



**GEMEENTE**  
**HAAKSBERGEN**

**Bestemmingsplan  
Haaksbergen-Dorp,  
partiële herziening Veldkampstraat 9 - 13**

December 2014

Vastgesteld



## Bestemmingsplan “Haaksbergen Dorp, partiële herziening Veldkampstraat 9 - 13”

Gemeente Haaksbergen  
Markt 3  
7481 HS HAAKSBERGEN

Status: Vastgesteld

Projectleider gemeente Haaksbergen: dhr. R. Oude Moleman  
Projectleider BJZ.nu: dhr. N. Broekhuis



Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO

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

## Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>DE HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>8</b>
2.1	HAAKSBERGEN	8
2.2	HET PLANGEBIED	9
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>11</b>
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>13</b>
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>24</b>
5.1	GELUID	24
5.2	BODEMKWALITEIT	25
5.3	LUCHTKWALITEIT	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
5.5	MILIEUZONERING	29
5.6	ECOLOGIE	31
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	33
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	35
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN</b>	<b>37</b>
6.1	VIGEREND BELEID	37
6.2	WATERPARAGRAAF	38
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING</b>	<b>39</b>
7.1	INLEIDING	39
7.2	OPZET VAN DE REGELS	39
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	40
7.4	HANDHAVING	41
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>43</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN</b>	<b>44</b>
9.1	VOOROVERLEG	44
9.2	INSpraak	44
9.3	ZIENSWIJZEN	44

<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>45</b>
BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....	46
BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....	47
BIJLAGE 3 ASBESTINVENTARISATIE .....	48
BIJLAGE 4 QUICKSCAN FLORA EN FAUNAWET .....	49
BIJLAGE 5 VERVOLGONDERZOEK FLORA EN FAUNA .....	50
BIJLAGE 6 STANDAARDWATERPARAGRAAF .....	51

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

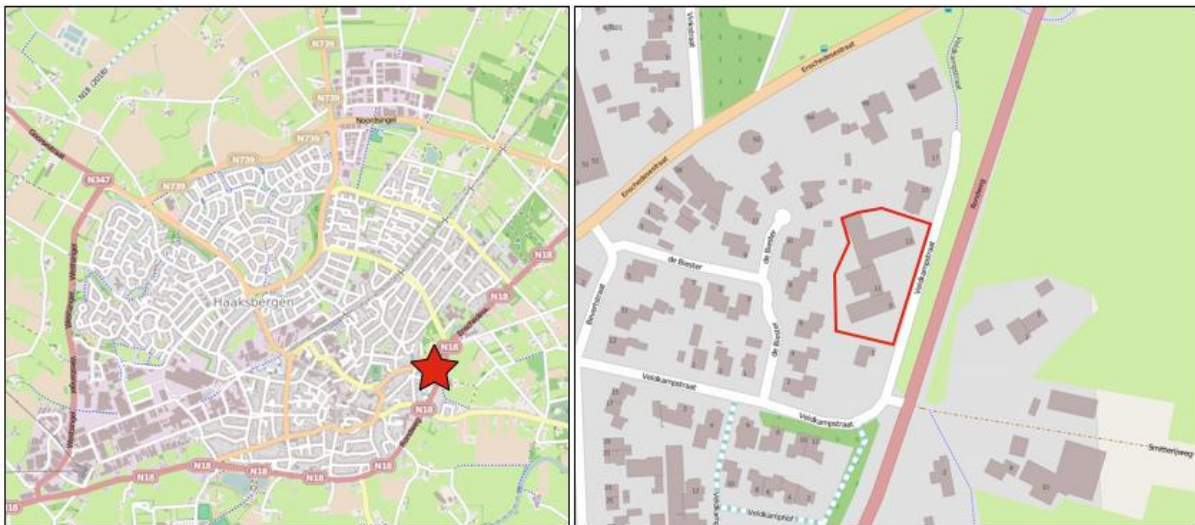
Op de percelen Veldkampsstraat 9-13 te Haaksbergen is in de huidige situatie gedateerde bebouwing aanwezig. De bebouwing, waar voorheen Nortwick mavo was gevestigd, is op dit moment nog in gebruik bij huurders. Deze huurders zullen na overdracht van de gronden het pand verlaten. Het terrein zal vervolgens vrijkomen voor herontwikkeling.

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen en woningbouw te realiseren. Hierbij gaat het in eerste instantie om vier vrijstaande woningen. Vanwege veranderingen in de woningmarkt en de planperiode van 10 jaar is in dit bestemmingsplan echter gekozen voor enige flexibiliteit in de bestemmingsplanregels in de vorm van een afwijkingsbevoegdheid. Op basis van deze afwijkingsbevoegdheid is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om, indien de markt daartoe aanleiding geeft, maximaal vijf woningen toe te staan in de vorm van drie vrijstaande woningen en één twee-onder-een kap woning. Hiermee kan ook eventueel worden voorzien in de behoefte van starters.

De herontwikkeling is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een ‘goede ruimtelijke ordening’.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat de percelen Veldkampsstraat 9, 11 en 13 te Haaksbergen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern weergegeven en is een indicatieve begrenzing van het plangebied opgenomen. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



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

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Haaksbergen Dorp, partiële herziening Veldkampstraat 9 - 13” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr.NL.IMRO.0158.BP1120-0002) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Haaksbergen-Dorp, deelplannen Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buurserstraat, de Pas en Hassinkbrink”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Haaksbergen op 2 juli 2013. Hierna is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. In deze verbeelding is met de rode omlijning de begrenzing van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.2 Ligging van het plangebied in het geldende bestemmingsplan (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan grotendeels de bestemming ‘Maatschappelijk’ en voor een (zeer) beperkt deel de bestemming ‘Verkeer – Openbaar erf’. Op de maatschappelijke bestemming is een bouwvlak opgenomen met een maatvoeringsaanduiding (maximum bouwhoogte). Tot slot is het gehele plangebied gelegen binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – hoge archeologische verwachting’.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven en voorzieningen. Op basis van de bouwregels mogen er hoofdgebouwen, bedrijfswoningen (maximaal 1), bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Gronden bestemd tot ‘Verkeer – Openbaar erf’ zijn onder meer bedoeld voor wegen met hoofdzakelijk een

functie voor de ontsluiting van de aanliggende erven, parkeer- en groenvoorzieningen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, ten dienste van de bestemming en met inachtneming van de maximale bouwhoogten.

De dubbelbestemming ‘Waarde – hoge archeologische verwachting’ voorziet in het behoud en de bescherming van de eventueel te verwachten archeologische waarden. Indien in gebieden met deze dubbelbestemming bodemversturende activiteiten plaatsvinden die dieper reiken dan 0,4 meter en een oppervlakte hebben groter dan 100 m<sup>2</sup>, dan is een archeologisch onderzoek vereist. Opgemerkt wordt dat de oppervlakte is verruimd naar 2.500 m<sup>2</sup> door de vaststelling van de erfgoedverordening.

Het herontwikkelen van het plangebied met woningbouw is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders voor de gewenste ontwikkeling.

## 1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Haaksbergen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema’s de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op het wateraspect.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

## HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de kern Haaksbergen op zich alsmede op de huidige situatie binnen het plangebied.

### 2.1 Haaksbergen

#### 2.1.1 Historische ontwikkeling Haaksbergen en omgeving

Van oudsher was Haaksbergen een agrarisch dorp. Al omstreeks 800 na Christus lag op de plek van het huidige marktplein een landbouwnederzetting. Als parochie wordt Haaksbergen reeds vermeld in 1188 door Hendrik van Dalen, heer van Diepenheim. De nederzetting was gelegen aan de Buuserbeek, die diende als vervoersweg. Daarmee had de beek een belangrijke functie voor Haaksbergen, met name als verbinding naar Buurse en het Duitse land daarachter. Toch leverde de beek ook problemen op voor het dorp en werd de loop ergens na 1400 verlegd tot het huidige tracé, zuidwestelijk om Haaksbergen heen. Door verbinding te maken met de Schipbeek ontstond een “goede” verbinding met de IJssel en de Hanzesteden Deventer, Kampen, Zwolle en Zutphen.

In de late middeleeuwen ontstonden de marken, gericht op het door boeren gezamenlijk beheren en gebruiken van de woeste gronden, maar in later tijden steeds meer zaken regelend. De huidige gemeente Haaksbergen bestond uit verschillende marken, zoals Brammelo, Langelo, de drievoudige marke Eppenzolder/Holthuizen/Stepelo, en Haaksbergen/Honesch. Aan het begin van de 19e eeuw (1811) hielden de marken op te bestaan. Er wordt beweerd dat de vijfpuntige ster in het wapen van Haaksbergen verwijst naar de samenvoeging van de marken tot de gemeente Haaksbergen.

De industriële ontwikkeling (vooral in de textielindustrie) bood werk aan velen en een logisch gevolg was dan ook de ontwikkeling van diverse woonbuurten rondom de historische kern. Met name na de Tweede Wereldoorlog heeft de ontwikkeling van bedrijvigheid en woningbouw in Haaksbergen een grote fysieke groei doorgemaakt. Op onderstaande afbeelding is waarneembaar dat in de periode 1927-1965 het zuidoostelijke deel van haaksbergen, waarin het plangebied is gelegen, is ontwikkeld.



Afbeelding 2.1 Historische kaarten Haaksbergen uit 1830-1850, 1927 en 1965 (Bron: watwaswaar.nl)

#### 2.1.2 Ruimtelijke structuur Haaksbergen

Haaksbergen is vanuit het historische centrum voornamelijk ontwikkeld in noordwestelijke richting. In eerste instantie heeft de aanleg van de spoorlijn het dorp naar de spoorlijn toe laten groeien. Veel later zijn de rijksweg N18, en de landschappelijke waarden ten zuiden van het dorp een belemmering gaan vormen voor ontwikkeling in zuidelijke richting. Dit heeft geleid tot de huidige situatie waarin sprake is van een excentrische opbouw van het dorp ten opzichte van het centrum.



Het gevolg daarvan is dat relatief grote verkeersbewegingen gemaakt moeten worden vanuit de woonbuurten naar het centrum. Bijna alle winkelvoorzieningen zijn geconcentreerd in het centrum aanwezig. De nieuwere delen van Haaksbergen, zoals 't Wolferink en Hassinkbrink, vormen herkenbare deelgebieden met een waarneembare begrenzing. Het gebied rondom het centrum, grofweg tussen de spoorlijn en de N18, is veel diffuser. De dorpse bebouwing van het oorspronkelijke Haaksbergen is - vooral in de omgeving van het spoor - vermengd geraakt met grootschalige industriële bebouwing. Hierdoor is een vervreemding ontstaan van de dorpse karakteristiek. Dit heeft met name invloed op de beleving van het dorp, omdat deze elementen tussen de nieuwere wijken en het centrum in liggen. Echter wordt opgemerkt dat deze vervreemding langzaam weer aan het afnemen is door herontwikkeling van voormalige bedrijfslocaties (o.a. het Frankenhuissterrein).

## 2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Veldkampsstraat 9, 11 en 13 en ligt op korte afstand van het centrum van Haaksbergen. Het plangebied wordt aan de noord-, zuid- en westzijde begrensd door de (achtertuinen van de) woningen gelegen aan de Veldkampsstraat en De Biester. Aan de oostzijde van het plangebied is infrastructuur gelegen, te weten de Veldkampsstraat met daarachter de rijksweg N18 (Varsseveld – Enschede).

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto van het plangebied (Bron: Google maps)

Het plangebied heeft een omvang van circa 2.500 m<sup>2</sup> en is voor ongeveer een derde bebouwd. Het betreft een voormalige schoollocatie. De gebouwen zijn gedateerd (oudste delen rond 1960) en geven op sommige plekken een vervallen indruk. De bouwhoogten en het aantal bouwlagen varieert. Veelal is er sprake van gebouwen met één bouwlaag eventueel afgedekt met een kap. Uitsluitend het hoofdgebouw is hoger en bestaat uit twee bouwlagen met kap. Tevens is een deel van de bebouwing onderkelderd. De voorzijde van het

terrein is ingericht als gazon. In het noordelijk deel van het plangebied en tegenover het plangebied zijn parkeervoorzieningen aanwezig.

Voorheen werden de gronden in het plangebied gebruikt door Nortwick mavo. De huidige gebruikers van het pand zijn stichting 't Iemenschoer, Rode Kruis Haaksbergen en RTV sternet. Deze partijen zullen na overdracht van de gronden het pand verlaten.

Hierna zijn foto's van de huidige situatie binnen het plangebied opgenomen.



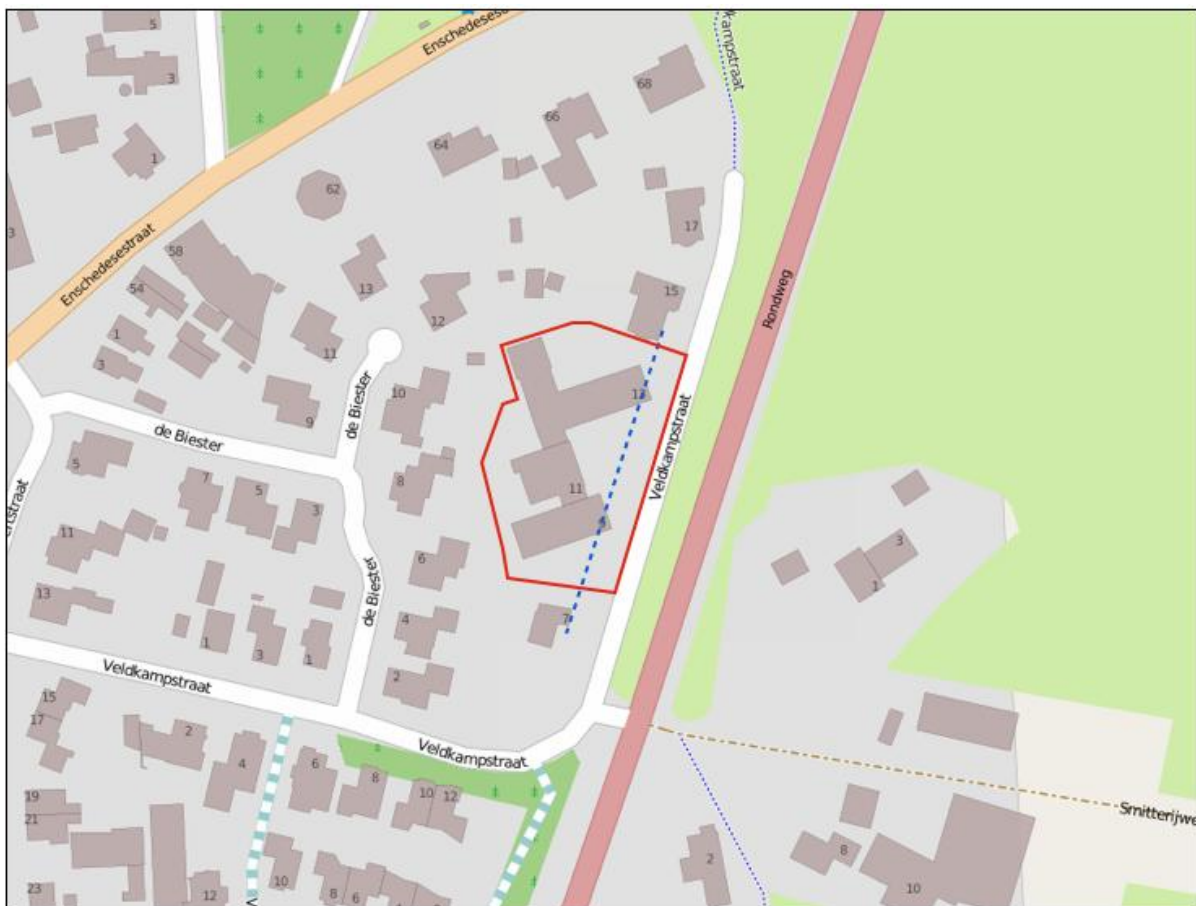
Afbeelding 2.3 Straatbeeld huidige situatie binnen het plangebied (Bron: Google streetview)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

Zoals reeds beschreven bestaat de ontwikkeling uit het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van woningbouw. Van belang bij de stedenbouwkundige opzet, is dat het ontwerp passend is in de omgeving en aansluit bij omliggende bebouwingsstructuren, alsmede de eventuele toekomstige bebouwingsstructuren. Uitgangspunt van het opgestelde plan is dat de woningen worden gebouwd in de rooilijn van de naastgelegen woningen (Veldkampstraat 7 en 15). Deze rooilijn is op afbeelding 3.1 met een blauwe stippelijijn aangegeven.



Afbeelding 3.1 Stedenbouwkundige opzet c.q. verkaveling

Zoals eerder beschreven wordt er in de eerste instantie uitgegaan van vier vrijstaande woningen. Deze woningen mogen maximaal 12 meter diep worden en een goot- en bouwhoogte hebben van ten hoogste respectievelijk 4,5 meter en 9 meter. Gezien de veranderingen in de markt en de planperiode van een bestemmingsplan (10 jaar) is het van belang om voldoende flexibiliteit te bieden. Door deze flexibiliteit in het bestemmingsplan op te nemen kan er beter worden ingespeeld op de actuele woningmarkt. Middels het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid in de regels is hier invulling aangegeven. De afwijkingsbevoegdheid maakt het mogelijk om, indien de markt daartoe aanleiding geeft, in plaats van vier vrijstaande woningen in totaal vijf woningen te realiseren in de vorm van drie vrijstaande woningen en één twee-onder-een kap woning. Gezien de unieke locatie, gelegen in een overgangsgebied van bebouwd kom naar buitengebied, is het realiseren van een hoogwaardige woonlocatie gewenst. Daarom zijn er in de bouwregels (vrijstaande

woningen) en afwijkingsbevoegdheid (twee-onder-een kap woningen) nadere eisen gesteld aan de maten van de woningen. Daarnaast is er voor deze ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden zijn opgenomen. Deze zal separaat van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Naast het bouwen van de woningen zijn er per woning ook mogelijkheden voor het realiseren van een bijbehorend bouwwerk en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de maatvoeringseisen van deze bouwwerken wordt verwezen naar de bouwregels.

## **3.2 Verkeer en parkeren**

### **3.2.1 Verkeer**

Ten behoeve van de ontsluiting van de woningen worden er nieuwe in- en uitritten op de Veldkampstraat gerealiseerd. Gezien het feit dat het gaat om een beperkt aantal woningen en de Veldkampstraat een doodlopende straat betreft met een zeer beperkte verkeersintensiteit, bestaat er geen bezwaar tegen de realisatie van enkele nieuwe in- en uitritten. Daarnaast levert het plan vanuit verkeerskundig oogpunt geen overwegende bezwaren op. Dit gezien het feit dat er geen sprake is van een onevenredige toename aan verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige planologische situatie (maatschappelijke voorzieningen).

### **3.2.2 Parkeren**

De gemeente Haaksbergen heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het ‘Parkeerbeleidsplan – een andere manier van stilstaan’. Dit beleid is vastgesteld op 11 maart 2011 door de gemeenteraad van Haaksbergen. In dit parkeerbeleid wordt het parkeerbeleid geactualiseerd en is integraal parkeerbeleid geformuleerd voor de hele gemeente. Hierbij is onderscheid gemaakt in verschillende gebieden.

In voorliggend geval is het gebied ‘reconstructiewerkzaamheden in woonwijken’ van toepassing. Daarnaast zal het gaan om relatief dure woningen gelegen in het gebied ‘rest bebouwde kom’. Op basis van deze uitgangspunten moet er per woning gemiddeld 2,1 parkeerplaats aanwezig zijn. In voorliggend geval bieden de woonpercelen voldoende ruimte om minimaal één parkeerplaats op eigen terrein te kunnen realiseren. Daarnaast bevinden zich aan de overzijde van de Veldkampsstraat veertien openbare parkeerplaatsen die voorheen werden gebruikt ten behoeve van de maatschappelijke functies. Deze blijven overeenkomstig de huidige situatie behouden en kunnen dan ook worden aangewend ten behoeve van de nieuwe woonfuncties.

In de toekomstige situatie zullen er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn en het plan is dan ook ten aanzien van het aspect parkeren uitvoerbaar.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1.1 Algemeen

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.

#### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

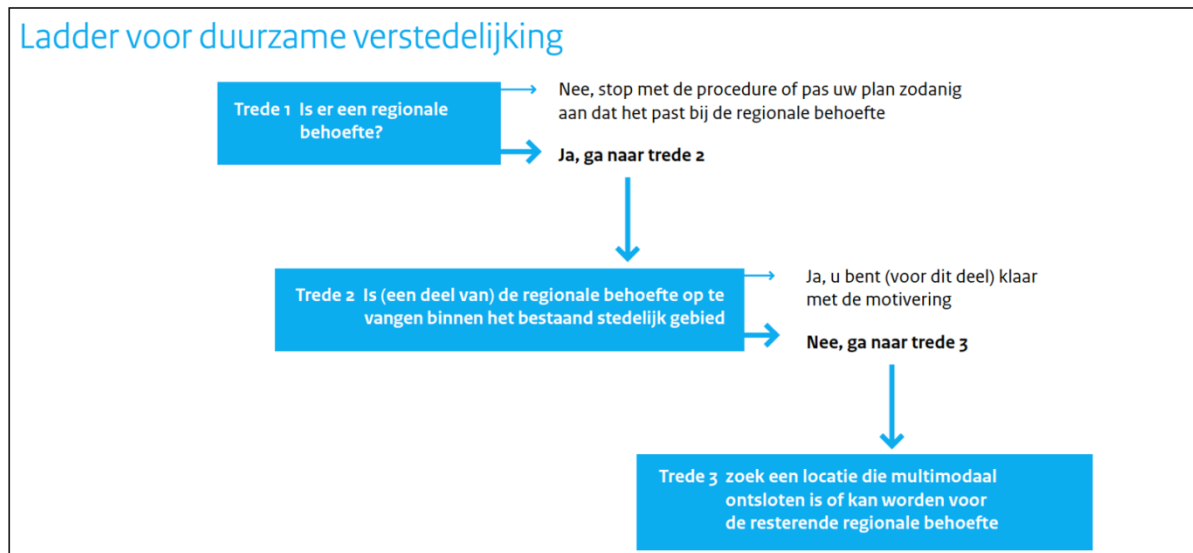
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

#### 4.1.1.3 Duurzaam verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen ‘regionale behoefte’ en ‘bestaand stedelijk gebied’.

#### 2.1 Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

#### 2.2 Bestaand stedelijk gebied.

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling van raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In een uitspraak van de Raad van State (ABRS, 18 december 2013, 201302867/1/R4) is aangegeven dat zes woningen geen stedelijke ontwikkeling betreft als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Feitelijk hoeft er dan ook niet getoetst te worden aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’. Desalniettemin moet de behoefte worden aangetoond en worden voldaan aan de SER-ladder. Deze twee aspecten zijn op een heldere manier in de ladder verwoord. Daarom wordt hierna alsnog ingegaan op de eerste tweede treden van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’:

#### Trede 1:            *Woningen*

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om maximaal 4 (met afwijking 5) woningen te realiseren. Zoals ook blijkt uit paragraaf 4.3.2 is er binnen Haaksbergen behoefte aan vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen en zijn de geplande aantallen woningen in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie. De woningen gaan voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte naar vrijstaande woningen.

#### Trede 2:            De behoefte wordt met de herontwikkeling van het plangebied opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Haaksbergen en is in de huidige situatie bebouwd. Daarnaast is het meegenomen in een bestemmingsplan voor de kern van Haaksbergen en is het bestemd ten behoeve van stedelijke functies (maatschappelijke voorzieningen).

Gezien het vorenstaande en de definitie in de Bro voor ‘bestaand stedelijk gebied’ wordt geconcludeerd dat de behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

Er is sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling en er is behoefte naar dergelijke woningtypen.

## **4.2    Provinciaal beleid**

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

### **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.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

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

### **4.2.2    Omgevingsverordening Overijssel**

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 Overijssel. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel 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 ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

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

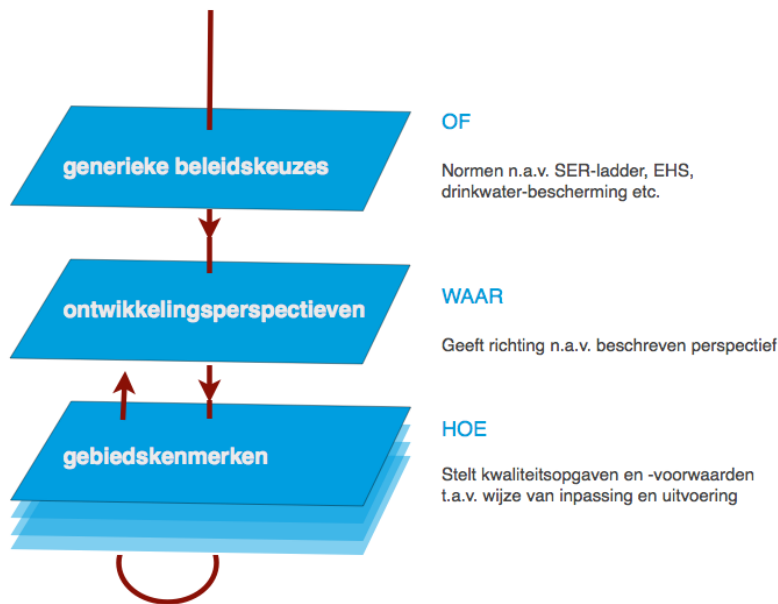
##### *4.2.3.3 Gebiedskenmerken*

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.2. geeft dit schematisch weer.



### **Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**



Afbeelding 4.2 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 de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

##### *4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes*

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ zijn een aantal artikelen uit de Omgevingverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

##### Artikel 2.1.2, lid 1 (Principe van concentratie)

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

##### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Zoals is gebleken uit paragraaf 4.1.2 en blijkt uit paragraaf 4.3.2 is sprake van een lokale behoefte. Korte-halve wordt naar deze paragrafen verwezen. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan het bepaalde in artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

##### Artikel 2.1.3 (SER-ladder voor de Stedelijke omgeving)

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

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

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

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel*

De herontwikkeling van het plangebied betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Zoals hierna ook zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de herontwikkeling wordt gedateerde bebouwing gesloopt en wordt het terrein ingevuld met woningbouw. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### Artikel 2.2.2 (Nieuwe woningbouwlocaties)

1. Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel*

De gemeente Haaksbergen heeft, zoals ook blijkt uit subparagraaf 4.3.2, een woonvisie voor de periode tot 2015 met een doorkijk naar 2020 opgesteld. Bij de uitwerking van de woonvisie is nadrukkelijk rekening gehouden met de eisen uit de Omgevingsverordening Overijssel die door de provincie zijn gesteld en is tevens overleg gevoerd met de provincie Overijssel en buurgemeenten. De gemaakte prestatieafspraken met de provincie Overijssel zijn doorvertaald in de gemeentelijke woonvisie en de woningbouwprogrammering.

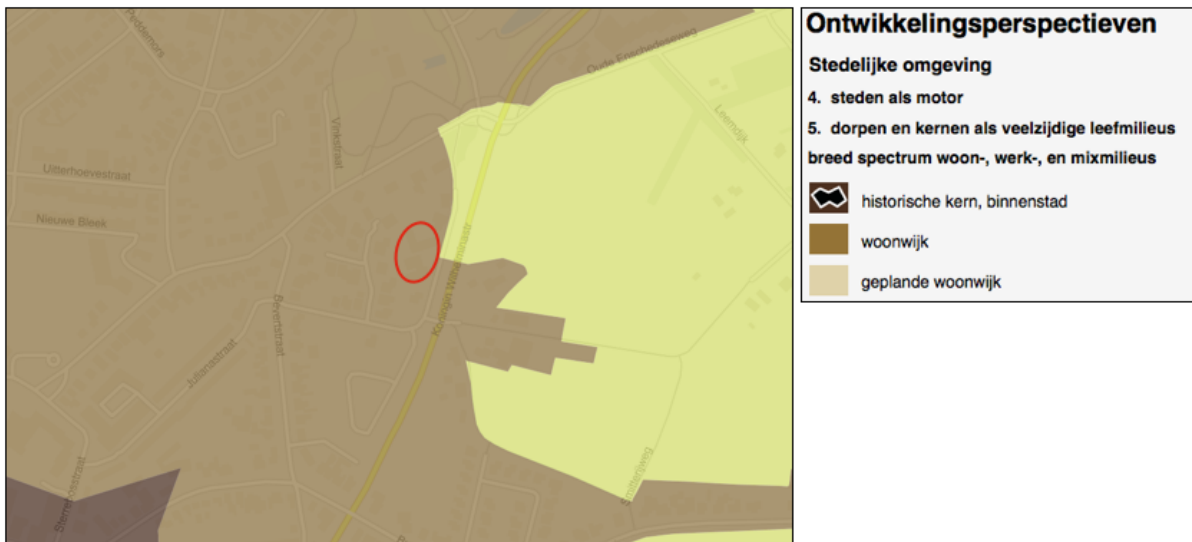
Het nieuwbouwprogramma in de gemeente Haaksbergen gaat uit van 403 woningen tot 2015. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de realisatie van 4 vrijstaande woningen in een binnenstedelijk gebied. Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan de mogelijkheid om – mocht de markt daartoe aanleiding geven – in plaats van één vrijstaande woning een twee-onder-een kap woning (twee woningen) te realiseren (5 woningen in totaal). De ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke “Woonvisie 'Keuzes voor de toekomst, woonvisie van nu naar 2020’” (hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3 ‘Gemeentelijk beleid’) en in overeenstemming met de prestatieafspraken met de provincie Overijssel zoals hierboven weergegeven.

Krachtens de Omgevingsverordening moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan ook worden gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Hieronder wordt onder het kopje ‘ontwikkelingsperspectieven’ uitgebreid op dit aspect ingegaan.

#### *4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven*

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten.

In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het perspectief ‘Woonwijk’.



Afbeelding 4.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

### ‘Woonwijk’

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Woonwijk’. Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als ‘Woonwijk’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

### *Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectieven’*

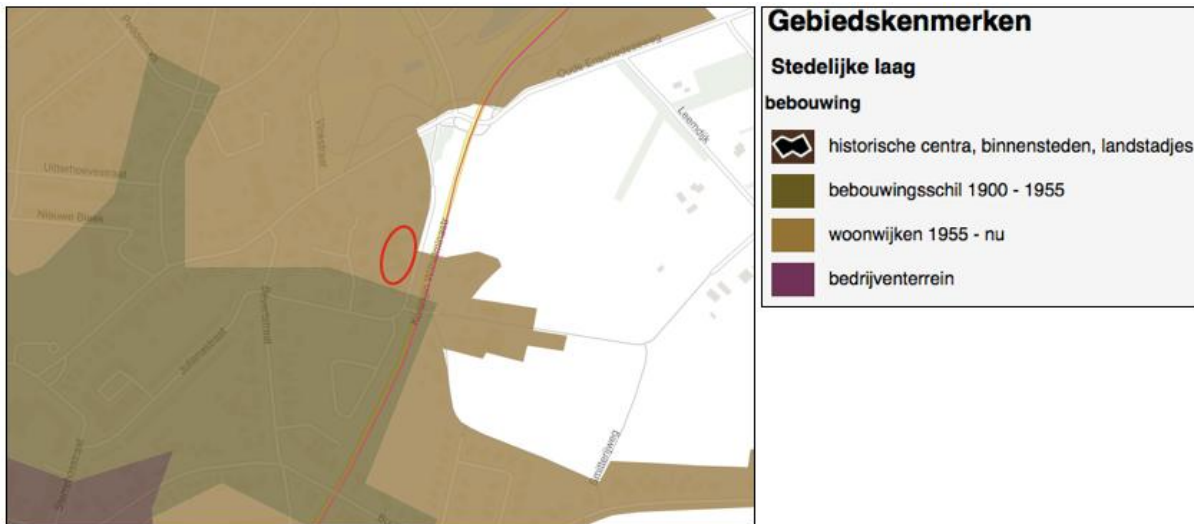
Het voorliggende initiatief, het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van woningbouw, betreft een binnenstedelijke ontwikkeling. Deze ontwikkeling past uitstekend binnen het ontwikkelingsperspectief ‘woonwijk’ en in de functionele structuur van de omgeving (woonbuurt). Er is geen sprake van ruimtebeslag op de groene omgeving. De ontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de SER-ladder. Daarnaast brengt de ontwikkeling een verbetering van ruimtelijke kwaliteit met zich mee door de sloop van de gedateerde bebouwing en het realiseren van in de omgeving passende woningen. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingsperspectief zich niet verzet niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.2.4.3 *Gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

#### 1. De ‘Stedelijke laag’

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Woonwijken 1955-nu’. In afbeelding 5.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 5.4 De stedelijke laag: ‘Woonwijken 1955 – nu’ (Bron: Provincie Overijssel)

### ‘Woonwijken 1955 – nu’

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals ‘goudkustjes’ aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

### Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

In het voorliggende geval wordt een gebied dat op grond van de Omgevingsverordening wordt aangemerkt als ‘bestaand bebouwd gebied’ herontwikkeld. De bestaande bebouwing heeft geen vervolgfunctie en ter voorkoming van verdere verpaupering is het herontwikkelen van het gebied gewenst. Het omvormen van de functie van het plangebied van maatschappelijk naar wonen betreft een wijziging passend in de omgeving (woonbuurt). Het gebiedskenmerk biedt ruimte voor dergelijke herontwikkelingsprojecten.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling goed past binnen de provinciale beleidsambities zoals zijn neergelegd in het ter plaatse van toepassing zijnde gebiedskenmerk.

### 2. De ‘Lust en Leisurelaag’

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Lust- en leisurelaag’ geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

#### 4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Hierna de belangrijkste beleidsdocumenten behandeld en getoetst.

### 4.3.1 Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente

#### 4.3.1.1 Inleiding

De gemeenteraad van Haaksbergen heeft op 5 maart 2014 de ‘Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente’ gewijzigd vastgesteld. De structuurvisie is een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Haaksbergen voor de periode tot 2020 en geeft een doorkijk naar 2030. De visie geeft aan hoe de gemeente omgaat met de thema’s infrastructuur, platteland, economie, wonen en duurzaamheid.

Er zijn voor de komende jaren negen ambities opgenomen:

1. Verbeteren van de relatie en verzachten van de overgangen tussen dorp en buitengebied.
2. Een sfeervol groen centrum met de Markt als stralend middelpunt.
3. Stimuleren van een gezonde plattelandseconomie en op peil houden van de ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten van het buitengebied.
4. Versterken van de cultuurhistorische kwaliteit van de dorpsstructuur.
5. Benutten van de toeristische potentie van de samenhang tussen dorp en landschap.
6. Versterken van de veelzijdigheid van de Haaksbergse economie.
7. Verbreden van het aanbod aan woonmilieus.
8. Op peil houden en concentreren van het voorzieningenniveau.
9. Verduurzamen en beleefbaar maken van het watersysteem.

In voorliggend geval is met name de eerste en zevende ambitie van belang. Op deze ambities zal in de volgende subparagrafen nader worden ingegaan.

#### 4.3.1.2 Ambitie 1: Verbeteren van de relatie en verzachten van de overgangen tussen dorp en buitengebied

Gestreefd wordt naar zachte harmonieuze overgangen van dorp naar landschap. Dat is nu nog niet overal het geval. Daarom bestaat het voornemen om harde dorpsranden te verzachten door het aanbrengen van beplanting en groene overgangsmilieus met kleinschalige woningbouw of bedrijvigheid in een groene setting. Met de aanleg en herstel van lanen, beken en groenstructuren wordt de landschappelijke sfeer meer naar binnen gehaald. Ook bestaat het voornemen om het landschap zo goed mogelijk bereikbaar maken, door het verbeteren van fiets- en wandelverbindingen.

In de zuidelijke dorpsrand, waarin het plangebied is gelegen, moet nieuwe bebouwing substantieel bijdragen aan het ‘dorpsgezicht’ van Haaksbergen en de verweving van dorp en landschap: mooie achterkanten of voorkanten naar het landelijk gebied, losstaande dorps bebouwing in maat en schaal van bestaande bebouwing (1-2 lagen met kap, geen grootschalige (appartementen bebouwing), logische routes naar buiten. Veel markante gebouwen in de dorpsrand (Lourdeskerk, oude school,) krijgen een functiewijziging die aan kan sluiten op functies in het centrum en/of Scholtenhagen.

#### 4.3.1.3 Ambitie 7: Verbreden van het aanbod aan woonmilieus

Haaksbergen is een geliefd dorp. Veel mensen melden in de bewonersenquête dat ze met veel plezier in Haaksbergen wonen. De kwaliteiten die Haaksbergen heeft met het hoge voorzieningenniveau, de nabijheid van grote(re) steden als Hengelo en Enschede, en het mooie buitengebied, zorgen voor een aantrekkelijk woonklimaat voor jong en oud.

Voor de komende jaren bouwt Haaksbergen vooral op inbreidingslocaties als het Meuke, de Greune en op een aantal schoollocaties die vrijkomen door samenvoeging. Het voordeel van deze locaties is dat aantrekkelijke woonmilieus kunnen worden gemaakt, die dicht bij de voorzieningen van het centrum liggen, en dat

tegelijktijd kan worden gebouwd aan een mooier en groener Haaksbergen, waarbij het herstel van de dorpsstructuur een belangrijk doel is. Ook op termijn liggen rond het centrum nog veel potentiële inbreidingslocaties op plaatsen waar nu nog (grootschalige) bedrijvigheid is gevestigd.

#### *4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente’*

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de hiervoor genoemde ambities. Binnen het plangebied was voorheen schoolgemeenschap Nortwick mavo gevestigd. Nu de laatste huurders, na overdracht van de gronden, het pand gaan verlaten komt het terrein vrij voor herontwikkeling. In de structuurvisie wordt expliciet genoemd dat op dergelijke oude schoollocaties ruimte is voor woningbouwontwikkeling. De locatie leent zich, vanwege nabijheid van het centrum en de ligging in een woonbuurt, uitstekend voor nieuwe woningen. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de ambitie om de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied te verzachten. Dit vanwege het feit dat de huidige grootschalige bebouwing ruimte maakt voor een beperkt aantal woningen. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan de ambities genoemd in de gemeentelijke structuurvisie.

### **4.3.2 Woonvisie ‘Keuzes voor de toekomst’**

#### *4.3.2.1 Algemeen*

Eind 2011 is de Woonvisie ‘Keuzes voor de toekomst’ door de gemeenteraad van Haaksbergen vastgesteld. Deze woonvisie geeft concrete plannen voor de komende vijf jaren met een doorkijk tot 2020. De woonvisie is opgebouwd aan de hand van een aantal thema’s, te weten keuzevrijheid, flexibiliteit en mix & match.

#### *4.3.2.2 Keuzevrijheid*

De gemeente Haaksbergen heeft met de provincie Overijssel prestatieafspraken gemaakt voor de periode van 1 januari 2010 tot 1 januari 2015. Hierbij wordt uitgegaan van een geprognosticeerde groei van 460 woningen. Vanwege de veranderende vraag naar woningtypen moet in het woningbouwprogramma hiermee rekening worden gehouden.

De vraag naar woningen, de inzichten in wat er gebouwd kan en moet worden en de financiële omstandigheden veranderen door de tijd. In hoeverre het woningbouwprogramma zoals hiervoor staat beschreven binnen de komende jaren wordt uitgevoerd, is in sommige gevallen nog een vraagteken. Deze onzekerheid komt in sommige gevallen door de huidige marktomstandigheden, maar is soms ook het gevolg van (gerechtelijke) procedures die lange tijd in beslag nemen.

#### *4.3.2.3 Flexibiliteit*

Bij het thema flexibiliteit gaat het voornamelijk om het levensloopbestendig maken van zowel de woningen als het bestemmingsplan. Om op deze manier in een eerder stadium te kunnen inspelen op veranderingen. Hierbij blijven ruimtelijke kwaliteit en het uitgangspunt ‘inbreiding voor uitbreiding’ belangrijke aspecten.

#### *4.3.2.4 Mix & match*

In de woonvisie is onderscheid gemaakt in doelgroepen. Hiermee kan de specifieke vraag per doelgroep in beeld worden gebracht. Echter wordt gestreefd naar een mix van tussen jong en oud, in prijsklassen en eigendom. Daarnaast wordt meer ingezet op functiemenging.

#### *4.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie “Keuzes voor de toekomst”.*

Het plan voldoet aan de Woonvisie “Keuzes voor de toekomst”. In het kader van dit beleidsdocument is een woonwensenonderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat wonen in en nabij het centrum zeer gewild is. De woonvisie is flexibel opgesteld. Dit betekent dat er niet voor is gekozen om bepaalde types woningen uit te sluiten of juist toe te staan. Met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt in eerste instantie

voorzien in vrijstaande woningen. Er is veel vraag naar dit woningtype, maar is slechts in zeer beperkte mate meegenomen in nieuwbouwplannen. Daarnaast kunnen vrijstaande woningen vrij eenvoudig worden ingericht als levensloopbestendige woningen, waar op dit moment eveneens vraag naar is. Mocht de markt daar toch aanleiding toe geven, dan biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om een vrijstaande woning in te wisselen voor een twee-onder-een kap woning. In de Woonvisie wordt aangegeven dat ook naar dergelijke woningen, weliswaar minder dan vrijstaande woningen, vraag bestaat. Tot slot passen de woningaantallen passen binnen de met de provincie gemaakte prestatieafspraken.

### **4.3.3 Gemeentelijk Rioleringsplan 2013-2016**

#### *4.3.3.1 Algemeen*

Het hoofddoel van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) is om afvalwater uit de directe leefomgeving te verwijderen ten behoeve van de volksgezondheid. Daarnaast komt riolering de bewoonbaarheid in de kernen ten goede doordat wateroverlast en stank worden voorkomen. Tot slot is het milieu gediend met goed functionerende riolering. In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) is opgenomen op welke manier de gemeente Haaksbergen de riolering beheert. Het gemeentelijk rioleringsplan is behandeld in gemeenteraadsvergadering van 28 november 2012 en destijds geamendeerd aangenomen.

#### *4.3.3.2 Doelen*

Het GRP 2013 – 2016 is het eerste verbrede GRP voor de gemeente Haaksbergen, waarbij behalve naar afvalwater ook wordt gekeken naar hemelwater en grondwater. Nieuw is ook dat het oude rioolrecht wordt vervangen door een nieuwe verbrede rioolheffing.

Voor de gemeentelijke zorgplichten op gebied van hemelwater en grondwater is in dit GRP concreet beleid geformuleerd. Eén van de bedoelingen van het nieuwe beleid is dat zo min mogelijk grondwater en hemelwater wordt afgevoerd naar de zuivering. Die is namelijk bedoeld voor het zuiveren van afvalwater. Extra van relatief schoon water leidt tot hogere kosten en een lager zuiveringsrendement.

#### *4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het Gemeentelijk Rioleringsplan 2013-2016*

In hoofdstuk 6 wordt de uitwerking van wateraspecten beschreven. Verwezen wordt naar dit hoofdstuk. Geconcludeerd wordt dat er in het kader van het GRP geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### **4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

## 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 milieu- en omgevingsaspecten 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 milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

#### 5.1.2 Beoordeling

Een woning wordt op basis van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelige object. Hierna wordt ingegaan op de aspecten wegverkeers- en spoorwegverkeerslawaai en industriellawaai.

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De woningen zijn gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Enschedesestraat, de N18 en de Wiedenbroeksingel. De Veldkampstraat en Beverstraat hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur en derhalve geen geluidszone. Daarnaast is het aantal voertuigen op deze wegen laag (minder dan 250 per etmaal). Daarom zijn deze wegen verder buiten beschouwing gelaten. De Wiedenbroeksingel kan relevant zijn voor de gecumuleerde geluidsbelasting en is daarom in de berekeningen wel in beschouwing genomen. De conclusies van het akoestisch onderzoek worden hierna behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

##### Berekeningsresultaten

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de N18 in beide prognosejaren in (bijna) het hele te ontwikkelen gebied tussen 48 en 63 dB bedraagt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet. Dit betekent dat in het hele gebied gebouwd kan worden, mits er door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde verleend wordt en de geluidwering van de gevel voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

In de situatie met aanleg van de A18 bedraagt de geluidsbelasting ten gevolge van de N18 op 1,5 meter hoogte 49 dB en op 4,5 en 7,5 meter hoogte 51 dB. In de situatie zonder aanleg van de A18 bedraagt de geluidsbelasting ten gevolge van de N18 op 1,5 meter hoogte 57 dB en op 4,5 en 7,5 meter hoogte 58 dB.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Enschedesestraat en van de Wiedenbroeksingel is in beide prognosejaren in het hele gebied lager dan 48 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en vormt het geluid afkomstig van de Enschedesestraat en van de Wiedenbroeksingel geen belemmering voor ontwikkeling van de locatie.



In de situatie met aanleg A18 bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting 56 dB en bedraagt de benodigde geluidswering van de gevel 23 dB. In de situatie zonder aanleg A18 bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting 61 dB en bedraagt de benodigde geluidswering van de gevel 28 dB.

#### Afweging maatregelen

In situaties waar nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied.

Voor wat betreft vermindering van het wegverkeerslawaai kan gedacht worden aan verbetering van het wegdektype en/of het toepassen van schermen. De N18 is deels reeds voorzien van geluidsreducerend asfalt. Door te kiezen voor een nog stiller asfalt (bijvoorbeeld dunne deklagen B) en dit asfalt verder door te trekken tot de kruising van de Enschedesestraat, kan een extra reductie van 2-4 dB verkregen worden. Hiermee wordt in 2025, met aanleg van de A18, op de rooilijn voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

In de situatie 2015, zonder aanleg van de A18, kan met deze maatregel nog steeds niet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Om te kunnen voldoen op de 2<sup>e</sup> verdieping is een relatief hoog geluidsscherf of wal nodig. Het plaatsen van een (hoog) geluidsscherf of wal in voorliggende situatie is waarschijnlijk stedenbouwkundig niet wenselijk.

#### Hogere grenswaarden

Als redelijkerwijs geen aanvullende maatregelen kunnen worden getroffen, wordt geadviseerd hogere grenswaarden van 58 dB vast te stellen. Bij de realisatie van de woningen dient te worden gezorgd voor een karakteristieke geluidswering die is gebaseerd op een geluidsniveau in de woning van 33 dB. Geadviseerd wordt om hierbij uit te gaan van de gecumuleerde geluidsbelasting exclusief correctie artikel 110g Wet geluidhinder.

#### *5.1.2.2 Spoorwegverkeerslawaai*

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

#### *5.1.2.3 Industrielawaai*

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

### **5.1.3 Conclusie**

De Wet geluidhinder vormt, ervan uitgaande dat de hogere grenswaarden worden verleend, geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## **5.2 Bodemkwaliteit**

### **5.2.1 Algemeen**

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

Kruse Milieu B.V. heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek zijn in de volgende subparagraaf

opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

### 5.2.2 Beoordeling

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

- De bovengrond BG I is licht verontreinigd met cadmium;
- De bovengrond BG II is licht verontreinigd met cadmium;
- De ondergrond is niet verontreinigd;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De hypothese “onverdachte locatie” dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om nader onderzoek uit te voeren.

Opgemerkt wordt dat naast het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek tevens een asbestinventarisatie heeft plaatsgevonden. Uit deze inventarisatie is gebleken dat er asbesthoudende materialen binnen het plangebied aanwezig zijn, maar dat er geen asbesthoudende toepassingen zijn gevonden waarvan wordt aanbevolen om die op korte termijn te saneren. Wel bestaat vanuit de wet- en regelgeving de verplichting om asbesthoudende materialen te saneren door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf.

### 5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er ten aanzien van de bodemkwaliteit geen bezwaar tegen de voorgenomen transactie, bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Algemeen

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

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 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 Beoordeling

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

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

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

#### 5.3.3 Conclusie

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

### 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. Bij nieuwe ontwikkelingen 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.

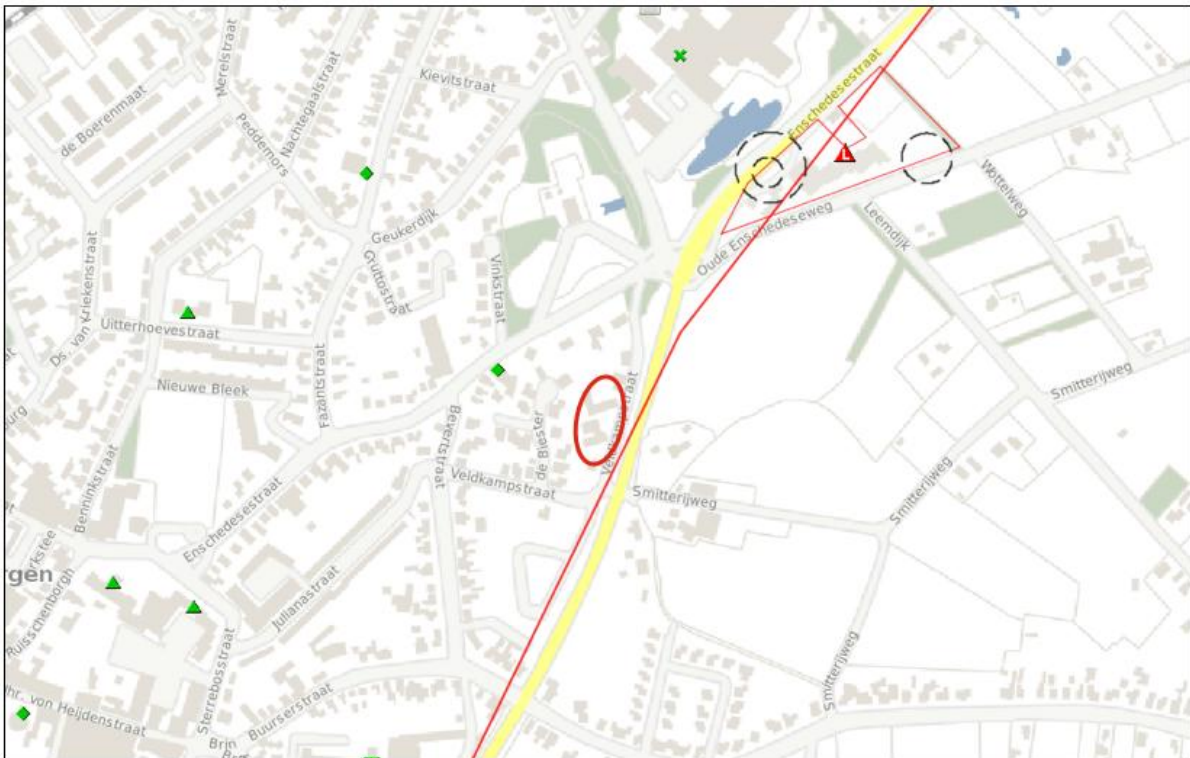
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten.

Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

#### 5.4.2 Beoordeling

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat de nieuwbouwlocatie:

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

#### **Tankstation Shell, Enschedesestraat 76**

In de nabijheid van het plangebied is een tankstation aanwezig, waar tevens LPG wordt verkocht. Het plangebied is gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontouren van maximaal 35 meter (vulpunt LPG-installatie). Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 150 meter, gemeten vanaf de inrichtingsgrens. In voorliggend geval bedraagt de onderlinge afstand 175 meter en hiermee valt het plangebied buiten het invloedsgebied. Het verantwoorden van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

### **Rijksweg N18**

Ten oosten van het plangebied is de rijksweg N18 gelegen. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit de beschikbare gegevens blijkt dat deze weg geen veiligheidszone heeft die buiten de weg gelegen is. Wel ligt aan weerszijden van de weg een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. De woningen komen op circa 21 meter uit de weg te liggen en vallen hiermee binnen het plasbrandaandachtsgebied. Hierdoor is een verantwoording van het groepsrisico op zijn plaats.

Dit bestemmingsplan voorziet in de wijziging van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming. Door deze wijziging zal de mate van kwetsbaarheid aanzienlijk worden verlaagd. Dit vanwege het feit dat binnen de huidige bestemming maatschappelijke functies zijn toegestaan, waaronder scholen, waarbij sprake is van een groot aantal minder zelfredzamen (bijv. kinderen en minder validen). Daarnaast speelt de personendichtheid hierbij ook een rol. Op basis van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) kan een inschatting worden gemaakt van het aantal aanwezige personen binnen het plangebied. Uitgaande van de huidige maatschappelijke functie en het aantal BVO (circa 1.000 m<sup>2</sup>) is er sprake van een aanwezigheidsgraad van 33 personen (1 persoon per 30 m<sup>2</sup> BVO). De HART gaat uit van het gemiddelde personen van 2,4 per woning. Uitgaande van maximaal 5 woningen, dus met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid, zal er sprake zijn van circa 12 personen. Gesteld wordt dat er, vanuit planologisch oogpunt, sprake is van een afname van het aantal personen binnen het plangebied. Tot slot wordt opgemerkt dat het plangebied via diverse zijden kan worden ontvlucht.

Het nader verantwoorden van het groepsrisico in het kader van externe veiligheid is niet noodzakelijk.

#### **5.4.3 Conclusie**

Het project is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## **5.5 Milieuzonering**

### **5.5.1 Algemeen**

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

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

#### **5.5.1.1 Gebiedstypen**

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het gebied waarin de nieuwbouwlocatie zich bevindt is gelegen in een rustige woonbuurt en derhalve aan te merken als een ‘rustige woonwijk’.

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

## 5.5.2 Beoordeling

### 5.5.2.1 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 bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

### 5.5.2.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

### 5.5.2.3 Interne werking

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

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich uitsluitend reguliere burgerwoningen. Agrarische bedrijven komen in de directe omgeving van het plangebied niet voor.

De dichtstzijnde milieubelastende functie betreft eetcafé De Biester, gevestigd aan de Enschedestraat 58. Een dergelijke functie valt op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ in categorie 1. De grootste richtafstand bedraagt 10 meter voor de aspecten geluid en gevaar. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het plangebied en het bestemmingsvlak van de horecavoorziening minimaal 65 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde richtafstand. Omgekeerd leveren de nieuwe woningen geen beperking op voor het horecabedrijf. Dit vanwege het feit dat er woningen van derden op kortere afstand zijn gelegen en er sprake is van een grote onderlinge afstand.

## 5.5.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 5.6 Ecologie

### 5.6.1 Algemeen

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

Natuurbank Overijssel heeft binnen het plangebied een quickscan uitgevoerd. In de volgende subparagrafen worden de resultaten uit dit onderzoek behandeld. Voor de volledige quickscan wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

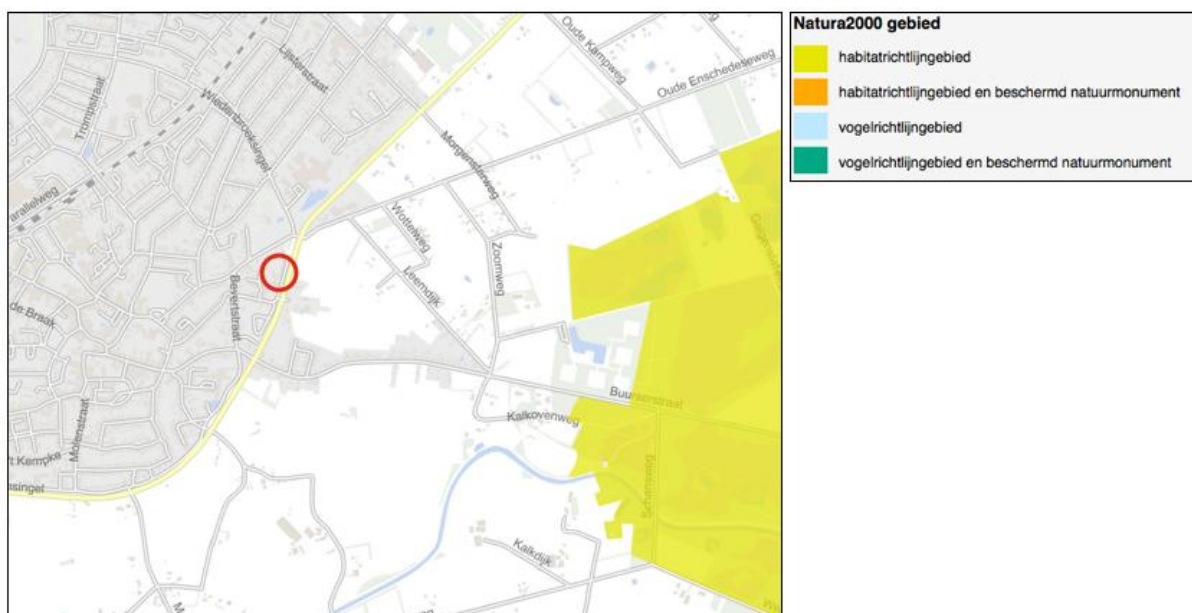
### 5.6.2 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

#### 5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

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

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



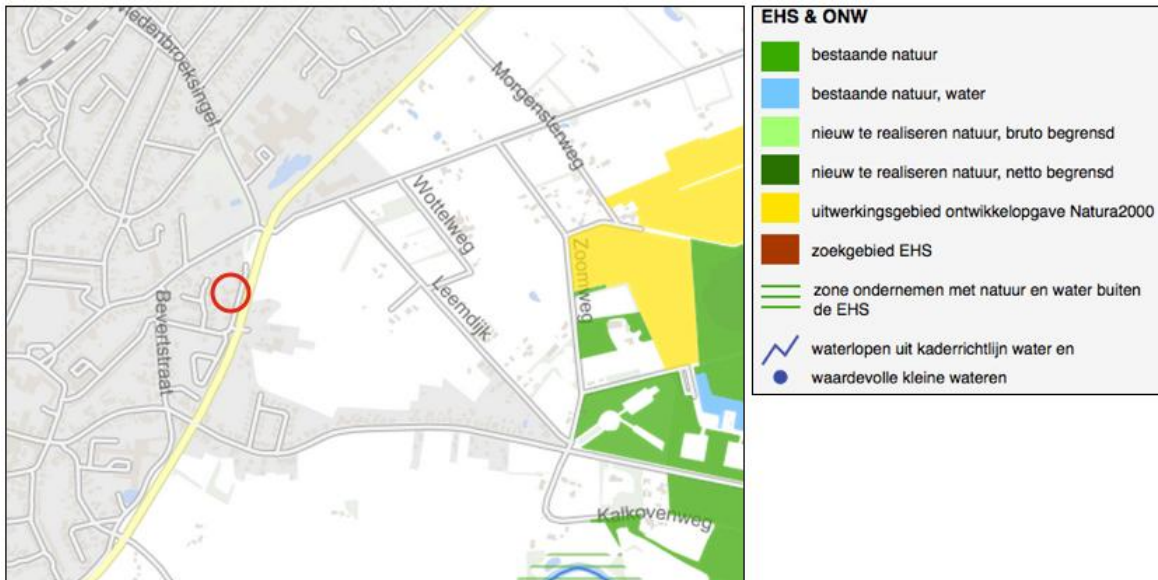
Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

### 5.6.1.2 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 dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 750 meter afstand. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van de nieuwbouwlocatie ten opzichte van de EHS (Bron: Ministerie van EL&I)

Gezien de omvang van de ontwikkeling, het feit dat er geen sprake is van een ontwikkeling in of direct grenzend aan de EHS, de barrièrewerking door infrastructuur en bebouwing en er geen sprake is van een afname van het areaal van de EHS, is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

## 5.6.2 Soortenbescherming

### 5.6.2.1 Algemeen

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

### 5.6.2.2 Beoordeling

Er broeden zeer waarschijnlijk ieder jaar vogels in de opgaande beplanting in het onderzoeksgebied en mogelijk ook aan/in het gebouw. Er zijn alleen soorten vastgesteld waarvan de bezette nesten beschermd zijn, niet de nestplaats en/of vaste verblijfplaatsen. Activiteiten die kunnen leiden tot het vernielen of verstoren van bezette vogelnesten zijn volgens de Ff-wet niet toegestaan. Om dit te voorkomen dient de beplanting en het gebouw gesloopt te worden buiten de broedtijd. De periode oktober-februari is daarvoor een geschikte periode.

Mogelijk hebben vleermuizen een verblijfplaats in het gebouw. Er zijn enkele potentiële geschikte invliegopeningen gevonden. Specifiek vervolgonderzoek is vereist om met zekerheid iets te kunnen zeggen over de aanwezigheid van een verblijfplaats en over de functie van deze verblijfplaats. Met uitzondering van



bezette vogelnesten en een mogelijke verblijfplaats van vleermuizen in het gebouw zijn in het onderzoeksgebied geen beschermde flora- of faunasoorten vastgesteld. De inrichting en het gevoerde beheer maken het onderzoeksgebied tot een ongeschikt leefgebied voor de meeste beschermde soorten. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op het duurzaam functioneren van beschermde leefgebieden van soorten in de omgeving van het onderzoeksgebied. Nader onderzoek naar de functie van het gebouw voor vleermuizen is nodig om het effect van de voorgenomen activiteit op het functionele leefgebied van vleermuizen vast te kunnen stellen. Natuurbank Overijssel heeft dit nader onderzoek uitgevoerd. Hierna wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor het complete onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

#### Verblijfsplaatsen

Er zijn geen verblijfsplaatsen van vleermuizen in het onderzoeksgebied vastgesteld. Net buiten het onderzoeksgebied, in de woning ten westen en een erf ten oosten van het onderzoeksgebied zijn wel verblijfsplaatsen vastgesteld van de gewone dwergvleermuis. In beide gevallen gaat het daarbij om een paarverblijf en op het erf om een mogelijke een zomerverblijfplaats van enkele mannetjes. Door de voorgenomen activiteit wordt het functionele leefgebied van vleermuizen voor zover het betrekking heeft op verblijfsplaatsen, niet aangetast.

#### Foerageergebied

Het onderzoeksgebied wordt in beperkte mate benut door een gewone dwergvleermuis om te foerageren. Door de voorgenomen activiteit wordt het functionele leefgebied, wat betreft foerageergebied, niet aangetast. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden, er hoeft geen ontheffing ex. Art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden.

#### Betekening plangebied in vliegroutes

Het plangebied heeft geen betekenis als onderdeel van een functionele vliegroute van vleermuizen. De voorgenomen activiteit is niet in strijd met de Ff-wet. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing ex. Art. 75C aangevraagd te worden.

Er is in voorliggend geval geen wettelijke noodzaak om mitigerende maatregelen te treffen. Bij de nieuwbouw kan wel vrij eenvoudig rekening worden gehouden met de vleermuizen door het ‘vleermuisvriendelijk’ inrichten van de nieuwe gebouwen (duurzame verblijfplaatsen te creëren in de gebouwen).

### **5.6.3 Conclusie**

Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

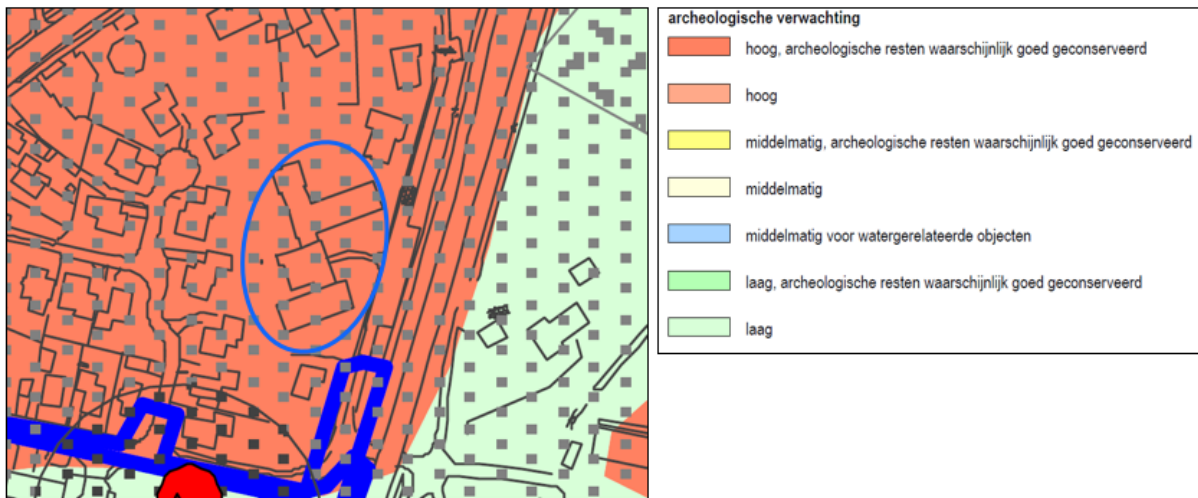
## **5.7 Archeologie & Cultuurhistorie**

### **5.7.1 Archeologie**

#### *5.7.1.1 Algemeen*

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben 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 deze kaart is opgenomen in afbeelding 5.4.



Afbeelding 5.4 Gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Haaksbergen)

#### 5.7.1.2 Beoordeling

Het plangebied kent een hoge archeologische verwachting, waarbij de archeologische resten waarschijnlijk goed zijn geconserveerd. Voor gebieden met dergelijke archeologie verwachting binnen de bebouwde kom geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlak groter 2.500 m<sup>2</sup>.

In voorliggend geval worden de woningen grotendeels gebouwd ter plaatse van bestaande bebouwing. De gronden zijn ter plaatse al grotendeels al verstoord door de aanleg van de kelders en de funderingen van de thans nog aanwezige bebouwing. De verwachte omvang van bodemingrepen in ongeroerde gronden gaat aanzienlijk minder dan 2.500 m<sup>2</sup> bedragen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

### 5.7.2 Cultuurhistorie

#### 5.7.2.1 Algemeen

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

#### 5.7.2.2 Beoordeling

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel kent het plangebied zelf geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van de nieuwbouwlocatie bevindt zich uitsluitend een rijksmonument aan de Enschedestraat 66. De voorgenomen ontwikkeling heeft echter geen negatieve effecten (bijv. aantasten zichtlijnen) voor het rijksmonument doordat in de huidige situatie ter plaatse van het plangebied al geen zichtlijn op het rijksmonument aanwezig is. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

### 5.7.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling geen negatieve effecten met zich mee brengt op de cultuurhistorische waarden.

## 5.8 Besluit milieueffectrapportage

### 5.8.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.- (beoordeling) plaatsvinden.

### 5.8.2 Situatie plangebied

#### 5.8.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op 1 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de

instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

#### 5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het realiseren van nieuwe woningen op een binnenstedelijke locatie wordt niet genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Op basis van onderdeel D van het Besluit m.e.r. is de activiteit aangemerkt als: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

#### 5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## 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 Waterschap Vechtstromen

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, Vechtstromen, 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.

De waterschappen Regge & Dinkel en Velt & Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Regge & Dinkel.

Waterschap Regge & Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker

waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### 6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'korte procedure'. De bij de korte procedure behorende 'standaard waterparagraaf' is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

Hierna wordt kort ingegaan op de van belangzijnde waterhuishoudkundige aspecten.

#### *Grondwater*

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermings- of intrekgebied zoals bedoeld in de Omgevingsverordening Overijssel.

#### *Oppervlaktewater*

In en nabij het plangebied is, met uitzondering van sloten, geen oppervlaktewater aanwezig. Tevens voorziet het plan niet in nieuw oppervlaktewater waardoor er geen sprake is van negatieve effecten op het waterhuishoudkundig systeem.

#### *Hemelwater*

De voorgenomen ontwikkeling brengt in totaliteit een afname van verharding/bebouwing met zich mee. Hemelwater zal via het maaiveld worden geïnfilteerd.

#### *Afvalwater*

Huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om 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 (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: In verschillende gevallen zijn Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van bebouwing.
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

#### 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 gebruiksregels (Artikel 6)*

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Algemene procedureregels (Artikel 8)*

Dit artikel beschrijft de voorbereidingsprocedure voor een besluit tot het stellen van een nadere eis.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

### 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.



### **‘Tuin’ (Artikel 3)**

#### *Keuze*

Conform het geldende bestemmingsplan en de gemeentelijke systematiek hebben de voortuinen van de woningen de bestemmingen ‘Tuin’ gekregen.

#### *Functie*

De tuinen, onbebouwde erven, met de daarbij behorende in- en uitritten, parkeergelegenheid, voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde zijn onder de bestemming ‘Tuin’ gebracht.

#### *Bebouwingsmogelijkheden*

Deze bestemming is opgenomen om het onbebouwde karakter van het gebied te benadrukken. Binnen deze bestemming is wel een regeling opgenomen voor overkappingen en erkers.

### **‘Wonen - Woonhuizen’ (Artikel 4)**

#### *Keuze*

Op basis van het geldende bestemmingsplan hebben reguliere woningen de bestemming ‘Wonen – Woonhuizen’. Gezien het feit dat het in dit bestemmingsplan ook gaat om reguliere woningen, niet zijnde meergezinswoningen, is deze bestemming overgenomen.

#### *Functie*

Binnen de bestemming ‘Wonen – Woonhuizen’ wordt wonen in grondgebonden woningen toegestaan, eventueel in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis.

#### *Bebouwingsmogelijkheden*

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak en vrijstaand te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogtes en minimale en maximale dakhellingen zijn in de bouwregels juridisch-planologisch vastgelegd. Voor bijbehorende bouwwerken is een regeling opgenomen, waarbij afhankelijk van de omvang van het perceel een grotere oppervlakte wordt toegestaan mits niet meer dan een in de regels nader te noemen percentage van het bouwperceel wordt bebouwd.

## **7.4 Handhaving**

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Haaksbergen hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;

- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Het betreft in voorliggend geval een gemeentelijk plan. De gemeentelijke kosten worden, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, op basis van de koopovereenkomst verhaald op ontwikkelaar. Hierin zijn ook afspraken gemaakt inzake het aspect planschade. 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

De provincie Overijssel heeft een lijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. Voor woningbouwplannen met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen is geen vooroverleg noodzakelijk, mits de ontwikkeling in lijn is met de tussen gemeenten en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen. In voorliggend geval is het realiseren van de woningen in overeenstemming met de prestatieafspraken. Voor de toetsing van de ontwikkeling aan de prestatieafspraken wordt verwezen naar subparagraaf 4.2.4.1. Het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel is niet noodzakelijk.

#### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2.

### 9.2 Inspraak

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

Er zal, gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

### 9.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan ‘Haaksbergen Dorp, partiële herziening Veldkampstraat 9 - 13’ (inclusief bijbehorende bijlagen) heeft met ingang van 30 september 2014 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1**      **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

**Bijlage 2      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 3      Asbestinventarisatie**



**Bijlage 4      Quickscan Flora en faunawet**

**Bijlage 5**      **Vervolgonderzoek flora en fauna**

**Bijlage 6      Standaardwaterparagraaf**