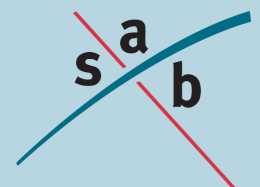


Bestemmingsplan

Haaksbergen-Dorp Uitbreidingslocatie De Veldmaat

Gemeente Haaksbergen

Datum: 7 juli 2010
Projectnummer: 62212
ID: NL.IMRO.0158.BP1050-0002



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Bestaande situatie	6
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur omgeving	6
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur plangebied	7
3	Beleidskader	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	10
4	Planbeschrijving	18
4.1	Uitgangspunten	18
4.2	Nieuwe structuur plangebied	21
4.3	Verkeer en parkeren	24
4.4	Integrale veiligheid	24
5	Onderzoek/verantwoording	26
5.1	Geluidhinder	26
5.2	Bedrijven en milieuzonering	28
5.3	Bodem	29
5.4	Archeologische waarden	33
5.5	Flora en fauna	36
5.6	Luchtkwaliteit	39
5.7	Externe veiligheid	40
5.8	Water	42
6	Wijze van bestemmen	46
6.1	Algemeen	46
6.2	Dit bestemmingsplan	47
7	Economische uitvoerbaarheid	51
8	Overleg en inspraak	52
8.1	Inleiding	52
8.2	Inspraak	52
8.3	Vooroverleg	61

9	Zienswijzen	63
9.1	Inleiding	63
9.2	Zienswijzen	63

Bijlagen

1. Verkennend Bodemonderzoek, Grontmij, 23 augustus 2007
2. Verkennend bodemonderzoek Kolenbranderweg 32 te Haaksbergen (Grobbink in plangebied De Veldmaat), 30 januari 2009
3. Verkennend bodemonderzoek asbest, Tebodin, 20 februari 2008
4. Inventariserend archeologisch onderzoek, BAAC onderzoek- en adviesbureau, april 2007
5. Inventariserend veldonderzoek (karterende fase), Kolenbranderweg 32, BAAC onderzoek- en adviesbureau, december 2008
6. Gemeente Haaksbergen, Plangebied Wissinkbrink en Veldmaat, Aanvulling op het bureauonderzoek en karterend booronderzoek, BAAC rapport V-07.0464, maart 2008
7. Quick scan flora en fauna, Oranjewoud, september 2007
8. Geohydrologisch onderzoek locatie de Veldmaat te Haaksbergen, Grontmij, 31 augustus 2007
9. infiltratieonderzoek Veldmaat, briefrapportage, Grontmij bv, 19 december 2008
10. Onderzoek milieuzonering, Veldmaat Haaksbergen, SAB Arnhem, kenmerk 62212, 6 mei 2009
11. Akoestisch onderzoek Haaksbergen-Dorp, uitbreidingslocatie De Veldmaat, Gemeente Haaksbergen, SAB Arnhem, kenmerk 62212, 20 januari 2009
12. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Kolenbranderweg 32 te Haaksbergen, Geofox-Lexmond bv, 13 november 2008

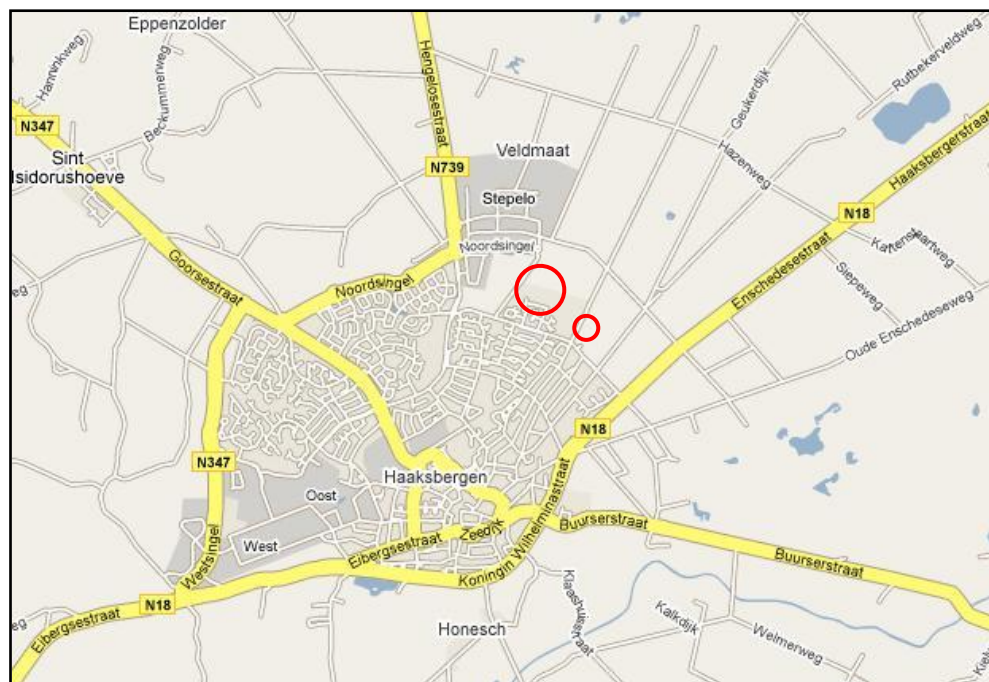
De bijlagen zijn bijgevoegd in een separaat bijlagenboek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haaksbergen is voornemens om op de locatie de Veldmaat woningbouw te ontwikkelen op twee locaties (de eerste aan de Veldzichtweg en Kolenbranderweg, de tweede aan de Oude Boekeloseweg), alsmede in dit gebied een regionale retentievoorziening te realiseren. Hiernaast is de gemeente voornemens medewerking te verlenen aan het initiatief van een particulier om op een voormalig agrarisch bouwblok de huidige agrarische bebouwing te vervangen door drie nieuwe woningen, aansluitend op de typologie van het 'Twents Erf'. Omdat géén van de beoogde ontwikkelingen binnen het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

In deze toelichting komt het bestemmingsplan "Haaksbergen-Dorp, uitbreidingslocatie de Veldmaat" aan de orde. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van de bovengenoemde ontwikkelingen mogelijk. Op onderstaande afbeelding staan de te ontwikkelen locaties globaal weergegeven.



Kaart van Haaksbergen met aanduiding locaties

bron: Google Maps

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is opgesplitst in vier deelgebieden en is gelegen in of aan de noord-oostelijke zijde van de kern Haaksbergen. Drie deelgebieden grenzen aan de Veldzichtweg. Eén deelgebied is gesitueerd ten oosten van voornoemde drie deelgebieden en grenst aan de Oude Boekeloseweg. De beoogde ontwikkelingslocaties zijn voor een deel gelegen in de kern van Haaksbergen en voor een deel gelegen in het buitengebied van Haaksbergen. De Veldzichtweg vormt namelijk de noordelijke begren-

zing van de kern Haaksbergen. De twee deelgebieden ten noorden van de Veldzichtweg zijn gesitueerd in het landelijk gebied van de gemeente Haaksbergen. Op de onderstaande luchtfoto is de situering van het plangebied aangegeven.

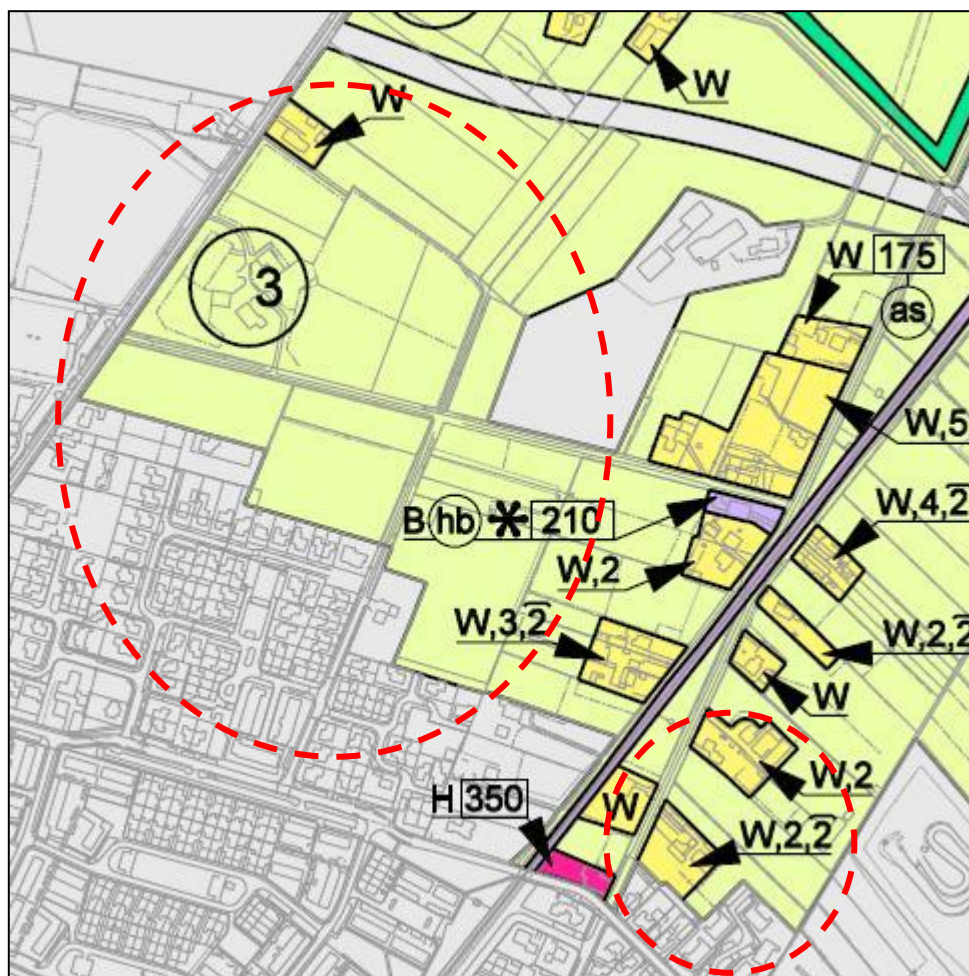


*Luchtfoto met aanduiding plangebied met behulp van doorzichtig rode vlakken
bron: Google Earth*

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied” vigerend, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Haaksbergen d.d. 29 november 2000 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 23 juni 2004 onder het nummer BWB/2003/1811.

Op grond van dit bestemmingsplan rust op de gronden gelegen aan de Veldzichtweg de bestemming “Agrarisch”. Ingevolge deze bestemming zijn de gronden in het plangebied respectievelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch hulpbedrijf. Op de gronden aan de Oude Boekeloseweg rusten de bestemmingen “Agrarisch” en “Woondoeleinden”. Ingevolge deze bestemming zijn de gronden in het plangebied respectievelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch hulpbedrijf en woningen. De beoogde woonontwikkeling past binnen beide bestemmingen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Dit komt doordat de bebouwingsmogelijkheden binnen de vigerende bestemmingen overschreden worden. Om die reden wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Op de afbeelding op de volgende pagina is een fragment van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan buitengebied

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de planbeschrijving aan de orde komt. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft milieuaspecten, geluid, bedrijvigheid, bodem, archeologie, flora en fauna, luchtkwaliteit, externe veiligheid en water. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 en 9 ten slotte gaan in op de resultaten van overleg en inspraak en de binnengekomen zienswijzen.

2 Bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Dit hoofdstuk gaat in op de huidige ruimtelijke structuur van de omgeving en van het plangebied.

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur omgeving

De kern Haaksbergen maakt deel uit van de gemeente Haaksbergen, in het zuidoosten van de provincie Overijssel. Aan de oost- zuidoost zijde van de gemeente ligt de landsgrens met Duitsland. Haaksbergen vormt de hoofdkern van de gemeente, waar ook het gemeentehuis is gevestigd. De kern Haaksbergen is gelegen ten zuiden van Hengelo en Enschede.



Kern Haaksbergen

bron: Wikipedia

Haaksbergen heeft een grote kwaliteit door haar ligging pal aan een grote regionale parkstructuur (de Buurserbeek en omgeving). Haaksbergen kent een zekere uniforme dichtheid en eenvormigheid in de bebouwingsstructuur door het grote aandeel suburbane woonmilieus. De kern heeft een gemêleerdheid aan bebouwingstypen en ook de geohydrologische ondergrond is zeer gevarieerd. De kern heeft een aantrekkelijk cultuurhistorisch waardevol centrum met ontwikkelingsmogelijkheden aan de noordzijde op oude fabriekslocaties. Herkenbaar zijn de oude bebouwingslinten, buitenplaatsen, burgerstraten en een enkel tuindorp uit de eerste decennia van de vorige eeuw. Daaraan toegevoegd zijn stratenrijen, woonerven en vrije kavelbuurten uit latere perioden.

De rechte wegen die de velden in het plangebied ontsluiten hebben nog een karakteristiek landschappelijk, kleinschalig karakter. In de omgeving zijn nog gedeeltelijk resten van groensingels aanwezig. Ten noorden en oosten van het plangebied ligt een aantal kleine Natuurschoonwet-landgoederen (NSW).

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied

Zoals vermeld in paragraaf 1.2 is het plangebied opgesplitst in vier deelgebieden. Op onderstaande luchtfoto is aangegeven waar welk deelgebied is gelegen. Het plangebied is in totaal circa 8 ha. groot.



Globale begrenzing en ligging deelgebieden

bron: Google Maps

deelgebied 1 - Twents erf

Deelgebied 1 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen, op het adres Kolenbranderweg 32. Ten zuiden van het deelgebied is de landelijke, deels onverharde, Veldzichtweg gelegen. Ten westen van het deelgebied is de Kolenbranderweg gelegen. Ten noorden van het plangebied is een weiland gelegen met daaraan grenzend, in noordelijke richting, enkele gebouwen. Ten oosten van het deelgebied is deelgebied 2 gelegen.

In de huidige situatie bevindt zich binnen dit deelgebied een (voormalig) agrarisch bedrijf, Grobbink. Het betreft een boerenerf, bestaande uit een ensemble van een woonboerderij en enkele schuren, ruwweg gelegen rondom een centraal erf. Opvallend is dat het boerenerf zowel een uitrit op de Kolenbranderweg als op de Veldzichtweg heeft. Deze gebouwen zijn uitgevoerd in één bouwlaag met kap. Het overige grondgebruik bestaat uit groen in de vorm van grasland, stuiken en bomen.

deelgebied 2 - waterretentie gebied

Deelgebied 2 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen. Ten zuiden van het deelgebied is de landelijke, deels onverharde, Veldzichtweg gelegen. Ten zuiden van de Veldzichtweg is deelgebied 3 gelegen. Ten westen van het deelgebied is deelgebied 1 gelegen. Ten noorden van het deelgebied is weiland gelegen. Ten oosten van het plangebied is een strook weiland gelegen met daaraan grenzend een boswal. Achter deze boswal is een autosloperij en demontagebedrijf gesitueerd.

In de huidige situatie bevindt zich in het deelgebied geen bebouwing. Alle gronden zijn in gebruik als weiland.

deelgebied 3 - woningbouw

Deelgebied 3 is ten zuiden van de landelijke, deels onverharde, Veldzichtweg gelegen en is hierdoor gesitueerd in de kern van Haaksbergen. Het gebied is voor het grootste deel onbebouwd en in agrarisch gebruik. Aan de zuidzijde zijn een bestaande woningen en een deel van de tuin van een woning binnen het dit deelgebied opgenomen. Ten noorden van de Veldzichtweg zijn deelgebied 1, 2, een weiland en een autosloperij en demontagebedrijf gesitueerd. Het deelgebied grenst in het zuiden aan bestaande bebouwing. Deze wijk kan getypeerd worden als een 'groene' en ruim opgezette wijk. De vrijstaande bebouwing is grotendeels uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap, alhoewel ook woningen in één bouwlaag met kap voorkomen. De vormgeving en situering van deze bebouwing op de kavels is heel divers. Ten oosten van het deelgebied zijn onbebouwde gronden gesitueerd. Deze gronden bestaan uit weiland en akkerland. De oostelijke grens van het deelgebied is getrap gesitueerd. De grens van het deelgebied loopt in het oosten van het deelgebied via de Landweg, woningen aan de Lijsterbes en de Kolenbranderweg.

In de huidige situatie bevindt zich in het deelgebied geen bebouwing. De gronden worden gebruikt als weiland en akkerland.

deelgebied 4 - woningbouw

Ten oosten van de spoorlijn ligt het deelgebied 4 dat het meeste profiteert van de nabijheid van het voorzieningencentrum ten zuiden van de Veldmaterstraat. Ten noorden van de Veldmaterstraat bevinden zich, naast wat losse woningen, een RK kerk met begraafplaats en een ensemble met kleinschalige appartementen.

In dit deelgebied is het veldontginningslandschap het best te herkennen. Aan twee zijden loopt vanaf de Veldmaterstraat een landweg richting het noorden langs de rand van de velden. De oude Boekeloseweg kruist de spoorlijn, vanaf dit punt wordt de route aan de oostzijde van het spoor vervolgd door een onderhoudspad langs de spoorbaan. De Geukerdijk loopt voor een groot deel langs het recreatieve Grintenbos. Aan de Geukerdijk tegenover het Grintenbos ligt een fietscrossbaan binnen een forse bomensingel. Deze fietscrossbaan heeft een recreatieve functie voor de wijk. Halverwege tussen deze twee wegen bevindt zich als grens tussen percelen een kavelstoot. Hier is nog hoger opgaande beplanting te vinden. Bebouwing bevindt zich in dit deelgebied voornamelijk aan de voorzijde van de kavel. Tussen percelen met bebouwing is meestal een open perceel aanwezig. Deze bebouwing is uitgevoerd in één bouwlaag met kap.

In de huidige situatie bevinden zich in het deelgebied twee woningen (twee aaneengesloten woningen). Deze woning is uitgevoerd in één bouwlaag met een kap.

3 Beleidskader

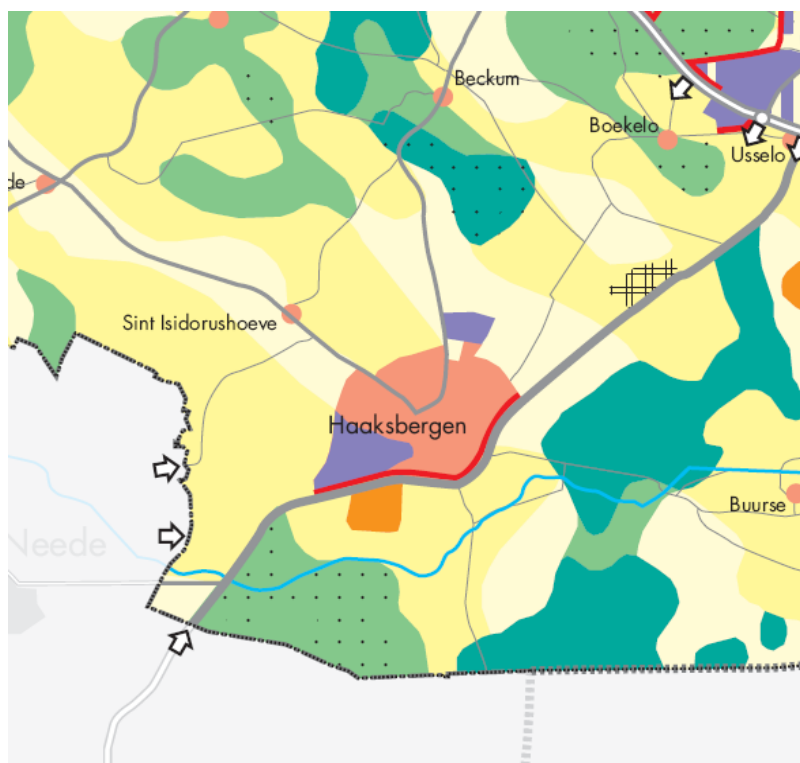
3.1 Provinciaal beleid

Streekplan Overijssel 2000+

Op de functiekaart van het streekplan Overijssel 2000+ ligt het plangebied op de grens van de functie 'kleine kern' en 'Zone II landbouw en cultuurlandschap'. De hoofdkoers van de zone II landbouw en cultuurlandschap betreft ontwikkeling van de landbouw met behoud en ontwikkeling van landschap, cultureel erfgoed en recreatie.

De ontwikkelingsmogelijkheden van een kern worden beïnvloed door de ruimtelijke structuur van de kern zelf en door de ruimtelijke structuur van het omliggende gebied. Bij de ruimtelijke structuur van de kern gaat het om de gunstige situering van nieuwe woongebieden ten opzichte van de huidige woongebieden, bedrijventerreinen, centrumvoorzieningen en de wegenstructuur van de kern. Nieuwe woon- en werkgebieden dienen landschappelijk goed ingepast te worden door middel van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke vormgeving van de overgang tussen stad en land.

Kleine kernen hebben volgens het streekplan uitsluitend een lokale huisvestingsfunctie. Via een zorgvuldig beleid zal in eerste instantie de bestaande woningvoorraad benut dienen te worden.



Uitsnede uit streekplankaart

In het streekplan staat aangegeven dat de uitbreiding van de kern Haaksbergen voornamelijk plaats zal moeten vinden tussen het toekomstig tracé voor de N18 en de kern Haaksbergen.

conclusie

Het plangebied ligt op de grens van de functie 'landbouw' en de functie 'kleine kern'. Nabij het plangebied is één agrarisch bedrijf aanwezig. Om woningbouw op het plangebied mogelijk te maken wordt de milieuvergunning van dit agrarisch bedrijf ingetrokken. Daardoor kan er voor het plangebied niet meer echt gesproken worden van een landbouwfunctie. Daarom wordt voor het plangebied aangesloten bij het beleid voor de functie 'kleine kern'. Het plangebied ligt gunstig ten opzichte van de aanwezige voorzieningen in de kern. Door middel van de stedenbouwkundige randvoorwaarde wordt een landschappelijke inpassing van de woningen in het plangebied gewaarborgd.

In het streekplan staat aangegeven dat de uitbreiding van de kern Haaksbergen voornamelijk plaats zal moeten vinden tussen het toekomstig tracé voor de N18 en de kern Haaksbergen. De Veldmaat past goed binnen deze randvoorwaarden.

Woningbouw op deze locatie past binnen het provinciaal beleid, mits deze landschappelijk wordt ingepast.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Haaksbergen 2015

Het structuurplan Haaksbergen 2015 is op 12 juli 2006 door de gemeenteraad van Haaksbergen vastgesteld en bevat een actueel overzicht van de beleidsuitgangspunten. Het structuurplan heeft tot doel om op de langere termijn richting te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het stedelijk gebied van de gemeente Haaksbergen. Nieuwe initiatieven en ontwikkelingen worden getoetst aan het structuurplan. Puntsgewijs zal hieronder een aantal relevante aspecten voor de ontwikkeling van de Veldmaat aan de orde komen.

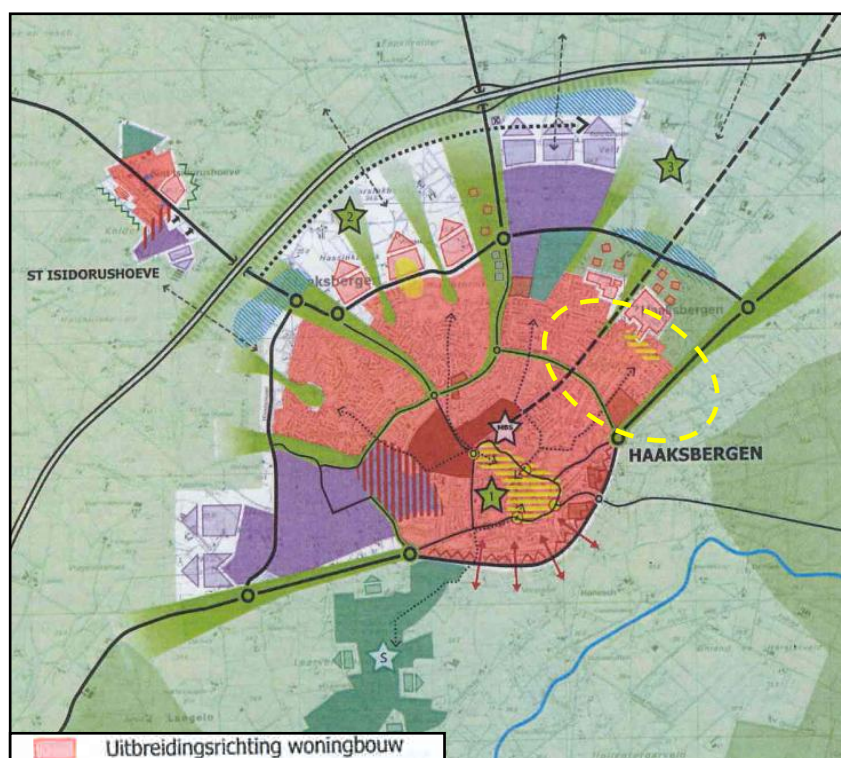
Het gebied tussen de bestaande woonwijk Veldmaat en de geprojecteerde nieuwe rondweg (Noordsingel) is in het structuurplan van 1994 al aangegeven als toekomstig woongebied tot 2011, doch hiervan is tot op heden geen gebruik gemaakt. Gunstig aan deze locatie is de aanwezigheid van voorzieningen aan de Veldmaterstraat. De nabijheid van voorzieningen maakt de nieuwbouw goed geschikt voor senioren en omgekeerd kan met de nieuwe woningbouw het draagvlak voor de voorzieningen worden versterkt. Voorts ligt de locatie relatief dicht bij het centrum van Haaksbergen (binnen de "singels") en ontstaat na de doortrekking van de Noordsingel een logische begrenzing.

woningbouwopgave

De gemeente heeft het standpunt dat de Veldmaat en de Wissinkbrink samen en gefaseerd in de uitbreidingsbehoefte moeten voorzien. Hoewel er op de gemeente veel druk wordt uitgeoefend om prioriteit te geven aan de Veldmaat, acht de gemeente een keuze voor alleen de Veldmaat een onverstandige. De opgave van circa 500 woningen voor het gebied leidt tot een te hoge dichtheid. Dit zou ten koste gaan van de aanwezige kwaliteiten in het gebied (onder andere groen en bestaande woningen) en de kwaliteit van de woonomgeving. Bij de uitbreiding van Haaksbergen moeten de verschillen tussen de Veldmaat en Wissinkbrink gebruikt worden om verschillende woonmilieus voor verschillende doelgroepen te realiseren. Door een gelijktijdige, maar ook geleidelijke ontwikkeling van beide gebieden kunnen voortdurend voor alle doel-

groepen woningtypen en woonmilieus worden aangeboden. Voor De Veldmaat wordt gedacht aan wonen in een groene setting. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van bestaande houtsingels in het gebied en kunnen relaties worden gelegd met het aanwezige groen van het sportpark De Greune aan de ene kant en Het Grintenbos aan de andere kant. Het gebied behoort tot het ontginningslandschap en heeft geen lang cultuurhistorisch verleden. De ontginning is nog terug te zien in de rechthoekige verkaveling van het gebied. Dit kenmerk zal bij de invulling met woningbouw behouden moeten blijven. In het gebied is reeds sprake van lintbebouwing langs de Geukerdijk en de Oude Boekeloseweg, die in deze setting kan worden ingepast. Het gebied wordt in tweeën gedeeld door de spoorlijn waardoor het gebied ook goed gefaseerd kan worden ontwikkeld.

Ter hoogte van de Veldmaat wordt gestreefd naar een goede afronding (aan de noordzijde) van het woongebied, bijvoorbeeld in combinatie met een landgoedfunctie. Deze groene overgangszone is tevens bedoeld voor recreatief gebruik, terwijl extensieve vormen van agrarisch gebruik ook tot de mogelijkheden behoren.



Uitsnede kaart structuurplan Haaksbergen

De uitbreiding die in de jaren '90 heeft plaatsgevonden tussen de Veldmaterstraat en de Veldzichtweg vraagt wel om een afronding. Bij de ontwikkeling van dit deel van de Veldmaat zal een overgang gemaakt moeten worden van de (onaffe) rand van dit gebied naar het landelijk gebied in het noorden. Bij de uitwerking van dit gebied dient bekeken te worden of de landschappelijke dragers (aanwezige houtsingels) kunnen worden gebruikt voor een overgang in de vorm van een stedelijk uitloopgebied. Het oostelijk deel van de Veldmaat ligt gunstig ten opzichte van het buurtwinkelcentrum. Bij de uitwerking van dit gebied speelt ook de overgang van stedelijk naar landelijk gebied, maar ook de aanwezigheid van het buurtcentrum. Daarom dient ernaar gestreefd te worden de bebouwing nabij het buurtcentrum te intensiveren en te richten op doelgroepen die het prettig vinden nabij voorzieningen te wonen. Een aantrekkelijk-

ke route vanuit de buurt naar het winkelcentrum behoort tot de ontwerpogave en het nastreven van een zekere upgrading van het buurtwinkelcentrum past daar ook bij. Naar het noordoosten toe dient de dichtheid af te nemen en dienen relaties te worden gelegd met het Grintenbos en het landelijk gebied.

groen en water

Haaksbergen is een groene gemeente met toeristisch-recreatieve betekenis. De gemeente acht dit een waardevol imago en wil dat graag behouden en verder uitbouwen. Om het groene imago van Haaksbergen te ondersteunen zullen groene wiggen langs de invalswegen gerealiseerd dan wel versterkt te worden. In potentie zijn deze wiggen vaak al aanwezig. De wiggen geven een duidelijke identiteit aan de entrees van Haaksbergen en zorgen voor een groen netwerk dat vanuit het landelijk gebied in de kern doordringt. Vanuit elke wijk is de groene ruimte dan snel bereikbaar en het beeld van “de ster van Twente” wordt ermee ondersteund. Nieuwe uitbreidingen van woongebieden zorgen ook voor behoefte aan groen en ruimte voor recreatie. Ten noorden van de Veldmaat wordt gestreefd naar versterking van recreatie en groen in een meer landelijke sfeer (groene ster 3 op de plankaart). Hier zou gebruik kunnen worden gemaakt van de aanwezige (en uit te bouwen) landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten in combinatie met particulier initiatief. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een eenvoudige picknickplaats, maar ook aan een recreatief steunpunt bij een boer.

voorzieningen

Het winkelcentrum de Veldmaat aan de Veldmaterstraat vraagt ook aandacht. Er is sprake van enige leegstand en een aantal minder gunstige ontwikkelingen. Hierdoor kalft het draagvlak van de voorzieningen af en kan het voortbestaan van het buurtcentrum onder druk komen te staan. Echter door de goede bereikbaarheid en parkeervoorzieningen heeft het buurtcentrum toch een zekere betekenis, ook voor mensen die verder weg wonen. De gemeente heeft er daarom voor gekozen dit buurtcentrum te handhaven en het voortbestaan ervan te ondersteunen. De vestiging van detailhandel zal hier planologisch mogelijk blijven en door de ontwikkeling van de woonwijk de Veldmaat kan het draagvlak van dit buurtcentrum worden versterkt. Echter het buurtcentrum zelf vraagt ook om een zekere kwalitatieve upgrading wil het voor consumenten aantrekkelijk blijven.

Landschapontwikkelingsplan (LOP)

Het LOP doet uitspraken over de gewenste ontwikkeling van het landschap in Haaksbergen, het gaat dus over buitengebied. In het plan staan uitspraken over de overgang van de kern naar het landschap (inpassen van kernen), maar ook over nieuwe landgoederen, waar wel en waar niet (dit is overigens ook overgenomen in de plattelandsvisie Haaksbergen). Het landschapstype in de Veldmaat is het heideontginningslandschap.

Met onderhavig plan wordt aan de noordoostzijde van Haaksbergen een nieuwe, betere dorpsrand

Milieubeleidsprogramma van de gemeente Haaksbergen 2004 t/m 2007

In het Milieubeleidsprogramma van de gemeente Haaksbergen 2004 t/m 2007 staat het beleid beschreven hoe de gemeente in samenwerking met anderen komt tot een gezonde, veilige, leefbare en duurzame gemeente.

In het Milieubeleid maakt de gemeente een onderscheid in 4 integrale thema's en gebiedstypen in Haaksbergen:

1. Woonomgeving: de kwaliteit van bouwen, wonen en leefomgeving zijn van groot belang voor het welbevinden van de inwoners. Voor de woongebieden zullen extra kwaliteitseisen moeten gelden.
2. Economie en werkomgeving: bedrijvigheid leidt tot een zekere mate van milieubelasting en verontreiniging, ook omwonenden kunnen overlast ondervinden en onverstandig gebruik van grondstoffen en energie leidt tot uitputting van onze aarde. Bedrijven zullen zich moeten inspannen de milieubelasting tot een minimum te beperken en ook voor komende generaties genoeg mogelijkheden moeten overlaten voor een gezonde economie.
3. Water, natuur en het landschap in het buitengebied van Haaksbergen: zijn een belangrijk uithangbord van Haaksbergen voor bezoekers en recreatie. Hoe houden we het in stand en waar kunnen/moeten we het nog verbeteren?
4. Centrumgebied van Haaksbergen: met veel voor de hele gemeenschap belangrijke functies, zoals winkelcentrum, cultuur, dienstverlening en festiviteiten. Ook heeft het centrum weer een belangrijke woonfunctie, vooral senioren willen graag in of nabij het centrum wonen.

Specifiek voor de woonomgeving worden de volgende ambities en doelen opgenomen die in het milieubeleidsplan nader worden uitgewerkt:

basiskwaliteit en wonen

- Veiligheid: in 4 jaar tijd mogen er geen risicovolle activiteiten in of nabij woongebieden en/of andere gevoelige bestemmingen plaatsvinden, uitgaande van de wettelijke norm.
- Geluid: verscheidenheid in geluidsbelasting mogelijk maken aan de hand van gevoeligheid en gebruiksmogelijkheden van gebieden. Voorkomen van geluidsoverlast van wegverkeer door toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen aan de geluidsuitstraling als gevolg van de (geprognoseerde) verkeersbewegingen.
- Bodem: het onderzoek naar en de sanering van bodemverontreiniging is in 2004 en 2005 ingebed in het proces van de ruimtelijke planontwikkeling en de bouwprocedures (aansluitend op het actualiseren van de bodemkwaliteitskaart). In woongebieden is de streefwaarde: de Bodemgebruikswaarde categorie I (wonen en intensief gebruikt groen).
- Milieukwaliteit woningen en binnenmilieu: de gemeente Haaksbergen richt haar vernieuwingsbeleid onder andere op het verbeteren van de kwaliteit van het wonen in Haaksbergen. In de woonvisie kunnen onder andere maatregelen opgenomen worden die zijn gericht op verbetering van de woningen en de woonomgeving. Naast het vernieuwen en kwalitatief verbeteren van het woningbestand zal ook aandacht moeten worden besteed aan het (sociale) woongedrag. Samenwerking met de woningstichting Lucht en Licht en welzijnsorganisaties en andere grote verhuurders is hierbij gewenst.

duurzaamheid en woongebieden

- Duurzaam bouwen:
- In 2005 voldoet de meerderheid van de nieuwbouwwoningen in Haaksbergen aan de GPR-dubo. Ook de helft van de renovatieprojecten groter dan 5 woningen, voldoet aan de GPR, in 2008 is dat conform de dan geldende landelijke taakstelling (GPR is een landelijke prestatierichtlijn voor de invoering van duurzaam bouwen).
- Streven naar het verhogen van de toekomstwaarde door flexibiliteit, compact bouwen, cascobouw, zorgwoningen en combineren van woon-werkfuncties.
- Energie en klimaat: het streven is gericht op het plaatsen van duurzame energiesystemen en waterbesparingsystemen bij 20% van de woningen en utiliteitsgebouwen in Haaksbergen in 2008.
- Water: in het waterbeleidsplan worden de volgende doelstellingen opgenomen: het voorkomen van verdroging, herstel van natuurwaarden en het beperken van (onnodig) watergebruik (drinkwater, grond- en oppervlaktewater). Integraal waterbeheer wordt toegepast in nieuwe wijken.
- Intensief ruimtegebruik en wonen:
- De milieukwaliteit van gebieden die worden bebouwd gaat niet achteruit.
- Toename van het efficiënt ruimtegebruik (combineren van werken, wonen, recreëren).

Verder geeft het milieubeleidsplan het volgende aan:

- De milieubelasting als gevolg van emissies naar bodem, water en lucht van bedrijfsmatige activiteiten mag de hiervoor geldende grenswaarden niet overschrijden op de bedrijvenlocaties. In woongebieden en kwetsbare natuurgebieden gelden de streefwaarden als maximale milieubelasting.

Welstandsnota

In de welstandsnota heeft de gemeente het ambitieniveau vastgesteld dat voor gebieden in de gemeente geldt c.q. in de toekomst gehanteerd wordt. Dit ambitieniveau dient als toetsingskader voor de beoordeling van de welstandscommissie. Het plangebied is in de welstandsnota aangewezen als een ontwikkelingslocatie. Hiervoor moet een beeldkwaliteitplan worden opgesteld. In het beeldkwaliteitplan wordt de uitstraling en inrichting van de nieuwe ontwikkeling in het plangebied beschreven. Ook voor onderhavig plangebied zal een beeldkwaliteitsplan opgesteld worden

Nota speelvoorzieningen 'Haaksbergen speelt op veilig'

In de Nota speelvoorzieningen 'Haaksbergen speelt op veilig' (vastgesteld in april 2000) is een aantal richtlijnen vastgesteld met betrekking tot speelvoorzieningen. Op basis van het afstandscriterium gaat de voorkeur uit naar een speelvoorziening voor kinderen van 1 tot 6 jaar. Hiervoor geldt een oppervlakenorm van 50 tot 100 m². Het centrale groengebied in de wijk biedt ruimte hiervoor.

Nota van uitgangspunten ontwikkeling Veldmaat

In de Nota van Uitgangspunten ontwikkeling Veldmaat (gemeente Haaksbergen, 12 september 2007) is het programma voor het wonen verder uitgewerkt. Overigens is dit rapport niet formeel vastgesteld door de gemeenteraad. Hieronder wordt op de belangrijkste hoofdpunten ingegaan.

Op basis van de woningbouwbehoefte, de woningbouwruimte en de reeds lopende projecten, wordt gesteld dat binnen de Veldmaat 170 woningen kunnen worden gebouwd. Hierbij is rekening gehouden met de kleinschalige structuur en de aanwezige beperkingen van het plangebied.

Uit de Nota van Uitgangspunten blijkt dat er in de Veldmaat naar verhouding meer woningen in de sociale huur (grondgebonden en appartementen) worden gerealiseerd. Het woningbouwprogramma is hierbij gespecificeerd naar woningtype. Onderhavig plangebied vormt een deel van de uitbreidingslocatie de Veldmaat. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling van het plangebied kan bijdragen aan de gestelde woningbouwopgave uit de nota van uitgangspunten.

Strategische beleidsnotitie uitbreidingslocatie de Veldmaat

In dit document (Strategische beleidsnotitie uitbreidingslocatie de Veldmaat, Gemeente Haaksbergen, 30 september 2008, SAB Arnhem) zijn de belangrijkste uitgangspunten voor deze uitbreidingslocatie opgenomen. Dit gebied is in het structuurplan 1994 al aangewezen als toekomstig woongebied tot 2011. Ook in het structuurplan 2015 is dit gebied (zoals reeds gebleken) aangewezen als nieuwbouwlocatie. In deze strategische beleidsnotitie wordt een meer specifiek kader aangegeven waarbinnen de Veldmaat zich moet ontwikkelen.

In deze notitie wordt, mede op grond van de demografische ontwikkelingen, de woningbouwopgave voor het gebied als geheel, ten opzichte van de hiervoor besproken Nota van Uitgangspunten, naar beneden bijgesteld tot 72 woningen. Eventueel is hierbij in een latere periode nog een toevoeging mogelijk van circa 30 woningen. In de notitie wordt hiernaast ingegaan op de aanwezige ruimtelijke belemmeringen, de grondverwerving en de uitvoering.

In de notitie wordt ten slotte het ruimtelijk voorkeursmodel besproken. De hier besproken uitgangspunten vormen de basis voor de stedenbouwkundige inrichting die aan de basis liggen van onderhavig bestemmingsplan.

Woonvisie Haaksbergen 2007 +

Algemeen

Deze woonvisie (Woonvisie 2007+, actualisatie van Woonvisie 2003+, Kwaliteit van wonen voor jong en oud, Gemeente Haaksbergen, vastgesteld d.d. 26 maart 2008) is een actualisatie van de in 2004 vastgestelde "Woonvisie 2003+". De basis van deze actualisatie zijn het regionale woningmarktonderzoek 2006 en de woningmarktanalyse 2006 (woonwensonderzoek).

De visie en ambities van de gemeente Haaksbergen zijn de volgende:

- Vergroten van de keuzevrijheid van de inwoners;
- Realiseren van gedifferentieerde woonwijken;

- Een optimale extramuralisering;
- Bouwen voor de eigen woningbehoefte met prioriteit voor jongeren en senioren;
- Inspelen op veranderingen.

Ontwikkelingen in de laatste jaren

Zowel de bevolking als de woningvoorraad zijn de laatste jaren minder hard gegroeid als werd verwacht. Er zijn met name minder woningen gebouwd voor starters. Hier ligt een inhaalslag. Daarnaast moet er aandacht zijn voor de woningbehoefte als gevolg van de extramuralisering en de regionale opvang-functie.

Uitgangspunten beleid

Belangrijk uitgangspunt is het vergroten van de keuzevrijheid en zeggenschap van de inwoners. Onder meer wordt gedacht aan de volgende maatregelen:

- Bouwen van voldoende nieuwbouwwoningen en bevorderen van de doorstroming;
- Nieuwbouw van groeiwoningen en labelling van bouwkavels voor jongeren;
- Particulier opdrachtgeverschap en collectief particulier opdrachtgeverschap;
- Aanpassen van het woningtoewijzingsbeleid.

Het beleid is verder dat senioren zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen blijven wonen. Verder vormen de huishoudens met lage inkomens een aandachtsgroep. Hier ligt een belangrijke taakstelling voor gemeente en woningcorporatie.

Nieuwe en vernieuwde woonmilieus

Het gaat er bij de ontwikkeling van nieuwe en vernieuwde woonmilieus om, dat deze niet alleen wat betreft type en prijsklasse van de woning aansluiten bij de toekomstige vraag, maar ook wat betreft uitrustingsniveau en kwaliteit van de woning (levensloopbestendig) en woonomgeving. Om dit te kunnen verwezenlijken zijn een aantal instrumenten ontwikkeld, waaronder WoonKeur, Domotica, Keurmerk Wonen en Energielabel.

Woningbouwprogramma/woningdifferentiatie 2006- 2015

Haaksbergen					
	Eengezinswoning(en) (rijen)	2 [^] 1 kap/geschakeld	Vrijstaande woning	Appartement	Totaal
Huur					
€ 339 tot € 520	55	-	-	175	230
Vanaf € 520	-	50	30	30	110
Subtotaal huur	55	50	30	205	340
Koop					
€ 150.000 tot € 225.000	135	-	-	20	155
€ 225.000 tot € 300.000	-	200	165	35	400
€ 300.000 tot € 400.000	-	90	165	20	275
Vanaf € 400.000	-	-	20	-	20
Subtotaal koop	135	290	350	75	850
Totaal	190	340	380	280	1190

Tabel: woningbouwprogramma uit Woonvisie 2007+

Woningbouwbeleid

Uitgangspunt is dat in de gemeente en in elke kern voldoende woningen gebouwd worden om te voorzien in de eigen woningbehoefte. Om dat te realiseren, en rekening houdend met een extramuralisering van 80%, wil de gemeente in de komende jaren (tot 2015) 1.310 woningen bouwen (waarvan 1.190 in kern Haaksbergen). Naast dit aantal woningen moet rekening gehouden worden met een aanvullende realisatie van een 60-tal woningen om de wachtlijsten in de extramurale zorg te verminderen. De resterende 20% zal worden ingezet voor verzorgd wonen, door middel van kleinschalige woonvormen.

Per kern is in beeld gebracht hoe de woningvraag in de komende jaren zal zijn samengesteld. Daarnaast is aangegeven welke woningbouwlocaties in aanmerking komen om aan de woningvraag te kunnen voldoen. Het woningbouwprogramma voor Haaksbergen is weergegeven in bovenstaande tabel. Voor wat betreft Haaksbergen wordt gesteld dat de woningbouw tot 2015 in Haaksbergen voor 40% zal moeten worden gerealiseerd op diverse inbreidingslocaties binnen de kern Haaksbergen en voor 60% in de nieuwe uitleggebieden Wissinkbrink en De Veldmaat. Het programma voor de Veldmaat wordt nader uitgewerkt. Dit staat uitgewerkt in onderstaand schema.

Woningbouwprogramma de Veldmaat	
Eengezinswoningen (rijen)	60
2 [^] 1 kap/geschakeld	55
Vrijstaande woning	31
Appartement	24
Totaal	170

Woningbouwprogramma de Veldmaat (uit Woonvisie 2007+)

Conclusie

Het plangebied is in de structuurvisie en de welstandsnota al aangewezen als uitbreidingslocatie. Door verschillende soorten woningen te bouwen ontstaat er een divers aanbod op de woningmarkt, echter de nadruk moet liggen op woningen voor starters en ouderen. Voordat een bestemmingsplan voor deze locatie wordt vastgesteld moet een beeldkwaliteitplan opgesteld worden waar het bestemmingsplan aan wordt getoetst. Woningbouw in het plangebied locatie past binnen het gemeentelijk beleid. Tevens wordt uitvoering gegeven aan het gestelde kader in de strategische beleidsnotitie. Ten slotte passen de plannen binnen de Woonvisie 2007+. Met onderhavig bestemmingsplan kan voor een deel uitvoering worden gegeven aan het gestelde woningbouwprogramma. In onderstaand schema is het woningbouwprogramma voor De Veldmaat als geheel geconfronteerd met onderhavig plan (het 'Twentse erf' is hierbij buiten beschouwing gelaten):

Eengezinswoningen (rijen)	60	24
2 [^] 1 kap/geschakeld	55	12
Vrijstaande woning	31	22
Appartement	24	12
Totaal	170	70

4 Planbeschrijving

4.1 Uitgangspunten

4.1.1 algemeen

Ter voorbereiding op de stedenbouwkundige uitwerking van het plangebied is in samenwerking met SAB een nota van uitgangspunten opgesteld. Naast de fysieke randvoorwaarden en beleidsuitgangspunten zijn hierin stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd die volgen uit een analyse van de plek (landschapsstructuur, cultuurhistorie, randen van het gebied en bebouwingsstructuur). Voor de locatie de Veldmaat wordt gedacht aan wonen in een groene setting, gebruik makend van bestaande houtsingels en groene functies in de omgeving. Hiernaast is een uitgangspunt dat bij de stedenbouwkundige inrichting de bestaande resten van het ontginningenlandschap zichtbaar blijven (rechthoekige verkavelingsstructuur). Voor met name het westelijke deel van het onderhavige plangebied geldt dat hier wordt gestreefd naar een goede afronding (aan de noordzijde) van het bestaande woongebied De Els/Veldmaat 2 en een goede overgang naar het landelijke gebied. In het oostelijke deel van het plangebied geldt als uitgangspunt dat hier hogere dichtheden kunnen worden gerealiseerd gezien de gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen.

In het navolgende zijn de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden weergegeven per deelgebied. Zie hiervoor het kaartbeeldje op pagina 7.

4.1.2 Deelgebied 1

Uitgangspunt bij het 'Twents erf' is dat deze locatie ruimtelijk en stedenbouwkundig is gescheiden van de nabije woonontwikkeling. De locatie moet ook na ontwikkeling, duidelijk een onderdeel van het landelijke gebied blijven, en niet van de kern Haaksbergen.

Om dit te bereiken wordt aansluiting gezocht bij de eigenschappen van een 'Twents erf', overigens nadrukkelijk zonder geheel aan de inhoudelijke eisen van het 'Twents erf' te voldoen. De benaming 'Twents erf' is de regionale vorm van een boerenerf. In Overijssel zijn boerenerven niet typisch Overijssels, maar wel typisch Twents, Sallands of typisch voor het open landschap. Onderhavig plan sluit dan ook aan op het eigenschappen van het 'Twentse erf'. Kenmerken zijn bijvoorbeeld de verschillen tussen het voor- en achtererf. Op het voorerf de (moes)tuin, veelal met hagen omzoomd, leibomen op de zuidkant, een boomgaard en een bleekje (voor de was). 'Achter' vaak bomen en struiken die je ook in houtwallen en bosjes in de omgeving tegenkomt. Kenmerkend voor de erven in Overijssel is dat er altijd wel één of meerdere grote bomen op het voorerf staan. Kenmerkend voor het 'Twentse erf' is dat het erf vaak omgeven wordt door vele houtwallen. Een natuurlijke groene omlijsting van het erf. Verder zijn de eikengaarden karakteristiek, een soort boomgaard van inlandse eiken. Het concept 'Twents erf' is gebaseerd op hoe in het typische Twentse landschap het boerenerf een relatie legt tussen de bebouwing en het landschap. Boerenerven zijn van oudsher kleine centra waarbij agrarische gebouwen gegroepeerd staan op een kruispunt van wegen.

Het realiseren van een 'Twents erf' past binnen een landschappelijk verantwoorde ontwikkeling op het platteland. Bij onderhavig plan is het concept met name gebruikt ten aanzien van het kenmerkende boerenerf: uitgangspunt is dat ook na ontwikkeling

het karakter van een ensemble van gebouwen, gegroepeerd rondom een boerenerf, overeind blijft staan. Het 'Twents erf' kan hiernaast bijdragen aan een goede overgang tussen de bebouwde kom van Haaksbergen en het landelijke gebied.

4.1.3 Deelgebied 2

Voor dit deelgebied, waar een deel van de regionale waterberging wordt gerealiseerd, zijn vooralsnog geen specifieke uitgangspunten geformuleerd.

4.1.4 Deelgebied 3

Belangrijke aanleiding van de ontwikkeling van het woongebied op deze locatie, is dat het zeer gewenst is een goede beëindiging te maken voor de bestaande wijk, die hier een rafelige en onafgeronde rand richting het buitengebied heeft. Met de beoogde woonontwikkeling binnen dit woongebied, kan de rand van de kern Haaksbergen dus beter worden vormgegeven.

Voor dit deelgebied, het westelijke woongebied geldt als uitgangspunt dat aansluiting wordt gezocht op de vrij recente woningbouwuitbreiding. Leidend voor het woningbouwontwerp dient met name de landelijke sfeer te zijn. Er wordt bij het ontwerp van de ruimtelijke modellen naar gestreefd dit karakter waar mogelijk te behouden. Langs de Veldzichtweg worden de woningen losjes gesitueerd met de achterkant of zijkant gericht naar het buitengebied. Het woongebied is niet direct voor het autoverkeer verbonden met de Veldzichtweg. Uitgangspunt is het behoud van het karakter van deze weg, een goed voorbeeld van de rechte wegen die de velden ontsluiten, die zo karakteristiek zijn voor het kleinschalige landschap aan deze zijde van Haaksbergen.

Het groene karakter van het woongebied wordt met name ontleend aan de bestaande groene omgeving. De bomenrijen bestaan hoofdzakelijk uit elzen en zullen in het ontwerp worden opgenomen. Hiernaast is ruimte voor nieuw groen. Aandacht is benodigd voor passende erfafscheidingen, met name daar waar de woningen grenzen aan het buitengebied. Het groengebied krijgt een aansluiting op de regionale waterberging. De bebouwing dient te worden gesitueerd op een wijze die recht doet aan de ligging ten opzichte van de bestaande omgeving (belendende percelen) en de inbedding in het landschappelijk patroon. In dit deelgebied betekent dit dat met name wordt aangesloten op het bestaande karakter van de aangrenzende wijk.

4.1.5 Deelgebied 4

Uitgangspunt voor de zone waarin dit deelgebied is gelegen is dat er geen strakke noordelijke grens van de Veldmaat kan ontstaan. Het gebied zal als geheel herkenbaar zijn vanaf de toekomstige Noordsingel, die aan de noordzijde wordt gerealiseerd, als aaneenschakeling van clusters bebouwing met groene omranding, met ertussen open velden.

Dit deelgebied, het oostelijke woongebied, zal één van deze bebouwingsclusters vormen. In het oostelijke woongebied, wordt het veldontginningslandschap, dat hier nog goed zichtbaar is, aangegrepen als leidraad voor de invulling van het gebied. Kenmerken van het hier aanwezige kleinschalige veldontginningslandschap, zijn het open orthogonale patroon met individuele veldontginningen, afwisseling van open velden met dichte ontginningsgrenzen en het feit dat ieder veld een eigen karakter heeft als het gaat om schaal, en patroon van begroeiing en bebouwing. Deze kenmerken zijn aangegrepen als leidraad bij het ontwerpen van modellen voor het gebied. Het eigen

karakter wordt gevormd door de schakeling van verschillende woningtypen en de ligging ten opzichte van de omgeving.

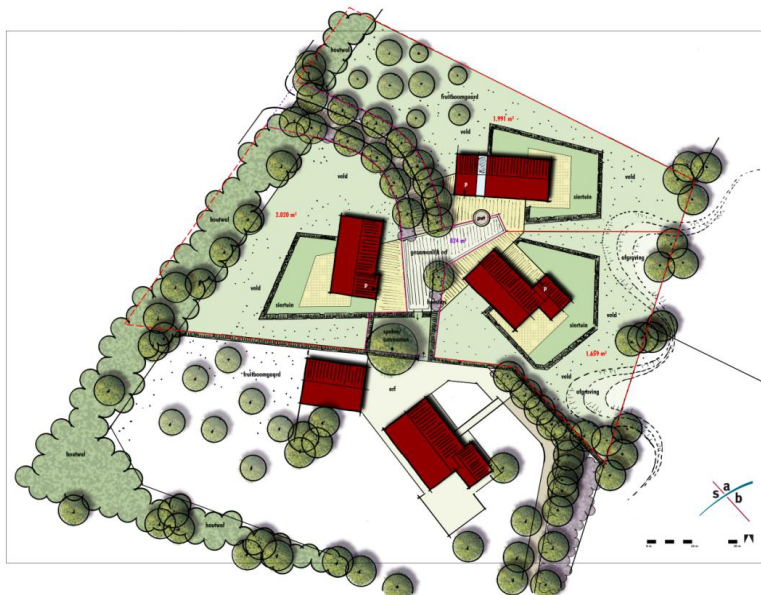
Het groene karakter van het plan wordt met name ontleend aan de bestaande omgeving. Het betreft met name singelbeplanting op de grenzen van percelen. Bijzonder is de bestaande bomenrand rond de fietscrossbaan. De sfeer van de beplanting moet in dit overgangsgebied een informeel, niet al te cultureel karakter krijgen. De bebouwing dient te worden gesitueerd op een wijze die recht doet aan de ligging ten opzichte van de bestaande omgeving (ligging ten opzichte van voorzieningen) en de inbedding in het landschappelijk patroon. In dit deelgebied worden, gezien de nabijheid van voorzieningen, met name rijwoningen en appartementen gerealiseerd. Centraal in het gebied moet een hofje worden gerealiseerd.

4.2 Nieuwe structuur plangebied

4.2.1 Deelgebied 1

In de vorige paragraaf is ingegaan op de uitgangspunten voor dit deelgebied. Naar voren komt dat erven een passende invulling moeten krijgen in het buitengebied. Een belangrijk gegeven is dat de huidige ruimtelijke kwaliteit afneemt. Uitgangspunt is te nemen tot een volwaardig 'Twents erf'. Uitgangspunt hierbij is dat de bebouwing geclusterd terug wordt gebouwd, zodat de voorgevels gericht zijn op een binnenplein. Het achterterf kan vervolgens ingericht worden naar eigen wens, alhoewel het hierbij wel de bedoeling is dat de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk wordt geclusterd. Door deze clustering van bebouwing en realisatie van groene overgangszones ontstaat een nieuwe hoogwaardige structuur. Deze structuur draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het deelgebied en inpasbaarheid in het buitengebied.

In onderstaande schets is de toekomstige ontwikkeling weergegeven.



Indicatieve schets van het 'Twents' erf

In het zuiden van het deelgebied blijft de bebouwing behouden. Deze bebouwing bestaat uit een boerderij en een vrijstaande schuur. De bestaande woning is gelegen aan een eigen erf, dat uitweegt op de Veldzichtweg. De bebouwing in het noorden van het deelgebied wordt vervangen door drie wooneenheden. Deze zijn ook weer gelegen aan een centraal erf. Dit erf sluit aan op de Kolenbranderweg. De beide erven zijn van elkaar gescheiden door een groengebiedje en worden verbonden door een voetpad.

4.2.2 Deelgebied 2

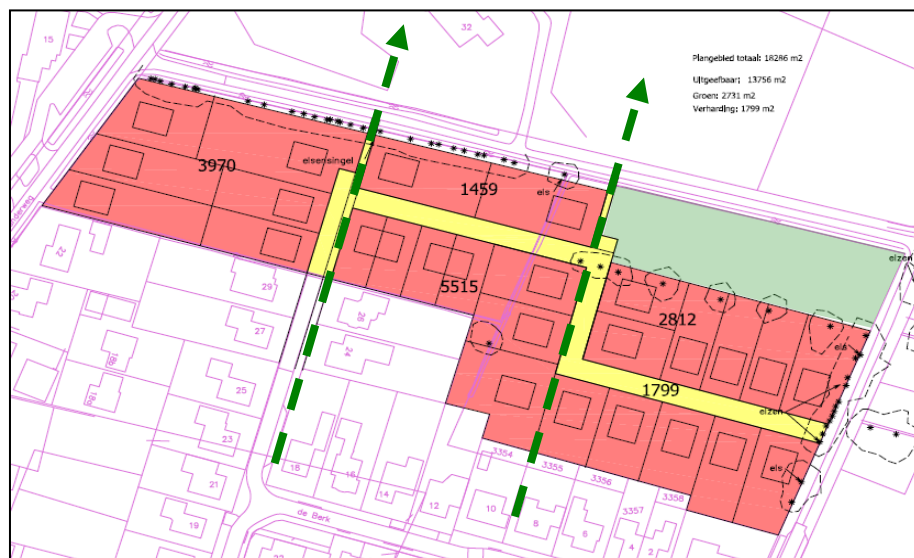
Dit deelgebied is aangewezen als regionale waterberging. De wens tot uitbreiden van de waterberging in de gemeente Haaksbergen is vastgelegd in het Waterplan Haaksbergen. Nieuwe waterbergingen zijn namelijk noodzakelijk, omdat het huidige areaal aan oppervlaktewater in Haaksbergen te gering is. De waterberging is onvoldoende. Alleen in de nieuwe (na 2000) en nieuwere (na 1980) wijken is oppervlaktewater aanwezig. In het Waterplan wordt het deelgebied ook benoemd als zoeklocatie voor wa-

terberging; “In noord en noordoostelijke richting zal daarin dienen te worden voorzien door berging te realiseren in de nieuwe uitbreidingen en in de bestaande groene gebieden.” Het deelgebied kan tevens fungeren als gebied ten behoeve van extensieve recreatie.

4.2.3 Deelgebied 3

Het derde deelgebied is opgebouwd uit twee separaat te faseren gebieden en een groengebied. Het groengebied is gesitueerd aan de hoek van de Veldzichtweg en de Landweg. Het gebied blijft wat betreft de inrichting ongewijzigd. Net als bij het noordelijk gelegen regionale waterbergingsgebied kan het gebied gebruikt worden voor waterretentie. Tevens kan het worden benut voor extensieve recreatie. De Landweg vormt de grens tussen de twee gebieden die gefaseerd worden ontwikkeld. Zoals beschreven in de vorige paragraaf is het gebied ingericht op basis in landschappelijk inpasbaarheid en optimalisering van overgang naar het landelijk gebied. De groene stippellijnen geven aan op welke wijze een passende overgang wordt gecreëerd. De bebouwing is gesitueerd aan deze “zichtassen”. De bebouwing in fase 1 bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande bebouwing. De resterende bebouwing bestaat uit twee-onder-één-kap woningen. In totaal worden 26 woningen in fase 1 gerealiseerd. Deze woningen bestaan uit 22 vrijstaande- en 4 twee-onder-één-kap woningen. Op de schets op de volgende pagina is ontwikkelingsfase 1 van deelgebied 3 weergegeven. Deelgebied 3 wordt ontsloten op de Lijsterbes en de Landweg. Hierdoor sluit het gebied beter aan op de bestaande bebouwing in het noorden van Haaksbergen.

Fase 2 kan worden ontwikkeld aan de hand van wijzigingsbevoegdheid. Het noordelijke gebied mag gewijzigd worden in de bestemming groen. De zuidelijke locatie mag worden gewijzigd in de bestemmingen “Wonen”, “Verkeer”, “Tuin” en “Groen”, voor de realisatie van maximaal 30 woningen.



Indicatieve verkaveling van deelgebied 3 (fase 1)

4.2.4 Deelgebied 4

Ten oosten van voornoemde deelgebieden is aan de Oude Boekeloseweg het vierde deelgebied gelegen. Dit deelgebied is compacter ingericht dan deelgebied 3. Het noorden van het deelgebied is vrij gehouden van bebouwing om een evenwichtige overgang met het landelijk gebied en naastgelegen percelen te bewerkstelligen. In het centrale gedeelte van het deelgebied is een groenstrook ingepast ten behoeve van speelruimte. Aan deze groenstrook zijn twee appartementencomplexen gesitueerd, die per appartementencomplex voorzien in 12 appartementen verdeeld over 3 verdiepingen. Aan de Oude Boekeloseweg zijn 8 twee-onder-één-kap woningen beoogd. De resterende bebouwing bestaat uit 24 rijwoningen. Het gebied wordt ontsloten op de Oude Boekeloseweg.

Aan de zuidoostelijke zijde van het deelgebied zal, buiten het plangebied, een groene afscherming worden gerealiseerd. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de eigenaren en de gemeente.



indicatieve verkaveling van deelgebied 4

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

Verkeerskundig zal het plan worden aangesloten op de bestaande straten: het gaat hierbij om de Veldmaterstraat, Kolenbranderweg en de Oude Boekeloseweg. Het verkeer zal met name gebruikmaken van de Veldmaterstraat. Er komt géén extra verkeerskundige aansluiting op de Veldzichtweg voor het autoverkeer (de bestaande uitrit van het 'Twents erf' blijft bestaan). Veldmaterstraat is momenteel reeds een belangrijke wijkontsluitende route en om deze reden hoeven dan ook geen verkeerskundige problemen te worden verwacht.

4.3.2 Parkeren

Uitgangspunt is dat er binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

woongebied

Ten aanzien van het aspect parkeren kan worden gesteld dat is de gemeentelijke parkeernormen bij dit plan gehanteerd dienen te worden. Voor de retentievoorziening geldt hierbij overigens voor de volledigheid géén parkeeropgave.

parkeernormen

Voor verschillende woningsoorten zijn verschillende parkeernormen bepaald.

- woning goedkoop (starterswoningen) --> 1,7 parkeerplaatsen per woning;
- woning midden (2-onder-1 kappers en geschakelde woningen) --> 1,9 parkeerplaatsen per woning;
- woning duur (vrijstaande woningen) --> 2,2 parkeerplaatsen per woning.

parkeren in het plangebied

Deze parkeerbehoefte zal binnen het plangebied worden opgelost. De bedoeling is hierbij in ieder geval dat de parkeernorm voor de woningen op het 'Twentse Erf' geheel op deze locatie opgelost wordt (op het eigen perceel of in de nieuwe openbare ruimte). Hiervoor is voldoende ruimte op de beoogde erven.

Gesteld kan worden dat binnen het plangebied voldoende ruimte is om voldoende parkeerplaatsen te realiseren.

4.4 Integrale veiligheid

4.4.1 Bereikbaarheid

Incidenten in de toekomstige woonwijk de Veldmaat moeten goed en snel kunnen worden bereikt door de hulpverleningsdiensten. Deze bereikbaarheid heeft een belangrijke invloed op de doelmatigheid en effectiviteit van het optreden door de hulpverleningsdiensten en daarmee op de veiligheid van de bewoners. Gelet op de afmetingen van brandweervoertuigen mag er van worden uitgegaan dat als de bereikbaarheid voor de brandweer voldoende is geborgd, dit ook geldt voor de bereikbaarheid van de politie en ambulances. Wat betreft de bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten zal worden voldaan aan de Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid, uitgave

van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding, september 2003.

4.4.2 Sociale veiligheid

De Veldmaat moet voldoen aan de criteria Politiekeurmerk Veilig Wonen handboek nieuwbouw 2005.

5 Onderzoek/verantwoording

5.1 Geluidhinder

Inleiding

De nieuwe woongebieden en het 'Twentse erf' zijn beide geluidgevoelige bestemmingen. Voor deze onderdelen van het plan is het noodzakelijk in te gaan op het aspect geluidhinder.

Wegverkeerslawaaï

Inleiding

Vanwege de bestemmingsplanontwikkeling aan de zijde van de Kolenbranderweg moet de gevelbelasting onderzocht worden van de Kolenbranderweg en Noordsingel. Vanwege de ontwikkeling aan de zijde van de Oude Boekeloseweg is dit de Geukerdijk. De benodigde verkeersgegevens zijn onderstaand opgenomen. Andere wegen worden, gelet op art. 74 Wgh, niet bij deze notitie betrokken (afstand te groot of 30 km/uur weg).

Ter hoogte van het bouwplan aan de zijde van de Oude Boekeloseweg ligt de komgrens aan de Geukerdijk met een overgang van 30 naar 60 km/uur. Het deel dat een 60 km/uur beperking heeft, moet wettelijk worden meegenomen. Echter, gelet op de verkeersintensiteit van ca. 1250 mvt/etmaal en de afstand tot het bouwplan (ruim 140 m), zal de geluidsbelasting vanwege Geukerdijk niet van invloed zijn op het bouwplan.

Gelet op verwachte geluidsbelasting in het plangebied, zal de gevelbelasting niet hoger zijn dan 48 dB (milieumodel 2020, Goudappel Coffeng).

Akoestisch onderzoek

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden om de precieze akoestische zones in beeld te brengen (Akoestisch onderzoek, Haaksbergen-Dorp, Uitbreidingslocatie De Veldmaat, Gemeente Haaksbergen, 20 januari 2009, kenmerk 62212, SAB Arnhem). Het onderzoek is uitgevoerd ten aanzien van de geluidsgevoelige bestemmingsplan die binnen het bestemmingsplan worden gerealiseerd. Hierbij is de geluidsbelasting van woningen getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Toetsing aan de Wet geluidhinder (Wgh)

Uit de berekeningen van de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van de Noordsingel, de Veldmaterstraat en de Oude Boekeloseweg blijkt dat de geplande woningen buiten deze contouren liggen. Uit de berekening van de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, van de Kolenbranderweg blijkt dat drie geplande woningen in deelgebied 3a binnen deze contour liggen.

De hoogste gevelbelasting, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding, ten gevolge van het wegverkeer de Kolenbranderweg bedraagt 51 dB op de drie woningen. Voor de drie woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Voor deze drie woningen kan de gemeente Haaksbergen een hogere grenswaarden-procedure opstarten. Om een hogere grenswaarde aan te kunnen verlenen moet worden voldaan aan twee voorwaarden:

- 1 de optredende gevelbelasting moet lager zijn dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting;
- 2 de situatie moet passen in het gemeentelijke geluidsbeleid ten aanzien van vaststelling van de hogere grenswaarden.

De maximaal toelaatbare gevelbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende gevelbelastingen zijn hiermee lager dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting.

Nu staat in deelgebied 3a geen bebouwing. De grond wordt gebruikt als weiland en akkerland. Ten zuiden van deelgebied 3a zijn woningen gelegen. Deelgebied 3a is een open plek tussen de woningen en de Veldzichtweg.

De verwachting is dat veel gemeenten in hun geluidsbeleid de oude ontheffingscriteria voorlopig zullen volgen uit het inmiddels vervallen Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. Hierin stond het ontheffingscriterium: "door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen". Dit ontheffingscriterium is in deze situatie van toepassing.

Voor de drie woningen is de gevelbelasting lager dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting en de situatie past naar verwachting in het gemeentelijke beleid. Hierdoor kan voor deze woningen een hogere grenswaarde worden verleend bij de gemeente Haaksbergen.

De te verlenen hogere grenswaarden voor de drie woningen bedraagt 51 dB.

Toetsing aan het Bouwbesluit

Wel dient op grond van het Bouwbesluit een akoestische binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd te worden. Voor de akoestische binnenwaarde mag artikel 110g van de Wgh (een aftrek van 2 en 5 dB) niet worden toegepast. Mogelijk moeten voor de woningen met een hogere gevelbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB aanvullende isolerende voorzieningen worden getroffen om een akoestische binnenwaarde van 33 dB te halen.

Voor de drie woningen waarbij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden gebeurt dit alleen door de Kolenbranderweg. De overige wegen nabij het plangebied zorgen niet voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de drie woningen. Op basis van het "Rekenmethode cumulatieve geluidsbelasting" uit het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006" hoeven wegen die niet zorgen voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde niet betrokken te worden bij de berekening van de cumulatieve gevelbelasting. Omdat bij deze drie woningen maar één weg zorgt voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde hoeft er geen cumulatie te worden uitgevoerd.

De hoogste gevelbelasting, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding, op de woningen bedraagt 51 dB. De hoogste gevelbelasting, exclusief aftrek ex artikel 110g, bedraagt daardoor 56 dB. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(56-33=)$ 23 dB worden bereikt.

Ter indicatie: een standaard spouwmuur bezit een minimale geluidsisolatie van 20 dB volgens het Bouwbesluit. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

Spoorweglawaai

Tussen de deelgebieden drie en vier loopt een spoorlijn. Dit is de zogenaamde Museumbuurtspoorweg (MBS). Deze spoorweg heeft echter geen juridische status in het kader van de Wet geluidhinder en er zijn dan ook geen normen voor beschikbaar. Ook gezien het feit dat sporadisch van het spoor gebruik wordt gemaakt, zijn er formeel geen belemmeringen wat betreft geluid vanuit het spoor voor de woningbouw. De elders door de gemeente aangehouden afstand van 20 meter vanaf het spoor voor bebouwing is daarom naar verwachting ook goed te hanteren voor de woningbouw.

Conclusie

Vooralsnog wordt verwacht dat er geen belemmeringen zijn voor wat het plan als gevolg van wegverkeerslawaai. Een nader akoestisch onderzoek zal nog worden uitgevoerd.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering is een nader onderzoek uitgevoerd¹. Aanleiding van het onderzoek is dat er geconstateerd is dat er rond de vier deellocaties ook bedrijven gelegen zijn die mogelijk invloed kunnen hebben op het initiatief. Om die reden is een inventarisatie uitgevoerd naar de bedrijfsactiviteiten en milieuhinderzonering hiervan. Bij agrarische inrichtingen is vooral gekeken naar de geurbelasting en bij industriële bedrijven naar de milieuzonering (afstanden voor geluid, geur, stof en gevaar).

Betrokken bedrijven

De volgende bedrijven zijn in het onderzoek betrokken:

- 1 agrarisch bedrijf (veehouderij) van Weernink aan de Geukerdijk 127;
- 2 autobedrijf Eysink aan de Grintenbosweg 39;
- 3 de sportverenigingen aan de Kolenbranderweg;
 - a voetbalvereniging sv Bon Boys, huisnr 11;
 - b handbalvereniging Stormvogels, huisnr 15;
 - c tennisvereniging Veldmaat, huisnr 17;
- 4 de crossbaan van fietscrossvereniging DVO aan de Geukerdijk 107.

Op onderstaande kaartbeeld staan deze bedrijven aangeduid.

¹ Onderzoek milieuzonering, Veldmaat Haaksbergen, SAB Arnhem, kenmerk 62212, 6 mei 2009



Figuur: ligging planlocaties (rode belijning) + bedrijvigheid (gele belijning)
[bron Google Earth, bewerking SAB]

Conclusie

Op de plankaart voor De Veldmaat zijn de deellocaties (behoudens deellocatie 2) hoofdzakelijk bestemd voor woondoeleinden. Naast ondersteunende functies als 'groen' en 'verkeer' zijn geen andere functies benoemd. Hierdoor dient het gebied beschouwd te worden als 'woongebied' en is het plangebied niet te typeren als 'een gebied met functiemenging'.

Redelijkerwijs kan aangaande de milieubelasting veroorzaakt door de omliggende inrichtingen voor de milieucategorieën geluid, geur en stof een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat in de geprojecteerde woningen worden gegarandeerd.

Na de realisatie van de woningen kunnen de inrichtingen de activiteiten ongewijzigd voortzetten zonder dat de naleving van de geldende voorschriften betreffende geluidhinder, geurhinder, stofhinder en gevaar in het gedrang komt.

5.3 Bodem

Inleiding

Bij nieuwe ontwikkelingen moet vooraf de bodemkwaliteit worden vastgesteld. Dit aspect geldt in principe voor alle drie de onderdelen van dit plan (woongebieden, 'twents erf' en regionale waterberging). Deze komen hierna aan de orde.

Woongebieden

In het kader van het bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Locatie de Veldmaat te Haaksbergen, Verkennend Bodemonderzoek, Grontmij, projectnummer: 130-539-07, 23 augustus 2007). In onderstaande paragrafen zijn de resultaten uit dit verkennend bodemonderzoek weergegeven.

bodemonderzoek

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie, Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “onverdachte locatie” strikt genomen niet juist is. Er zijn verspreid onder de onderzoekslocatie met name licht verhoogde gehalten aan een aantal zware metalen aangetroffen in het grondwater.

In het grondwater is plaatselijk een matig tot sterk verhoogd gehalte aan nikkel aangetroffen. Strikt genomen dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd. Maar uit informatie van de gemeente Haaksbergen blijkt dat dergelijke verhoogde gehalten wel vaker voorkomen binnen de gemeente Haaksbergen. De matig tot sterk verhoogde gehalten worden waarschijnlijk veroorzaakt door organische complexen met metalen in de bodem die onder invloed van humuszuren vrijkomen. Via het regenwater komen deze organische complexen in het grondwater terecht (natuurlijke bodemvorming). Op basis van de verontreinigingen hoeft er uit milieuhygiënisch oogpunt geen beperking te worden gesteld aan de voorgenomen aankoop van het terrein en de toekomstige ontwikkeling van een woonwijk op het terrein.

Indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast in een ander werk is een partijkuring conform de eisen van het Bouwstoffenbesluit noodzakelijk. Indien een bodemkwaliteitskaart beschikbaar is, mag de grond als bodem worden toegepast, mits de kwaliteit van de grond vergelijkbaar is met of beter is dan de kwaliteit van de ontvangende bodem.

asbestonderzoek

In opdracht van de gemeente Haaksbergen is door Tebodin Consultants & Engineers een verkennend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van asbest uitgevoerd ter plaatse van de plangebied de Veldmaat te Haaksbergen (Locatie de Veldmaat te Haaksbergen, verkennend bodemonderzoek asbest, Tebodin, projectnummer: 3415001, 20 februari 2008).

Aanleiding tot het onderzoek is de ontwikkeling van het plangebied. Doelstelling van het verkennend onderzoek naar de aan-/afwezigheid van asbest is het aangeven of er vanuit het milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen aanwezig zijn die de ontwikkeling van de plangebieden in de weg kunnen staan.

De werkzaamheden, analyses en rapportage voor het verkennende asbestonderzoek zijn uitgevoerd op basis van de onderzoeksstrategie zoals omschreven in de Nederlandse norm NEN 5707. Hierbij is voor de verdachte terreindelen (erven) de strategie kleinschalig onverdacht aangehouden. Voor de onverdachte deelterreinen (weilanden) is de onderzoeksstrategie grootschalig onverdacht gehanteerd. De ondergrond is hierbij alleen onderzocht indien hier op basis van zintuiglijke waarneming aanleiding toe bestond. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bovengrond bijmengingen met puin waargenomen.

Zowel ter plaatse van het onverwachte terrein als ook de verdachte locaties 3 en 4 zijn er geen bijzonderheden en/of afwijkingen waargenomen. In geen van de onderzochte monsters is asbest aangetoond.

Op grond van de onderzoeksresultaten, namelijk de afwezigheid van asbest, wordt geconcludeerd dat er vanuit het milieuhygiënische oogpunt geen belemmeringen aanwezig zijn die de ontwikkeling van de plangebieden in de weg kunnen staan.

De 4 stukken asbesthoudende golfplaat die wel aangetroffen zijn geven geen aanleiding tot nader en/of aanvullend bodemonderzoek. Alle aangetroffen stukken asbest

zijn als materiaalmonster van de locatie afgevoerd. Geadviseerd wordt om volledigheidshalve te controleren of er eventueel stukken asbesthoudende golfplaat zijn achtergebleven na uitvoering van het veldonderzoek en in dat geval te laten verwijderen.

conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van de woongebieden.

Regionale waterretentie

Inleiding

Ter hoogte van deellocatie 2 (locatie Regionale Waterretentie), in dit onderzoek de 'locatie Grobbink' genoemd is een bodemonderzoek verricht. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygenische bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie. Op basis van de onderzoeksresultaten moet worden vastgesteld of de gewenste vorm van bodemgebruik, vanuit milieuhygenisch oogpunt gezien, mogelijk is en zo niet, welke vervolgacties er noodzakelijk zijn. Het verkennend bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN5740.



Tekening met onderzoekslocatie en boorpunten

Onderzoeksresultaten

Tijdens de boorwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen kenmerken waargenomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tevens is op of in de bodem ter plaatse van de gehele onderzoekslocatie zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de boven- als de ondergrond geen verhoogde gehalten aan de onderzochte stoffen zijn aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan naftaleen, tetrachlooretheen en enkele zware metalen gemeten.

Conclusies en aanbevelingen

Door middel van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie verkregen. Gezien de resultaten van het bodemonderzoek dient te worden geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' strikt genomen dient te worden verworpen, dit omdat in het grondwater licht verhoogde concentraties aan naftaleen, tetrachlooretheen en enkele zware metalen gemeten zijn. Aangenomen wordt dat de verhoogde concentraties aan zware metalen natuurlijk verhoogd voorkomen, dit omdat dergelijke concentraties in het onderzoek uit 2009 op het nabijgelegen perceel ook zijn gemeten. Gezien de relatief lage concentraties is er geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast gelden de regels van het besluit bodemkwaliteit. De grond is tijdens het verkennend bodemonderzoek indicatief getoetst op het besluit bodemkwaliteit. Uit de resultaten blijkt dat op de locatie sprake is van schone grond. De grond is daardoor vrij toepasbaar. Indien grond vrijkomt, dient volgens het Besluit bodemkwaliteit de kwaliteit van de grond door middel van een partijkeuring te worden vastgesteld.

'Twents Erf'

Op de locatie van het 'Twents erf', de Kolenbranderweg 32, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, Kolenbranderweg 32 te Haaksbergen, 13 november 2008, kenmerk 20081807/MVOP, Geofox-Lexmond bv). Aanleiding voor het onderzoek was de voorgenomen ontwikkeling van de onderzoekslocatie. Het doel van het onderzoek was om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vast te leggen.

Grond

Tijdens dit onderzoek is in de bovengrond een achtergrondwaarde overschrijding met PCB aangetoond. Ter plaatse van boring 5 is in de ondergrond PAK aangetoond in een gehalte boven de interventiewaarde. Deze verontreiniging is afgeperkt middels de boringen 22 t/m 25 en hierbij zijn er in de grondmonsters geen overschrijdingen aangetoond. De verontreiniging bevindt zich in het dieptetraject van 1,30 m -mv tot 1,90 m -mv. De omvang van de grondverontreiniging in gehalten boven de interventiewaarde is ca. 10 m³.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis 15 zijn streefwaarde overschrijdingen met barium, cadmium, nikkel en zink aangetoond. In het grondwater uit peilbuis 20 zijn streefwaarde overschrijdingen met arseen, barium, chroom, molybdeen en zink aangetoond. In het grondwater uit peilbuis 21 is een streefwaarde overschrijding met antraceen en een interventie overschrijding met naftaleen, fenanthreen en fluorantheen aangetoond. Naar aanleiding van de analyseresultaten zijn er drie aanvullende peilbuizen geplaatst en is het grondwater geanalyseerd op PAK en minerale olie. In het grondwater uit peilbuis 27 zijn streefwaarde overschrijdingen met benzoantraceen, chryseen, benzofluorantheen en benzoperyleen aangetoond. In het grondwater uit peulbuis 28 is een streefwaarde overschrijding met naftaleen aangetroffen. De omvang van de grondwaterverontreiniging in gehalten boven de interventiewaarde is ca. 15 m². De

verontreiniging ter plaatse van boring 5 en peilbuis 21 heeft vermoedelijk te maken met de gecreosoteerde dwarsliggers die in de ondergrond zijn aangetroffen.

Asbest

Tijdens het indicatieve asbestonderzoek is in het mengmonster van de grond asbest aangetoond. De totaal gewogen asbestconcentratie is 51 mg/kg.ds en bestaat uit niet-hechtgebonden amfibool asbest. Dit betekent dat er aanleiding is om een nader onderzoek uit te voeren, geadviseerd wordt om een dergelijk onderzoek uit te voeren.

Conclusie

De verontreiniging is afdoende in kaart gebracht, Verder onderzoek of sanering van de bodem is niet noodzakelijk. Gezien de aangetroffen gehalten in de bodem en de voorgenomen ontwikkeling van de locatie dient echter wel rekening te worden gehouden met extra kosten voor het eventueel verwijderen van de verontreinigde grond en het verontreinigde grondwater.

5.4 Archeologische waarden

Inleiding

Bij ruimtelijke plannen moet vooraf worden bepaald of mogelijk sprake kan zijn van bestaande archeologische waarden. Dit aspect geldt in principe voor alle drie de onderdelen van dit plan. Om die reden is een aantal archeologische onderzoeken voor de locatie uitgevoerd. Deze komen hierna aan de orde.

Inventariserend archeologisch onderzoek

In het kader van de ontwikkeling van de woongebieden de Veldmaat en Wissinkbrink is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Locatie de Veldmaat te Haaksbergen, Inventariserend archeologisch onderzoek, BAAC onderzoek- en adviesbureau, projectnummer: 070073, april 2007). Het onderzoek is verricht voor het grootste deel van onderhavig plangebied. Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een verkennend veldonderzoek. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten die van toepassing zijn op onderhavig plangebied.

bureauonderzoek

Het doel van een archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Het plangebied heeft op zowel de IKAW als de Cultuurhistorische Atlas een "lage tot middelhoge trefkans op het aantreffen van archeologische waarden" toegekend gekregen. Op basis van het bureauonderzoek wordt geconcludeerd dat Het erf 'Klomputte' (de locatie van het beoogde 'Twents Erf') een hoge specifieke verwachting op het voorkomen van een middeleeuwse vindplaats (huisplaats) heeft. Het overige deel van het terrein heeft een middelhoge specifieke verwachting op het aantreffen van archeologische vondsten en/of bewoningssporen.

veldonderzoek

Ter plaatse van plangebied blijft de hoge specifieke verwachting voor het aantreffen van een middeleeuwse huisplaats ter plaatse van het beoogde 'Twents Erf' gehandhaafd. Het overige deel van het terrein wordt opgedeeld in een gebied waar de middelhoge specifieke verwachting op archeologische vondsten blijft gehandhaafd en een deel waar de verwachting wordt bijgesteld naar een lage verwachting. Geconcludeerd wordt dat voor de eerstgenoemde deelgebieden vervolgonderzoek noodzakelijk is (in de vorm van karterende boringen) en dat voor de gebieden met een lage verwachting geen vervolgonderzoek hoeft plaats te vinden. Dit staat uitgewerkt in onderstaande verwachtingenkaart.



Verwachtingskaart archeologische waarden, uit archeologisch onderzoek

conclusie

Uit het inventariserende archeologische onderzoek blijkt dat ter hoogte van het beoogde Twentse Erf, alsmede een deel van de beoogde regionale waterretentie, alsmede ter hoogte van deelgebied 4 (het meest oostelijke woongebied) vervolgonderzoek dient plaats te vinden.

Aanvulling op bureauonderzoek en karterend onderzoek

Inleiding

Ten behoeve van de plannen heeft er een vervolgonderzoek plaatsgevonden waarin het onderzoeksgebied enigszins is uitgebreid en er karterende boringen hebben plaatsgevonden (Gemeente Haaksbergen, Plangebied Wissinkbrink en Veldmaat, Aanvulling op het bureauonderzoek en karterend booronderzoek, BAAC rapport V-07.0464 maart 2008). Het onderzoek is uitgevoerd voor de gebieden waarvoor op basis van het (aangevulde) bureauonderzoek een hoge archeologische verwachting geldt. Voor onderhavig plangebied betreft het de zuidoostelijke hoek van deelgebied 3 alsmede deelgebied 4. Hieronder is een kaart opgenomen met de ligging van de gebieden. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hieronder kort opgenomen, voorzover relevant voor onderhavig plangebied.



Ligging onderzoekslocaties Veldmaat. De locaties aangeduid met '3' en '4' betreffen deellocatie 3 (deels) en 4 van onderhavig bestemmingsplan

Conclusie

Voor de voor dit bestemmingsplan relevante deelgebieden wordt archeologische vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Archeologisch onderzoek locatie Kolenbranderweg 32

Inleiding

Voor deellocatie 1 (het 'Twents erf') op het adres Kolenbranderweg 32 is een inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (karterende fase) uitgevoerd (Haaksbergen, plangebied Kolenbranderweg 32, Inventariserend veldonderzoek (karterende fase), BAAC, rapportnummer V-08.0426, december 2008).

Doel van het dit onderzoek is om voorafgaand aan de herontwikkeling in beeld te brengen welke archeologische waarden er in het geding kunnen zijn. In dit rapport zijn de resultaten van het karterende booronderzoek beschreven. Op basis van deze resultaten worden aanbevelingen gedaan voor eventueel vervolgonderzoek.

Onderzoek

De uitvoering van het karterende booronderzoek is gebaseerd op een bureauonderzoek (Van Putten 2007) en een aanvullend bureauonderzoek (Buesink 2008). De resultaten van deze onderzoeken zijn respectievelijk in april 2007 en in maart 2008 gerapporteerd. Uit de onderzoeken bleek dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft voor met name de periodes vanaf de Bronstijd tot de Nieuwe tijd met mogelijk een middeleeuws erf.

Conclusie

Voor het plangebied gold een hoge verwachting op aantreffen van archeologische resten voor met name de perioden vanaf de Bronstijd tot heden. De bodem binnen het plangebied bleek vrijwel geheel verstoord, waarbij de oorspronkelijke veldpodzol- en gooreerdgronden verdwenen zijn. Door de vermenging van de bovengrond en de ondergrond is de kans klein dat archeologische waarden intact aanwezig zijn. Het pand aan de Kolenbranderweg 32 (de bebouwing van erve "Klomp-hutte") blijft bestaan. Ter plaatse van de huidige bebouwing kunnen nog resten of sporen van voorlopers van deze boerderij aanwezig zijn.

Aanbevelingen

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek adviseert BAAC bv dat een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemversturende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten. Het selectieadvies dient namelijk eerst beoordeeld te worden door de bevoegde overheid (gemeente Haaksbergen) en leidt tot een selectiebesluit.

5.5 Flora en fauna

Inleiding

Bij ruimtelijke plannen moet vooraf worden bepaald of mogelijk sprake kan zijn van de verstoring van bestaande ecologische waarden. Dit aspect geldt in principe voor alle drie de onderdelen van dit plan.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de woongebieden aan de noordoostelijke zijde van Haaksbergen is een natuuronderzoek uitgevoerd in de vorm van een quick scan (Locatie de veldmaat te Haaksbergen, quick scan flora en fauna, Oranjewoud, projectnummer 171025, september 2007). Onderhavig plangebied is in zijn geheel gelegen binnen het onderzoeksgebied.

Doel van de quick scan is om snel te inventariseren of door de geplande werkzaamheden schade kan ontstaan aan populaties van beschermde soorten flora en/of fauna, en hoe deze schade beperkt kan worden of gecompenseerd kan worden. Tijdens de uitvoering van het onderzoek is het voorkomen van beschermde soorten planten en dieren op de locatie nagegaan. Daarnaast is onderzocht op welke wijze de plannen voor de locatie in overeenstemming kunnen worden gebracht met hetgeen bepaald is in de Flora- en faunawet.

Kort samengevat is het resultaat van de natuurtoets en het aanvullende onderzoek dat zich in het plangebied weliswaar strikt beschermde diersoorten bevinden, maar deze soorten kunnen de stedelijke uitbreiding niet wezenlijk beïnvloeden. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aangetroffen, vliegroutes blijven behouden en nestlocaties van Steenuilen worden niet aangetast. Vanuit de flora en fauna zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van de Veldmaat.

Sinds de inwerkingtreding van het Vrijstellingsbesluit geldt voor de groep van algemene soorten een vrijstelling van de ontheffingsplicht. De aangetroffen en verwachte soorten in het plangebied die effecten ondervinden van de voorgenomen ontwikkeling vallen onder deze groep van algemene soorten. Er hoeft dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor uitvoering van de werkzaamheden.

De volgende mitigerende maatregelen zijn van toepassing:

- behoud nestgelegenheden van de Steenuil.
- behoud jachtgebieden en vliegroutes vleermuizen.
- behoud aanwezige ecologische structuren als houtsingels, schrale bermen, spoorlijn.
- uitvoering werkzaamheden buiten het voortplantingsseizoen diverse soortgroepen.
- indien werkzaamheden plaatsvinden binnen het voortplantingsseizoen is het van

- belang dat het plangebied voor het voortplantingsseizoen ongeschikt gemaakt is.
- Gefaseerd uitvoeren werkzaamheden.

Indien deze mitigerende maatregelen in acht worden genomen, zal de gunstige staat van instandhouding voor de in het plangebied aangetroffen en verwachte soorten gegarandeerd zijn.

Als gevolg van de minimale afstand tussen de geplande woonlocatie en de grens van het beschermde gebied van 1.000 meter, zal er naar verwachting geen negatief effect op de natuurwaarden in het Natura2000-gebied optreden.

In dit stadium van de planvorming rondom de Veldmaat zijn nog vele zaken onbekend. De exacte inrichting of de fasering van uitvoering dienen nog te worden bepaald. Aanbevolen wordt om in een vroeg stadium van planvorming rekening te houden met de aanwezige natuurwaarden. Niet alleen kan daarmee worden voldaan aan de eisen van de Flora- en faunawet, ook kan de ecologische potentie van het gebied verder worden ontwikkeld. Hiertoe worden in onderstaande paragrafen enkele aanbevelingen gedaan.

- *behoud bestaande structuren*

Voor de Veldmaat wordt gedacht aan wonen in een groene setting. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van bestaande houtsingels in het gebied en kunnen relaties worden gelegd met het aanwezige groen van het sportpark De Greune aan de ene kant en Het Grintenbos aan de andere kant. Niet alleen vormen de aanwezige structuren een aantrekkelijk groen casco, de structuren dragen ook bij aan de ecologische waarden in en buiten het plangebied. De houtsingels herbergen ecologische waarden en vormen verbindingsmogelijkheden zowel binnen als buiten de wijk. Behoud van de structuren draagt bij aan het behoud van de natuurlijke waarden en creëert een aantrekkelijk leefmilieu.

- *ontwikkeling bestaande ecologische structuren*

Een derde aanbeveling betreft het behoud en de ontwikkeling van de ecologische structuren van de spoorlijn en de houtsingels. De spoorlijn heeft uitstekende potenties om een ecologische verbindingfunctie te ontwikkelen. De schrale ondergrond en het feit dat het een lange, vrijwel ononderbroken structuur betreft, bieden goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van deze structuur. Aanbevolen wordt om ten aanzien van deze structuur in te zetten op de ontwikkeling van de ecologische waarden, met name gericht op enkele specifieke soorten als Levendbarende hagedis, Kleine ijsvogelvinder, Bruine vuurvinder, kleine zoogdieren en marterachtigen. Zeer beperkte ingrepen in inrichting en het beheer van deze structuren en een smalle strook daaromheen leiden naar verwachting tot een goed resultaat. Voor de houtsingels kan men de ecologische waarden vergroten door de aanleg van bijvoorbeeld stobbenwallen, die dienst doen als leefgebied en verbindingsmogelijkheid voor kleine zoogdieren en struweelvogels. Ook de ontwikkeling van een ondergroevevegetatie, met soorten als Wilde Kamperfoelie en Meidoorn, vergroot de ecologische en esthetische waarden. Geadviseerd wordt om voor deze structuren een ecologisch inrichtings- en beheerplan op te stellen.

- *nieuwe stadsnatuur*

Geadviseerd wordt om in het stedenbouwkundig plan rekening te houden met groene structuren in het plangebied. Het aanbrengen van nieuwe groenstructuren, zal er toe leiden dat de meer algemene soorten in het plangebied terugkeren. Gedacht kan worden aan stadsvogels als Merel, Koolmees en Turkse tortel en aan kleine zoogdieren als Konijn. In het gebied zijn daarnaast goede mogelijkheden om

waardevolle vegetaties te ontwikkelen, door in het stedelijk groen rekening te houden met de potenties van het gebied. Zowel bij de inrichting van het stedelijk groen als het beheer daarvan wordt geadviseerd in te steken op de ontwikkeling van schrale, voedselarme condities. Soorten die hierop tot ontwikkeling komen, zijn relatief schaars. Ontwikkeling en beheer van deze vegetaties kan dan ook leiden tot relatief hoge natuurwaarden. Ook bij de bouw van de woningen kan hiermee rekening gehouden worden, bijvoorbeeld door het aanbrengen van ingemetselde voorzieningen. Gierzwaluwen, Boerenzwaluwen en vleermuizen kunnen hiervan profiteren.

– *Zorgplicht*

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde ‘algemene zorgplicht’ (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

– *werken buiten kwetsbare perioden*

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet gelijk. Als ‘veilige’ periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien een plangebied in die periode ‘bouwrijp’ wordt gemaakt, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

– *werken in kwetsbare perioden*

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

conclusie

Gesteld kan worden dat zich in het plangebied weliswaar strikt beschermde diersoorten bevinden, maar dat deze soorten de stedelijke uitbreiding niet wezenlijk beïnvloeden. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aangetroffen, vliegroutes blijven behouden en nestlocaties van Steenuilen worden niet aangetast. Vanuit de flora en fauna zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van de Veldmaat.

Wel wordt er een aantal aanbevelingen gedaan omtrent de stedenbouwkundige inrichting. Gesteld kan worden dat deze aanbevelingen mede bepalend zijn geweest voor de stedenbouwkundige uitwerking van het plangebied.

5.6 Luchtkwaliteit

Inleiding

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen, waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zoveel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen. Daarnaast wordt het van belang geacht dat burgers voldoende worden beschermd tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Dit betekent dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol. Deze afweging moet ook voor projecten die 'niet in betekende mate' tot verslechtering van luchtkwaliteit leiden worden gemaakt.

Uit artikel 4 van het Besluit en artikel 4, 2^e lid met bijlage 3B van de regeling blijkt dat voor woningbouwlocaties de verslechtering van de luchtkwaliteit niet in betekende mate toeneemt als 'een dergelijke locatie, in geval van een ontsluitingsweg met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat'. In het geval van voorliggend bestemmingsplan (meer specifiek: de woongebieden en het "twentse Erf") is geen sprake van 500 woningen; volgens de huidige wetgeving is dus geen onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig.

Wellicht ten overvloede kan hieraan toegevoegd worden dat de regionale waterretentie geen invloed heeft op de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' leidt niet tot belemmeringen voor het plan.

5.7 Externe veiligheid

Inleiding

Het aspect externe veiligheid is van belang voor wat betreft het onderdeel van de woongebieden en het 'Twentse erf'. Voor wat betreft de regionale waterretentie is dit aspect niet van belang.

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals transportroutes.

Externe veiligheidsaspecten

Stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op basis van een beschouwing van de provinciale risicokaart en het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen (RRGS) blijkt dat er momenteel geen risicobronnen zijn gelegen nabij het plangebied.

Op bedrijventerrein De Greune kan echter bestemmingsplantechnisch een LPG-tankstation gevestigd worden. Het tankstation zal worden gesitueerd op de hoek van de Hengelosestraat en de Noordsingel. De beoogde locatie voor het LPG-vulpunt ligt aan de Noordsingel tussen bedrijventerrein Stepelo en sportpark De Greune. Aangenomen wordt dat de doorzet lager zal zijn dan 1000 m³ per jaar.

De geprojecteerde situatie zal veiligheidscontouren claimen die niet over het plangebied vallen. Er doet zich hier daarom geen knelpunt voor met betrekking tot externe veiligheid. Een aandachtspunt voor de toekomst is het feit dat op het bedrijventerrein Stepelo en mogelijk ook op het bedrijventerrein de Greune in principe risicovolle bedrijven kunnen worden gevestigd.

Mobiele bronnen

– Wegverkeer

De Rijksweg 15, ofwel de N18, vanaf de gemeentegrens met Enschede tot aan de gemeentegrens met Berkelland, is door Haaksbergen aangewezen als verplichte route voor transport van gevaarlijke, routeplichtige stoffen. Omliggende wegen van de Veldmaat zijn niet aangewezen voor transport van gevaarlijke stoffen.

Dit betekent echter niet automatisch dat er ook geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Indien er een route voor gevaarlijke stoffen is vastgesteld in Haaksbergen, dan kan door middel van het aanvragen van een ontheffing bij de gemeente, toch over andere wegen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden dan de wegen die onderdeel uitmaken van de routing van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij waarschijnlijk om kleine aantallen transporten, zoals ter bevoorrading van de LPG-tankstations. Doordat er waarschijnlijk geen grote aantallen transpor-

ten plaatsvinden, is er geen aanleiding te veronderstellen dat dit wel zo is nabij het plangebied. Hierdoor is het waarschijnlijk dat transport van gevaarlijke stoffen over de weg geen problemen oplevert voor de externe veiligheid. Ook geldt in algemene zin dat vervoerders van gevaarlijke stoffen de bebouwde kom zoveel als mogelijk dienen te mijden. Dit geldt ook als er geen routing is vastgesteld.

Wat betreft de Museumbuurtspoorweg kan gesteld worden dat hier vanuit geen belemmering geldt op het gebied van externe veiligheid. Voornamelijk vanwege het feit dat het spoor maar incidenteel wordt gebruikt, zorgt ervoor dat er naar verwachting geen externe veiligheidsnormen worden overschreden.

– Buisleidingen

In het kader van externe veiligheid vormen hogedrukaardgasleidingen een aandachtspunt. Op dit moment is het beleid op dit gebied in ontwikkeling en dienen bij de bepaling van de externe veiligheidsrisico's meer aspecten betrokken te worden. Voor het vaststellen van contouren voor buisleidingen worden in eerste instantie de circulaire over aardgastransportleidingen en brandbare vloeistoffen van VROM gehanteerd.

Aardgasleidingen komen in het plangebied de Veldmaat niet voor.

– Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen

Het Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (BVGS) bepaalt voor alle hoofdverbindingen over de weg, het water en het spoor wordt welk vervoer mag plaatsvinden en hoe de ruimte in de directe nabijheid mag worden gebruikt. Het basisnet maakt duidelijk over welke verbindingssassen het vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden en welke gevolgen dit heeft voor andere ruimtelijke functies (zoals wonen, werken en natuur) van een gebied. Het basisnet bestaat uit drie typen verbindingen:

- verbindingen waar ruimtelijke beperkingen gelden (categorie 1);
- verbindingen waar ruimtelijke beperkingen en beperkingen voor het vervoer gelden (categorie 2);
- verbindingen met beperkingen voor het vervoer waar geen ruimtelijke beperkingen gelden (categorie 3).

Bij de inventarisaties van Verkeer en Waterstaat ten behoeve van het op te stellen nieuwe 'basisnet vervoer van gevaarlijke stoffen', is rondom het plangebied vooralsnog geen knelpunt geïdentificeerd. Vooralsnog is het 'basisnet vervoer van gevaarlijke stoffen' nog geen vastgesteld beleid.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

5.8 Water

5.8.1 Vigerend beleid

Rijksbeleid

Het rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de “haarvaten” van het bestemmingsplangebied. Wanneer dit ontoereikend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

Provinciaal beleid

Belangrijk uitgangspunt in het provinciaal waterhuishoudingsplan voor het nieuwe waterbeheer is duurzaamheid. De provincie geeft aan welke partij verantwoordelijkheid draagt met betrekking tot het stedelijk waterbeheer. Het waterschap is verantwoordelijke partij voor het beheer van het zichtbare water en de gemeente voor de ontwatering van gebieden. Verder stelt de provincie een aantal doelen vast. Bij stedelijke ontwikkelingen en inrichting zal water een sterk sturende rol moeten gaan vervullen. Daarbij moet ook de relatie tussen stedelijk waterbeheer en de ‘groene ruimte’ worden betrokken. Een hardnekkig probleem is de grondwateroverlast. De aanpak van deze problematiek geeft de provincie een impuls. Het duurzaam maken van de waterketen krijgt gestalte door deze keten zo min mogelijk te belasten met relatief schoon regenwater en uitstoot van vuil water uit deze keten sterk te reduceren. Ook de drinkwatervoorziening zal duurzaam moeten worden. Een intensieve samenwerking tussen de betrokken partijen bij het stedelijk waterbeheer is van evident belang.

Waterschap Regge en Dinkel; Waterbeheerplan

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het vigerende ‘Waterbeheerplan’. Diverse aspecten van het waterbeleid zijn verder uitgediept in aparte beleidsnota’s. Voor het ruimtelijk relevante thema ‘vasthouden en bergen van water’, is de ‘Beleidsnota Retentie’ opgesteld. De uitgangspunten en wensen voor de inrichting en het beheer van beken en overige waterlopen zijn verwoord in de ‘Stroomgebied Actieplannen’ (STAP). De notitie ‘Afkoppelen / niet aankoppelen’ geeft de visie van het Waterschap Regge en Dinkel weer over de wijze waarop met hemelwater moet worden omgegaan en bevat een beslisboom voor de juiste keuze van hemelwaterafvoer in verschillende situaties. De uitgangspunten en randvoorwaarden die het waterschap hanteert voor het toetsen van de basisinspanning en het ontwerp van rioolstelsels in samenhang met het oppervlaktewatersysteem, zijn opgenomen in de nota ‘Actualisering Rioleringsbeleid’. Daarnaast is de ‘Keur van

Waterschap Regge en Dinkel' een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Regge en Dinkel opgestelde gemeentelijk 'Waterplan' en het gemeentelijke 'Rioleringsplan' van belang voor het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Gemeentelijk beleid

Waterbeleidsplan

De gemeente Haaksbergen heeft een door de raad vastgesteld waterbeleidsplan. Het waterplan dient om een gezamenlijke toekomstvisie te ontwikkelen voor integraal en duurzaam waterbeheer en om de onderlinge samenwerking en afstemming te verbeteren bij inrichting en beheer van het watersysteem en de waterketen. Hiermee wordt beoogd de doelmatigheid van de waterketen te vergroten, de dienstverlening aan de burger te verbeteren en de duurzaamheid van het watersysteem te bevorderen.

Op basis van het vigerend beleid en de knelpunten en kansen is een strategie uitgewerkt voor het waterbeheer in Haaksbergen. Deze strategie is gestoeld op drie pijlers:

- verbeteren van de werking van het watersysteem en waterketen, waarbij gelijktijdig geanticipeerd wordt op verwachte klimaatontwikkelingen;
- het vergroten van de belevingswaarde van watergangen door het verhogen van de diversiteit voor inrichting en ecologie alsmede de implementatie via beheer en onderhoud;
- het uitdragen van de waarde van water door een actieve, zichtbare en stimulerende rol van de overheid op het gebied van water en ecologie.

De strategie met betrekking tot het eerste aandachtstreepje is zeer wezenlijk voor de ruimtelijke structuur van Haaksbergen. Daarom is aan dit onderwerp een aparte paragraaf gewijd (strategie op hoofdlijnen). De beide andere onderwerpen komen in de andere paragrafen aan bod en zijn uitgewerkt op het niveau van stromen, gebieden en actoren. In de visie is veel aandacht besteed aan het ontwikkelen van een watersysteem en een waterketen die zo optimaal mogelijk invulling geven aan huidige beleidsdoelstellingen, het oplossen van knelpunten en klimaatontwikkelingen. Dit leidt tot een wezenlijke omslag in de inrichting van de waterketen en leidt tot aanzienlijke ruimteclaims zowel binnen als buiten stedelijk gebied. Een zeer belangrijke keuze die gemaakt moet worden voor de inrichting van het watersysteem en de waterketen betreft het vasthouden en bergen van water (voorkomen overlast) en het voorkomen van verontreiniging van grond- en oppervlaktewater.

Het huidige areaal aan oppervlaktewater in Haaksbergen is te gering. De waterberging is onvoldoende. Alleen in de nieuwe (na 2000) en nieuwere (na 1980) wijken is oppervlaktewater aanwezig. Extra berging wordt op diverse plaatsen in Haaksbergen gevonden. In eerste instantie is de strategie er op gericht de waterberging zo diep mogelijk het gebied (lees centrum) in te leggen, feitelijk dus in de haarvaten van het dorp. Omdat dit onvoldoende is om al het water tijdelijk te bergen dienen er robuuste structuren vanuit het dorp te worden gerealiseerd.

Langs de nog aan te leggen Noordsingel dient retentie te worden aangelegd. Het bergingsgebied kan worden gecombineerd met nazuivering van het stedelijk water.

5.8.2 Verrichte onderzoeken

Geohydrologisch onderzoek

Algemeen

Ten aanzien van de woongebieden is een geohydrologisch onderzoek en advies opgesteld (Locatie de Veldmaat te Haaksbergen, Geohydrologisch onderzoek, Grontmij, nummer 11/99018079, revisie D1, 31 augustus 2007). Het geohydrologisch onderzoek is onderdeel van de te doorlopen watertoets en daarnaast dient het ter onderbouwing van de waterparagraaf, zoals deze nodig is voor het wijzigen van de bestemming van het plangebied.

Kenmerken plangebied

In het onderzoeksrapport worden ten eerste de kenmerken van het plangebied beschreven. De belangrijkste bevindingen zijn hieronder samengevat.

- *Hoogteligging*: Het maaiveld loopt in het algemeen in westelijke richting af (van ca. 28 m +NAP tot ca. 25 m +NAP), met plaatselijke afwijkingen in het beeld.
- *Bodem*: In het plangebied komt een veldpodzolgrond voor. Uit het veldonderzoek blijkt dat vanaf 0,50 m-mv de bodem bestaat uit matig fijn, zwak tot matig humeus zand. Plaatselijk worden grindlagen aangetroffen. De doorlatendheid van de bodem is redelijk tot goed.
- *Grondwater*: In het plangebied komen grondwatertrappen III en V voor. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is hiermee < 0,40 m-mv (III) danwel 0,25-0,40 m-mv (V) en de gemiddeld laagste grondwaterstand is 0,80-1,20 m-mv (III) danwel >1,20 m-mv (V). Op basis van de beschikbare informatie mag worden aangenomen dat de ontwatering plaatselijk onvoldoende diep is voor het beoogde gebruik.
- *Infiltratiemogelijkheden*: In het algemeen is de doorlatendheid op de onderzoekslocatie goed. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is aangetroffen op circa 0,30 tot 1,20 m-mv. In het algemeen ligt de GHG op minder dan 0,7 m-mv. Dit betekent dat de mogelijkheden voor infiltratie, zonder aanvullende maatregelen, beperkt zijn, zonder aanvullende maatregelen zoals ophoging en/of drainage.

Waterhuishoudkundige uitgangspunten

In het rapport zijn de relevante waterhuishoudkundige uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven voor het uitvoeren van een waterhuishoudkundig plan. Er worden uitspraken gedaan over ontwateringsnormen, drooglegging, aanleghoogte, berging en de afvoernorm. Wat betreft het laatste stelt het waterschap Regge en Dintel als eis dat de grootte van de afvoerpieken niet mag toenemen. Als norm geldt dat een bui van 40 mm in 75 minuten binnen het plangebied geborgen moet kunnen worden (T=50 neerslaggebeurtenis). De afvoer uit het plangebied via het oppervlaktewater mag niet meer dan 2,4 liter per seconde per hectare bedragen.

Het ophogen van het maaiveld is plaatselijk noodzakelijk om de benodigde ontwateringsdiepte te kunnen halen. Als het opgevangen hemelwater binnen het plangebied wordt geborgen, heeft het ophogen en verdichten van het maaiveld geen nadelig effect op de huidige grondwatersituatie.

Door de ontwikkeling van het plangebied zal de hoeveelheid verhard oppervlak aanzienlijk toenemen. Om dit te compenseren wordt de neerslag naar wadi's geleid of direct naar het oppervlaktewater. Hierdoor zal bij hevige neerslag het oppervlaktewaterpeil kunnen stijgen.

Aanbevelingen

Er wordt aanbevolen om de maaiveldhoogtes van het terrein met een raster van 25 m * 25 m in te laten meten om een goed en nauwkeurig beeld te krijgen van de huidige hoogteligging. Hierbij moeten dan gelijk de hoogtes van de bestaande bebouwing (vloerpeilen) en de hoogtes van de aanliggende wegen worden meegenomen. Verder zijn van deze locatie weinig meetgegevens beschikbaar over de grondwaterstanden. Er wordt aanbevolen op de locatie gedurende langere periode grondwaterstanden op te nemen om hiermee een extra controle uit te kunnen voeren op de uitgevoerde veldwaarnemingen.

Conclusie

Uit het geohydrologische onderzoek komt voort dat een nader onderzoek wordt aanbevolen. Dit onderzoek dient nog te worden uitgevoerd.

Briefrapportage infiltratieonderzoek

In deze briefrapportage ("Infiltratieonderzoek Veldmaat", Grontmij bv, kenmerk 267050, 19 december 2008) wordt ingegaan op de beoogde regionale retentievoorziening (deellocatie 2). Om inzicht te krijgen in de bouwopbouw en infiltratiesnelheid van de bodem is onderhavig geohydrologisch onderzoek gedaan.

Uit het onderzoek blijkt dat de doorlatendheid van de bodem, op basis van de inschatting van bodemopbouw en textuur, goed is. Geadviseerd wordt om de retentievoorziening te dimensioneren met een doorlaatfactor van 1,1 m/dag. De retentievoorziening dient bij voorkeur niet verder afgegraven te worden dan gemiddeld 0,35 m (tot ca. NAP +24,0 m).

5.8.3 Waterparagraaf

Uitgangspunten

Uitgangspunt bij het watersysteem in de nieuwe woongebieden is dat het afstromende hemelwater wordt gescheiden van het vuilwater dat wordt geloosd in het riool. Het van de daken en verharde oppervlakken afstromende hemelwater zal worden afgevoerd naar de aan te leggen groenvoorzieningen. Hier kan het worden geborgen en infiltreren in de bodem. Zoals is gebleken is de bodem in principe geschikt voor infiltratie. Licht verontreinigd hemelwater zal worden afgevoerd via een zuiverende voorziening (bijvoorbeeld een bodempassage). Ernstig verontreinigd hemelwater wordt samen met het vuilwater afgevoerd op het riool. Het vuilwaterriool dat binnen het plangebied zal worden aangelegd, zal aansluiten aan op het bestaande rioleringsstelsel.

Ten aanzien van bouwmaterialen kan gesteld worden dat het toepassen van uitlogende materialen tot een minimum zal worden beperkt.

De uitgangspunten zullen in een later stadium verder worden uitgewerkt.

Wateradvies

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft de gelegenheid gekregen op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren in het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Bro. De ingediende reactie heeft geleid tot diverse aanpassingen aan het voorontwerpbestemmingsplan.

6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplannologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van ‘werken’ (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de plankaart wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels ‘iets’ geregeld. Dat ‘iets’ kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen

voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

- 1 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
- 2 Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels (deze laatste bepaling hangt samen met de ontheffingsregels en nadere eisen in het bestemmingsplan).
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Dit bestemmingsplan

6.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen uit 2008 (SVBP2008).

De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

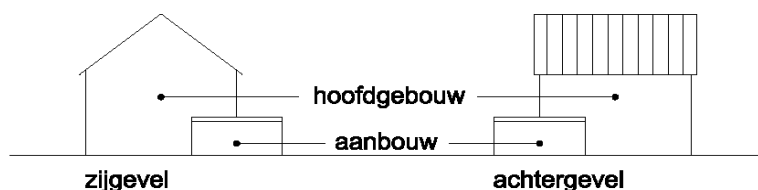
6.2.2 *begripsbepalingen*

In deze paragraaf zal het begrip, aanbouw, nader worden toegelicht om te voorkomen dat onduidelijk over de inhoud van dit begrip zou kunnen ontstaan. In de regels wordt een aanbouw omschreven als:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

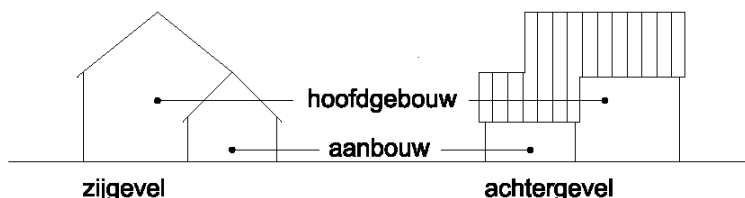
In sommige gevallen is het duidelijk dat sprake is van architectonische ondergeschiktheid. In geval van een aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw met één bouwlaag en een plat dak (fig. 1) is hiervan sprake.

fig. 1



Het is echter niet altijd evident dat er sprake is van architectonische ondergeschiktheid. Wanneer een aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw een dakafdekking heeft die in het verlengde ligt van het hellend dak van het hoofdgebouw is dit minder vanzelfsprekend (fig. 2). Ook in dit geval geldt dat, gelet op de beperkte hoogte en de verspringende voor-, zij- en achtergevels ten opzichte van het hoofdgebouw, dat sprake is van architectonische ondergeschiktheid en dus van een aanbouw als bedoeld in dit plan.

fig. 2



6.2.3 bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De volgende specifieke bestemmingen zijn bij dit bestemmingsplan van toepassing:

Agrarisch

Deze bestemming is van toepassing op agrarische gronden gelegen binnen het plangebied. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor deze gronden geldt dat er een wijzigingsbevoegdheid in het plan is opgenomen in de algemene aanduidingsregels (artikel 12) teneinde de bestemming te wijzigen. In de Wro-zone wijzigingsgebied 1 mag de bestemming worden gewijzigd in de bestemming 'Groen'. In de Wro-zone wijzigingsgebied 2 mag de bestemming worden gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Groen'. Toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden is uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige waarden of belangen van omwonenden. Tevens zijn in wijzigingsgebied 2 niet meer dan 30 woningen toegestaan.

Groen

De bestemming 'Groen' is van toepassing op de beoogde groenstroken binnen het plangebied. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

De beoogde regionale waterretentie is middels een specifieke aanduiding aangegeven op de verbeelding. Hiervoor is, aansluitend op de SVBP2008, de term 'waterberging' aangehouden.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' heeft voornamelijk betrekking op straten en parkeergelegenheden binnen het plangebied. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Wonen en Tuin

De bestemming 'Wonen' is van toepassing op de te realiseren woningen. Middels een aanduiding is geregeld waar aaneengebouwde woningen (aeg), gestapelde woningen (gs), twee-onder-een-kapwoningen (tae) en vrijstaande (vrij) woningen zijn toegestaan. Binnen de bestemming zijn tevens aan huis verbonden beroepen toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken aangeduid, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gerealiseerd. De toegestane bouw- en goothoogten van hoofdgebouwen staan op de verbeelding aangeduid. Tevens is voor een aantal bouwvlakken (die op het 'Twents Erf') aangegeven wat de maximale inhoud van de woningen mag bedragen en wat de maximale en minimale dakhelling moet bedragen.

Bijgebouwen zijn binnen en buiten het bouwvlak toegestaan met inachtneming van de specifieke bepalingen die hierover zijn opgenomen.

Binnen de bestemming 'Wonen' is nog aantal ontheffingsbevoegdheden opgenomen. Ten eerste is er een ontheffingsbepaling ten behoeve van een switch tussen wonintypes (van twee-aaneengebouwd naar vrijstaand of aaneengebouwd en van aaneenge-

bouwd naar twee-aaneengebouwd). Tevens is het in dit kader mogelijk bij ontheffing de bouw- en bestemmingsgrenzen in beperkte mate te overschrijden. Hiernaast heeft een aantal bevoegdheden te maken met de locatie en hoeveelheid aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen. De laatste ontheffingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om een aan huis verbonden bedrijf toe te staan met inachtneming van de voorwaarden in de regels.

De bestemming 'Tuin' is van toepassing op de voortuinen van de woningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 1 meter worden gebouwd. Bij ontheffing is het mogelijk om bij het hoofdgebouw behorende gebouwen binnen de bestemming 'Tuin' te bouwen.

6.2.4 algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

7 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt ontwikkeld door de gemeente. Uit het opgestelde exploitatieplan blijkt dat het plan financieel-economisch haalbaar is.

8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

Het voorontwerp-bestemmingsplan Haaksbergen-dorp, uitbreidingslocatie De Veldmaat heeft gedurende de periode van 18 december 2009 tot en met 28 januari 2009 ter inzage gelegen voor de inspraak. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Bro ter beoordeling toegezonden aan diverse instanties. Hieronder wordt verslag gedaan van de inspraak en het vooroverleg.

8.2 Inspraak

Gedurende de inspraakperiode zijn 12 reacties ingediend. Deze staan in onderstaande tabel opgenomen. Hieronder wordt op ingegaan op de inhoud van de verschillende reacties en worden deze beoordeeld.

	Naam
1	Wijkraad De Veldmaat Cor Kraal
2	Drs. H.J.F. Janssen en J.H. Janssen
3	J.H. Ten Vergert en W.A. ten Vergert
4	H.M.A.J. Westendorp
5	H.J.J. Eijsink, B. Bouwmeester, M. Eijsink
6	H.J.G. Kerkemeijer, J.R.C.M. Kerkemeijer, R.G.J. Kerkemeijer
7	K. Müller
8	R. Borggreve en B. Borggreve, P. Borghuis, B. Busschers
9	Herman Janssen, Margret Somhorst
10	R.B.J. Scholten
11	G.J.A. Fox
12	A. Dijkhuis (DVO)

Tabel: inspraakreacties

1. Wijkraad de Veldmaat

Inhoud reactie

De wijkraad kan zich goed vinden in de opzet van het voorontwerp bestemmingsplan. Zij heeft echter nog de volgende vragen:

- Wat is het welstandsniveau waaraan voldaan moet worden?
- Welk beeldkwaliteitsplan wordt nagestreefd?
- Hebben op dit moment zorginstellingen dan wel woningbouwcorporaties reeds interesse getoond, dan wel zijn er door deze partijen al claims gevestigd?
- Gevraagd wordt in overleg met de toekomstige bewoners te streven naar een goede inrichting van speelvoorzieningen voor zowel de jongere als ook de oudere jeugd.

Beoordeling reactie

- a. Er wordt voor de uitbreiding van de Veldmaat een beeldkwaliteitsplan opgesteld, hierin zal het welstandsniveau worden beschreven. Het concept beeldkwaliteitsplan wordt samen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.
- b. Zie de beantwoording onder a.
- c. Op het moment van het schrijven van dit antwoord zijn er nog door zorginstellingen nog door woningbouwcorporaties claims neergelegd, wel is de gemeente in gesprek met diverse partijen, zoals onder andere Woningbouwcorporatie Do-mijn.
- d. Bij de inrichting van speelvoorzieningen zal indien mogelijk in overleg getreden worden met de toekomstige en eventueel huidige bewoners van de Veldmaat.

Conclusie

Bovenstaande inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen.

2. Drs. H.J.F. Janssen en J.H. Janssen

Inhoud reactie

Verzoek op het perceel van de Oude Boekeloseweg 89 extra woningbouw te kunnen realiseren, conform de bijgevoegde verkavelingsschets.



Verkavelingsschets inspreker

Beoordeling reactie

Het plangebied maakt conform de vastgestelde structuurvisie 2015 deel uit van de groene hoofdstructuur van Haaksbergen. Het betreffende perceel bevindt zich in een zogenaamde groene wig. Deze wiggen dienen om het groene imago van Haaksbergen te ondersteunen. In potentie zijn deze wiggen vaak al aanwezig. De wiggen geven een duidelijke identiteit aan de entrees van Haaksbergen en zorgen voor een groen netwerk dat vanuit het landelijk gebied in de kern doordringt. Om deze reden is het ruimtelijk niet wenselijk het betreffende perceel te ontwikkelen met woningbouw. Daarnaast bevindt zich deze ontwikkeling buiten het plangebied van het bestemmingsplan.

Conclusie

Bovenstaande inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen.

3. J.H. Ten Vergert en W.A. ten Vergert

Inhoud reactie

- a. Vrees voor bouwverkeer op de smalle straat de Lijsterbes
- b. Er is weinig groen in de wijk en er wordt ook weinig gerealiseerd
- c. Vrees dat de Veldzichtweg tzt verhard gaat worden
- d. Hoe is realisatie van het erf mogelijk buiten de contouren van het uitbreidingsplan De Veldmaat?

Beoordeling reactie

- a. In dit planstadium is het nog lastig aan te geven hoe het bouwverkeer op de locatie afgewikkeld zal worden. Voordat begonnen wordt met de realisatie van de Veldmaat zal bekeken worden hoe het bouwverkeer zo goed mogelijk afgewikkeld kan worden, zodanig dat er zo min mogelijk overlast wordt veroorzaakt voor de omliggende buurt.
- b. Middels het uitbreidingsplan Veldmaat worden een tweetal aan elkaar gekoppelde groengebieden gerealiseerd rondom de Veldzichtweg.
- c. Om te voorkomen dat de Veldzichtweg in de toekomst verhard gaat worden, zijn er geen voorkanten van woningen naar deze weg toegekeerd en wordt de uitbreiding van de Veldmaat ontsloten vanaf de reeds bestaande woonstraten.
- d. Zoals de inspreker kan zien maakt de realisatie van het erf onderdeel uit van de totale uitbreidingsplannen voor de Veldmaat. De realisatie van het erf is nodig om de ontwikkeling van het woongebied mogelijk te maken, aangezien hiermee een milieuzone vervalt door de functiewijziging van agrarisch bedrijf naar wonen. De realisatie van het erf ligt echter niet in handen van de gemeente maar van een ontwikkelaar.

Conclusie

Bovenstaande inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen.

4. H.M.A.J. Westendorp

Inhoud reactie

- a. De inspreker wil graag dat er meer aandacht is voor de grote hoeveelheid zijgrenzen aan het openbare gebied. Dit mede aangezien uit een aantal voorbeelden, dat de inspreker aandraagt, blijkt dat dit leidt tot ongewenste situaties. De inspreker geeft een tweetal suggesties voor alternatieve verkavelingen waarbij het aantal zijgrenzen aan het openbare gebied kan worden verminderd.
- b. De inspreker vindt dat veel houtsingels bij de huidige verkaveling en verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied zullen verdwijnen, terwijl in het diverse notities (Nota van uitgangspunten, strategische beleidsnotitie) als belangrijk uitgangspunt wordt genoemd deze te behouden.

- c. De inspreker geeft aan dat hij vindt dat het uitgangspunt ('wonen in een groene setting', zoals dit in diverse notities wordt genoemd) in de wijk onvoldoende beleefd wordt aangezien de woningen met de achterzijde naar de bestaande houtsingels gesitueerd zijn en er geen structureel groen in de bebouwde omgeving toegevoegd wordt.

Beoordeling reactie

- a. Gesteld kan worden dat het feit dat er afwisselend voor- en zijkanten aan de straat grenzen, de informele sfeer van de wijk wordt benadrukt. Om deze reden wordt de gekozen verkaveling wenselijk geacht. Uiteraard is het van belang dat er voldoende aandacht is voor de vormgeving van de erfafscheidingen. Mede hiervoor is er bij het bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin voorwaarden opgenomen over de vormgeving van de erfafscheidingen. Zo wordt in het (concept-)beeldkwaliteitplan gesteld: "De erfafscheidingen zijn groen en van natuurlijk materiaal. Denk hierbij aan hagen van bijvoorbeeld beuk, meidoorn of liguster." De gemeente is van mening dat hiermee voldoende is gewaarborgd dat er geen onwenselijk ruimtelijke situaties zullen ontstaan.
- b. Wat betreft de houtsingels kan worden gesteld dat in het ontwerp juist getracht is de houtsingels, zoals bijvoorbeeld langs de Veldzichtweg, zoveel mogelijk te handhaven. De bestaande elzensingels in oost-west richting worden verdicht en aangevuld met onderbegroeiing. Deze singels vormen een rand naar het buitengebied.
- c. De mening dat in het stedenbouwkundige ontwerp onvoldoende het uitgangspunt 'wonen in een groene setting' naar voren komt, wordt niet gedeeld. De wijk als geheel heeft een groen karakter, onder meer door de informele opzet van de openbare ruimte en de brede voortuinen. Verder worden in het woonwijkje aan de Kolenbranderweg de bestaande singels verdicht en met onderbegroeiing aangevuld. De bewoners kunnen hierachter nog een haag planten. Het beeldkwaliteitplan waakt er hiernaast voor dat ook de erfafscheidingen een groen karakter krijgen. Ook blijft de bestaande groensingel langs de Veldzichtweg bestaan. Voor wat betreft het wijkje aan de Oude Boekeloseweg kan worden gesteld dat hier de karakteristiek van een intiem hofje wordt nagestreefd. In het (concept-)beeldkwaliteitplan wordt hierover gesteld: "Dit hof vormt een geheel eigen wereld en dit intieme karakter wordt versterkt door de beplanting die het omkaderd. Zo ontstaat een groene kamer een structuur die in de directe omgeving vaker voor komt."

Conclusie

Bovenstaande inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen.

5. H.J.J. Eijsink, B. Bouwmeester, M. Eijsink

Inhoud reactie

- a. De inspreker wil de uitbreiding van het slopersbedrijf ten behoeve van extra opslag mogelijk maken en wenst dat deze uitbreiding wordt meegenomen in het onderliggende bestemmingsplan.
- b. De inspreker wil een bevestiging dat het voorontwerp bestemmingsplan geen beletsel vormt voor de gewenste uitbreiding van het sloopbedrijf.

Beoordeling reactie

- a. Het bestemmingsplan beperkt zich tot de uitbreiding van de Veldmaat. Het plangebied van de inspreker grenst niet direct aan de Veldmaat. Een eventuele ontwikkeling van uw bedrijf zal apart worden afgewogen en hierna in een separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt.
- b. In het milieuonderzoek dat voor onderhavig bestemmingsplan is uitgevoerd, is gesteld dat de afstand van het huidige bedrijf tot aan de dichtstbijzijnde woningbouwlocatie (deellocatie 2) circa 50 m bedraagt. De kortste afstand van het bedrijfsperceel tot aan de dichtstbijzijnde woning (Veldzichtweg 8) is ongeveer 30 meter. De firma Eysink zal in haar bedrijfsvoering en haar uitbreidingsmogelijkheden dus met name worden beperkt door dit bestaande woonhuis Veldzichtweg 8. Er wordt daarom niet verwacht dat de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf door onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Bovenstaande inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen.

6. H.J.G. Kerkemeijer, J.R.C.M. Kerkemeijer, R.G.J. Kerkemeijer

Inhoud reactie

- a. De inspreker heeft de indruk dat de bestemming "groen" op zijn perceel is aangegeven omdat de gemeente en hij niet tot een akkoord konden komen. Tot een normaal onderhandelingstraject is het naar zijn mening niet gekomen.
- b. Het ontwerp vormt geen goede afronding van de woonwijk, daarnaast is voldoende groen aanwezig aan de overzijde van de Veldzichtweg
- c. Er wordt niet voldaan aan de maximale geurbelasting
- d. Flora en faunawet de genoemde mitigerende maatregelen vrijwaren de gemeente niet om een vrijstelling aan te vragen van ontheffingsplicht. De mitigerende maatregelen zijn onvoldoende om de instandhouding van meerdere soorten te garanderen.
- e. Diverse onderzoeken zijn nog niet uitgevoerd.

Beoordeling reactie

- a. Dit is een onjuiste indruk die bij de inspreker aanwezig is. Het groen is dusdanig neergelegd aansluitend aan het retentiegebied aan de noordzijde zodat de twee gebieden elkaar kunnen versterken. De gemeente is in onderhandeling met de insprekers inzake de verwerving van de gronden.
- b. De gemeente is van mening dat het groen aan de Veldzichtweg goed aansluit bij het karakter van de onverharde weg, mede gezien het uitgangspunt dat er geen woningen direct worden ontsloten vanuit deze weg.
- c. De geurbelasting is aan de orde gekomen in het milieuonderzoek ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan. Hierin is geconcludeerd dat het aspect 'geurbelasting' niet leidt tot belemmeringen voor het plan. Er is dus geen sprake van het feit dat niet wordt 'voldaan aan de maximale geurbelasting'.
- d. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een flora en faunatoets (natuurtoets). Het resultaat hiervan is dat zich in het plangebied weliswaar strikt beschermde diersoorten bevinden, maar dat deze soorten kunnen de stedelijke uitbreiding niet wezenlijk beïnvloeden. Conclusie is dat er vanuit de flora en fauna geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling van de Veldmaat en dat er

dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd. De in de natuurtoets mitigerende (verzachtende) maatregelen krijgen zullen in de uitwerking van de plannen worden opgenomen.

- e. Naar de mening van de gemeente zijn alle noodzakelijke onderzoeken in de afgelopen maanden uitgevoerd.

Conclusie

Bovenstaande inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen.

7. K. Müller

Inhoud reactie

- a. De inspreker heeft bezwaar tegen de verkaveling zoals die is opgenomen in de natuurtoets pagina 20.
- b. De Milieucontour Eijsink is niet juist, die is veel kleiner, maar het bedrijf hoort thuis op een bedrijventerrein.
- c. De inspreker houdt de gemeente aan de belofte om de statuswoningen om te bouwen tot eengezinswoningen.
- d. De inspreker is van mening dat de geluidsklachten komen van DVO, het sportterrein en de schutterij.

Beoordeling reactie

- a. De in de natuurtoets opgenomen verkaveling is verouderd. De juiste verkaveling is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Voor het gebied gelden de wijzigingsregels als basis. Dit plan zal wanneer het uitgewerkt wordt ook terinzage worden gelegd waarop het de inspreker vrijstaat opnieuw in te spreken.
- b. De milieucontour van Eijsink is nader onderzocht en beoordeeld in het ontwerp bestemmingsplan. In het milieuonderzoek is het bedrijf nader aan de orde gekomen. Gesteld is dat met name het aspect 'geluid' een rol speelde. Uit het onderzoek blijkt dat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat bij de nieuwe woningen gegarandeerd kan worden. Aangezien de dichtstbijzijnde maatgevende woning op kortere afstand van het bedrijf is gelegen dan de voorziene woningbouw is het niet te verwachten dat het bedrijf door realisering van onderhavig plan in haar bedrijfsvoering wordt beperkt.
De laatste opmerking nemen wij ter kennisgeving aan.
- c. Deze opmerking heeft geen betrekking op het plangebied van de uitbreiding van de Veldmaat.
- d. Deze opmerkingen neemt de gemeente ter kennisgeving aan.

Conclusie

Bovenstaande inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen.

8. R. Borggreve en B. Borggreve, P. Borghuis, B. Busschers

Inhoud reactie

De insprekers verzoeken tot aanleg van een groenstrook van circa 10 meter achter op de percelen van bovengenoemde insprekers. Daarnaast een verzoek voor een goede erfafscheiding op de kavels achter de woningen aan de Geukerdijk. De insprekers

verzoeken de gemeente om de kosten voor de schutting en het pootgoed op zich te nemen. De insprekers zijn hierbij bereid het plant/klaarmaken van de groenstrook, het inplanten en het onderhoud van de groenstrook op hun conto te nemen.

Beoordeling reactie

De gemeente stelt zich op het standpunt dat, indien de drie insprekers akkoord gaan af te zien van het indienen van een planschadeverzoek, de gemeente een bijdrage in de kosten doen. Hierover zullen nadere afspraken worden gemaakt tussen gemeente en de insprekers.

Conclusie

Bovenstaande inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen.

9. Herman Janssen en Margret Somhorst

Inhoud reactie

De inspreker is van mening dat de kavels veel te groot zijn.

Beoordeling reactie

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een indicatieve verkaveling. Hierin kan de kaveldeling nog enigszins veranderen. Binnen de huidige verkaveling zijn kavels van 150 tot 1000 vierkante meter opgenomen. Dit zijn gangbare perceelsafmetingen, waar in de markt vraag naar is. De gemeente kan het standpunt van de inspreker dan ook niet delen.

Conclusie

Bovenstaande inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen.

10. R.B.J. Scholten

Inhoud reactie

- a. De inspreker is van mening dat de Noordsingel de logische noordelijke grens zal moeten zijn van het plangebied, gezien de niet logische grens die ontstaat met het onderhavig bestemmingsplan en de ligging van het 'Twents Erf'.
- b. De inspreker geeft zijn visie weer ten aanzien van dit gebied, waarbij hij langs de zuidzijde van de Noordsingel een groenzone van 50 meter wil creëren met een uitloopgebied aan de noordzijde. Verder wil hij de autosloper verplaatsen en het gebied tot aan de groenzone inrichten als woonwijk (ruime kavels in groene setting).
- c. Als deelgebied 1 in buitengebied blijft vallen, dat dienen hier geen nieuwe woningen te moeten worden gebouwd, maar moet gedacht worden aan het behouden van en het geven van een nieuwe invulling aan de bestaande schuren.
- d. De regionale waterretentie zal langs de nieuwe Noordsingel moeten worden gerealiseerd, op de wijze zoals dit aangegeven is in de structuurvisie.
- e. Waterberging is een functie die grote gevolgen met zich meebrengt voor de belangen in zijn haar omgeving. Vanuit dit gegeven acht de inspreker het bezwaarlijk dat dit als functie op de locatie in dit bestemmingsplan wordt opgenomen.

- f. De inspreker is van mening dat de Veldzichtweg dient te worden afgesloten, om te voorkomen dat Eijsink aanvoer pleegt vanuit deze weg.

Beoordeling reactie

- a. In de strategische beleidsnotitie is de begrenzing voor de uitbreiding van de Veldmaat vastgesteld. Deze wordt hoofdzakelijk ingegeven door de beperkte woningbouwbehoefte.
- b. Voor de periode tot 2015 is er middels dit bestemmingsplan naar alle waarschijnlijkheid voldaan aan de woningbouwbehoefte. De visie van de inspreker nemen wij ter kennisgeving aan.
- c. De initiatiefnemer voor deze locatie (het 'Twents erf') ziet geen mogelijkheden om aan de bestaande schuren een nieuwe invulling te geven. Om die reden wil de initiatiefnemer hier de schuren vervangen door een aantal nieuwe woningen. De gemeente wil hier medewerking aan verlenen, mits deze nieuwe bebouwing niet de uitstraling krijgt van een nieuw woonwijkje van vrijstaande villa's, maar van een 'Twents erf', bebouwing gegroepeerd rondom het erf. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingstypologie in het buitengebied en wordt voorkomen dat deze deellocatie ruimtelijk en stedenbouwkundig deel uit gaat maken van de bebouwde kom. Overigens blijft zowel de bestaande woning als één bestaande schuur gehandhaafd in de nieuwe plannen.
- d. De geplande retentie (deellocatie 2) maakt onderdeel uit van de totale retentiebehoefte voor dit deel van Haaksbergen. Naast dit gebied wordt ook langs de Noordsingel gezocht naar mogelijkheden, zoals in het structuurplan is aangegeven. Deellocatie 2 is uitermate geschikt door zijn relatief lage ligging binnen de Veldmaat. Daarnaast kan het realiseren van waterretentie een meerwaarde betekenen voor de uitbreiding van de Veldmaat en de Veldmaat zelf.
- e. Onduidelijk is welke bezwaarlijke gevolgen de inspreker bedoeld, voor zover ons bekend hangen de gevolgen samen met de daadwerkelijke uitvoering van de retentie en niet met de bestemming waterretentie.
- f. Afsluiting van wegen behoort niet tot de invloedssfeer van het bestemmingsplan. De mening van de inspreker nemen wij ter kennisgeving aan.

Conclusie

Bovenstaande inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen.

11. G.J.A. Fox

Inhoud reactie

- a. De inspreker heeft bezwaar tegen de nabijheid van de nieuwe uitbreiding, hij had een groenstrook als afscherming verwacht.
- b. De inspreker verzoekt de rooilijn van de nieuwe bebouwing gelijk te leggen met de rooilijn van zijn woning.
- c. De inspreker verzoekt een pad van minimaal 3 meter breed langs zijn perceel om achter op zijn perceel te kunnen komen.
- d. De inspreker wil een bouwperceel achterop zijn kavel realiseren.

Beoordeling reactie

- a. Gesteld kan worden dat is gepoogd in de verkaveling de afstand tot de zijdelingse perceelgrens zo groot mogelijk te houden. Onder meer om die reden is ervoor gekozen op de percelen direct aan de Boekeloseweg geen geschakelde of rijwoningen te realiseren, maar twee-onder-een-kap woningen op wat ruimere percelen. Hiernaast kan gesteld worden dat op verzoek van de inspreker de nieuwe woningen wat verder naar achteren zijn geplaatst (zie ook onder punt b).
- b. De gemeente heeft op verzoek van de inspreker de rooilijn van de nieuwe woningen aan de Oude Boekeloseweg naar achteren verplaatst, zodat deze in één lijn ligt met de bestaande woning van de inspreker. Hiermee wordt naar verwachting de ruimtelijke impact van de nieuwe bebouwing voor de bewoner verminderd (onder meer door het behoud van het vrije uitzicht vanuit de woning).
- c. Stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien is er geen aanleiding ter plaatse te voorzien in een pad. Aan dit verzoek wordt dan ook geen gehoor gegeven.
- d. De door de inspreker bedoelde nieuwe kavel op het achterste deel van zijn woonperceel valt buiten onderhavig plangebied. Ongeacht de vraag of het wenselijk is hier een woning te realiseren, wordt dit verzoek daarom niet gehonoreerd.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast wat betreft de ligging van de nieuwe woningen direct aan de Oude Boekeloseweg. Deze worden enkele meters naar achteren verplaatst zodat deze in de rooilijn van de bestaande woning komen te liggen.

12. A. Dijkhuis (DVO)

Inhoud reactie

De inspreker verzoekt de gemeente om het bestemmingsplan uit te breiden en de bouwmogelijkheden op het terrein van fietscrossclub D.V.O. te vergroten.

Reactie

De gemeente stelt zich op het standpunt dat de locatie van de fietscrossbaan buiten het onderhavige bestemmingsplangebied valt. Om die reden wordt aan het verzoek geen gehoor gegeven.

Conclusie

Bovenstaande inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen.

8.3 Vooroverleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan Haaksbergen-dorp, uitbreidingslocatie De Veldmaat is toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Overijssel
2. Waterschap Regge en Dinkel
3. Inspectie VROM

Hieronder wordt op de ontvangen reacties ingegaan van deze drie instanties

1. Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft per brief van 8 juni 2009 haar reactie gegeven.

Inhoud reactie

- 1 Geconstateerd wordt dat, in vergelijking met de Nota van Uitgangspunten, het aandeel 'goedkope huur' in het woningbouwprogramma onevenredig flink is teruggedraaid (van 30% naar 14%), juist één van de belangrijkste doelgroepen van het provinciale beleid. Hiernaast wordt betwijfeld of het te realiseren woningbouwprogramma noodzakelijk is.
Verzocht wordt om de woningbouwaantallen en de woningtype-verdeling te heroverwegen en nader te onderbouwen. Het overleg over de prestatieafspraken kan hier aan bijdragen.
- 2 Ten aanzien van de locatie ten noorden van de Veldzichtweg (de locatie 'Twents erf') is een hoge archeologische verwachting geconstateerd. Geadviseerd wordt daarom om de archeologische verwachtingswaarde van dit gebied in de regels van het bestemmingsplan op te nemen (met inbegrip van een aanlegvergunningstelsel).

Beoordeling reactie

- 3 In het bestemmingsplan is ruimte opgenomen voor de realisatie van circa 24 rijenwoningen. In de regels zijn deze niet nader toegewezen aan doelgroepen, dit om de flexibiliteit van het bestemmingsplan te behouden. In de strategische beleidsnotitie heeft de gemeenteraad voorlopig besloten 10 woningen te bestemmen voor sociale huur en 9 woningen als goedkopere rijkkoopwoningen. In totaal zijn dit dus 19 woningen voor de doelgroepen van het provinciaal beleid. Daarnaast zijn er nog huurappartementen opgenomen waarvoor geen prijs is vastgesteld, deze zouden ook in de sociale huur kunnen worden gerealiseerd.
- 4 Er heeft reeds een onderzoek voor archeologie plaatsgevonden voor het gebied ten noorden van de Veldzichtweg, hieruit blijkt dat er geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Er is dus geen reden om de archeologische verwachtingswaarde in de regels van dit bestemmingsplan op te nemen.

Conclusie

Bovenstaande vooroverlegreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen.

2. Waterschap Regge en Dinkel

Het waterschap Regge en Dinkel heeft per brief van 30 januari 2009 haar reactie gegeven.

Inhoud reactie

- 5 Verzocht wordt de alinea in paragraaf 5.8.1 van de toelichting, waarin het beleid van het waterschap Regge en Dinkel wordt genoemd, te vervangen door een ander tekstdeel, dat het waterschap in haar brief aandraagt.
- 6 Verzocht wordt de waterparagraaf 5.8.2. van de toelichting aan te vullen met een nadere uitwerking van de toekomstige waterhuishoudkundige situatie.
- 7 Verzocht wordt om, naast de bestemmingen 'Agrarisch' (A) en 'Groen'(G), ook in de bestemmingsomschrijvingen van 'Tuin' (T), 'Verkeer en verblijf'(V) en 'Wonen' (W) ruimte te creëren voor voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater.

Beoordeling reactie

- 8 Het tekstdeel in paragraaf 5.8.1 inzake het beleid van het waterschap Regge en Dinkel is als verzocht aangepast.
- 9 De waterparagraaf is aangevuld met een nadere uitwerking van de toekomstige waterhuishoudkundige situatie. Overigens geeft het bestemmingsplan alleen de uitgangspunten en kaders aan. Uitwerking van de waterhuishoudkundige inrichting volgt in een latere fase van de planvorming.
- 10 In de regels is bij de doeleindenomschrijvingen van de bestemmingen 'Agrarisch' (A), 'Groen'(G), 'Tuin' (T), 'Verkeer en verblijf'(V) en 'Wonen' (W) toegevoegd: "voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater".

Conclusie

Bovenstaande vooroverlegreactie heeft geleid tot een aantal aanpassingen aan het bestemmingsplan.

3. VROM-inspectie

De VROM-inspectie (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer) heeft per brief van 6 februari 2009 (kenmerk 20090004172/Aha/Ddo) haar reactie gegeven.

Inhoud reactie

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beoordeling reactie

De vooroverlegreactie is ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan.

9 Zienswijzen

9.1 Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan, uitbreidingslocatie De Veldmaat heeft gedurende de periode van 13 november 2009 tot en met 24 december 2009 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen.

Gedurende deze periode zijn de volgende zienswijzen ingediend.

	Naam
1	L&O architecten, namens J.H. Janssen
2	Univé Juridische Service, Namens J.H. Janssen
3	H.J.G. Kerkemeijer, J.R.C.M. Kerkemeijer, R.G.J. Kerkemeijer
4	G.J.A. Fox
5	H.J.F. Scholten

Een tweetal zienswijzen op het bestemmingsplan zijn in een later stadium teruggetrokken, het betreft hier.

	Naam
A	N.E.T. Rikken / R. van Dijk
B	Kolenbranderweg v.o.f.

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en beoordeeld.

9.2 Zienswijzen

1. L&O architecten, namens J.H. Janssen

Samenvatting zienswijze

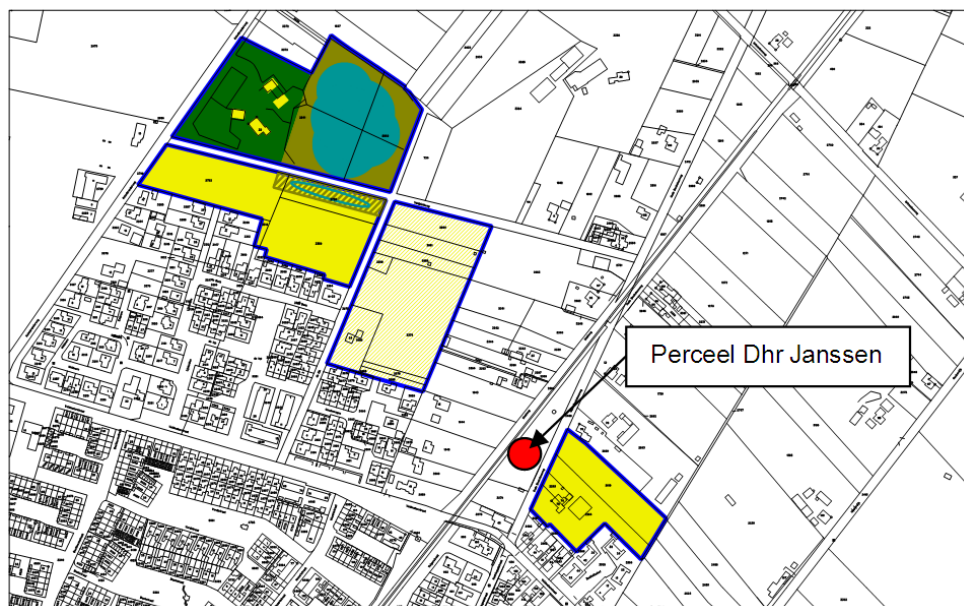
1. Indiener van de zienswijze is het oneens met de begrenzing van het plangebied van de uitbreidingslocatie de Veldmaat.

Beoordeling zienswijze

1. De gemeente heeft reeds in de behandeling van de inspraakreacties aangegeven dat het perceel deel uitmaakt van de groene hoofdstructuur van Haaksbergen. Het perceel bevindt zich in de groene wig, die aan weerszijden van de spoorlijn loopt. Deze wiggen dienen om het groene imago van Haaksbergen te ondersteunen. De wiggen geven een duidelijke identiteit aan de entrees van Haaksbergen en zorgen voor een groen netwerk dat vanuit het landelijk gebied in de kern doordringt. Om deze reden is het ruimtelijk niet wenselijk het betreffende perceel te ontwikkelen met woningbouw. Zoals zichtbaar is in de bovenstaande uitsnede uit het struc-



tuurplan bevindt de uitbreiding van de woningbouw zich op afstand van de spoorlijn. Het perceel van betrokkene bevindt zich aan de spoorlijn. Daarnaast heeft de gemeenteraad in haar vergadering op 29 oktober 2008 ingestemd met de strategische beleidsnotitie uitbreidingslocatie de Veldmaat. De notitie omschrijft het kader waarbinnen de Veldmaat zich de komende jaren zal gaan ontwikkelen. Belangrijk onderdeel van de notitie is het ruimtelijk voorkeursmodel waarin de Veldmaat tevens begrensd wordt. Het perceel van ondergetekende valt duidelijk buiten deze begrenzing. De voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan wordt dan ook als onwenselijk gezien. Zoals tevens duidelijk wordt is de uitbreidingslocatie van de Veldmaat behoorlijk verkleind door recente demografische ontwikkelingen.



Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen. Het verzoek tot bestemmingsplanwijziging van Dhr. Janssen tbv de realisatie van 6 woningen wordt dan ook geweigerd.

2. Univé Juridische Service, namens J.H. Janssen

Samenvatting zienswijze

1. Doordat er onduidelijkheid bestond over de toekomst van het perceel kon het niet verkocht worden.
2. Indiener is het oneens met het niet opnemen van het perceel in het onderhavige bestemmingsplan.
3. De heer Janssen zal een planschadeverzoek indienen, daar zijn uitzicht aanzienlijk zal verminderen.
4. De heer Janssen vreest voor verkeer- en parkeeroverlast, doordat er te weinig parkeerplaatsen en een uitrit geprojecteerd zijn op dezelfde hoogte als de tuin en het terras van het perceel van de heer Janssen.
5. Het bestemmingsplan is in strijd met het provinciale streekplan en de flora en faunawet. Tevens zijn er geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

6. Verzoekt opgenomen te worden in het bestemmingsplan uitbreidingslocatie de Veldmaat.

Beoordeling zienswijze

1. Reeds op 4 januari 2005 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten niet over te gaan tot het aankopen van het perceel van de heer Janssen aan de Oude Boekeloseweg. Hij was vanaf die periode gedurende 3 jaar vrij de gronden aan een derde te verkopen. Op 11 september 2007 is het voorkeursrecht definitief komen te vervallen. Hiervan is de heer Janssen schriftelijk op de hoogte gesteld. Het niet verkopen van de woning kan ons inziens dus niet verweten worden aan de onduidelijkheid met betrekking tot het perceel.
2. In het structuurplan uit 1994 en 2006 is het perceel van de heer Janssen aangewezen als groene bufferzone / groene wig. Het perceel van de heer Janssen heeft dan ook nooit onderdeel uitgemaakt van de uitbreidingslocatie de Veldmaat. Het is daarom ook logisch dit perceel te laten vallen in een ander bestemmingsplan en niet te bestemmen als woningbouw. Dit nog los van eventuele milieukundige beperkingen. Ook als het betreffende perceel zal worden opgenomen in het bestemmingsplan uitbreidingslocatie Veldmaat zou dit perceel geen uitbreiding krijgen van de reeds aanwezige woonbestemming.
3. Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.
4. Deelgebied 4 aan de Oude Boekeloseweg voorziet in haar eigen parkeerbehoefte. Binnen het plangebied zijn circa 24 rijwoningen, circa 12 appartementen en 8 2/1 kapwoningen voorzien. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van:

Woningtype	aantal	Parkeernorm (conform bestemmingsplan)	Totale parkeerbehoefte
Woning goedkoop	30	1.7	51
Woning midden	14	1.9	26.6
Totaal	44		77.6

De 2/1 kap woningen aan de Oude Boekeloseweg zijn in de plannen voorzien van een lange oprit (2 auto's) incl garage, volgens het ASVV van de CROW kenniscentrum mobiliteit mag dit in de parkeerbalans geteld worden als 1,3 pp. Deze 8 woningen voorzien op eigen terrein dus in 10.4 parkeerplaatsen. In de openbare ruimte (langs de oude Boekeloseweg en op de parkeerterreinen) in het plangebied worden de overige parkeerplaatsen geprojecteerd. Bestemmingsplantechnisch is hiervoor voldoende ruimte gereserveerd. Voor een indicatie wordt verwezen naar de indicatieve verkaveling op bladzijde 24 van het ontwerp bestemmingsplan.

De verkeersintensiteit op de Oude Boekeloseweg zal in de toekomst waarschijnlijk afnemen, door de doortrekking van de Noordsingel. Daarnaast is bij de ontwikkeling van de plannen voor de Veldmaat de inrit zoveel mogelijk naar het zuiden gelegd, zodat de overlast zoveel mogelijk beperkt blijft.

5. Uit de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan blijkt dat het plan niet in strijd is met het streekplan, tevens heeft de provincie Overijssel geen zienswijzen in gediend bij de gemeente Haaksbergen.
Met betrekking tot de Flora en Fauna wet wordt verwezen naar paragraaf 5.5.

Hierin staat beschreven dat vanuit de Flora en Fauna geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling van de Veldmaat.

Alle noodzakelijke bodemonderzoeken hebben met het bestemmingsplan ter inzage gelegen, daarnaast zijn samenvattingen en conclusies opgenomen in paragraaf 5.3 van de toelichting.

6. Hiervoor wordt verwezen naar de behandeling van de eerste zienswijze van L&O architecten, namens J.H. Janssen.

Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen.

3. H.J.G. Kerkemeijer, J.R.C.M. Kerkemeijer, R.G.J. Kerkemeijer

Samenvatting zienswijze

1. Indiener van de zienswijze is het oneens met een wijziging van de verkaveling van de Veldmaat, waardoor de bestemming van de gronden van woningbouw gewijzigd is in een groenbestemming.
2. Indiener van de zienswijze meldt dat er volgens hem geen sprake is geweest van een normaal onderhandelingstraject en dat het voorstel van de Gemeente Haaksbergen niet in verhouding staat tot andere biedingen/aankopen binnen het plangebied.
3. Volgens inspreker is het vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk zijn grond te bestemmen voor woningbouw i.p.v. groen. Dit is ook vanuit milieu oogpunt mogelijk.
4. Door het ontwerpbestemmingsplan zullen vele ongewenste effecten gaan plaatsvinden op de Natura 2000 gebieden Buursezand en Haaksbergerveen.

Beoordeling zienswijze

1. Gedurende het bestemmingsplan zijn er geen wijzigingen geweest in de verkaveling en bestemmingen van het betreffende perceel. Wel heeft de gemeente voordat het bestemmingsplan werd opgesteld enkele verkavelingsmodellen / studies uitgevoerd, zoals de gemeente ook de mogelijke natuurlijke effecten voor het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan vooraf heeft geïnventariseerd. Deze studies en inventarisaties leidden uiteindelijk tot het voorstel zoals opgenomen in het (voorontwerp) bestemmingsplan.
2. De gemeente is reeds een aantal jaren in onderhandeling met de familie Kerke-meijer en heeft de familie gedurende deze periode meerdere malen een bod gedaan op het betreffende perceel. Voor de waardebeoordeling wordt verwezen naar de taxatie die is uitgevoerd in het kader van het opstellen van een het exploitatieplan behorende bij dit bestemmingsplan. De gronden van de indiener zijn in de taxatie gewaardeerd op €30,- per m², werkelijke waarde op grond van onteigening. De gemeente heeft in het verleden een bod gedaan van €35,- per m². Indiener heeft dit bod verworpen door het niet tijdig te accepteren.
3. De gemeente is van mening dat het groen aan de Veldzichtweg goed aansluit bij het karakter van de onverharde weg, mede gezien het uitgangspunt dat er geen woningen direct worden ontsloten vanuit deze weg. De in te vullen waterretentie op het perceel van de indiener van de zienswijze is dan ook een goede overgang van de Veldmaat naar het buitengebied en sluit goed aan bij de bovenwijkse waterretentie die gelegen is ten noorden van de Veldzichtweg. Tevens sluit

de retentievoorziening op het perceel van de familie Kerkemeijer aan bij de evt. in de toekomst aan te leggen waterretentie (art 10.1) voor de vervolgfase van de Veldmaat (art 10.2)

4. Voor de effecten op de Natura 2000 gebieden Buursezand en Haaksbergerveen wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van de Natuurtoets en Aanvullend onderzoek.

Aangezien op ruime afstand buiten het NATURA2000-gebied wordt gebouwd, zal er in de praktijk echter geen sprake zijn van oppervlakteverlies van kwalificerende waarden. Eveneens wordt er van uitgegaan dat, vanwege deze afstand, er geen effecten van trillingen, mechanische effecten (zoals terreinbetreding), geluid, licht en verstoring door mensen plaatsvindt. Niet alleen is de afstand relatief groot (minimaal 1.000 meter), ook bevinden zich afschermdende functies (woonwijk, houtsingels, lanen en bosjes) tussen de activiteit en de beschermde gebieden. Versnippering treedt naar verwachting eveneens niet op, omdat het beschermde gebied door de activiteit niet wordt afgesneden van andere gebieden in de omgeving.

Mogelijkerwijs treedt wel verdroging op. Doordat grote delen van het, nu onverharde, gebied worden verhard, kan minder water indringen in de bodem. Dit kan eenvoudig worden verholpen door het regenwater dat op de verhardingen valt, te infiltreren in de bodem. Indien dit regenwater inderdaad wordt geïnfilteerd, worden geen effecten ten aanzien van verdroging verwacht.

Dit advies is verwerkt in de verdere plannen door een retentiemogelijkheid te realiseren, ter plekke van het perceel van de indiener van de zienswijzen.

Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen.

4. G.J.A. Fox

Samenvatting zienswijze

De heer Fox zal graag zien dat in plaats van een financiële tegemoetkoming (planschade) zijn eigen perceel verbreed wordt, zodat hij met zijn auto achterop zijn erf kan komen.

Beoordeling zienswijze

Naar aanleiding van de door de heer Fox (Oude Boekeloseweg 76) ingediende zienswijze is de vraag van de heer Fox nader geconcretiseerd en heeft dit geleid tot een verzoek circa 60 m² grond te verkrijgen als financiële tegemoetkoming voor potentiële te lijden planschade.



De gemeente gaat nader uitzoeken of de financiële waarde van de grond in verhouding staat tot de daadwerkelijk te lijden planschade, maar heeft een positieve grondhouding met betrekking tot het voorstel van de heer Fox.

Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen. De nieuwe bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' zijn immers ook passend in het geval de verkoop van het betreffende deel van het perceel aan de heer Fox.

5. H.J.F. Scholten

Samenvatting zienswijze

De heer Scholten vreest dat het uitbreidingsplan voor de Veldmaat gaat leiden tot een beperking van het woongenot en privacy, een beperking van het uitzicht, aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en extra schaduwwerking.

Derhalve wil hij de volgende zaken graag aangepast zien in het bestemmingsplan.

Deze zaken hebben betrekking op het perceel gelegen naast de woning aan de Kolenbranderweg 22:

1. Bebouwing uitvoeren als landelijk 1 bouwlaag met kap
2. Garage van de woning naast H.J.F. Scholten op minimaal 1 meter van de nieuwe perceelsgrens.
3. Bouwpeil en het grondpeil van de naast hem te bouwen woning niet hoger mag worden dan zijn woning.
4. Door trekken erfgrans achtergelegen perceel naar Kolenbranderweg. Daar in het verleden grond zonder tegemoetkoming van ondergetekenden is gevorderd voor afwatering t.b.v. de naastgelegen grond door de gemeente.
5. Het plaatsen van huidige erfafscheiding op de nieuwe erfgrans

Beoordeling zienswijze

1. De bouwvoorschriften voor het perceel gelegen naast de Kolenbranderweg 22 zijn goothoogte 3 meter en de bouwhoogte 10 meter. Deze voorschriften zorgen ervoor dat de bebouwing uitgevoerd zal moeten worden in 1 bouwlaag met kap. Qua uitstraling wordt verwezen naar de beschrijvingen in het beeldkwaliteitsplan. Hierin wordt tevens verwezen naar de sfeer van oude agrarische linten.

2. Qua bijgebouwen is aangesloten bij de bijgebouwenregeling van het overige gebied in de Veldmaat hetgeen betekent dat bijgebouwen net zoals bij het perceel van Dhr Scholten op de erfgrans mogen staan.
3. Het bouwpeil en grondpeil worden niet middels het bestemmingsplan bepaald. Momenteel is de gemeente bezig met het opstellen van de woon- en bouwrijpbestekken en het waterhuishoudkundig plan. Wij zullen bij de verdere uitwerking rekening houden met de wens van de heer Scholten en proberen zo goed mogelijk aan te sluiten bij het bouwpeil en grondpeil van het perceel aan de Kolenbranderweg 22.
4. De heer Scholten heeft op 17 juni 1997 het betreffende perceel grond gekocht van de gemeente Haaksbergen. In de leveringsakte staat omschreven dat er ongeveer 10 aren wordt verkocht. Daarnaast staat in de akte beschreven dat indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en / of de verdere omschrijving daarvan niet juist is of niet volledig is, noch verkoper noch koper daaraan rechten ontleent. Uiteindelijk bleek het perceel 991 m². Van ongeoorloofde vordering is dan ook geen sprake geweest.
5. Gezien de bovenstaande reactie is van verplaatsing van de huidige erfafscheiding geen sprake, aangezien de erfgrans niet wijzigt.

Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen.