



GEMEENTE HAAKSBERGEN

**Bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen,
partiële herziening Hengelosestraat 202-204 en
Hulstweg 11**

Oktober 2013

Vastgesteld



Bestemmingsplan

Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Hengelosestraat 202-204 en Hulstweg 11

Gemeente Haaksbergen
Postbus 102
7480AC HAAKSBERGEN

Contactpersoon gemeente Haaksbergen: dhr. R. Oude Moleman
Projectleider BJZ.nu: dhr. N. van Benthem

Status: Vastgesteld
Oktober 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 | 7 |
| 1.4 | PLANOLOGISCHE REGIEM..... | 7 |
| 1.5 | LEESWIJZER | 8 |
| HOOFDSTUK 2 | LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED | 9 |
| 2.1 | LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK | 9 |
| 2.2 | HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED | 9 |
| HOOFDSTUK 3 | PLANBESCHRIJVING | 12 |
| 3.1 | ONTWIKKELINGEN ERF HENGLOSESTRAAT 202-204 | 12 |
| 3.2 | LANDSCHAPSPLAN..... | 13 |
| 3.3 | VERKEER EN PARKEREN | 14 |
| HOOFDSTUK 4 | BELEIDSKADER | 15 |
| 4.1 | RIJKSBELEID | 15 |
| 4.2 | PROVINCIAAL BELEID | 16 |
| 4.3 | GEMEENTELIJK BELEID..... | 24 |
| HOOFDSTUK 5 | MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN | 28 |
| 5.1 | GELUID | 28 |
| 5.2 | BODEMKWALITEIT..... | 30 |
| 5.3 | LUCHTKWALITEIT | 30 |
| 5.4 | EXTERNE VEILIGHEID..... | 31 |
| 5.5 | MILIEUZONERING | 33 |
| 5.6 | GEUR | 35 |
| 5.7 | ECOLOGIE..... | 35 |
| 5.8 | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE | 37 |
| HOOFDSTUK 6 | WATERASPECTEN..... | 39 |
| 6.1 | VIGEREND BELEID | 39 |
| 6.2 | WATERPARAGRAAF..... | 40 |
| HOOFDSTUK 7 | JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING | 41 |
| 7.1 | INLEIDING..... | 41 |
| 7.2 | OPZET VAN DE REGELS | 41 |
| 7.3 | VERANTWOORDING VAN DE REGELS..... | 43 |
| HOOFDSTUK 8 | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | 45 |
| HOOFDSTUK 9 | INSPRAAK & VOOROVERLEG | 46 |
| 9.1 | VOOROVERLEG | 46 |
| 9.2 | INSPRAAK..... | 46 |
| BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING | 47 | |
| BIJLAGE 1 | AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI | 48 |
| BIJLAGE 2 | VERKENNEND BODEMONDERZOEK..... | 49 |

| | | |
|-----------|--|----|
| BIJLAGE 3 | QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK..... | 50 |
| BIJLAGE 4 | STANDAARD WATERPARAGRAAF WATERSCHAP REGGE EN DINKEL..... | 51 |

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Hengelosestraat 202-204 te Haaksbergen exploiteerden initiatiefnemers een gemengde veehouderij. De bij het bedrijf behorende bedrijfswoning aan de Hengelosestraat 204 is in verleden verkocht (en kadastraal gesplitst van het agrarisch bedrijf) aan één van de initiatiefnemers. In de agrarische opstallen aan de Hengelosestraat 202 vinden momenteel geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats. Omdat er geen sprake meer is van een agrarische vervolgfunctie wordt ook niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen. Hierdoor zal de staat van onderhoud op termijn verder verslechteren. Initiatiefnemers zijn dan ook voornemens deze bedrijfsgebouwen, met een totale oppervlakte van 978 m², in het kader van de Rood voor Rood regeling te slopen. In ruil voor de sloop van deze bebouwing en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit mag men 1 compensatiewoning realiseren.

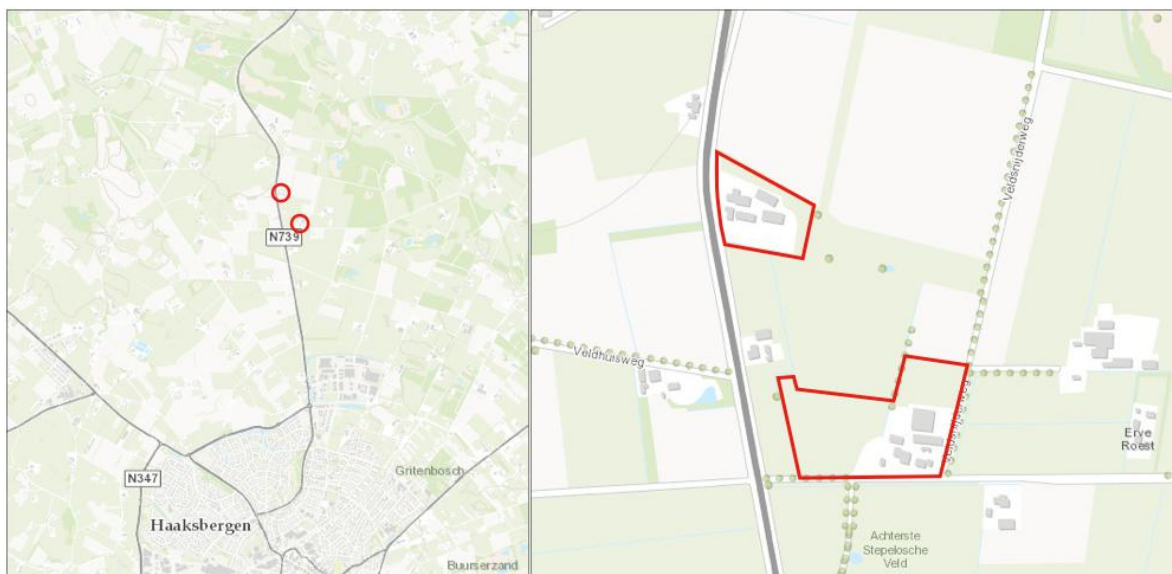
Daarnaast is men voornemens om in het achterhuis van de woning aan de Hengelosestraat 204, de afgesplitste bedrijfswoning, in het kader van de VAB-regeling een bed & breakfast te realiseren.

Overigens is één van de initiatiefnemers momenteel woonachtig op het agrarisch bedrijf aan de Hulstweg 11 te Haaksbergen (zorgboerderij Erve Knippert). Op basis van het thans geldende bestemmingsplan is dit bedrijf, door middel van een aanduiding 'relatie', planologisch verbonden met het voormalig agrarisch bedrijf aan de Hengelosestraat 202. Aangezien op de locatie aan de Hengelosestraat 202 geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf en hier deel wordt genomen aan de Rood voor Rood regeling, is hier geen sprake meer van een functionele binding. Om dit ook juridisch-planologisch tot uiting te brengen zal de aanduiding 'relatie' van de verbeelding verwijderd worden. Derhalve maken het agrarisch bedrijf aan de Hulstweg 11 en daar direct aangrenzende gronden ook onderdeel uit van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders voor hetgeen in het voorgaande beschreven. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat een tweetal locaties in het buitengebied van Haaksbergen, te weten de locatie aan de Hengelosestraat 202-204 en de locatie aan de Hulstweg 11. Kadastraal is de locatie aan de Hengelosestraat 202-204 bekend als Haaksbergen, sectie P, nummers 36, 37 en 835. De locatie aan de Hulstweg 11 is kadastraal bekend als Haaksbergen, sectie P, nummers 25 en 839. De ligging van het plangebied wordt weergegeven in afbeelding 1.1. De begrenzing van het plangebied wordt globaal tevens weergegeven in deze afbeelding. Voor de exacte begrenzing wordt echter verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied aan de Hengelosestraat 202-204 (rechtsboven) en de Hulstweg 11 (linksonder) (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

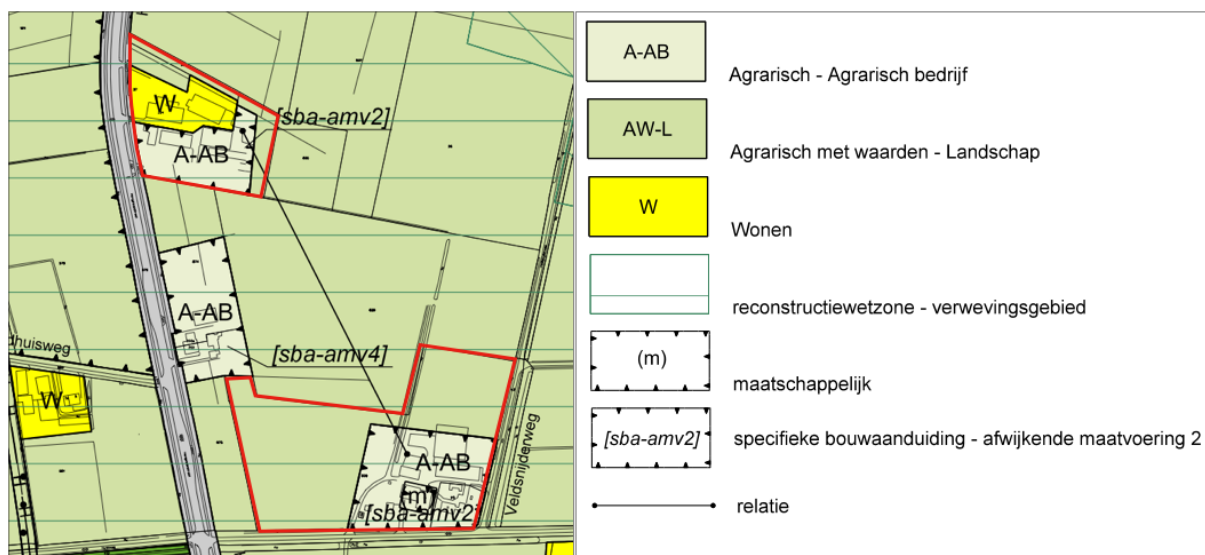
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Hengelosestraat 202-204 en Hulstweg 11' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.BP1105-0003) 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

Beide locaties zijn gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen'. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin weergegeven het plangebied.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen' (Bron: Gemeente Haaksbergen)

In de navolgende tabel wordt weergegeven welke bestemmingen en aanduidingen van toepassing zijn op het plangebied. Indien noodzakelijk wordt hierbij aangegeven op welk perceel de bewuste bestemming van toepassing is. Hierbij wordt –samengevat- weergegeven welke functies op basis van de desbetreffende bestemmingen binnen het plangebied onder andere zijn toegestaan.

| Bestemmingen | Omschrijving |
|-------------------------------|---|
| Agrarisch - Agrarisch Bedrijf | De locatie aan de Hengelosestraat 202 en de locatie aan de Hulstweg 12 zijn bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Deze bestemming is onder andere bedoeld voor de uitoefening van 1 agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij, per bestemmingsvlak. Daarnaast worden binnen deze bestemming de uitoefening van bed & breakfast in de bedrijfswoning en/of in een aan de bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw, waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen en landschappelijke inpassing toegestaan. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, ontsluitingspaden en agrarische gronden. |
| Wonen | De woning aan de Hengelosestraat 204 is bestemd als 'Wonen'. Deze bestemming is onder andere bedoeld voor het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, het hobbymatig houden van dieren met een bedrijfsomvang van maximaal 10 nge, bed & breakfast in de |

| | |
|--|--|
| | woning en/of in een aan de woning aangebouwd voormalig bedrijfsgebouw, landschappelijke inpassing en waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven. |
| Agrarisch met waarden - Landschap | De gronden rondom het plangebied zijn voorzien van deze bestemming. Deze bestemming is onder andere bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf (zonder bouwmogelijkheden voor gebouwen), het weiden van vee en het verbouwen van gewassen, waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensieve (dag)recreatie en de instandhouding van landschapselementen. Eén en ander met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, andere-werken en landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting. |
| Gebiedsaanduidingen | Omschrijving |
| reconstructiewetzone - verwevingsgebied | Deze aanduiding geeft aan dat het plangebied op basis van het reconstructieplan Salland-Twente is gelegen in het verwevingsgebied. In diverse regels, met name bij de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, zijn bepaalde gebruiksvormen of bouwmogelijkheden aan deze gebiedsaanduiding verbonden. |
| Aanduidingen | Omschrijving |
| specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 2 | Deze aanduiding geeft aan dat de oppervlakte van het bouwperceel van het agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 1 hectare. Deze aanduiding is zowel neergelegd aan de Hengelosestraat 202 als aan de Hulstweg 11. |
| maatschappelijk | Een deel van het perceel aan de Hulstweg 11 is voorzien van de aanduiding 'maatschappelijk'. Op basis van deze aanduiding is op het agrarisch erf de uitoefening van een zorgboerderij toegestaan. |
| relatie | In de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen' is bepaald dat indien twee bouwpercelen middels de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, deze worden aangemerkt als één bouwperceel. De percelen Hengelosestraat 202 en de Hulstweg 11 zijn middels deze aanduiding planologisch met elkaar verbonden. |

Op basis van dit bestemmingsplan is het niet mogelijk om het planvoornemen te realiseren. Het oprichten van een extra woning is namelijk niet mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders voor de realisatie van het planvoornemen.

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 PLANGEBIED

2.1 Landschapskarakteristiek

De locatie aan de Hengelosestraat was van oudsher gelegen aan de rand van het escomplex bij Stepelo. Door eeuwenlange bemesting -met heideplaggen en stalmest- is het karakteristieke reliëf in dit essenlandschap ontstaan. Het bebouwingspatroon, bestaande uit voornamelijk agrarische bebouwing, heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld rondom de randen van de essen, op de overgang naar de lager gelegen en nattere gebieden. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk en volgt met name de organische patronen van het landschap.

De locatie aan de Hulstweg 11 is gelegen in het in cultuur gebrachte jonge ontginningslandschap. Dit landschap was van oorsprong een heideveld (het 'Achterste Stepelosche Veld') dat functioneel was verbonden met het essenlandschap. In dit landschap werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. Deze bemeste plaggen dienden weer als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel. Later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt. Rond de jaren '30 waren in dit landschap al grote delen rationeel verkaveld ten behoeve van de landbouw.

Uit de onderstaande afbeelding is de ontwikkeling die het landschap heeft doorgemaakt in de periode van ± 1900 tot ± 1950 goed af te lezen. Het plangebied wordt tevens weergegeven in deze afbeelding.



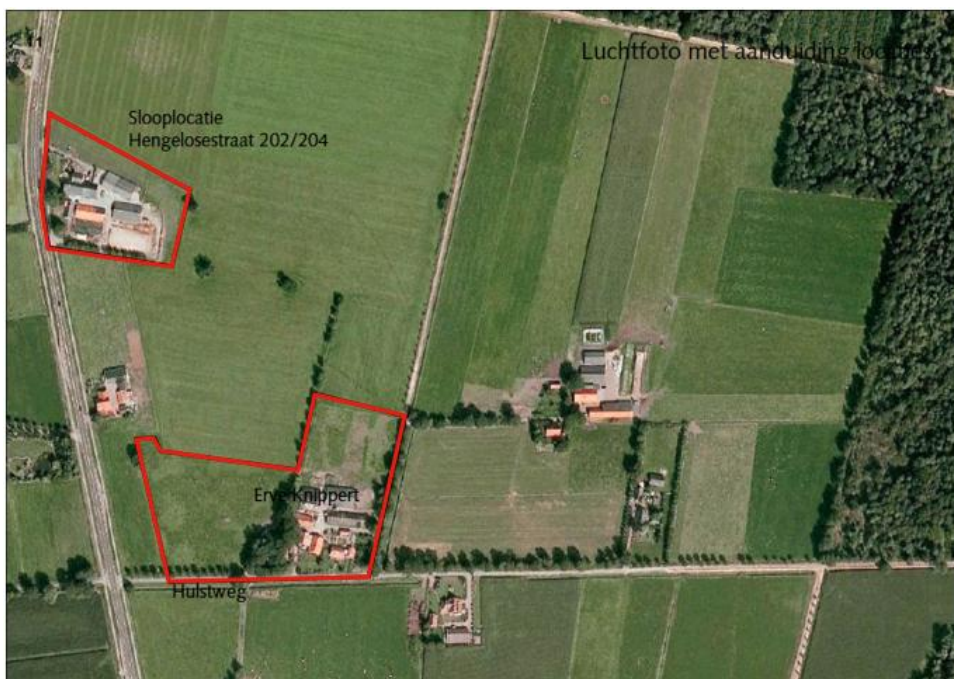
Afbeelding 2.1: Historische topografische kaarten van het plangebied en omgeving uit ±1900 en ± 1950 (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de bovenstaande kaartbeelden blijkt dat het erf aan de Hulstweg 11 al rond 1900 op de huidige locatie aanwezig was. Het erf aan de Hengelosestraat 202-204 is rond 1900 nog niet op de huidige locatie aanwezig, dit erf was destijds verder van de weg gelegen. Tussen 1900 en 1950 is het erf verplaatst naar de huidige locatie.

2.2 Huidige situatie plangebied

2.2.1 Algemeen

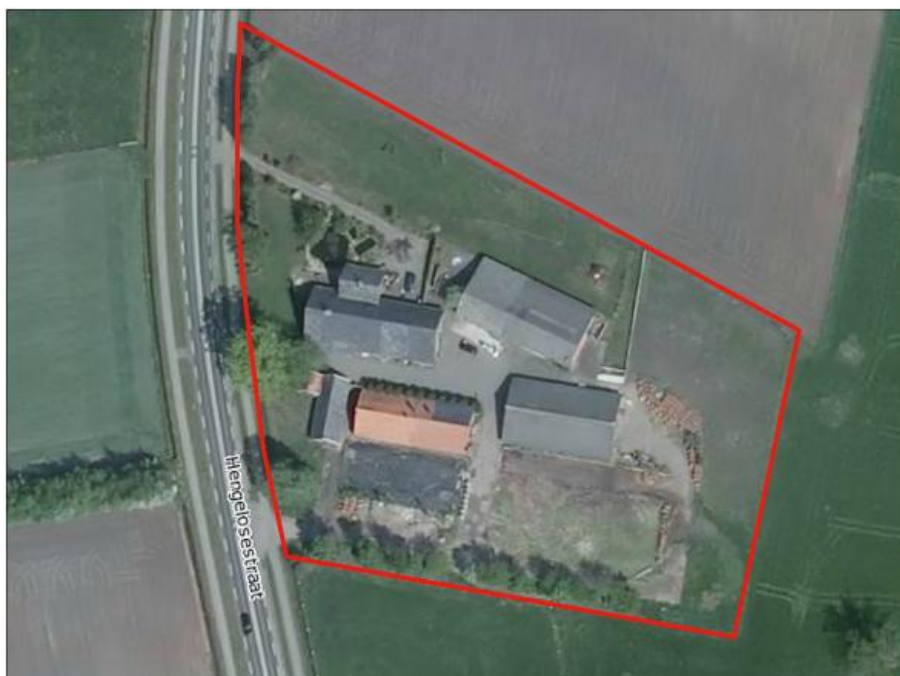
Het plangebied bestaat uit het erf met agrarische opstallen aan de Hengelosestraat 202, het woonperceel aan de Hengelosestraat 204 en het agrarisch erf aan de Hulstweg 11. Hemelsbreed liggen beide locaties circa 250 meter uit elkaar. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen met waarin het plangebied, weergegeven middels de rode lijnen, en de directe omgeving worden weergegeven.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto plangebied en de directe omgeving (Bron: Bijkerk C.S. Tuin- en Landschapsarchitecten)

2.2.2 Hengelosestraat 202-204

De daadwerkelijke fysieke ontwikkelingen vinden allen plaats op het erf aan de Hengelosestraat 202-204. Ruimtelijk gezien vormt dit erf één eenheid, qua functies is er echter een onderscheid aan te brengen in een agrarische functie (Hengelosestraat 202) en een woonfunctie (Hengelosestraat 204). In afbeelding 2.3 is een luchtfoto opgenomen met daarop weergegeven het gehele erf aan de Hengelosestraat 202-204.



Afbeelding 2.3: Luchtfoto erf aan de Hengelosestraat 202-204 (Bron: Provincie Overijssel)

Het noordelijke deel van het erf is in gebruik ten behoeve van de woonfunctie. Hier bevinden zich de woning, voorheen behorende tot het agrarisch bedrijf, en een schuur die ten dienste staat van de woning. De gronden

direct ten noorden van de woning staan ten dienste van de woonfunctie en worden met name gebruikt als (speel)weide. De overige gronden zijn ingericht als tuin of verhard.

Het zuidelijke deel van het erf was voorheen in gebruik als agrarisch bedrijf. Dit deel van het erf is functioneel ingericht ten behoeve van het voorheen aanwezige bedrijf. De bebouwing bestaat uit een berging, een tweetal varkensschuren, een ligboxenstal en een ondergrondse mestkelder. Aan de straatzijde bevindt zich een kleine weide en enkele bomen. Achter de schuren is een paardenbak gelegen. De zuidelijke rand van het erf wordt gevormd door een aangeplante singel.

2.2.3 Hulstweg 11

Het erf aan de Hulstweg 11 maakt enkel onderdeel uit van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan omdat dit erf (zie ook 1.4) op basis van het geldende bestemmingsplan planologisch verbonden is met het erf aan de Hengelosestraat 202. Op dit erf zijn echter geen ontwikkelingen voorzien. De huidige situatie, waarbij een agrarisch bedrijf in combinatie met een zorgboerderij wordt geëxploiteerd, wijzigt niet. De luchtfoto in afbeelding 2.4 geeft een beeld van de huidige situatie op dit erf.

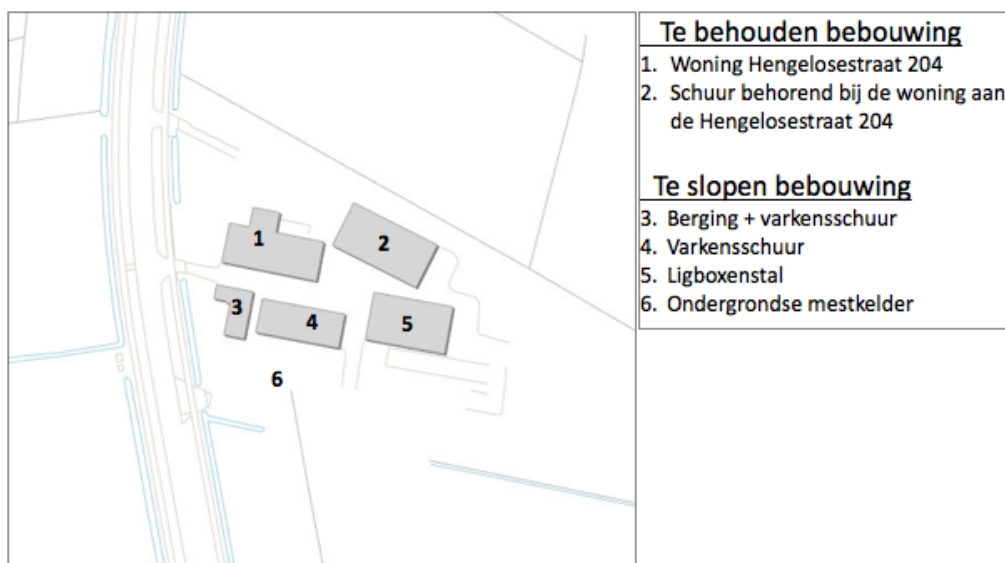


Afbeelding 2.4: Luchtfoto erf aan de Hengelosestraat 202-204 (Bron: Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkelingen erf Hengelosestraat 202-204

Zoals in het voorgaande hoofdstuk aangegeven bevinden zich op het erf aan de Hengelosestraat 202 diverse niet meer in gebruik zijnde agrarische opstallen. Omdat deze opstallen geen vervolgfunctie meer hebben wordt ook niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van deze gebouwen. Hierdoor zal de staat van onderhoud verder verslechteren en ontstaat verpaupering. Initiatiefnemers vinden dit een onwenselijke situatie en willen deze bebouwing, met een totale oppervlakte van 978 m², in het kader van de Rood voor Rood regeling slopen. In afbeelding 3.1 wordt weergegeven welke bebouwing in het kader van deze regeling gesloopt wordt. De te behouden bebouwing, de woning en schuur aan de Hengelosestraat 204, wordt tevens weergegeven in deze afbeelding.



Afbeelding 3.1: Te behouden en te slopen bebouwing op het erf aan de Hengelosestraat 202-204

In het kader van de Rood voor Rood regeling mag in ruil voor de sloop van minimaal 850 m² één compensatiewoning met bijgebouw worden gerealiseerd. De maximale inhoud van een compensatiewoning mag niet meer bedragen dan 750 m³. De maximale oppervlakte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 100 m². Hiervan mag maximaal, hier wordt in het voorliggende geval ook gebruik van gemaakt, 75 m² geïntegreerd worden in het hoofdgebouw ten behoeve van een woonfunctie.

Op het noordelijke deel van het erf (Hengelosestraat 204) is tevens sprake van een ontwikkeling. In het achterhuis van de woning zal, in het kader van de VAB-regeling, een bed & breakfast worden gerealiseerd. Op basis van de regels van dit bestemmingsplan mogen in het achterhuis in totaal 4 bedden ten behoeve van een bed & breakfast worden gerealiseerd. Het betreft hier een ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening die uitsluitend gericht is op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt.

Naast de landschappelijke inpassing (zie paragraaf 3.2) wordt, als extra investering in de ruimtelijke kwaliteit, het asbest van de bestaande schuur gesaneerd en wordt deze schuur aangekleed met (zwart) hout. Door deze sanering wordt een bijdrage geleverd aan de volksgezondheid en verbeterd de uitstraling van het gehele erf.

In de volgende paragraaf zal, aan de hand van het landschapsplan, nader worden ingegaan op de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Opgemerkt wordt dat, hoewel geen ontwikkelingen plaatsvinden op het erf aan de Hulstweg 11, hier wel wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Deze investering dient in samenhang te worden gezien met de ontwikkelingen aan de Hengelosestraat 202-204.

3.2 Landschapsplan

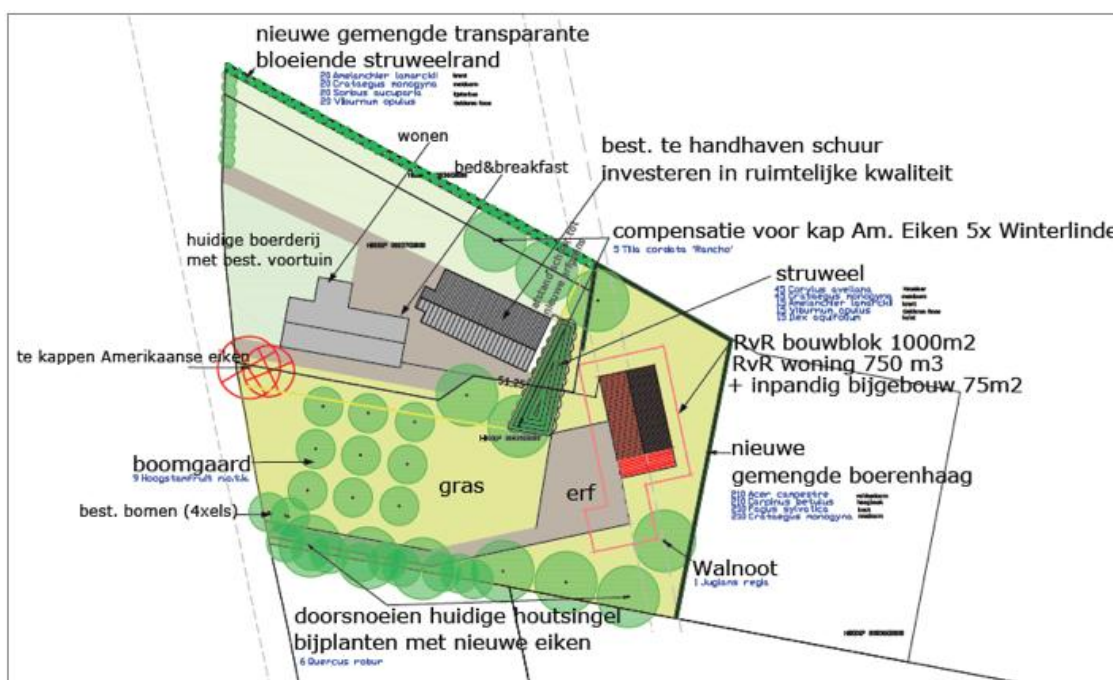
3.2.1 Hengelosestraat 202-204

Op het nieuwe woonerf aan de Hengelosestraat 202 wordt de compensatiewoning opgericht. De compensatiewoning wordt opgericht achter de bestaande woning. Deze locatie is verder van de weg gesitueerd wat vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat, in verband met de geluidsbelasting op de Hengelosestraat, wenselijk is. Daarnaast kan de compensatiewoning op deze wijze ook naar het worden landschap gericht en ontstaat zo een compacter erfensemble.

Door tussen het bestaande erf en het nieuwe woonerf een scheiding van struweel aan te brengen, bestaande uit Hazelaar, Meidoorn, Krent, Gelderse Roos en Hulst, wordt voor de nieuwe bewoners de nodige privacy gecreëerd. Omdat sprake is van twee verschillende erven wordt het nieuwe erf voor een deel omzoomd met een gemengde haag bestaande uit Veldesdoorn, Haagbeuk, Beuk en Meidoorn. Op deze wijze wordt een duidelijk onderscheid aangebracht tussen beide erven zonder dat dit ten koste gaat van het erfensemble.

Aan de voorzijde van het nieuwe woonerf wordt een hoogstamboomgaard aangeplant en wordt een deel van de huidige verharding omgevormd tot weide/ grasveld. De houtsingel aan de zuidelijke rand van het erf wordt verbeterd door enkele nieuwe eiken aan te planten en de bestaande beplanting te snoeien. De twee uitheemse Amerikaanse Eiken aan de voorzijde van het erf worden gekapt en elders op het erf vervangen door inheemse Winterlindes.

Langs de noordelijke perceelsgrens van de bestaande woning, ter hoogte van de (speel)weide, wordt een nieuw struweel aangebracht bestaande uit krent, meidoorn, lijsterbes en Gelderse Roos. In afbeelding 3.2 is het inrichtingsplan voor het perceel aan de Hengelosestraat 202-204 opgenomen.



Afbeelding 3.2: Inrichtingsplan Hengelosestraat 202-204 (Bron: Bijkerk C.S. Tuin- en Landschapsarchitecten)

3.2.2 Hulstweg 11

Op het agrarisch erf aan de Hulstweg 11 is in feite geen sprake van ontwikkelingen. Dit erf is al voldoende ingepast in het landschap. De bestaande groene structuren op het erf blijven met de uitvoering van het plan behouden. Wel wordt rondom de weide een nieuwe gemengde haag, bestaande uit veldesdoorn, haagbeuk, beuk en meidoorn, aangeplant. De aanleg van deze haag draagt bij aan het creëren van een meer kleinschalig agrarisch karakter. In afbeelding 3.3 is het inrichtingsplan voor dit erf opgenomen. De bestaande groene structuren worden eveneens hierin weergegeven.



Afbeelding 3.4: Inrichtingsplan Hulstweg 11 (Bron: Bijkerk C.S. Tuin- en Landschapsarchitecten)

Benadrukt wordt dat gebruik wordt gemaakt van inheemse en authentieke erfbeplantingen. Door hier gebruik van te maken wordt enerzijds bijgedragen aan de beleving van het landschap, anderzijds heeft deze beplanting een duidelijke ecologische meerwaarde.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

De ontsluiting op de erven aan de Hengelosestraat 204 en Hulstweg 11 wijzigt in het voorliggende geval niet. De compensatiewoning wordt ontsloten via het bestaande in- en uitrit dat voorheen in gebruik was bij het agrarisch bedrijf. Vergelijken met het voorheen hier aanwezige agrarische bedrijf, een situatie die op basis van het geldende bestemmingsplan nog steeds wordt toegestaan, zal hierbij geen sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Er zal eerder sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

3.3.2 Parkeren

Het parkeren op het erf aan de Hulstweg 11 wijzigt niet. Aan de Hengelosestraat 204 worden enkele extra parkeerplaatsen aangelegd voor gebruikers van de bed & breakfast. De exacte locatie van deze parkeerplaatsen is op dit moment nog niet bekend. Het erf biedt hier echter voldoende ruimte voor.

Het parkeren ten behoeve van de nieuwe woning vindt eveneens plaats op het eigen erf. Dit erf is ruim van opzet en biedt voldoende parkeergelegenheid voor meerder auto's.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergiernetwerk (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, op rijksniveau gezien kleinschalige, ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

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

4.2.3.1 Algemeen

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.

4.2.3.2 *Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: Rood voor rood*

Het doel van de Rood voor rood regeling zoals verwoord in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' blijft 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing'. Gemeenten hebben aangegeven de geaccepteerde bestaande gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van ten minste 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m² kassen), waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkvavel.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geeft aan dat aandachtspunten bij de toepassing van de Rood voor rood regeling zijn: *Locatie en woning moeten voldoen aan eisen ruimtelijke kwaliteit en planologisch verantwoord zijn. Combinatie met VAB-beleid is mogelijk. In het reconstructiegebied kan het instrument worden gebruikt voor beëindiging van de intensieve tak van een gemengd bedrijf (niet in LOG). Kapitaliseren kwaliteitsprestaties op basis van standaard uitgangspunten. Waardevolle karakteristieke of monumentale gebouwen komen niet in aanmerking voor sloop.*

4.2.3.3 *Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties (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.). Indien een nieuwe functie een maatschappelijke meerwaarde heeft kan dit 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.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.4.1 *Generieke beleidskeuzes*

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

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

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

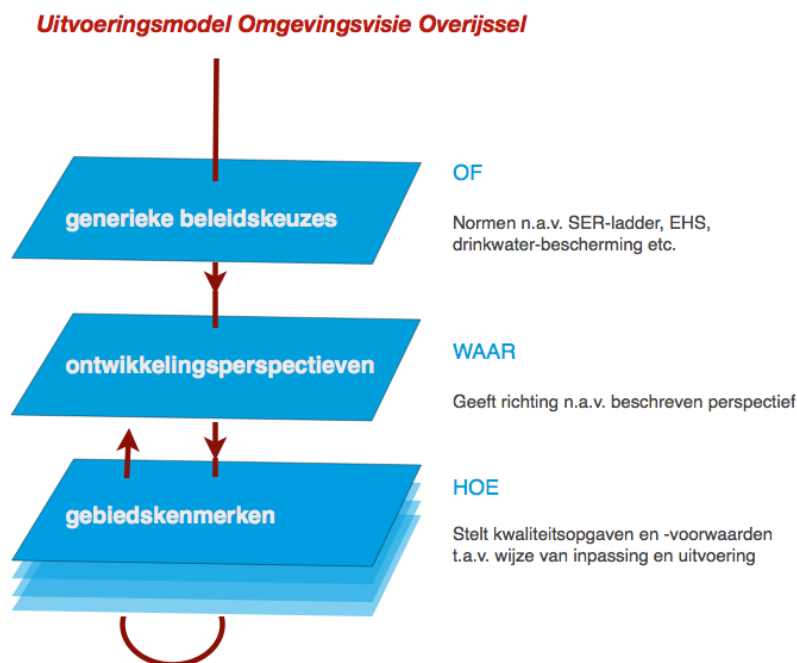
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.4.3 Gebiedskennmerken

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

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

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

In het voorliggende geval is sprake van een ontwikkeling in het kader van de Rood voor Rood regeling en een ontwikkeling in het kader van de VAB-regeling. Zoals in 4.2.3 geschetst bestaan deze regelingen niet meer als zelfstandige regelingen maar zijn deze regelingen gebundeld in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Dit betekent dat bij de afweging in de eerste fase, de 'generieke beleidskeuzes', onder andere artikel 2.1.6, lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 van belang is.

Naast artikel 2.1.6, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 is tevens artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 van belang. Voor sociaal-economische ontwikkelingen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt immers ruimte geboden indien deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is.

Op de hiervoor genoemde artikelen wordt hierna nader ingegaan.

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 artikel 2.1.6, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

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

- het verdwijnen van landschapontsierende bebouwing; door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling en het slopen in totaal 978 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook hoofdstuk 3);
 - door het slopen van de landschapontsierende bebouwing;
 - door zowel de slooplocatie aan de Hengelosestraat 202 als de bestaande erven aan de Hengelosestraat 204 en de Hulstweg 11 conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen;
 - door als extra investering het asbest op de bestaande schuur aan de Hengelosestraat 204 te saneren en de schuur aan te kleden met (zwart) hout;

Artikel 2.1.4: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. In het voorliggende geval wordt echter geen extra ruimtebeslag gelegd door bouwen en verharding op de groene omgeving. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, het oprichten van een compensatiewoning, vindt namelijk in zijn geheel plaats binnen de grenzen van het

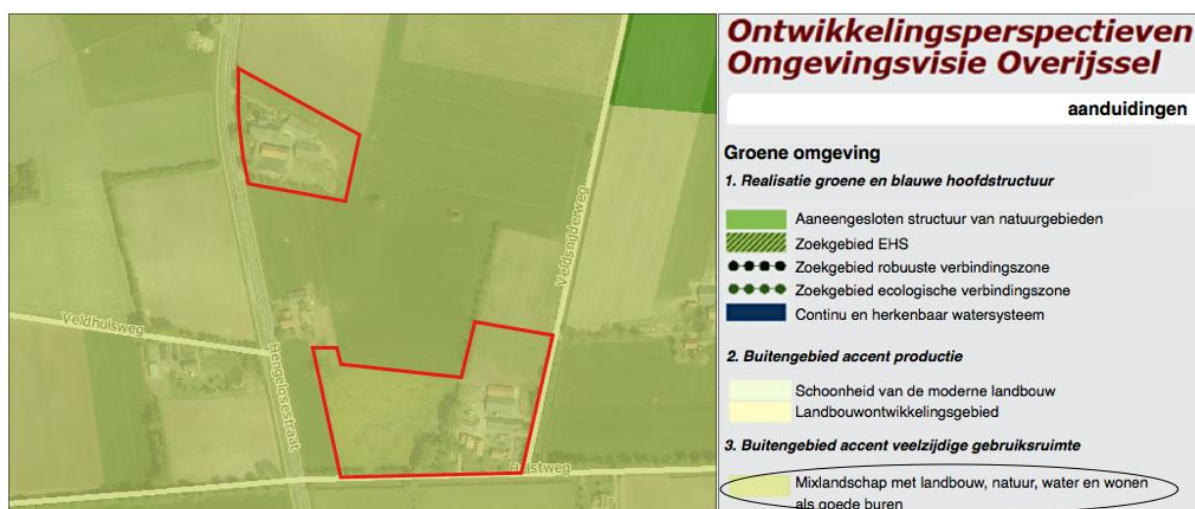
bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. In de toekomstige situatie komt deze bestemming te vervallen en wordt de hier aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, met een oppervlakte van 978 m², gesloopt in het kader van de Rood voor Rood regeling. Ter compensatie hiervan mag men één compensatiewoning realiseren. Deze woning wordt gerealiseerd op de slooplocatie en de situering van de nieuwe bebouwing zoals geschetst in afbeelding 3.2 is een weloverwogen keuze. Door de nieuwe woning schuin achter de bestaande woning te plaatsen ontstaat een samenhangend erfensemble en is ook visueel overduidelijk sprake van een afname van het verhard en bebouwd oppervlak. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

Het hergebruik van de bestaande schuur ten behoeve van een bed & breakfast (in het kader van de VAB-regeling) is in eveneens in overeenstemming met de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*. Hierbij is, door gebruik te maken van het achterhuis in de bestaande woning aan de Hengelosestraat 204, sprake van een combinatie van functies op een bestaand erf.

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voldoet aan het provinciaal beleid zoals verwoord in de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

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



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

'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte (mixlandschap)'

Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte (mixlandschap)' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en 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 nieuwe woning in het kader van de Rood voor Rood regeling en de realisatie van een bed & breakfast in het kader van de VAB-regeling. Binnen gebieden aangemerkt als 'mixlandschap' wordt onder andere ingezet op een mix van functies en een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen dit ontwikkelingsperspectief is 'wonen' een veel voorkomende functie. Ook recreatie en toerisme wordt binnen dit ontwikkelingsperspectief gestimuleerd. De

realisatie van één extra woning en een bed & breakfast belemmeren daarnaast geen andere functies in de omgeving.

De nieuwe aanplant en investeringen in het landschap leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied en het herstel van het karakteristieke beeld van het Twentse erf. Door de sloop van de ontsierende bebouwing en de toevoeging van voor het gebied kenmerkende landschapselementen wordt een aanzienlijke impuls gegeven aan de groene omgeving.

Aan de Hulstweg 11 is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen of wijzigingen in de feitelijke situatie. Dit erf maakt enkel onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan omdat het erf, door middel van een aanduiding 'relatie', planologisch is verbonden met het voormalig agrarisch erf aan de Hengelosestraat 202. Overigens wordt hier wel geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit door de aanplant van een nieuwe gemengde haag.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingsperspectieven zich niet verzetten tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.2.5.3 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 'Dekzandvlakte 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.

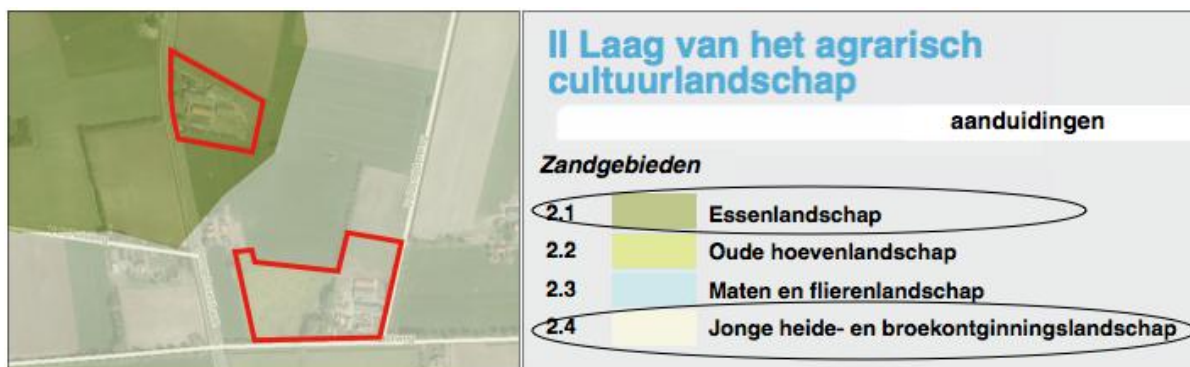
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

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 de gebiedstypen 'Essenlandschap' en 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. In afbeelding 4.4. wordt dit weergegeven.



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

'Essenlandschap'

Het essenlandschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

'Jonge heide- en broekontginningslandschap'

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange

rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

Met de ontwikkeling in het kader van de Rood voor Rood regeling op het erf aan de Hengelosestraat 202 en de realisatie van een bed & breakfast in de bestaande woning aan de Hengelosestraat 204 wordt geen afbreuk gedaan aan de grote open maat van de es. De ontwikkeling vindt namelijk plaats in de flank van de es op een bestaand, tot voor kort agrarisch, erf. De hier aanwezige landschapsontsierende bebouwing wordt in het kader van de Rood voor Rood regeling gesloopt.

Bij het opstellen van het landschapsplan (zie paragraaf 3.2) zijn de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' als uitgangspunt genomen. Dit heeft ertoe geleid dat zowel aan de Hengelosestraat als aan de Hulstweg wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Aan de Hengelosestraat 202-204 wordt het landschappelijk raamwerk aanzienlijk versterkt. Het gehele erf wordt stevig landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Aan de Hulstweg vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats maar wordt de naastgelegen weide omzoomd met een gemengde haag. Deze haag accentueert de structuur van het landschap.

Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar paragraaf 3.2. Hier wordt geconcludeerd dat het voornemen een aanzienlijk impuls van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt en in overeenstemming is met de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

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 Recreatie en toerisme

Voor wat betreft het provinciaal beleid ten aanzien van recreatie en toerisme zet de provincie met name in op het bieden van ruimtelijke mogelijkheden voor verbetering van de kwaliteit en het vergroten van de diversiteit van het recreatief-toeristisch aanbod. Dit aansluitend bij het ontwikkelingsperspectief ter plekke en passend binnen de geldende gebiedskenmerken.

De toerisme- en recreatiesector vormt een belangrijke economische factor in Overijssel. Een rijk aanbod van (dag)recreatieve voorzieningen vormt een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven en bewoners. De provincie wil een sterk aanbod voor vrijetijdsbesteding en wil toeristen blijvend aan Overijssel binden. Provinciaal doel is een vitale en zichzelf vernieuwende sector. Daarom staan innovatie en versterking van het organiserend vermogen in de toeristische sector centraal.

Ondernemers wordt de ruimte geboden om toeristisch-recreatieve voorzieningen te ontwikkelen die bijdragen aan differentiatie van het aanbod en toeristische structuurversterking. Door gebiedsgericht (nieuwe) koppelingen te leggen tussen verschillende sectoren (recreatie, landschap, water, cultuur, zorg en sport) wil men de concurrentiekracht van Overijssel als vakantie- en dagtochtbestemming versterken.

Het huidige aanbod van recreatiewoningen in Overijssel sluit niet altijd aan bij de wensen van de hedendaagse consument. De provincie wil met de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving een stimulans bieden voor de verbetering van de kwaliteit en het vergroten van de diversiteit in de bestaande verblijfsaccommodaties met innovatieve concepten.

Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid ten aanzien van recreatie en toerisme

In het kader van de VAB-regeling (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) wordt een bed & breakfast gerealiseerd in het achterhuis van de bestaande woning. Het creëren van dergelijke overnachtingsmogelijkheden past uitstekend binnen het provinciaal beleid en draagt bij aan een versterking van het recreatief aanbod in de gemeente en provincie. Daarnaast wordt ter plaatse behoorlijk geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit, in hoofdstuk 3 is hier uitgebreid op ingegaan. Hoewel deze investeringen met name plaatsvindt doordat een nieuwe woning wordt gerealiseerd in het kader van de Rood voor Rood regeling, wordt hiermee ook het aanzicht van het bestaande woonperceel aan de Hengelosestraat 204 verbeterd.

4.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt 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.

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 dit beleidsdocument zijn de kaders voor beide regelingen weergegeven. Op beide kaders zal hierna worden ingegaan.

4.3.1.2 Rood voor Rood beleid

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

Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen kan, onder voorwaarden, één bouw kavel voor een woning worden toegekend. Voor kassen moet minimaal 4.500 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Op een bouw kavel mag één woning worden gerealiseerd. De omvang van de bouw kavel is in principe 1.000 m² en de woning mag een maximale inhoud krijgen van 750 m³. Bijgebouwen bij de woning zijn toegestaan tot maximaal 100 m² waarbij, onder voorwaarden, maximaal 75 m² mag worden geïntegreerd in de hoofdbebouwing. Het uitgangspunt bij de bouw van een compensatiewoning is het bouwen op de slooplocatie.

Ook de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt gehanteerd als uitgangspunt. Dit komt voort uit een aanzienlijke afname van het bouwoppervlak en volume van landschapsontsierende gebouwen en uit een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woning(en).

4.3.1.3 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. De agrarische gebouwen moeten minimaal drie jaar voor de aanvraag tot deelname aan het VAB beleid zijn opgericht en aantoonbaar als zodanig in gebruik zijn geweest. Het beleid geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.

Het beleid gaat uit van het uitoefenen van activiteiten binnen de bestaande bebouwing en de sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt. Bij een combinatie van wonen en werken bij voormalige agrarische bedrijven wordt uitgegaan van de bestaande (bedrijfs)woning en er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs)woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt of is vervreemd (verhuur of verkoop). Bij elk project dient maatwerk te worden geleverd om te bepalen welke bestemming de woning in relatie tot het bedrijf (bedrijfswoning of niet) moet krijgen.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan het Rood voor Rood en VAB beleid 2011

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen. Bij de toetsing van het principeverzoek is gebleken dat aan alle voorwaarden voor deelname aan de Rood-voor-Rood regeling is of kan worden voldaan. Ten aanzien van het gebruik van het achterhuis van de bestaande woning als bed & breakfast wordt opgemerkt dat sprake is van een voormalige agrarische bedrijfswoning. Het gebruik van het achterhuis als bed & breakfast voldoet eveneens aan de gemeentelijke voorwaarden voor deelname aan het VAB-beleid. De gemeente Haaksbergen heeft derhalve ook besloten om in principe medewerking te willen verlenen aan het voornemen.

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 te vergroten en de samenhang te verbeteren met gerichte investeringen voor de toekomst. In afbeelding 4.6 is een uitsnede van de kaart behorende bij de landschapsonwikkelingsvisie weergegeven.



Afbeelding 4.6: Uitsnede kaart landschapsonwikkelingsvisie (Bron: gemeente Haaksbergen)

Voor de ontwikkeling van het landschap zijn in het landschapsonwikkelingsplan vier thema's benoemd. Uit de bovenstaande uitsnede van de bij de landschapsonwikkelingsvisie behorende kaart blijkt dat de locatie aan de Hengelosestraat 202-204 is gelegen binnen het thema *Behoud en ontwikkeling*. De locatie aan de Hulstweg is gelegen binnen het thema *Zorg voor agrarisch werkland*. Binnen de diverse thema's worden weer gebiedstypen onderscheiden. Hierna wordt nader ingegaan op de van toepassing zijnde thema's en de daarbij behorende gebiedstypen.

4.3.2.3 Thema: Behoud en ontwikkeling

De locatie aan de Hengelosestraat 202-204 is gelegen binnen dit gebied. De opgave in dit gebied is vooral actief beheer en behoud en waar nodig herstel in samenwerking met de particuliere eigenaren. Het motto daarbij is 'behoud door ontwikkeling' met een belangrijke rol voor de verbrede landbouw en inpassing van gebruiksfuncties die het gebied laten functioneren.

Waar het kampenlandschap onder deel 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).

Ten aanzien van de visie in het gebiedstype veldontginningslandschap wordt in het landschapontwikkelingsplan verwezen naar de het themagebied *Zorg voor agrarisch werklandschap*. Hier wordt in 4.3.2.4 nader op ingegaan.

Maatregelen die binnen dit thema worden genoemd zijn:

- Behoud samenhang en contrast tussen landschapstypen binnen ensembles;
- Welstand/monumentenzorg, zorg voor het architectonische erfgoed in een landschappelijke context;
- Verbrede landbouw, inkomsten uit natuur- en landschapsbeheer, recreatie en toerisme;
- Ontwikkeling toerisme en recreatie per ensemble en tussen ensembles
- Herstel en onderhoud lanen, houtwallen en boomgroepen.

4.3.2.4 Zorg voor agrarisch werklandschap

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

Het veldontginningslandschap komt in grote eenheden voor op het plateau en de stuwwal waar voor behoud en versterking van het landschapspatroon wordt gepleit. Dit betekent behoud van de open verkaveling van het uitgestrekte veld met zichtbare ontginningsgrenzen. Ieder ontgonnen veld kent een eigen schaal en patroon van beplanting en bebouwing.

De erfbeplanting in het veldontginningslandschap is vrij besloten rondom een strak en regelmatig opgezet erf. Het voorhuis is gericht op de doorgaande weg en de opstallen staan compact en geordend op de huiskavel. De beplanting beperkt zich tot de singels langs de randen, fruit- en kleinere sierbomen. De schaal van het erf volgt de schaal van de ontginning en de directe omgeving van het erf groeit mee met het erf.

Maatregelen die binnen dit thema worden genoemd zijn:

- Ontwikkeling landschapspatroon door inrichting en onderhoud wegbeplanting en bermen;
- Ontwikkeling landschapspatroon door stimuleren gebiedseigen erfbeplanting (hagen, fruitbomen, grote solitair);
- Behoud landschapselementen.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapontwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente

Hoewel enkel op de locatie aan de Hengelosestraat sprake is van ontwikkelingen wordt binnen het gehele plangebied geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Aan de Hengelosestraat, gelegen in het kampenlandschap binnen het thema *Behoud en ontwikkeling*, worden onder andere nieuwe singels aangelegd of verbeterd en wordt in de bestaande woning een bed & breakfastvoorziening gerealiseerd. Dit is in overeenstemming met de maatregelen zoals die genoemd worden voor het thema *Behoud en ontwikkeling*.

Op de locatie aan de Hulstweg wordt enkel geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Hier vinden geen fysieke ontwikkelingen plaats. De landschappelijke investering alhier bestaat uit het omzoomen van de naast het erf gelegen weide met een gemengde haag. Hiermee wordt, door de realisatie van een nieuw landschapselement, bijgedragen aan de ontwikkeling van het landschapspatroon. Dit is in overeenstemming met de maatregelen zoals die genoemd worden binnen het thema *Zorg voor agrarisch werklandschap*.

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.

Opgemerkt wordt dat op het erf aan de Hulstweg 11 geen ontwikkelingen plaatsvinden. Dit erf, en de daar direct aan grenzen gronden, maken enkel onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan omdat het hier aanwezige agrarische bedrijf, door middel van de aanduiding 'relatie', planologisch is verbonden met het voormalige agrarische bedrijf aan de Hengelosestraat 202. Voorliggend bestemmingsplan voorziet, aangezien op het erf aan de Hengelosestraat 202 wordt deelgenomen aan de Rood voor Rood regeling, in het verwijderen van deze aanduiding. Het enkel verwijderen van deze aanduiding is, ook omdat de feitelijke situatie niet wijzigt met voorliggend bestemmingsplan, in relatie tot de milieu- en omgevingsaspecten niet relevant. In dit hoofdstuk wordt hier derhalve geen aandacht aan besteed.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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.

De compensatiewoning die wordt verkregen in het kader van de Rood-voor-Rood regeling wordt aangemerkt als een geluidgevoelig object.

5.1.2 Onderzoekresultaten geluid

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Algemeen

Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is alleen noodzakelijk als het geluidgevoelige object is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van wegen. In dit geval is de compensatiewoning gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Hengelosestraat (N739). Derhalve is door Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna wordt nader ingegaan op de resultaten van dit onderzoek. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

Geluidsbelasting

Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens voor een weekdag in de toekomstige situatie over minimaal 10 jaar (2023). De weg- en verkeersgegevens voor het jaar 2012 en 2020 zijn afkomstig uit de VMK (verkeersmilieukaart) van de gemeente Haaksbergen.

Het besluit over de aanleg van de nieuwe N-18 is nog niet gevallen zodat nog moet worden gerekend met de huidige situatie inclusief autonome groei tot het jaar 2023. Voor het jaar 2023 zonder nieuwe N-18 is gerekend met cijfers van 2012 en een autonome groei van 1% per jaar.

In de VMK van de gemeente voor het jaar 2020 is de nieuwe N-18 al opgenomen zodat op de huidige Hengelosestraat de intensiteit en het percentage vrachtverkeer is afgenomen.

In de onderstaande tabel is de maximale geluidbelasting LDEN opgenomen op een hoogte van 4.5 m en de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

| TABEL II: overzicht berekende geluidbelasting L_{DEN} | | | | |
|---|-------------------|----------------|-------------------|-----------------|
| opmerking | N-739 incl aftrek | overschrijding | N-739 excl aftrek | eis $G_{A;k}$ |
| zonder aanleg nieuwe N-18 | 51 | 3 | 53 | 20 ¹ |
| met aanleg nieuwe N-18 | 50 | 2 | 52 | 20 ¹ |

1 minimum geluidwering $G_{A;k} = 20$ dBA

Zonder en met aanleg van de N-18 wordt de voorkeursgrenswaarde met 3 respectievelijk 2 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB in “buitenstedelijk gebied” wordt niet overschreden.

Hogere waarden worden alleen verleend bij ruimtelijke ontwikkelingen die voldoen aan zogenaamde ontheffingscriteria.

- De Wet geeft een aantal hoofdcriteria (overwegingen) voor het mogen toepassen van de hogere waarde, er moet onderzoek gedaan zijn waaruit blijkt dat de hogere waarde noodzakelijk is om het plan mogelijk te maken;
- Uit het onderzoek moet blijken dat maatregelen (bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en/of maatregelen bij de ontvanger) om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde niet doeltreffend zijn (bezwaren stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard).

Maatregelen reductie geluidsbelasting

Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren worden onderzocht in de volgorde bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen. Slechts wanneer voldoende gemotiveerd wordt aangetoond dat toepassing van een maatregel niet doeltreffend is of niet aan de hoofd- en locatie specifieke criteria kan worden voldaan, kan een hogere grenswaarde worden toegekend. In het akoestisch onderzoek (bijlage 1) wordt hier uitgebreid op ingegaan.

Conclusie akoestisch onderzoek wegvekeerslawaai

De maatregelen die voor de woning getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Aan de voorwaarde uit de Wgh dat moet worden gestreefd dat er tenminste één geluidluwe gevel aanwezig is wordt voldaan.

Voor de woning wordt een hogere grenswaarde vastgesteld van 51 dB.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaai niet van belang aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is.

5.1.2.3 Industrielawaai

Wat betreft het aspect industrielawaai wordt opgemerkt dat in de directe omgeving uitsluitend agrarische bedrijven aanwezig zijn. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op het aspect milieuzonering waarbij onder meer het aspect geluid (industrielawaai) aan bod komt.

5.1.3 Conclusie

Voor de woning zal in verband met de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Hengelosestraat een hogere grenswaarde van 51 dB worden vastgesteld. Met het vaststellen van deze hogere grenswaarde vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoering van 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.

Kruse Milieu B.V. uit Geesteren heeft voor de locatie van de nieuwe woning een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusie van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten bodem

5.2.2.1 Resultaten chemische analyses

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

- de bovengrond is zeer licht verontreinigd met PCB;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium.

5.2.2.2 Conclusies en aanbevelingen

In de bovengrond en in het grondwater zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van de onderzoeksrapportage. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

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

5.2.3 Conclusie

Uit bodemmilieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

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:

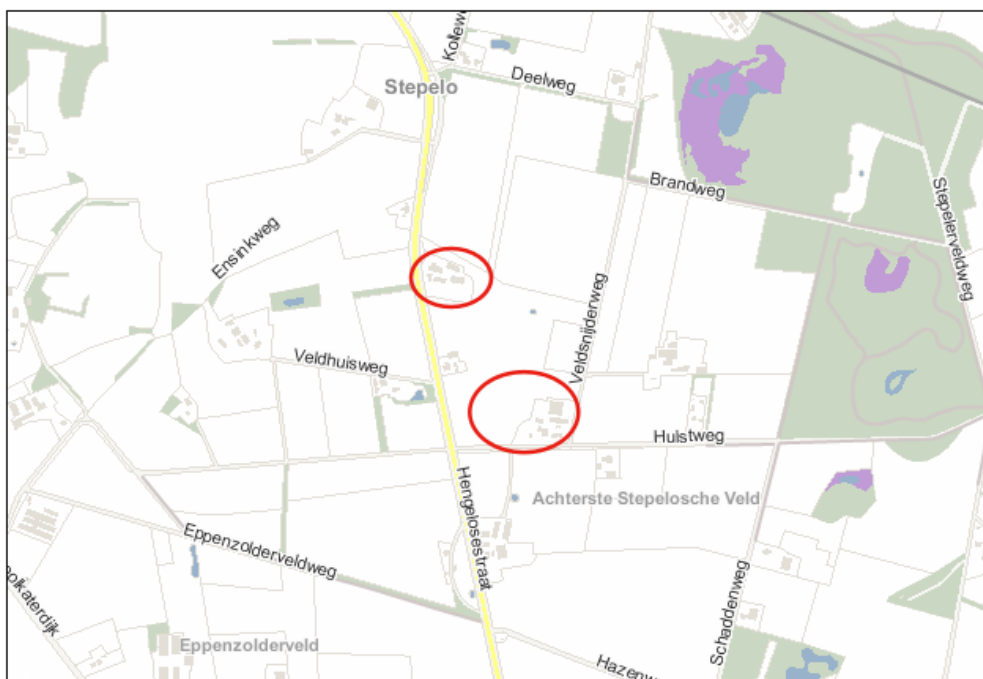
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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 Situatie in en bij het plangebied

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



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 niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

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

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype '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.'*

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 als een '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 concrete ontwikkeling bestaat in het voorliggende geval uit de realisatie van één nieuwe woning en een bed & breakfast. De functie wonen betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving.

Een bed & breakfast wordt niet specifiek genoemd in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Een enigszins vergelijkbare functie betreft een hotel (in beide gevallen is immers sprake van nachtelijk verblijf). Voor een hotel wordt een grootste richtafstand van 10 meter gehanteerd. De afstand van de bed & breakfast tot aan het dichtstbijzijnde milieugevoelige object, in dit geval de nieuwe compensatiewoning, bedraagt circa 50 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstanden tot milieugevoelige objecten.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In het voorliggende geval wordt enkel de nieuwe woning aangemerkt als een milieugevoelige functies.

Binnen een straal van 250 meter vanuit de nieuwe woning bevindt zich één agrarisch bedrijf. Het betreft hier de grondgebonden veehouderij aan de Hengelosestraat 200a. 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 geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De afstand tussen de grens van het bestemmingsvlak van het agrarisch bedrijf en de nieuwe woning bedraagt circa 70 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand en mag ervan uit worden gegaan dat de nieuwe functie, in dit geval wonen, geen hinder ondervindt van het agrarisch bedrijf. Ter plaatse van de nieuwe woning kan een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd worden.

5.5.4 Conclusie

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.

De definitief van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.2 Onderzoeksresultaten geur

In het voorliggende geval wordt een nieuwe woning en een bed & breakfast gerealiseerd. Zowel de woning als de bed & breakfast worden aangemerkt als een geurgevoelig object. Binnen een straal van 250 meter van het plangebied, althans de locatie aan de Hengelosestraat 202-204, is één grondgebonden veehouderij aanwezig. Dit betreft de grondgebonden veehouderij aan de Hengelosestraat 200a. De afstand tussen grondgebonden veehouderijen en geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom dient ten minste 50 meter te bedragen.

In het voorliggende geval bedraagt de afstand tussen het bestemmingsvlak waarbinnen het agrarisch bedrijf uitgeoefend kan worden en het bestemmingsvlak waarbinnen de nieuwe woning/ bed & breakfast mag worden opgericht circa 70 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de afstandseis van 50 meter.

Overigens bedraagt de afstand tussen het bestemmingsvlak voor de nieuwe woning/ bed & breakfast en het dichtstbijzijnde gebouw van het agrarisch bedrijf waarbinnen ook daadwerkelijk vee wordt gehouden meer dan 70 meter. Deze afstand bedraagt circa 120 meter.

Gezien het feit dat ruimschoots wordt voldaan aan de ten minste aan te houden afstanden mag ervan worden uitgegaan dat ter plaatse van de nieuwe woning en de bed & breakfast een goed woon- en leefklimaat is te realiseren.

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 Ecologie

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.

Natuurbank Overijssel uit Haaksbergen heeft in verband met de ontwikkelingen op het erf aan de Hengelosestraat 202 een Quicksan Natuurwaardenonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf verwerkt. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

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.

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten

Natura 2000-gebieden

Binnen een straal van drie kilometer rondom het onderzoeksgebied liggen geen Natura2000-gebieden. Nader onderzoek en/of het aanvragen van een Natuurbeschermingswetvergunning wordt niet noodzakelijk geacht.

Ecologische Hoofdstructuur

Het onderzoeksgebied ligt niet in de EHS. Circa 0,5 kilometer ten oosten van het onderzoeksgebied liggen gronden welke tot de EHS behoren. Deze begrenzing is in het ontwerp EHS 2013 ongewijzigd (provincie Overijssel 2013). Op basis van de aard en omvang van de voorgenomen activiteit, wordt verondersteld dat het plangebied niet in de invloedssfeer van de EHS ligt en dat de kwaliteit en de duurzame instandhouding van de EHS door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet wordt aangetast. Het saneren van een agrarisch bedrijf in de nabijheid van de EHS kan een positief effect hebben op de milieukwaliteit van de nabijgelegen EHS. Nader onderzoek en/of het aanvragen van een ontheffing van de omgevingsverordening Overijssel wordt niet noodzakelijk geacht

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 Onderzoeksresultaten

Voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 van de Ff-wet geldt een algemene vrijstelling, idem voor soorten van tabel 2 mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Gelet op de voorgenomen activiteit zal dat de 'Gedragscode voor de bouw- en ontwikkelsector' zijn. Deze is opgesteld door de Bouwend Nederland en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen NEPROM (zie: www.NEPROM.NL). Deze gedragscode geeft aan hoe bedrijven zorgvuldig met beschermde dier- en plantensoorten op bouwplaatsen kunnen omgaan. Alle soorten van tabel 3 zijn strikt beschermd, evenals bezette vogelnesten en jaarrond beschermde nesten en nestlocaties.

Er broeden jaarlijks vogels in de gebouwen in het onderzoeksgebied. Van de in het onderzoeksgebied voorkomende vogelsoorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de nestplaats of het functionele

leefgebied. Werkzaamheden die mogelijk leiden tot vernietigen, verstoren of beschadigen van bezette vogelnesten dienen buiten de broedtijd uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode voor het uitvoeren van deze werkzaamheden is oktober-februari.

Er zijn in het onderzoeksgebied geen beschermde flora-/faunasoorten vastgesteld en de voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op het duurzaam kunnen blijven functioneren van beschermde leefgebieden van soorten buiten het onderzoeksgebied. Mogelijk wordt de kleine schuur aan de westzijde van het onderzoeksgebied gebruikt als verblijfplaats van één of enkele vleermuizen. Het gebouw is ongeschikt als kraam- of winterverblijf. Het gebouw heeft vermoedelijk een beperkte gebruikswaarde voor vleermuizen.

5.7.4 Conclusie

De Flora- en faunawet, evenals beschermde gebieden, vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

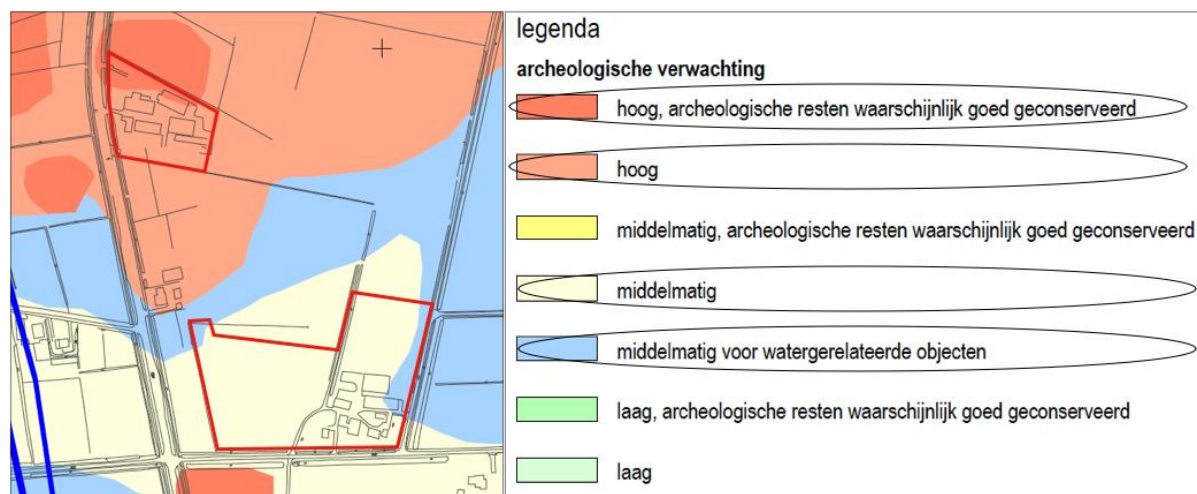
5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

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.

De gemeente Haaksbergen heeft een eigen archeologische beleidsadvieskaart vormgegeven. Een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Haaksbergen is opgenomen in afbeelding 5.2.



Afbeelding 5.2: Gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Haaksbergen)

5.8.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Enkel aan de Hengelosestraat 202 is sprake van bodemingrepen door de sloop van de hier aanwezige agrarische bebouwing en het oprichten van een nieuwe woning. De locatie waar de nieuwe woning wordt opgericht is, zoals ook blijkt uit afbeelding 5.2, gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het buitengebied is in gebieden met een hoge archeologische waarde, archeologisch

onderzoek noodzakelijk indien sprake is van bodemingrepen met een groter oppervlak dan 2.500 m² en de ingreep dieper reikt dan 40 centimeter.

Een bouwkaavel die verkregen wordt in het kader van de Rood-voor-Rood regeling mag, zoals aangegeven in 4.3.2.1, een maximaal oppervlak hebben van 1.000 m². Dit is een oppervlak ruimschoots kleiner dan de oppervlakte waarvoor een onderzoeksplicht geldt. In verband hiermee is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

5.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied komen eveneens geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor. Geconcludeerd wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Het plangebied en de directe omgeving van het plangebied kennen geen 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 (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

6.2 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. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Tussen 1 oktober 2012 en 1 juli 2013 mogen zowel de SVBP2008 als de SVBP2012 worden toegepast. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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 bouwregels (Artikel 7)
Dit artikel omvat enkele algemene bouwregels omtrent bebouwingsgrenzen en geluidszones langs wegen.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)
Dit artikel verwijst naar enkele specifieke regels in verband met de ligging van het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 9)
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 10)
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 11)
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 12)
In dit artikel worden procedureregels ten aanzien van het stellen van een nadere eis beschreven.
- Overige regels (Artikel 13)
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.

Agrarisch – Agrarisch bedrijf (Artikel 3)

Conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen' is het agrarisch bedrijf aan de Hulstweg 11 bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. De bestemming is onder andere bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf bed & breakfast in de bedrijfswoning en/of in een aan de bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw, stalling van caravans, campers en boten in bestaande bebouwing en dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop vanaf boerderij en rondleidingen en dergelijke. Delen van het erf zijn daarnaast voorzien van de aanduiding 'maatschappelijk'. Daar waar deze aanduiding is neergelegd is de uitoefening van een zorgboerderij tevens toegestaan.

Qua bouwregels is onderscheid gemaakt in:

- gebouwen;
- bedrijfswoningen;
- aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning; en
- bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Het voert te ver om alle bouwregels afzonderlijk toe te lichten. Dit temeer omdat het voorliggende bestemmingsplan voor wat betreft de Hulstweg 11 geen wijzigingen met zich meebrengt qua bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Agrarisch met waarden – Landschap (Artikel 4)

Deze bestemming is toegekend aan die delen van het plangebied die niet in gebruik zijn als woonperceel of agrarisch bedrijfsperceel. De uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt echter wel toegestaan binnen deze bestemming. Hierbij moet gedacht worden aan het weiden van vee en het verbouwen van gewassen. Daarnaast is deze bestemming onder andere bedoeld voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, infrastructurele voorzieningen, water, extensieve (dag)recreatie, de instandhouding van landschapselementen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

De bouwregels voorzien bij recht uitsluitend in de mogelijkheid om bouwwerken, geen gebouw zijnde op te richten. Dit tot een maximale bouwhoogte van 2 meter.

Wonen (Artikel 5)

De bestemming van het bestaande woonperceel aan de Hengelosestraat is niet gewijzigd. Dit perceel is ook in dit plan bestemd als 'Wonen'. Het woonperceel van de nieuwe woning die verkregen is in het kader van de Rood voor Rood regeling is eveneens bestemd als 'Wonen'. Dit woonperceel heeft een oppervlakte van 1.000 m². Naast de woonfunctie worden binnen de bestemming 'Wonen' onder andere het hobbymatig houden van dieren met een bedrijfsomvang van maximaal 10 nge, een bed & breakfast in de woning en/of in een aan de woning aangebouwd voormalig bedrijfsgebouw, met dien verstande dat niet meer dan 4 bedden ten behoeve van bed & breakfast aanwezig mogen zijn, de landschappelijke inpassing, tuinen en erven toegestaan.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Qua hoofdgebouwen is bepaald dat per bestemmingsvlak 1 woning is toegestaan waarbij het hoofdgebouw, indien een bouwvlak aanwezig is, uitsluitend in het bouwvlak mag worden gebouwd. De maximale inhoudsmaat van een woning, exclusief de kelder, bedraagt 750 m³. De dakhelling mag minimaal 30° en maximaal 60° bedragen en de goothoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen.

Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden opgericht tot een maximale oppervlakte van 100 m². Hiervan mag maximaal 75 m² aan het hoofdgebouw gebouwd worden. De goothoogte mag maximaal 3,25 meter bedragen. De bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient 2 meter lager te zijn dan het hoofdgebouw en de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 meter. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3,25 meter.

Tot slot zijn binnen deze bestemming nog bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan. Ook deze bouwwerken zijn verbonden aan maximale bouwhoogten.

Ter borging van de landschappelijke investeringen zoals beschreven in het Landschapsplan is in de regels een zogenoemde voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging opdat verzekerd is dat de maatregelen om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls in de groene omgeving verzekerd zijn. De voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan het gebruik van het woonperceel waarop in het kader van de Rood voor Rood regeling een nieuwe woning mag worden gerealiseerd. Dit omdat met name deze ontwikkeling slechts ruimtelijk relevant is indien wordt geïnvesteerd in het landschap.

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 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 van 8 december 2010 is het planvoornemen met de provincie Overijssel 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. Gezien de omvang en de beperkte ruimtelijke impact van het planvoornemen op de omgeving, wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa**

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4 Standaard waterparagraaf waterschap Regge en Dinkel