



GEMEENTE HAAKSBERGEN

Bestemmingsplan

“Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Molenstraat 96”

September 2014

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Molenstraat 96”

Gemeente Haaksbergen
Postbus 102
7480AC HAAKSBERGEN

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

Status: Vastgesteld
September 2014



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	PLANOLOGISCHE REGIEM.....	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
2.1	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	INLEIDING.....	11
3.2	ONTWIKKELING	11
3.3	LANDSCHAPSMATREGELEN.....	12
3.4	VERKEER & PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
5.1	GELUID	24
5.2	BODEMKWALITEIT.....	25
5.3	LUCHTKWALITEIT	25
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	26
5.5	MILIEUZONERING	28
5.6	GEUR	30
5.7	ECOLOGIE.....	30
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	32
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	35
6.1	VIGEREND BELEID	35
6.2	WATERPARAGRAAF.....	36
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	37
7.1	INLEIDING.....	37
7.2	OPZET VAN DE REGELS	37
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	38
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	41
9.1	VOOROVERLEG	41
9.2	INSPRAAK.....	41
9.3	ZIENSWIJZEN.....	41

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	42
BIJLAGE 1 INRICHTINGSPLAN	43
BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	44
BIJLAGE 3 FLORA EN FAUNAONDERZOEK.....	45
BIJLAGE 4 WATERTOETSRESULTAAT – GEEN WATERSCHAPSBELANG	46

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Molenstraat 96 te Haaksbergen zijn een boerderij en enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig, waarvan de boerderij en de naastgelegen schuur tot de monumentale ‘boerenhoeve’ behoren. Het erf met de bebouwing heeft reeds een woonfunctie waarbij de rijksmonumentale boerderij dienst doet als woning. De functionele oppervlakte/ inhoud van de boerderij is echter beperkt en biedt onvoldoende ruimte om te kunnen voldoen aan de wensen en eisen van de moderne woonconsument.

Het concrete voornemen bestaat uit het betrekken van de naast de boerderij aanwezige karakteristieke/monumentale schuur bij de woning. Hierdoor krijgt de woning een inhoudsmaat van 1.135 m³. Het vergroten van de woning door middel van het betrekken van het voormalige bedrijfsgebouw bij de woning past in principe binnen het gemeentelijk VAB (vrijkomende agrarische bebouwing)-beleid. Op welke manier dit voornemen zich verhoudt tot het gemeentelijk beleid wordt getoetst in paragraaf 4.3.3.1.

De monumentale boerderij en schuur kennen achterstallig onderhoud en worden gerenoveerd. Tevens wordt met dit plan de overige voormalige bedrijfsgebouwen van 157 m² herbouwd/verplaatst om zodoende de erfstructuur te versterken. De gehele ontwikkeling gaat gepaard met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, waarmee naast de renovatie ook een aantal landschapsmaatregelen worden getroffen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders. In deze toelichting zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Molenstraat 96 in het buitengebied van Haaksbergen en is kadastraal bekend als gemeente Haaksbergen, sectie I, nummers 1546, 5741, 5742 en 5688. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Haaksbergen en de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Haaksbergen en omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Molenstraat 96” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.BP1114-0002) 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

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen'. Dit bestemmingsplan is op 2 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Haaksbergen. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin weergegeven het plangebied.



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

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen' zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Tevens kent het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

De gronden ter plaatse van het woonerf hebben de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming is hoofdzakelijk bedoeld voor het wonen in één woning met een inhoud van maximaal 750 m³. Daarnaast is een aan huis verbonden beroep, het hobbymatig houden van dieren en/of een bed & breakfast toegestaan. Tevens zijn de gronden bestemd voor landschappelijke inpassing en waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, niet zijnde de opslag van veevoer en agrarisch producten. Eén en ander met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting.

Het betrekken van het voormalige bedrijfsgebouw bij de woning, waardoor de inhoud van de woning circa 1.135 m³ bedraagt, is niet in overeenstemming met de in het geldende bestemmingsplan opgenomen maximale inhoudsmaat voor een woning van 750 m³. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de landschapskarakteristiek en 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 Overijssel 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

Op de historische kaarten van 1890 en 1965 is het erf duidelijk zichtbaar, zoals weergegeven in figuur 2.1. Ook is het hogere gedeelte aan de noordkant van het erf nog herkenbaar in gebruik als akker. Op de kaart van 1890 zijn nog veel organisch vormgegeven beeklopen te zien. Tevens zijn de wegen zeer kronkelig en worden vaak begeleid door bomen en singels. De kaart van 1965 laat een grote verandering zien. Door grootschaliger landgebruik vervagen de grenzen en steilranden die kenmerkend zijn voor esgronden. De weg die eerst ten noorden van het erf liep is komen te vervallen. Naast een vervagend landgebruik is het aantal houtwallen verminderd. De percelen zijn groter geworden en de hoeveelheid bebouwing is toegenomen. Wat minder goed naar voren komt op de kaarten maar evident is aan de schaalvergroting is het verdwijnen van erfbeplanting. Op het erf zijn nog enkele fruitbomen aanwezig die mogelijk herinneren aan een voormalige fruitboomgaard.



Figuur 2.1 Historische kaarten ±1890 en ±1965 (Bron: Eelerwoude)

Vanuit het landschap gezien zijn een aantal elementen van belang te behouden en waar mogelijk te versterken. Deze elementen betreffen: erfstructuur (onderscheid tussen voor- en achtererf), houtwallen op perceelsgrenzen, steilranden, erfbeplanting en wegbegeleidende beplanting.

2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Molenstraat 96 te Haaksbergen, op circa 200 meter afstand ten zuiden van de bebouwde kom van de kern Haaksbergen. Het plangebied is omgeven door agrarische cultuurgronden. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit verspreid liggende burgerwoningen en enkele agrarische bedrijven (zowel intensieve- als grondgebonden bedrijven). De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven op de luchtfoto's in figuur 2.2 en 2.3. Opgemerkt wordt dat de planbegrenzing in figuur 2.3 indicatief is. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 2.2 Ligging plangebied ten opzichte van de kern Haaksbergen (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 2.3 Luchtfoto plangebied en de directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

De bebouwing op het erf bestaat uit een woning (voormalige boerderij) en enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, waaronder een veeschuur, kapschuur en een wagenloods. De woning en de naastgelegen voormalige veeschuur zijn aangemerkt als rijksmonumenten. De gebouwen kennen achterstallig onderhoud en dienen gerenoveerd te worden om deze bebouwing te behouden en recht te doen aan de monumentale status. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het plangebied is ingericht als tuin behorende bij de woning en als grasperceel. Het erf wordt aan de noordkant met één in- en uitrit ontsloten op de, ter plaatse doodlopende, Molenstraat.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

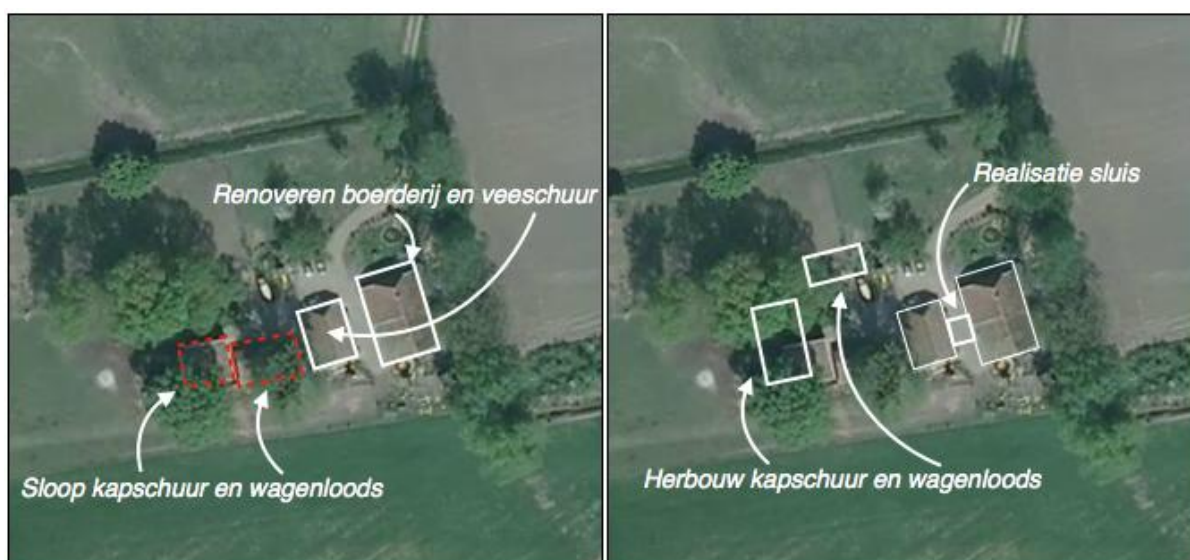
De bestaande boerderij heeft een relatief lage nok- en goothoogte die bepalend is voor het karakter en derhalve behouden dient te blijven. Echter is door deze karakteristieke elementen het functionele woonoppervlak zeer beperkt. Om de leefruimte op de begane grond aangenamer te maken is gekozen om voor een deel geen verdieping te realiseren. Dit maakt dat het woonoppervlakte op een totaal van 163 m² uitkomt. Initiatiefnemers wensen qua woonoppervlak een ruimer woonoppervlak.

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 zijn op het erf een tweetal monumentale gebouwen aanwezig, waarvan het monumentale bijgebouw sinds het staken van het agrarische bedrijf geen functie meer heeft. Met dit plan wordt dit bijgebouw met een oppervlakte van 73 m² bij de woning betrokken.

De gewenste ontwikkeling is door Eelerwoude uitgewerkt in een Inrichtingsplan, waarbij onder meer de uitgangspunten vanuit het landschap en erfensemble aan bod komen. Het Inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. In figuur 3.1 is de gewenste ontwikkeling weergegeven. In figuur 3.2 is de gewenste situatie weergegeven.

3.2 Ontwikkeling

De ontwikkeling betreft het vergroten van de woning om te kunnen voldoen aan het de wensen en eisen van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt de nabij de boerderij gelegen voormalige veeschuur bij de woning betrokken waardoor de inhoud van de woning wordt vergroot tot 1.135 m³. De twee monumentale gebouwen kennen achterstallig onderhoud en zullen worden gerenoveerd met dit plan. Om de twee woongebouwen met elkaar te verbinden wordt een sluis (12 m²) gerealiseerd. Deze sluis wordt uitgevoerd in transparant glas waardoor de sluis doorzichtig blijft en de karakteristieke kenmerken van de boerderij en de schuur zo min mogelijk worden aangetast. Ook de twee overige bijgebouwen, de kapschuur en wagenloods, kennen achterstallig onderhoud. Deze twee bijgebouwen met een oppervlakte van 157 m² worden gesloopt en in een verbeterd erfensemble herbouwd in dezelfde omvang. In figuur 3.1 is de ontwikkeling ten aanzien van de bebouwing weergegeven. In figuur 3.2 is de gewenste situatie inclusief de landschapsmaatregelen weergegeven.



Figuur 3.1 Sloop en herbouw (Bron: BJZ.nu)



Figuur 3.2 Inrichtingsplan (Bron: Eelerwoude)

3.3 Landschapsmaatregelen

Naast de renovatie van de monumentale bebouwing en de verbetering van de erfstructuur door de herbouw van de twee bijgebouwen, worden er enkele landschapsmaatregelen getroffen waardoor in totaliteit sprake is van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Aan de westkant van het erf wordt het eskopje weer als zodanig herkenbaar gemaakt. Er worden nieuwe eiken langs de steilrand aangeplant waardoor de zuidgrens van de es wordt versterkt. Deze beplanting zorgt tevens voor een verbetering van de kleinschaligheid van het landschap.

Om het traditionele karakter van voor-, zij- en achtererf te versterken wordt een boomgaard met hoogstamfruitbomen aan de noordzijde van het erf aangeplant. Tevens wordt de huidige haag rondom de voortuin verwijderd en vervangen.

3.4 Verkeer & parkeren

In de huidige situatie is voldoende gelegenheid voor het parkeren ten behoeve van de woonfunctie aanwezig. Ook in de nieuwe situatie, na de enige verandering van het erfensemble, is dit het geval. Aangezien er geen woningen of andere (verkeersaantrekkelijke) activiteiten worden toegevoegd op het erf is extra parkeerbehoefte niet aan de orde. De parkeer- en manoeuvreerruimte is aanwezig tussen de bebouwing en is weergegeven in figuur 3.2. Deze ruimte is voldoende voor de woonfunctie van het erf.

De ontsluiting van het perceel vindt plaats middels de bestaande in- en uitrit aan de Molenstraat. Aangezien er geen woningen of andere (verkeersaantrekkelijke) activiteiten worden toegevoegd op het erf is er geen sprake van een toename van verkeersbewegingen. Tevens blijft de verkeerssituatie overzichtelijk en heeft de ontwikkeling geen invloed op de verkeersveiligheid, waardoor er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald in de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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. 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 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 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.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van

Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven 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.

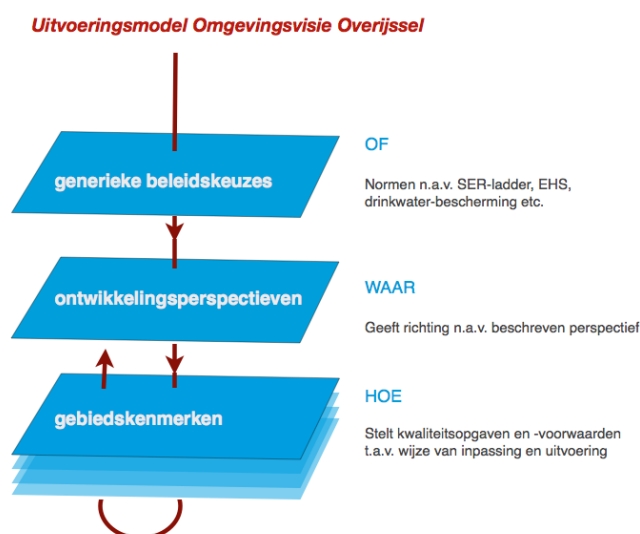
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.3.3 Gebiedskkenmerken

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

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

Figuur 4.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

In het voorliggende geval is sprake van een ontwikkeling in het kader van 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 van belang is.

Naast artikel 2.1.6, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel is tevens artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel 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.

Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (Art. 2.1.4)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardens 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

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. Op het erf zijn een tweetal rijksmonumentale gebouwen aanwezig, namelijk de boerderij en de voormalige veeschuur. De veeschuur heeft sinds de beëindiging van het agrarisch bedrijf geen functie meer. De bebouwing kent achterstallig onderhoud en dient op korte termijn te worden gerenoveerd. De monumentale schuur en boerderij, die in de nieuwe situatie beiden tot de woning behoren, worden gekoppeld door middel van een sluis. Daarmee wordt een zeer beperkt oppervlakte van 12 m² bebouwing toegevoegd op het bestaande erf en wordt de monumentale bebouwing volledig herbenut en gerenoveerd. Tevens worden twee schuren gesloopt en met dezelfde omvang herbouwd. Hiermee is aangegeven dat bestaande bebouwing voor zover mogelijk herbenut wordt en dat nadere combinatie van functies niet mogelijk is. Geconcludeerd wordt dat zover mogelijk wordt voldaan aan de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (Art. 2.1.6 lid 1)

1. *Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen -met in achtname 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.*

Zoals uit het voorgaande blijkt is artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening in het voorliggende geval ook van toepassing. Artikel 2.1.5. stelt - samengevat- dat nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen mogelijk kunnen worden gemaakt indien deze de ruimtelijke kwaliteit versterken en wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. De mogelijkheid bestaat om van het ontwikkelingsperspectief af te wijken indien er sprake is van een sociaaleconomische en/of maatschappelijk belang en voldoende verzekerd is dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

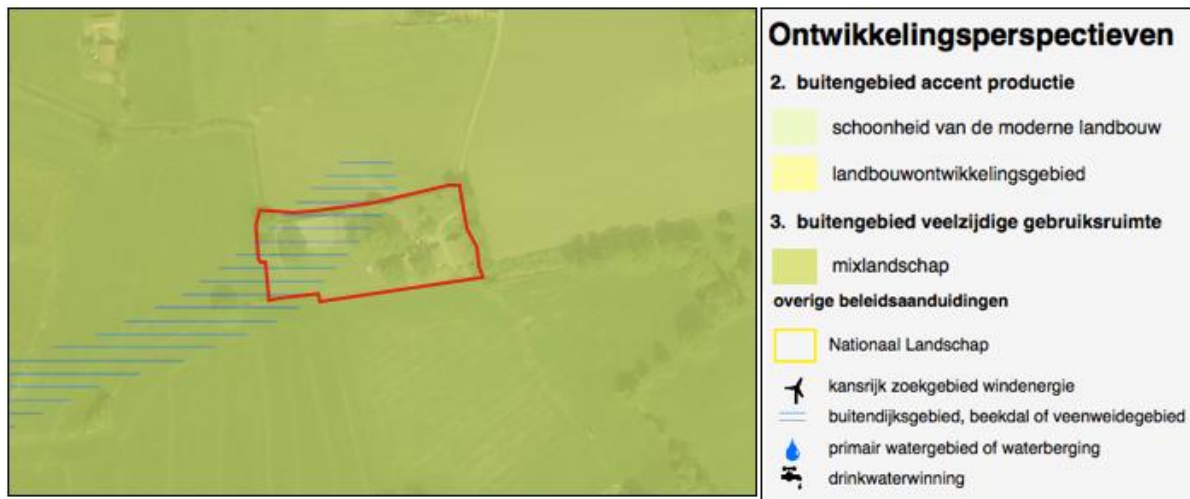
Het voorliggende project leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Haaksbergen. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- het renoveren van de monumentale boerderij en voormalige veeschuur;
- de verbetering van het erfensemble door herbouw van de kapschuur en wagenloods;
- de landschappelijke inpassing van het erf en gronden rondom het erf conform de gebiedskenmerken met onder meer: fruitgaard, hagen en eiken (herstel esrand);

Voor een nadere beschrijving van de investeringen in ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Geconcludeerd kan worden dat de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in verhouding staan met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Buitengebied veelzijdige gebruikruimte – mixlandschap’. Tevens is de beleidsaanduiding ‘Buitendijksgebied, beekdal of veenweidegebied’ gedeeltelijk opgenomen in het plangebied. In figuur 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Buitengebied - accent veelzijdige gebruikruimte/ mixlandschap’

Gebieden, aangewezen als ‘Buitengebied - accent veelzijdige gebruikruimte/mixlandschap’ zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw- recreatie-zorg, landbouw- natuur en landbouw- water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

‘Buitendijksgebied, beekdal of veenweidegebied’

Gebieden met veenpakket in de ondergrond en/of laaggelegen gebieden langs waterlopen. Ontwatering niet dieper dan nodig is voor gebruik als grasland. In dit geval valt het plangebied gedeeltelijk binnen een gebied dat is aangemerkt als ‘beekdal’.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

De woonfunctie past binnen het ‘mixlandschap’ dat kenmerkend is binnen dit ontwikkelingsperspectief. De karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschap wordt versterkt door de verbetering van de erfstructuur en de diverse landschapsmaatregelen die worden getroffen in het plangebied. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 3.2. Voor wat betreft het watergerelateerde ontwikkelingsperspectief behorende bij het beekdal is in de planvorming rekening gehouden met het plantassortiment om het beekdal als verbinding te versterken. Het initiatief is in overeenstemming met de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (Natuurlijke laag, Laag van het agrarisch-cultuurlandschap, Stedelijke laag en Lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘Stedelijke laag’ en de ‘Lust- en leisurelaag’ worden in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat vanuit deze lagen geen bijzondere eigenschappen ter plaatse van het plangebied en de nabije omgeving aanwezig zijn.

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 figuur 4.3 is dat aangegeven.



Figuur 4.3 Uitsnede van de Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

‘Dekzandvlakte en ruggen’

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

‘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 beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

Het kenmerkende hoogteverschil (steilrand) in het landschap wordt deels hersteld met dit plan. Daarnaast wordt met de te treffen landschapsmaatregelen uitsluitend gebruik gemaakt van soorten die van nature voorkomen in het gebied. Het beekdal wordt, als verbinding, versterkt door gebruik te maken van de juiste plantensoorten. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke investeringen wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Hier wordt geconcludeerd dat het initiatief goed aansluit bij de gebiedskenmerken van de “Natuurlijke laag”.

2. De ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ aangeduid met het gebiedstype ‘Essenlandschap’. In figuur 4.4. wordt dit weergegeven.



Figuur 4.4 Uitsnede van de 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.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

Het eskopje ten westen van het erf wordt weer als zodanig herkenbaar gemaakt. De steilrand wordt hersteld. Het van oudsher omsloten karakter wordt hersteld door nieuwe eiken aan te planten langs de zuidgrens van de es, zodat de beplanting hierlangs weer een lijn gaat vormen. Tevens wordt met dit plan de erfstructuur verbeterd. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

4.2.5 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 verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel 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 16 november 2011 het Rood voor Rood en VAB beleid 2011 vastgesteld. In dit beleidsdocument zijn de kaders voor beide regelingen weergegeven. In dit kader is met name het VAB beleid van belang.

4.3.1.2 VAB beleid

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

Het 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.

In het beleid is een kader opgesteld waar VAB ontwikkelingen aan moeten voldoen. Hierin wordt ingegaan op de 'afbakening', 'aard en omvang functies', 'sloop en nieuwbouw', 'toekomstige nieuwbouw' en 'verbetering ruimtelijke kwaliteit'. Hierna zijn de van belang zijnde voorwaarden opgenomen.

Afbakening

Het beleid geldt:

- voor vrijkomende of vrijgekomen (voormalige) karakteristieke agrarische bebouwing;
- voor agrarische gebouwen die minstens drie jaar voor de aanvraag tot deelname aan het VAB beleid zijn opgericht en aantoonbaar als zodanig in gebruik zijn geweest;

Aard en omvang functies - Woonfunctie

- Karakteristieke / monumentale voormalige boerderijen en agrarische bedrijfswoningen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen. Ze kunnen worden gesplitst in meerdere woningen. Splitsing in meerdere woningen kan alleen onder de voorwaarde dat het karakteristieke/monumentale pand van de buitenzijde in tact blijft en het karakteristieke behouden blijft. Ze kunnen worden gesplitst in twee afzonderlijke woningen wanneer de inhoud van de voormalige bedrijfswoning tenminste 1000 m³ bedraagt. Bij een inhoud boven 1500 m³ zijn maximaal 3 woningen toegestaan.
 - Naast het hoofdgebouw kan het hierbij ook gaan om karakteristieke bedrijfsbebouwing. In het bijzonder karakteristieke stallen en schuren waarvan het niet wenselijk is dat die met Rood voor Rood met gesloten beurs gesloopt worden. Ook hier gelden dezelfde inhoudsmaten.

Sloop en nieuwbouw

- Uitgangspunt is hergebruik binnen bestaande bebouwing. Het is echter denkbaar dat in sommige situaties sloop en nieuwbouw gewenst is:
 - als de ruimtelijke kwaliteit beter gediend is met sloop en nieuwbouw in overeenstemming met kwalitatieve criteria;
 - als dat noodzakelijk is vanwege functionele en of bouwtechnische redenen.
- De gemeente zal per geval (maatwerk) moeten toetsen of het reëel is dat de bestaande gebouwen geschikt zijn om gebruikt te gaan worden voor de gewenste functie.

- Bij sloop en nieuwbouw dient gestreefd te worden naar een substantiële afname van het bouwvolume. De maximummaat aan nieuwbouw is echter gelijk aan de omvang van de gesloopte gebouwen. In uitzonderlijke gevallen kan hiervan in overleg met de provincie worden afgeweken en kan een toename van het bouwvolume worden toegestaan. Dit gebeurt op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld de bijdrage aan de toename van ruimtelijke kwaliteit. Dit betreft maatwerk.
- Het is van groot belang om de (maximale) omvang en de inpassing van de nieuwbouw in de omgeving op grond van kwalitatieve criteria al bij de eerste bestemmingswijziging goed te onderbouwen en vast te leggen.
- Bij sloop en nieuwbouw in het kader van VAB is het niet toegestaan om een nieuwe woning te bouwen. Als de gebouwen ontsierend zijn of niet geschikt zijn voor de gewenste functie in het kader van het VAB beleid, dan geldt RvR.
- Op een locatie waar de sloop van een deel van de VAB overeengekomen wordt, mag de te slopen oppervlakte niet worden betrokken in een RvR initiatief ter plaatse of elders.

Toekomstige nieuwbouw

- Bij vervangende toekomstige nieuwbouw is het gewenst om altijd de afweging te maken of nieuwbouw wenselijk is in dezelfde vorm, op dezelfde plek en met dezelfde omvang. Er kunnen voor de omgevingskwaliteit betere oplossingen zijn dan de bestaande, bijvoorbeeld de plek en de vorm van de gebouwen in samenhang met de uitstraling van het hele erf met de al aanwezige gebouwen. Natuurlijk dient ook de mogelijkheid dat bedrijventerreinen betere opties bieden te worden gezien.
- Bij eventuele vervangende nieuwbouw in de toekomst is het van belang dat er weer gebouwen verrijzen die passen in de landelijke omgeving. De eisen van het beeldkwaliteitplan Buitengebied gelden hiervoor.

Verbetering ruimtelijke kwaliteit

- Het toestaan van nieuwe functies is sterk afhankelijk van de situering in het landschap, de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de ligging ten opzichte van andere bebouwing. De nieuwe functie moet leiden tot het behoud of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betreft maatwerk per locatie en wordt bepaald in overleg met de gemeente en ervenconsulent en conform de uitgangspunten in het LOP.
- Het beeldkwaliteitplan Buitengebied, behorende bij het bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen 2011”, kan voor de initiatiefnemer als inspiratiekader voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit dienen. Het is tevens het toetsingskader van de gemeente voor de beoordeling van de welstandseffecten en bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Het milieu wordt niet extra belast ten opzichte van de milieubelasting van het stoppende of gestopte (deel van het) agrarische bedrijf en de nieuwe functie mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben.
- De agrarische bedrijfsvoering in de omgeving wordt niet gehinderd.
- De nieuwe functie mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken.

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

Op het erf is voormalige agrarische bebouwing aanwezig die aanzienlijk ouder is dan drie jaar. De boerderij en naastgelegen voormalige veeschuur zijn aangemerkt als rijksmonument. In dit geval wordt het monumentale voormalige bedrijfsgebouw bij de woning betrokken, waarmee een woning met een inhoudsmaat van 1.135 m³ ontstaat. In de gewenste situatie is, net als in de huidige situatie, sprake van één woning. Van splitsing in meerdere wooneenheden is geen sprake. Vanwege de monumentale status is het wenselijk deze bebouwing te behouden en wordt met dit plan volledig gerenoveerd. De vergroting van de woning vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Tevens vindt er sloop en nieuwbouw plaats van de overige twee bijgebouwen op het erf, om zodoende de erfstructuur te verbeteren. De te slopen bijgebouwen worden in dezelfde omvang (157 m²) teruggebouwd. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaat uit renovatie van de monumentale bebouwing, uitvoering van landschapsmaatregelen en verbetering van de erfstructuur. Tevens wordt gesteld dat (agrarische) bedrijven in de omgeving niet worden belemmerd door dit plan, zoals blijkt uit de paragrafen

5.5 en 5.6. Gesteld wordt dat het plan binnen het VAB-beleid past en hiermee de monumentale bebouwing duurzaam in stand kan worden gehouden.

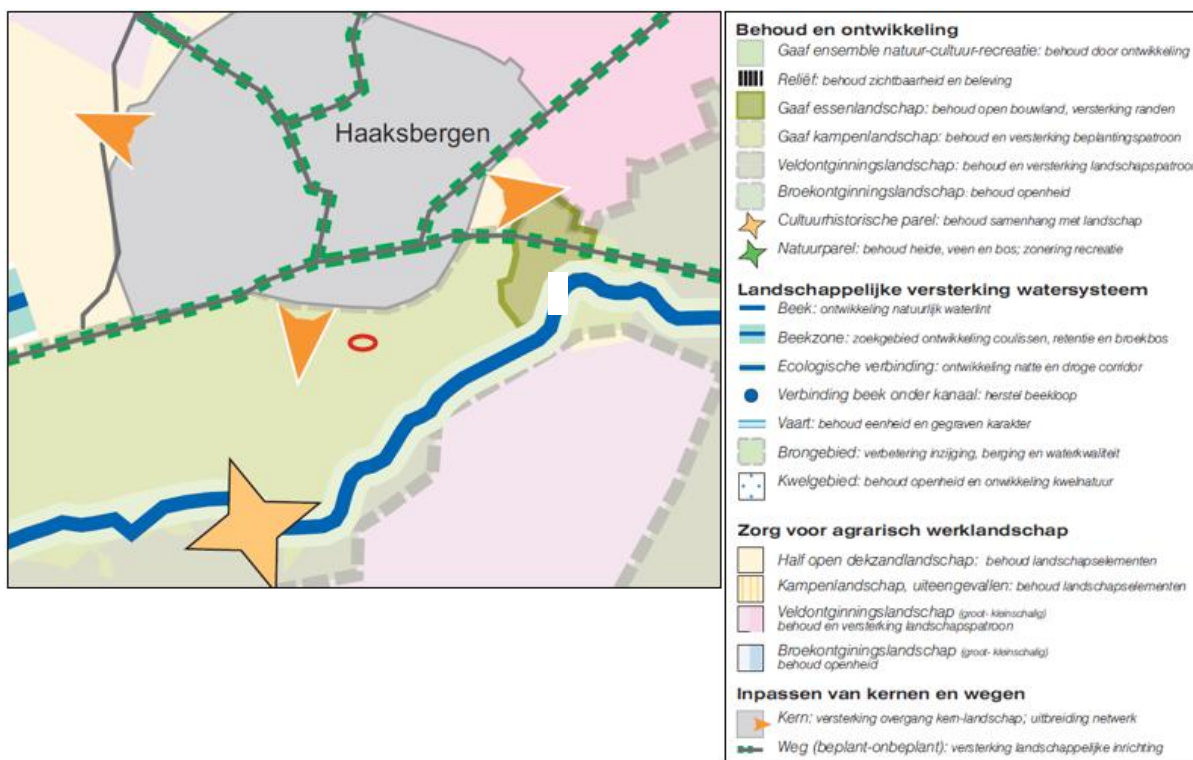
4.3.2 Landschapsonwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente

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 figuur 4.6 is een uitsnede van de kaart behorende bij de landschapsonwikkelingsvisie weergegeven.



Figuur 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 het plangebied aan de Molenstraat 96 is gelegen binnen het thema 'Behoud en ontwikkeling' met de aanduiding 'Gaaf kampenlandschap'. Hierna wordt nader ingegaan op de van toepassing zijnde thema's en het van toepassing zijnde gebiedstype.

4.3.1.3 'Behoud en ontwikkeling - Gaaf kampenlandschap'

Daar waar de oorspronkelijke landschapstypen in grote eenheden nog gaaf en goed herkenbaar zijn wordt gesproken van waardevolle ensembles. Deze vormen de kerngebieden voor natuur en het cultuurhistorische Twentse Landschap.

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

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente

Door middel van aanplant van nieuwe eiken wordt het eskopje aan de westkant van het erf weer als zodanig herkenbaar gemaakt. Hiermee wordt tevens de kleinschaligheid van het landschap versterkt. Verder wordt een fruitboomgaard en enkele hagen aangeplant waardoor de traditionele erfstructuur wordt verbeterd.

Hiermee is het plan in overeenstemming zoals die genoemd worden binnen het thema *Behoud en ontwikkeling – Gaaf kampenlandschap*.

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 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, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

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 industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Industrielawaai en railverkeerslawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen industriële of gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Derhalve is het aspect industrielawaai buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op (individuele) milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied. Railverkeerslawaai kan in dit geval tevens buiten beschouwing worden gelaten, aangezien de dichtstbijzijnde spoorweg op zeer ruime afstand is gelegen.

5.1.2.2 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied).

De te vergroten woning, is gelegen in de wettelijke geluidszone van de Koningin Wilhelminastraat. De woning is gelegen op een afstand van circa 210 meter van deze weg. Met de vergroting van de bestaande woning wordt de afstand tot de Koningin Wilhelminastraat niet verkleint. Gezien de ruime onderlinge afstand zal de geluidsbelasting ter plaatse van de woning voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning in het kader van geluid.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Door Kruse Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het verkennend onderzoek worden hierna behandeld. Voor het volledige verkennend onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2 Onderzoekresultaten verkennend bodemonderzoek

Uit de analyses van de bodem- en de grondwatermonsters is gebleken dat:

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

De hypothese “onverdachte locatie” dient te worden verworpen, gezien de zeer lichte verontreiniging van het grondwater. Nader onderzoek naar aanleiding van de zeer lichte verontreiniging wordt niet nodig geacht, aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden. Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Er zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

5.2.3 Conclusie

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

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

In dit geval wordt een bestaande woning vergroot en enkele bijgebouwen herbouwd. In paragraaf 5.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen beschreven, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde voorbeelden van categorieën, kan worden aangenomen, temeer omdat geen sprake is van een toevoeging van een woning of een toename van het aantal verkeersbewegingen, dat het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt tevens dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Tevens wordt opgemerkt dat de functie (wonen) niet valt onder het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

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. Inmiddels 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:

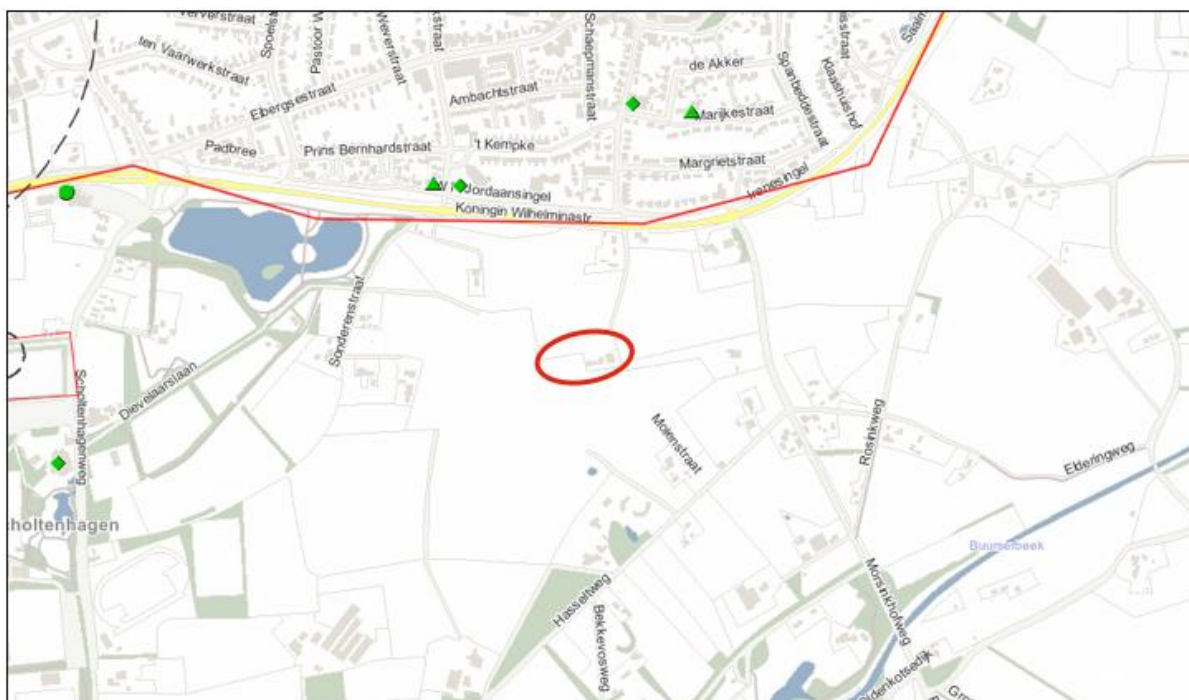
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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 figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Risicokaart Overijssel)

De Koningin Wilhelminastraat (N18: afd. N347 Haaksbergen - A35) is een Rijksweg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor bouwplannen binnen 200 meter langs alle Basisnetwegen moet onder bepaalde omstandigheden het groepsrisico (GR) verantwoord worden. Uit het 'bijlagenrapport eindrapportage Basisnet Weg' is voor dit deel van de N18 is opgenomen dat er in de huidige situatie geen veiligheidszone aanwezig is en geen Plasbrandaandachtsgebied (PAG) geldt.

In dit geval ligt de woning op een afstand van 210 meter van de Koningin Wilhelminastraat. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk omdat met het vergroten van de woning de afstand tot de Kon. Wilhelminastraat niet wordt verkleint en het aantal woningen in het plangebied, en daarmee het aantal personen ter plaatse, niet toeneemt.

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. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘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. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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

5.5.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

In dit geval wordt de bestaande woning vergroot en worden enkele bijgebouwen herbouwd. De woonfunctie blijft ongewijzigd. De functie wonen betreft geen milieubelastende activiteit. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied wordt het bestaande milieugevoelig object, namelijk de woning, vergroot.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele verspreid liggende agrarische bedrijven aanwezig. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering", de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur derhalve buiten beschouwing worden gelaten. Wel worden de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft een grondgebonden veehouderij aan de Hasseltweg 35. In de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" wordt de veehouderij aangemerkt als "Fokken en houden van rundvee". Een dergelijke inrichting kent een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid.

De afstand tussen de agrarische bedrijfsbestemming en de woonbestemming in het plangebied bedraagt circa 165 meter. Hiermee wordt voldaan aan de minimale richtafstand. Het agrarisch bedrijf wordt derhalve niet in haar bedrijfsvoering belemmerd en van een beperking van de eventuele uitbreidingsmogelijkheden is geen sprake.

Overige milieubelastende functies zijn op zeer ruime afstand van het plangebied gelegen, derhalve wordt hier niet nader op ingegaan. Gelet op de onderlinge afstanden van het plangebied tot aan de milieubelastende functies zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

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.

5.6.2 Onderzoekresultaten geur

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. In de omgeving van het plangebied zijn enkele veehouderijen gevestigd. De dichtstbijzijnde veehouderij (Hasseltweg 35) betreft een grondgebonden veehouderij. Hiervoor geldt een minimale afstand van 50 meter. De veehouderij is gelegen op circa 165 meter van de woning. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de afstandseisen uit de Wgv. Gezien de ruime afstand tot het agrarisch bedrijf mag er ook vanuit worden gegaan dat ter plaatse van de woning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Overige veehouderijen zijn op een afstand van meer dan 470 meter van woonbestemming gelegen. Opgemerkt wordt dat de afstand vanaf de woonbestemming tot aan de veehouderijen met dit plan niet wordt verkleint. De agrarische bedrijven worden derhalve niet in de bedrijfsvoering belemmerd en van een extra beperking van de bedrijven is geen sprake.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het gewenste plan.

5.7 Ecologie

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

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Buurserzand & Haaksbergerveen” is gelegen op een afstand van circa 1,8 kilometer. Gelet op de afstand van de ontwikkelingen tot het Natura 2000-gebied en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkelingen, kunnen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied worden uitgesloten. Een nadere toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet noodzakelijk.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

Het plangebied is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op ruim 1,4 kilometer afstand. Gelet op de afstand van de ontwikkelingen tot de EHS en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkelingen, kunnen negatieve effecten op wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS worden uitgesloten. Een nadere toetsing in het kader van de EHS is niet noodzakelijk.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Eelerwoude heeft een Flora en faunaonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3. Gezien de potentie van het plangebied voor beschermde soorten heeft het veldbezoek zich met name gericht op vleermuizen en broedvogels waarvan de vaste rust en verblijfplaats jaarrond beschermd zijn. In de periode van juli tot september 2013 hebben vier veldbezoeken plaatsgebonden.

5.7.2.2 Resultaten Flora en faunaonderzoek

Flora

Binnen het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Deze worden hier gelet op de aanwezige groeiplaatsomstandigheden ook niet verwacht.

Vleermuizen

Tijdens het onderzoek zijn enkele uitvliegende en invliegende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Omdat de dieren slechts tweemaal in en uitvliegend zijn aangetroffen en omdat het om een klein aantal gaat mag aangenomen worden dat de dieren meerdere verblijfplaatsen in de omgeving hebben. In de omgeving zijn verscheidene, alternatieve (potentieel) geschikte verblijfplaatsen aanwezig in de omliggende wijken in Haaksbergen. Naar verwachting is er dus geen sprake aantasting van een vaste rust- en verblijfplaats. Aangezien er in de directe omgeving voldoende alternatieve plekken aanwezig zijn, is geen ontheffing Flora- en faunawet noodzakelijk voor de aangetroffen verblijfplaats. Om er zeker van te zijn dat ook tijdens de renovatie verblijfplaatsen voor vleermuizen voorhanden zijn dienen twee vleermuiskasten opgehangen te worden. Tevens wordt aanbevolen om permanente verblijfplaatsen te realiseren in de bebouwing zodat vleermuizen terug kunnen keren in de bebouwing.

Met de ruimtelijke ontwikkelingen worden geen negatieve effecten verwacht op de laatvlieger en rosse vleermuis. Beide soorten zijn alleen foeragerend waargenomen in het plangebied, tijdens en na de ontwikkeling blijft voldoende foerageergebied aanwezig voor beide soorten.

Broedvogels

Op het erf is steenuil waargenomen, vermoedelijk gebruikt steenuil de paardenschuur als verblijfplaats. Er zijn dit jaar echter geen jongen waargenomen, mogelijk gaat het om een exemplaar die de schuur gebruikt als rustplaats en niet als vaste rust en verblijfplaats.

Met de voorgenomen ontwikkelingen blijft het plangebied geschikt als foerageergebied voor steenuil, wel verdwijnt mogelijk tijdelijk een rustplaats van steenuil. Om negatieve effecten op steenuil te voorkomen dient een nestkast voor steenuil geplaatst te worden.

Van huismus is een zingend mannetje waargenomen nabij de woning. Vermoedelijk broedt huismus onder de pannen van het woonhuis. Hier vinden renovatiewerkzaamheden plaats. Verblijfplaatsen van de huismus zijn jaarrond beschermd. Tijdens de renovatiewerkzaamheden vind waarschijnlijk tijdelijke verstoring van deze verblijfplaats plaats. Er dienen mitigerende en compenserende maatregelen genomen te worden om negatieve effecten te voorkomen. Er is dan geen ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Er dienen een tweetal huismuskasten opgehangen te worden als (tijdelijke) compensatie.

Grondgebonden zoogdieren

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt en tijdelijk verlies van leefgebied van de genoemde zoogdieren van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende alternatief leefgebied aanwezig blijft. Voor overige zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren (eekhoorn en steenmarter) geldt dat in het plangebied geen verblijfplaatsen zijn waargenomen en de functionele leefomgeving behouden blijft.

Overige soorten

Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen en voor enkele soorten ontbreken geschikte leefgebieden.

5.7.3 Conclusie

Er worden geen significant negatieve effecten op de EHS en de Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast worden er geen nadelige effecten voor de beschermde soorten verwacht, mits de voorgestelde maatregelen tijdig worden uitgevoerd. Ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is in dat geval niet noodzakelijk.

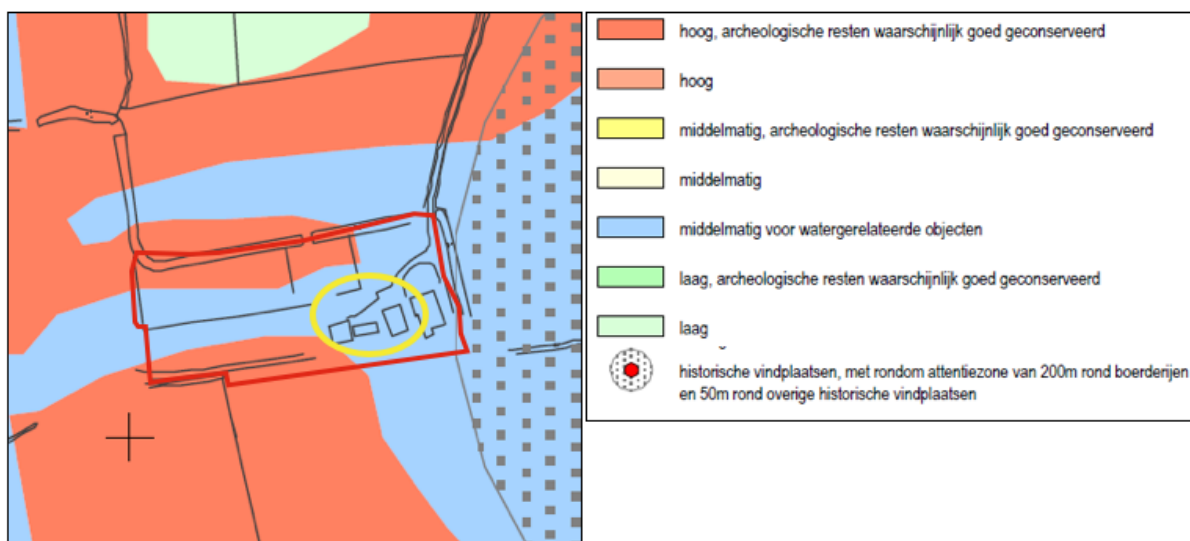
5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

De gemeente Haaksbergen heeft een eigen archeologische beleidsadvieskaart vormgegeven. Een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Haaksbergen is opgenomen in figuur 5.4.



Figuur 5.2 Gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Haaksbergen)

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied (rode kader) kent gebieden met hoge en middelmatige archeologische verwachting. Binnen het gebied met de hoge archeologische verwachting zijn archeologische resten waarschijnlijk goed geconserveerd. De middelmatige archeologische verwachting is opgenomen vanwege de mogelijk watergerelateerde archeologische objecten. Tevens is de zuidoostelijke hoek van het plangebied gelegen binnen de attentiezone van 200 meter rondom de historische boerderij aan de Morsinkhofweg 22.

De bodemingrepen, bestaande uit herbouw van twee bijgebouwen (150 m²) en nieuwbouw van een sluis (circa 12 m²) vinden plaats in een gebied met een middelmatige archeologische verwachting, het gebied waarbinnen deze ingrepen plaatsvinden is weergegeven middels een gele cirkel in figuur 5.2. Voor gebieden met een middelmatige archeologische verwachting geldt een onderzoekspllicht voor bodemingrepen met een oppervlak groter dan 5.000 m² én dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld. Aangezien de omvang van de bodemingrepen ruim binnen de onderzoeksgrens van 5.000 m² blijven, wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

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 Situatie plangebied

Zoals hiervoor reeds genoemd zijn de boerderij en naastgelegen voormalige veeschuur aangemerkt als rijksmonument (nr. 18875). Het betreft een boerenhoeve in baksteen, met pannen en gedekt zadeldak, schuifvensters met roedeverdeling. De schuur, gedeeltelijk in baksteen en gedeeltelijk in hout is ook gedekt met oud hollandse pannen. Waarschijnlijk stamt de bebouwing uit de 17e eeuw en het is een voorbeeld van een boerenwoning met weefkamer.

De boerderij en veeschuur worden met dit plan gerenoveerd/gerestaureerd, aangezien deze bebouwing achterstallig onderhoud kent. Naast de boerderij wordt ook de veeschuur geschikt gemaakt voor bewoning, waardoor de bebouwing duurzaam in stand kan worden gehouden en verder verval van de bebouwing wordt

voorkomen. Door beide gebouwen te gebruiken voor de woonfunctie wordt een woning met voldoende functionele omvang gecreëerd, zonder de huidige stijl van de bebouwing aan te tasten. Hiervoor is wel een (glazen) sluis benodigd tussen de boerderij en voormalige veeschuur. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling een positieve invloed op de cultuurhistorische waarde van het monument.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 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 Beleid 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 waterkansencarten 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 Watertoetsproces

De gemeente Haaksbergen heeft waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het watertoetsresultaat “Geen Waterschapsbelang” is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

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. 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 (begrippen 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 (bouwhoogte, inhoudsmaat, etc.);
- Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;
- 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;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsregels: onder welke voorwaarde het plan mag worden gewijzigd.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen 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 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
In dit artikel zijn regels ten aanzien van geluidszones langs wegen opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven in verband met de ter plaatse aanwezige reconstructiewetzone (verwevingsgebied) en karakteristieke bebouwing.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
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 10)*
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.
- *Overige regels (Artikel 11)*
In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke regelingen waar in de regels wordt naar verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment vaststelling van dit plan. Tevens wordt splitsing van de karakteristieke/monumentale bebouwing conform het gemeentelijk VAB beleid uitgesloten.

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 slotregel 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 met waarden – Landschap (Artikel 3)

Conform het bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaksbergen’ is het plangebied gedeeltelijk bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Landschap’. De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en het weiden van vee en het verbouwen van gewassen anders dan in het kader van de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn deze gronden ook bedoeld voor landschappelijke inpassing.

Qua bouwregels is onderscheid gemaakt in:

- gebouwen; en
- bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Deze bouwregels blijven ongewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaksbergen’, waardoor nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen niet zijn toegestaan.

Wonen (Artikel 4)

Het bestemmingsvlak ‘Wonen’ uit het geldend bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaksbergen’ is in dit bestemmingsplan overgenomen. De gronden binnen deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een huis verbonden beroep en/of het hobbymatig houden van dieren.

Binnen het bestemmingsvlak is één woning met een maximale inhoud van 1.135 m³ toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m². De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 1 meter bedragen en voor het overige 2 meter.

Daarnaast gelden voor bebouwing onder meer regels ten aanzien van goothoogte, bouwhoogte en dakhelling. Ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ dienen bestaande goot- en bouwhoogten en kapvormen te worden gehandhaafd. Ten aanzien de hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen bestaande afwijkingen gehandhaafd blijven.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat in een bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting kan worden opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het beplantingsplan (Bijlage 1 van de regels).

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 wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Haaksbergen. Hierin is 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 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

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

Onderhavig plan staat op de vooroverleglijst ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel d.d. 15 maart 2011. Dit houdt in dat voor dit plan geen vooroverleg met de provincie Overijssel noodzakelijk is.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. 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. In het voorliggende geval wordt gezien de geringe planologische wijziging geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Molenstraat 96’ (inclusief bijbehorende bijlagen) heeft met ingang van 25 april 2014 tot en met 5 juni 2014 voor een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 **Flora en faunaonderzoek**

Bijlage 4 Watertoetsresultaat – Geen waterschapsbelang