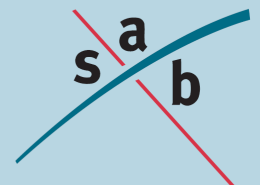


Bestemmingsplan

Haaksbergen-Dorp, uitbreidingslocatie Veldmaat, partiële herziening 't Molenbelt

Gemeente Haaksbergen

Datum: 6 juli 2016
Projectnummer: 120684.01
ID: NL.IMRO.0158.BP1137-0002



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Bestaande situatie	7
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur omgeving	7
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur plangebied	8
3	Beleidskader	10
4	Planbeschrijving	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Indicatieve verkavelingsplan	11
4.3	Voorliggende planwijziging	12
5	Onderzoek/verantwoording	14
5.1	Algemeen	14
5.2	Bodem	14
5.3	Akoestiek	15
6	Wijze van bestemmen	16
6.1	Algemeen	16
6.2	Dit bestemmingsplan	17
7	Economische uitvoerbaarheid	20
8	Procedure	21

Bijlagen

1. Toelichting bestemmingsplan 'Haaksbergen-Dorp, Uitbreidingslocatie De Veldmaat', 7 juli 2010
2. Inventariserend archeologisch onderzoek, BAAC onderzoek- en adviesbureau, april 2007
3. Inventariserend veldonderzoek (karterende fase), Kolenbranderweg 32, BAAC onderzoek- en adviesbureau, december 2008

4. Gemeente Haaksbergen, Plangebied Wissinkbrink en Veldmaat, Aanvulling op het bureauonderzoek en karterend booronderzoek, BAAC rapport V-07.0464, maart 2008
5. Quick scan flora en fauna, Oranjewoud, september 2007
6. Geohydrologisch onderzoek locatie de Veldmaat te Haaksbergen, Grontmij, 31 augustus 2007
7. Infiltratieonderzoek Veldmaat, briefrapportage, Grontmij bv, 19 december 2008
8. Onderzoek milieuzonering, Veldmaat Haaksbergen, SAB Arnhem, kenmerk 62212, 6 mei 2009
9. Verkennend bodemonderzoek Locatie De Veldmaat te Haaksbergen, definitief, Grontmij Nederland B.V., Arnhem, 24 mei 2013, kenmerk GM-0101415
10. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Haaksbergen-Dorp, Uitbreidingslocatie De Veldmaat, locatie Poetengraadshof, Gemeente Haaksbergen, 19 januari 2016, SAB Arnhem, projectnummer: 120684.01

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Haaksbergen realiseert op de locatie De Veldmaat, deelgebied Oude Boekeloseweg, aan de noordzijde van Haaksbergen, een woningbouwontwikkeling. In dit kader is in 2010 het bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, Uitbreidingslocatie De Veldmaat' vastgesteld, dat naast het deelgebied Oude Boekeloseweg nog enkele andere locaties betrof. Dit bestemmingsplan maakte de realisatie van woningen mogelijk en geeft kaders voor de mogelijk te realiseren woningtypes.

Omdat de ruimtelijke kaders voor de locatie Oude Boekeloseweg te beperkend bleken te zijn, is in 2013 een partiële herziening opgesteld inzake het deelgebied Oude Boekeloseweg. Dit bestemmingsplan maakte een ruimere programmering mogelijk en gaf meer flexibiliteit in de uitwerking met verschillende woningtypes.

Inmiddels is echter gebleken dat ook de ruimtelijke kaders van de partiële herziening te beperkend zijn om het gewenste programma te kunnen realiseren. Aanleiding is met name dat er voor de beoogde appartementen centraal in het gebied geen markt-vraag blijkt te zijn. Om die reden is een nieuw verkavelingsplan opgesteld voor het centrale gebied, het plan 'Tuindorp'. Hierin maken de beoogde appartementen plaats voor grondgebonden woningen.

De voorliggende plannen zijn niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan, de partiële herziening. De belangrijkste reden is dat de beoogde grondgebonden woningen deels binnen de bestemmingen Groen en Verkeer zijn gelegen. Om die reden is ervoor gekozen onderhavig bestemmingsplan vast te stellen. Dit bestemmingsplan vormt hiermee de tweede partiële herziening van het oorspronkelijke bestemmingsplan de Veldmaat. Aangezien het nieuwe woonhof de naam Poetengraadshof heeft gekregen, heeft dit bestemmingsplan de naam "Partiële herziening Poetengraadshof".

Op navolgende afbeelding staan de onderhavige planlocatie globaal weergegeven.



Kaart van Haaksbergen met aanduiding planlocatie

bron: Google Maps

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het centrale gedeelte van deelgebied de Oude Boekeloseweg van de uitbreidingslocatie De Veldmaat. De locatie is gelegen aan de oostzijde van de Oude Boekeloseweg. De locatie ligt aan de rand van de kern van Haaksbergen. Op de navolgende luchtfoto is de locatie globaal aangeduid.



Luchtfoto met aanduiding deelgebied Oude Boekeloseweg (geel omkaderd)

bron: Google Earth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied is momenteel het bestemmingsplan 'Haaksbergen - Dorp, uitbreidingslocatie Veldmaat, partiële herziening Oude Boekeloseweg' vigerend. Middels dit bestemmingsplan is de realisatie van woningen in dit gebied mogelijk gemaakt. Onderstaand is een uitsnede uit de verbeelding opgenomen.



Uitsnede verbeelding met contour onderhavig plangebied (rode lijnen)

Deze partiële herziening heeft gezorgd voor een verruiming van de toegestane woningtypes. Kort gesteld zijn overal binnen het plangebied (al dan niet na afwijking) vrijstaande, twee aaneengebouwde woningen en aaneengesloten woningen mogelijk. Dit geldt ook voor de centrale (door groen omgeven) woonbestemming; hier is echter ook gestapelde woningbouw mogelijk. In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op deze regeling.

Zoals gesteld is inmiddels gebleken dat er geen marktvraag is voor het beoogde appartementencomplex, dat centraal in het gebied werd beoogd. Om die reden worden hier nu grondgebonden rijwoningen beoogd. Zoals uit voorgaande kaartbeeld blijkt, zijn die in principe toegestaan op de locatie. Echter, zoals uit de uitsnede van de verbeelding blijkt, zijn de gronden deels bestemd als Groen en Verkeer. De beoogde woningen vallen deels binnen deze bestemming en zijn hier niet mogelijk binnen de bestemmingsomschrijving. Om die reden is sprake van een strijdigheid met het bestemmingsplan en is onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

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 ten slotte gaat in op de procedure.

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

Uitbreidingslocatie De Veldmaat

De uitbreidingslocatie De Veldmaat is gelegen aan de noordzijde van Haaksbergen, direct aangrenzend aan de bestaande bebouwde kom. De totale uitbreidingslocatie is circa 8 ha. groot. Op onderstaande kaart is de locatie globaal aangeduid.



Kaartbeeld globale ligging Uitbreidingslocatie De Veldmaat, het deelgebied Oude Boekeloseweg is met de gele stippellijn omkaderd
bron: Google Maps

Deelgebied Oude Boekeloseweg

Het deelgebied Oude Boekeloseweg betreft het meest oostelijke deel van de uitbreidingslocatie De Veldmaat, gelegen aan de Oude Boekeloseweg. Op bovenstaande kaart is deze globaal aangeduid met de gele stippellijn. Dit deelgebied bevindt zich in een typische kernrandzone, die zich kenmerkt door een menging van verspreide bebouwing en open agrarisch gebied c.q. groen. In omgeving van het plangebied is de ligging van het spoorlijntje bijzonder.

De aanleg van de nieuwe woonbuurt is reeds begonnen. Onderstaande foto geeft de stand van zaken aan in augustus 2015. De gronden zijn deels bouwrijp gemaakt en enkele woningen aan de Oude Boekeloseweg zijn reeds gebouwd.



Samengestelde panoramafoto van het plangebied (bron: Google Streetview, aug 2015)

Ook de nieuwe woonstraat op het binnenterrein, de Bonifatiushof, is deels aangelegd. Onderstaand een foto genomen vanaf het binnenterrein.



Foto binnenterrein (bron: Google Streetview, aug 2015)

De locatie grenst aan de zuidzijde direct aan de bestaande bebouwde kom van Haaksbergen. Het betreft enkele losse woningen, met aan de zuidoostzijde een R.K.-kerk met begraafplaats en een ensemble met kleinschalige appartementen. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het buitengebied. Aan de noordoostzijde bevindt zich een fietscrossbaan binnen een forse bomensingel. Deze fietscrossbaan heeft een recreatieve functie voor de wijk. Aan de noordzijde bevindt zich een bestaande woning. Aan de westzijde ten slotte grenst het plangebied aan de Oude Boekeloseweg.

Plangebied

Het plangebied van de onderhavige tweede partiële herziening betreft uitsluitend het centrale gebied van de locatie Oude Boekeloseweg. Op onderstaande kaartbeeld is dit aangeduid.



Globale projectie plangebied op topografische kaart (bron: Google Maps)

3 Beleidskader

Onderhavig plan betreft uitsluitend een andere verkaveling van het uitbreidingsplan De Veldmaat. Het uitbreidingsplan De Veldmaat als geheel is mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, Uitbreidingslocatie De Veldmaat'. In dit bestemmingsplan is ingegaan op de passendheid van de uitbreidingslocatie De Veldmaat binnen het geldende beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In algemene zin was de conclusie dat het uitbreidingsplan De Veldmaat passend is binnen het geldende beleid.

Onderhavig plan betreft een dermate kleine aanpassing van de plannen, dat dezelfde conclusies van toepassing blijft. Voor de specifieke toetsing aan het beleid kan verder worden verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, Uitbreidingslocatie De Veldmaat'. Aangezien dit bestemmingsplan niet meer raadpleegbaar is via de website www.ruimtelijkeplannen.nl, is besloten de toelichting van dit bestemmingsplan als bijlage bij dit bestemmingsplan op te nemen.

Wel is het nog zinvol kort in te gaan op het gemeentelijke woningbouwbeleid. In de Woonvisie 2020 is het gemeentelijke woningbouwprogramma opgenomen. Onderhavig plan leidt tot een wijziging van de te realiseren woningtypes. Gesteld kan worden dat onderhavig plan past binnen de Woonvisie, aangezien met onderhavig plan levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. De Woonvisie heeft als doel dat iedere nieuwbouwwoning levensloopbestendig wordt gebouwd. Onderhavig plan past hierbinnen.

Hiernaast wordt opgemerkt dat de binnen onderhavig te realiseren woningen complementair zijn aan de nieuwbouwplannen die momenteel in ontwikkeling zijn.

4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het onderhavige plan toegelicht. Allereerst wordt kort ingegaan op de aanvankelijke indicatieve verkavelingsplan die deel uitmaakte van de oorspronkelijke woningbouwplannen voor de Veldmaat. Hierna wordt ingegaan op de planwijziging die de aanleiding vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

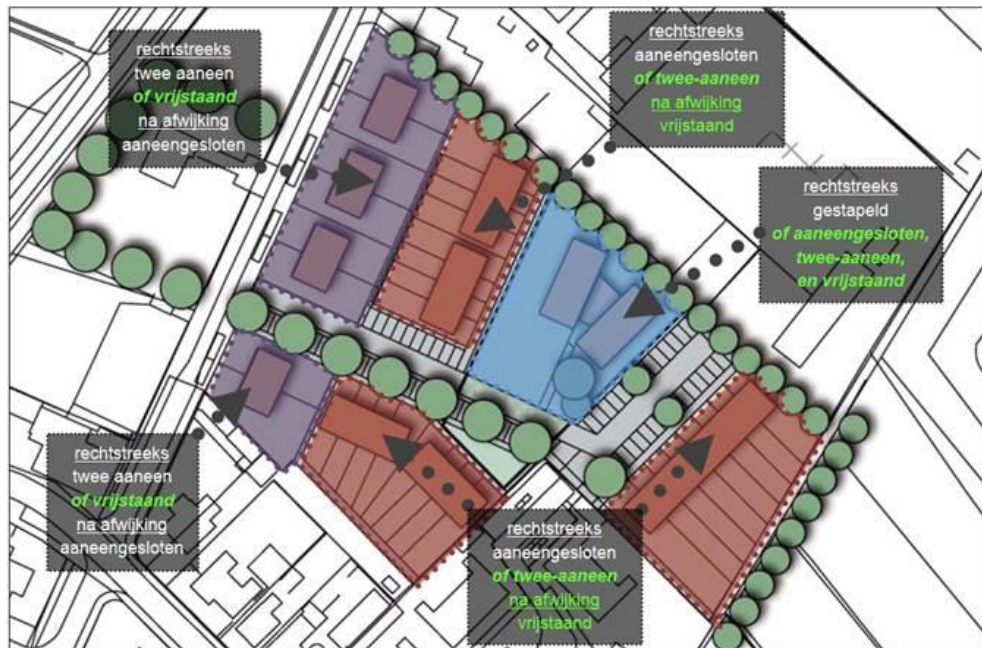
4.2 Indicatieve verkavelingsplan

Het indicatieve verkavelingsplan voor de locatie aan de Oude Boekeloseweg gaat uit van een compacte inrichting. In het centrale gedeelte van het deelgebied is een groenstrook ingepast ten behoeve van speelruimte. Aan deze groenstrook is een wooncomplex gesitueerd, die voorziet 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.



Indicatieve verkavelingsplan van deelgebied 4

Het geldende bestemmingsplan, de (eerste) partiële herziening, maakt een verruiming van de toegestane woningtypes mogelijk, zoals in paragraaf 1.3 reeds is besproken. Dit is in onderstaande afbeelding duidelijk weergegeven, waarin de mogelijkheden die zijn toegevoegd groen zijn gekleurd.



Kaartbeeld bouw mogelijkheden

Zoals uit de voorgaande kaart blijkt, zijn ter hoogte van het centraal gelegen appartementencomplex ook rechtstreeks aaneengesloten, twee aaneengebouwde en vrijstaande woningen toegestaan. Dit laat echter onverlet dat binnen het bestemmingsplan wel gebieden als 'Groen' en 'Verkeer' zijn bestemd die niet voor bewoning mogen worden gebruikt.

4.3 Voorliggende planwijziging

Algemeen

Er is een alternatieve stedenbouwkundige invulling ontwikkeld voor het centrale gedeelte van de locatie Oude Boekeloseweg. Hierin maakt het beoogde appartementencomplex, alsmede een rij beoogde rijwoningen plaats voor een kleinschalig woningbouwplan met 11 woningen.



Impressie van het nieuwbouwplan

Stedenbouwkundige structuur en verkaveling

Het plan betreft de realisatie van 11 woningen die als één geheel worden gerealiseerd in de typologie van een 'Tuindorp'. De woningen worden gerealiseerd aan een gezamenlijk binnenhof, dat middels een centrale poort is te bereiken. Het plan als geheel krijgt een samenhangende vormgeving en is hiermee als één geheel te herkennen. De samenhangende vormgeving zet zich door in de architectonische vormgeving en het materiaal- en kleurgebruik.

Het stedenbouwkundige plan is goed inpasbaar in de omgeving. De beoogde bebouwing krijgt een beperkte maatvoering (goot 3 tot 4,5 m hoog; nokhoogte 9 m). In vergelijking tot het hiervoor besproken indicatieve inrichtingsplan komen de woningen hiernaast niet dicht bij andere bestaande of geprojecteerde woningen te liggen.

Verkeer en parkeren

Verkeer

Verkeerskundig vinden geen grote wijzigingen plaats. Wel wordt de nieuwe woonstraat enigszins naar het zuiden afgebogen om ruimte te maken voor onderhavig plan; in de oorspronkelijke plannen liep deze woonstraat recht door, maar in de nu voorliggende plannen is er sprake van een knik. Het gehele plangebied blijft aangesloten op de bestaande straat: de Oude Boekeloseweg.

Parkeren

Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. In totaal zullen in dit plan maximaal 11 woningen worden gerealiseerd. Deze woningen hebben een parkeerbehoefte van minimaal 1,7 parkeerplaatsen per woning. Dat betekent dat er op grond van de geldende parkeernormen minimaal $(1,7 \cdot 11 =)$ 19 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Deze zullen deels op eigen terrein en deels op openbaar gebied worden gerealiseerd.

Hiernaast wordt gesteld dat met de beoogde wijziging van de verkaveling de woningdichtheid van het plangebied afneemt. Hiermee wordt in algemene zin de parkeerdruk verlicht. Mede om deze reden worden geen belemmeringen verwacht voor onderhavig bestemmingsplan.

5 Onderzoek/verantwoording

5.1 Algemeen

Onderhavig plan betreft uitsluitend een deels andere verkaveling van het uitbreidingsplan De Veldmaat, deelgebied Oude Boekeloseweg. Het uitbreidingsplan De Veldmaat als geheel is mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, Uitbreidingslocatie De Veldmaat'. In dit bestemmingsplan is ingegaan op de uitvoerbaarheid van de uitbreidingslocatie De Veldmaat met betrekking tot aspecten als geluid, bodem, water, archeologie en flora en fauna. In algemene zin was de conclusie dat het uitbreidingsplan De Veldmaat uitvoerbaar is.

Onderhavig plan betreft een dermate kleine aanpassing van de plannen, dat dezelfde conclusies van toepassing blijven. In algemene zin geldt dat de onderzoeken die in het kader van de uitbreidingslocatie De Veldmaat zijn gedaan, nog steeds relevant en voldoende actueel zijn. Voor de specifieke toetsing aan de uitvoeringsaspecten kan verder worden verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, Uitbreidingslocatie De Veldmaat'. Deze is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Wat betreft twee onderzoeksaspecten is nog wel nader onderzoek uitgevoerd, namelijk bodem en akoestiek. Deze aspecten worden in de navolgende paragrafen kort besproken.

5.2 Bodem

Inleiding

Er is een bodemonderzoek¹ uitgevoerd voor de gehele locatie Oude Boekeloseweg, waarvan onderhavig plangebied een deelgebied is. Doel van het onderzoek was het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie.

Op basis van de onderzoeksresultaten is vastgesteld of de gewenste vorm van bodemgebruik, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, mogelijk is en zo niet, welke vervolgacties noodzakelijk zijn.

Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen kenmerken waargenomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de onderzochte mengmonsters van de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten aan de onderzochte stoffen zijn aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aangetroffen. In het grondwater is bij één peilbuis een lichte verhoogde concentratie aan xylenen aangetoond. In één peilbuis is een licht verhoogde concentraties aan barium aangetoond.

Aanbevelingen

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Gezien de re-

¹ Verkennend bodemonderzoek Locatie De Veldmaat te Haaksbergen, Definitief, Grontmij Nederland B.V., Arnhem, 24 mei 2013, kenmerk GM-0101415.

sultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'onverdachte locatie', strikt genomen niet juist is. Er zijn licht verhoogde concentraties aan xylenen en barium aangetroffen in het grondwater. Op basis van de verontreinigingen hoeft er uit milieuhygiënisch oogpunt geen beperking te worden gesteld aan de voorgenomen ontwikkeling van een woonwijk op het terrein.

Vrijkomende grond

Indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast in een ander werk, is een par-tijkeuring 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 ont-vangende bodem.

Eindconclusie

Wat betreft het aspect 'bodem' zijn er geen belemmeringen tegen voorliggend be-stemmingsplan.

5.3 Akoestiek

Er is een actualiserend akoestisch onderzoek uitgevoerd voor onderhavig plan². On-derzocht is op welke afstand de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, van de wegas ligt van de wegen Oude Boekeloseweg, Veldmaterstraat en Geukerdijk. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, van de voornoemde onderzochte wegen. Geconcludeerd kan worden dat de gevelbe-lasting lager is dan deze voorkeursgrenswaarde. Het akoestisch klimaat, ten gevolge van de onderzochte weg, is geen belemmering voor de uitvoering van het project. De Wet geluidhinder legt verder geen restricties op ten aanzien van de realisatie van het plan. Daarnaast wordt geconcludeerd dat ten aanzien van de 30 km/h-wegen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Een nader onderzoek naar de gevelbe-lasting is niet noodzakelijk.

² Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Haaksbergen-Dorp, Uitbreidingslocatie De Veld-maat, locatie Poetengraadshof, Gemeente Haaksbergen, 19 januari 2016, SAB Arnhem, projectnummer: 120684.01

6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

6.1.1 *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 toelatingsplanologie. 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 (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

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, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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 ruimtelijk beleid.

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

- 1 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 regels 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.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. 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.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 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).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en een uitsluiting op de aanvullende werking van de bouwverordening.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is 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 2012 (SVBP2012).

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 be-

weegredenen, 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.

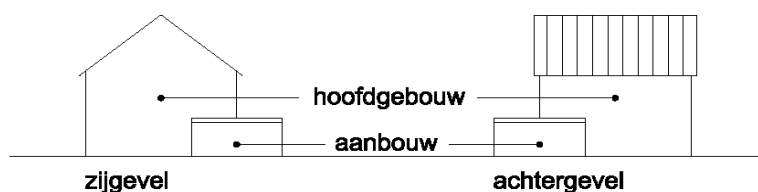
6.2.2 Begripsbepalingen

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;

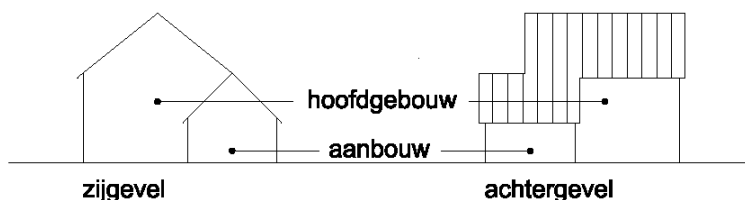
In sommige gevallen is het duidelijk dat sprake is van architectonische ondergeschiktheid. In geval van een aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw met één bouwlaag en een plat dak (fig. 1) is hiervan sprake.

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

Opzet

Dit bestemmingsplan is zo veel mogelijk gelijk gehouden als het bestemmingsplan 'Haaksbergen-Dorp, uitbreidingslocatie De Veldmaat' en bestemmingsplan 'Haaksbergen - Dorp, uitbreidingslocatie Veldmaat, partiële herziening Oude Boekeloseweg'.

Specifieke bestemmingen

De volgende specifieke bestemmingen zijn bij dit bestemmingsplan van toepassing:

- Verkeer - Verblijf
- Wonen

Verkeer - Verblijf

Door de gewijzigde planopzet krijgt het openbare gebied een iets andere inrichting. Dit wordt vastgelegd binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. De opzet van de bestemming is volstrekt identiek aan de bestemming in het vigerende bestemmingsplan.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is van toepassing op de te realiseren woningen. In de bouwregels is omschreven dat aaneengebouwde woningen zijn toegestaan en dat het gaat om maximaal 11 woningen.

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. Algemeen geldt als maximum 3 m goothoogte en 9 m bouwhoogte. Middels een aanduiding 'gevellijn' is geregeld dat richting het binnenplein de woningen een goothoogte van 4,5 m mogen hebben.

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

Het binnenplein is opgenomen binnen een specifieke bouwaanduiding ('sba-1') waarvoor is geregeld dat hier geen bebouwing is toegestaan.

In de specifieke gebruiksregels is ten slotte, naast een bepaling inzake verboden gebruik, ook een regeling opgenomen inzake parkeren.

6.2.4 Algemene regels

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

7 Economische uitvoerbaarheid

De Wet op de ruimtelijke ordening schrijft voor dat inzicht dient te bestaan in de uitvoerbaarheid een bestemmingsplan. De paragraaf economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient inzicht te verschaffen in de wijze van de gemeentelijke dekking c.q. vertaalslag in begroting en meerjarenraming en in de gedeelde verantwoordelijkheden en risico's tussen gemeenten en eventuele derden.

De gemeente heeft met de ontwikkelaar een verkoopovereenkomst gesloten en draait een gemeentelijke grondexploitatie. De gemeentelijke kosten zijn gedekt vanuit deze grondexploitatie. De ontwikkeling van het onderhavige plan wordt gerealiseerd vanuit een private exploitatie. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering en draagt het verdere risico van de planontwikkeling.

8 Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan “Haaksbergen-Dorp uitbreidingslocatie Veldmaat, partiële herziening ‘t Molenbelt” heeft met ingang van 15 april 2016 tot en met 26 mei 2016 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.