



*GEMEENTE*  
**HAAKSBERGEN**

*Bestemmingsplan*  
*'Buitengebied Haaksbergen,*  
*partiele herziening*  
*Hasseltweg 12/12a en Hengelosestraat 53'*

*December 2017*

*Vastgesteld*



**Bestemmingsplan**  
***“Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening***  
***Hasseltweg 12/12a en Hengelosestraat 53”***

Gemeente Haaksbergen  
Postbus 102  
7480AC HAAKSBERGEN

Contactpersoon gemeente Haaksbergen: dhr. R. Oude Moleman  
Projectleider BJZ.nu: dhr. S. Slijkhuis

Status: Vastgesteld  
December 2017



Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66  
e. [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
i. [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## TOELICHTING

**INHOUDSOPGAVE**

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	7
1.4	PLANOLOGISCH REGIEM .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	9
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED .....</b>	<b>10</b>
2.1	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK .....	10
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING .....	10
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>15</b>
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING .....	15
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	19
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>20</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	20
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	21
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	31
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>37</b>
5.1	GELUID .....	37
5.2	BODEMKWALITEIT.....	37
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	38
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	39
5.5	MILIEUZONERING .....	40
5.6	GEUR .....	43
5.7	ECOLOGIE.....	43
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	46
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	48
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>50</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	50
6.2	WATERPARAGRAAF.....	51
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>52</b>
7.1	INLEIDING.....	52
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	52
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	54
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>55</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSpraak &amp; ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>56</b>
9.1	VOOROVERLEG.....	56
9.2	INSpraak.....	56
9.3	ZIENSWIJZEN.....	56
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....</b>		<b>57</b>
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....	57
BIJLAGE 2	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK.....	58

BIJLAGE 3 WATERTOETSRESULTAAT ..... 59

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Aan de Hasseltweg 12/12a ten zuiden van de kern Haaksbergen bevindt zich hoveniersbedrijf Hagmole of ten Have. Het bedrijf is ongeveer 10 jaar geleden opgericht als bedrijf aan huis op het woonperceel Hasseltweg 12/12a en heeft sindsdien een continue groei doorgemaakt. De activiteiten kenmerken zich door ontwerp, aanleg en onderhoud van tuinen. Het bedrijf richt zich op zowel particulieren als zakelijke opdrachtgevers en heeft als werkgebied voornamelijk Twente en de Achterhoek. De huidige omvang van het hoveniersbedrijf is niet meer in overeenstemming met de planologische situatie. Verder heeft het bedrijf behoefte aan 150 m<sup>2</sup> extra bedrijfsruimte voor stalling van materieel.

Om de toekomst van het hoveniersbedrijf te waarborgen heeft de eigenaar van het hoveniersbedrijf een verzoek bij de gemeente ingediend om het bedrijf positief te bestemmen en medewerking te verlenen aan de bouwen van het nieuwe bedrijfsgebouw (150 m<sup>2</sup>). De gemeente Haaksbergen heeft hiermee ingestemd onder voorwaarde dat de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) wordt toegepast. Samenvattend houdt de voorgenomen ontwikkeling het volgende in:

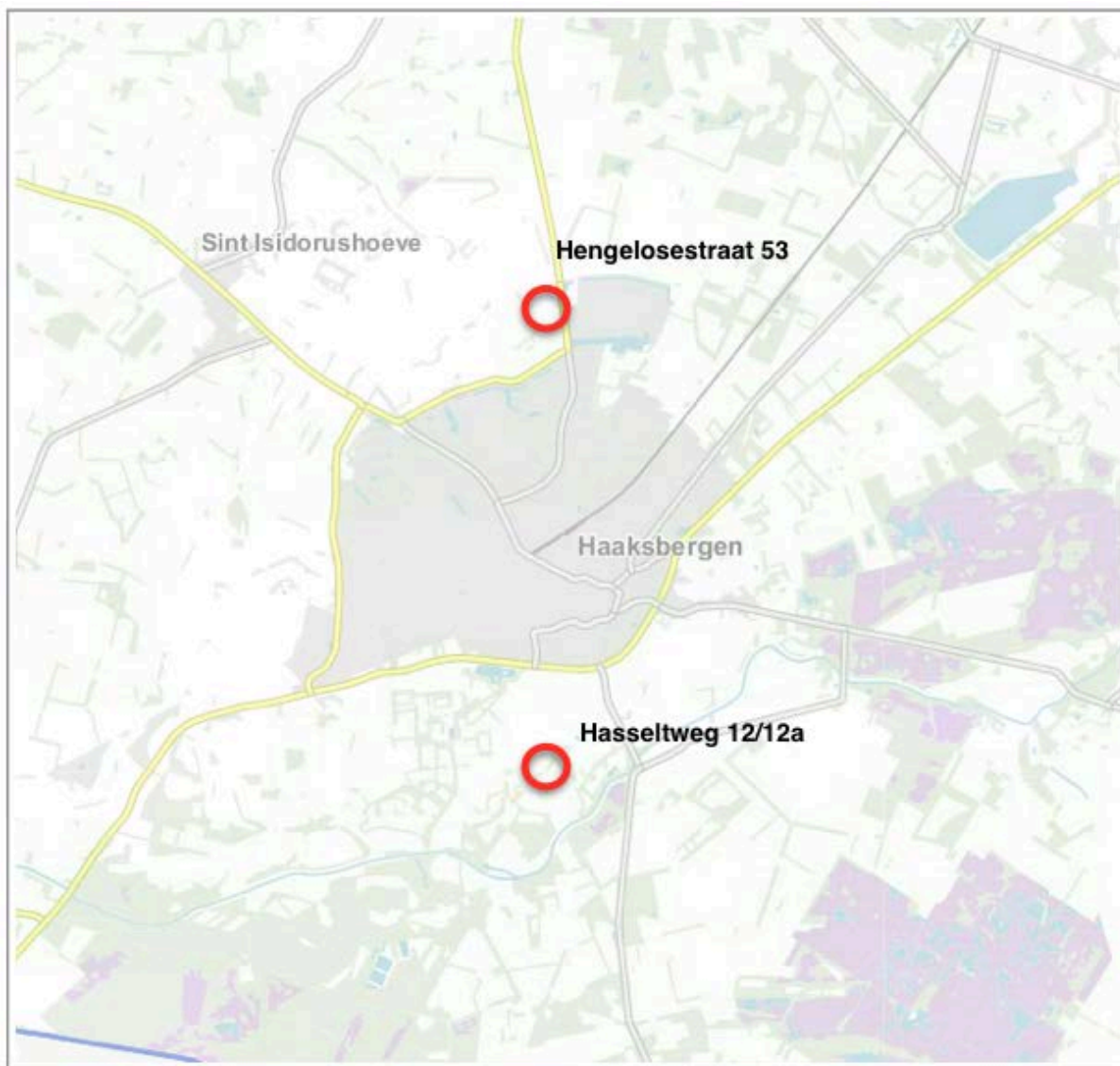
- het bestaande hoveniersbedrijf op Hasseltweg 12/12a wordt positief bestemd;
- Er mag aan de Hasseltweg 12/12a een nieuw bedrijfsgebouw ten behoeve van het hoveniersbedrijf van 150 m<sup>2</sup> gebouwd worden;
- Ter compensatie van de toename aan bebouwing worden op de percelen Hasseltweg 12/12a en Hengelosestraat 53 in totaal 390 m<sup>2</sup> aan ontsierende bebouwing gesloopt.
- Beide locaties worden landschappelijk ingepast.

Met de gewenste ontwikkelingen wordt enerzijds de toekomst van het hoveniersbedrijf geregeld, daarnaast vindt er door sloop en landschappelijke inpassing op beide locaties een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaksbergen’. Daarom dient het bestemmingsplan herzien te worden. Voorliggend plan voorziet hierin. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat twee locaties te weten de Hasseltweg 12/12a en Hengelosestraat 53 in het buitengebied van Haaksbergen. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Haaksbergen en de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging plangebied ten opzichte van de kern Haaksbergen en de directe omgeving (Bron: Atlas van Overijssel)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Hasseltweg 12/12a en Hengelosestraat 53” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.BP1152-0002) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

### 1.4 Planologisch regiem

#### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied (locaties; Hasseltweg 12/12a en Hengeloseweg 53) is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaksbergen’. Dit bestemmingsplan is op 2 juli 2013 vastgesteld door de

gemeenteraad van Haaksbergen. In figuur 1.2 zijn uitsneden van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin het plangebied weergegeven. De planologische situatie ter plaatse van beide locaties wordt hierna separaat beschreven.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaksbergen’ (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

#### 1.4.2 Hasseltweg 12/12a

Deze locatie is bestemd voor ‘Wonen’. De beoogde locatie voor het nieuwe bedrijfsgebouw is bestemd tot ‘Agrarisch met waarden – Landschap’. Daarnaast is de gehele locatie voorzien van de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone - verwevingsgebied’.

De gronden bestemd voor ‘Wonen’ zijn hoofdzakelijk bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bed & breakfast. Binnen het bestemmingsvlak ‘wonen’ mag niet meer dan 1 woning aanwezig zijn en is inwoning toegestaan. In voorliggende situatie is sprake van ‘inwoning’.

De gronden ter plaatse van de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ zijn bestemd voor uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten in - niet zijnde opslag van veevoer en agrarische producten-, met uitzondering van een boomkwekerij, houtteelt-, sierteelt-, bollenteelt- of fruitteeltbedrijf, het weiden van vee en het verbouwen van gewassen.

Het hoveniersbedrijf is in zijn huidige omvang niet meer aan te merken als een bedrijf aan huis. Hiermee is het bedrijf niet meer in overeenstemming de toegestane gebruiksfuncties zoals opgenomen in de woonbestemming. Verder is de gewenste nieuwe schuur van 150 m<sup>2</sup> geprojecteerd op gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden – landschap’ waar op dit moment geen bouw mogelijkheden aanwezig zijn. De woonbestemming dient verruimt te worden ter plaatse van de beoogde nieuwe schuur en de volledige locatie dient voorzien te worden van de aanduiding ‘Hoveniersbedrijf’. De toekomstige landschappelijke inpassing wordt planologisch verankerd via een voorwaardelijke verplichting.

#### 1.4.3 Hengelosestraat 53

Deze locatie is eveneens bestemd voor ‘Wonen’ en is voorzien van de gebiedsaanduidingen ‘wro-zone – wijzigingsgebied’ en ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’.

De gronden bestemd voor ‘Wonen’ zijn hoofdzakelijk bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bed & breakfast. Binnen het bestemmingsvlak ‘wonen’ mag niet meer dan 1 woning aanwezig zijn.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied’ kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen en de bestemming wijzigen ten behoeve van een zoutwinlocatie.



Op dit voormalige agrarische bedrijfsperceel is het agrarische gebruik reeds beëindigd en is het perceel reeds voorzien van een woonbestemming. Op deze locatie wordt 360 m<sup>2</sup> aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. In de dit bestemmingsplan worden deze bouwmogelijkheden beperkt zodat de omvang van de te slopen bebouwing niet terug kan worden gebouwd.

## 1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue en hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

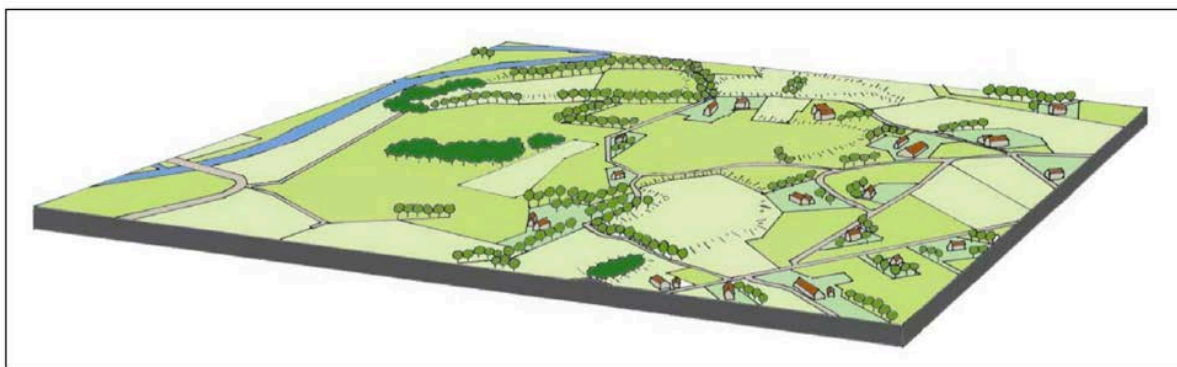
Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg, de inspraak en zienswijzen.

## HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

### 2.1 Landschapskarakteristiek

Het omliggende landschap van het plangebied is te typeren als een essen- en oude hoevenlandschap. Het essenlandschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden.

Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.



Figuur 2.1 Vogelvluhtimpresie essen- en oude hoevenlandschap (Bron: gemeente Haaksbergen)

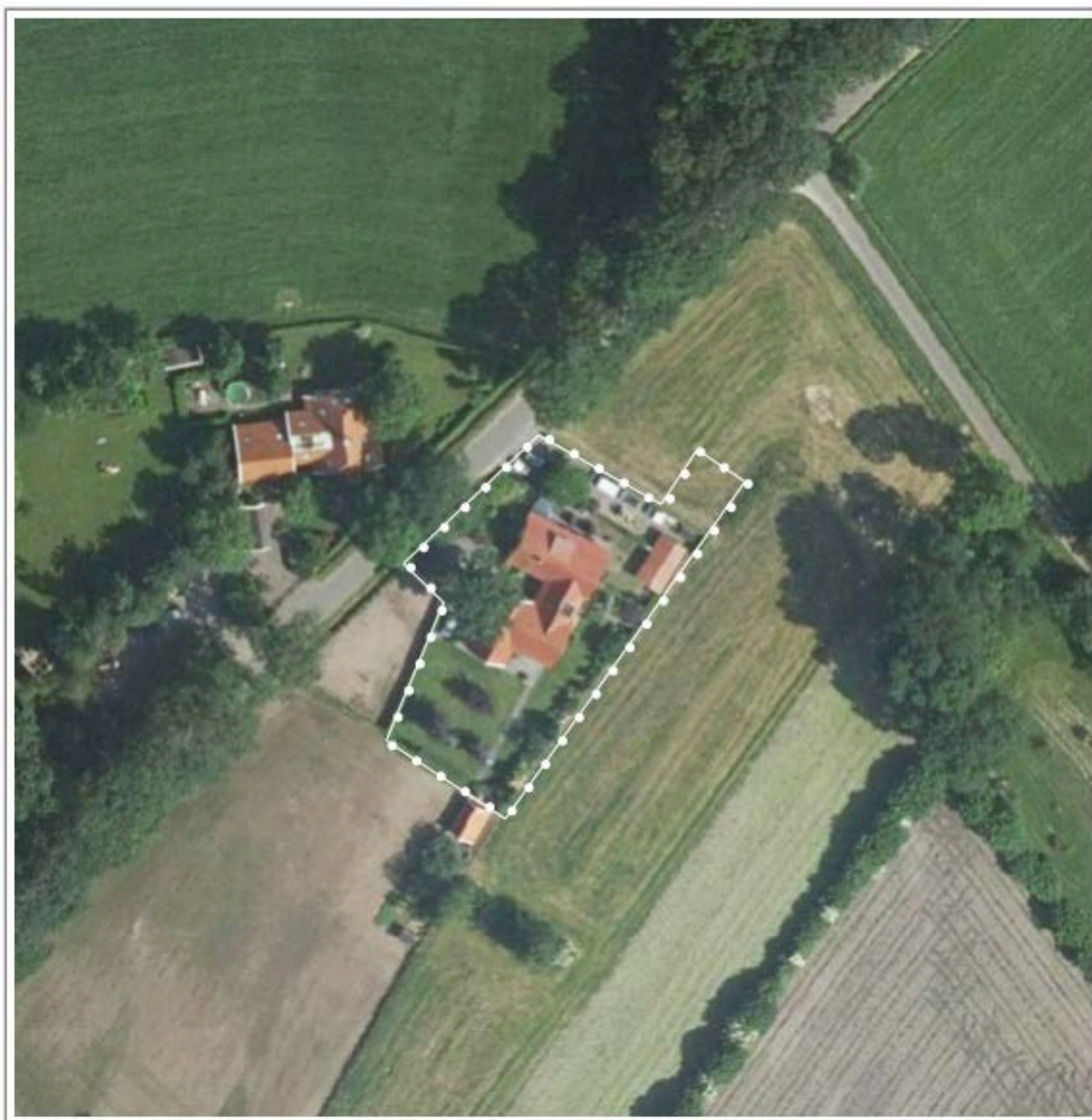
### 2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

#### 2.2.1 Hasseltweg 12/12a

De locatie Hasseltweg 12/12a bevindt zich op ongeveer 900 meter afstand ten zuiden van de bebouwde kom van Haaksbergen. De ruimtelijke structuur wordt voornamelijk bepaald door landschapselementen behorende bij het kampen- c.q. oude hoevenlandschap. De functionele structuur wordt bepaald door agrarische bedrijvigheid en agrarische cultuurgronden, verspreid liggende woningen, basisschool Honesch, schietvereniging De Eendracht en een waterloop in de vorm van de Buurserbeek. Ten westen van de locatie bevinden zich Camping en Bungalowpark 't Stien en Golfclub Het Langeloo.

De locatie wordt begrensd door de Hasseltweg aan de noord-westzijde, de Molenveldweg aan de noord-oostzijde en agrarische cultuurgronden aan de zuidzijde. De begrenzing van deze locatie wordt bepaald door het bestaande bestemmingsvlak ‘Wonen’ en de gronden waar het nieuwe bedrijfsgebouw is geprojecteerd.

De locatie bestaat uit een woning met aangebouwd bijgebouw en vrijstaand bijgebouwtje. De rest van het plangebied is onbebouwd en in gebruik als tuin en erf ten behoeve van de woonfunctie. Rondom het woonperceel staan op agrarische cultuurgronden een viertal kleine bijgebouwen, waarop het overgangsrecht van toepassing is. Vanwege ruimtegebruik op het erf wordt in de huidige situatie veel geparkeerd langs de Hasseltweg. Dit zorgt voor gevaarlijke verkeerssituaties. Beelden van de huidige situatie worden hierna weergegeven.



Figuur 2.2 Luchtfoto locatie Hasseltweg 12/12a (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 2.3 Huidige situatie locatie Hasseltweg 12/12a (Bron: Google streetview)



Figuur 2.4 Huidige verkeerssituatie locatie Hasseltweg 12/12a (Bron: MET Architecten)

### 2.2.2 Hengelsestraat 53

Deze locatie ligt ten noorden aan de rand van de bebouwde kom van Haaksbergen. De ruimtelijke structuur ten noorden, zuiden en westen van de locatie wordt bepaald door landschapselementen behorende bij het kampen- c.q. oude hoevenlandschap. Ten oosten is het bedrijventerrein Stepelo gelegen. De functionele structuur wordt aan de noord- en westzijde bepaald door agrarische cultuurgronden. Ten zuiden bevinden zich een woonperceel en restaurant Evers. Ten oosten aan de overzijde van de Hengelsestraat bevindt zich het hiervoor genoemde bedrijventerrein.

De locatie wordt aan de noord- en westzijde begrensd door agrarische cultuurgronden, aan de oostzijde door de Hengelsestraat en ten zuiden door woonbebouwing en het restaurant. De begrenzing van deze locatie wordt bepaald door het bestaande bestemmingsvlak ‘wonen’.

De locatie bestaat uit een woning met aangebouwd bijgebouw en diverse vrijstaande bijgebouwen uit een agrarisch verleden. De rest van het plangebied is onbebouwd en in gebruik als tuin en erf ten behoeve van de woonfunctie. Beelden van de huidige situatie worden hierna weergegeven.



Figuur 2.5 Huidige situatie locatie Hengelosweg 53 (Bron: provincie Overijssel)





Figuur 2.6 Huidige situatie locatie Hengelosestraat 53 (Bron: MET architecten en Google Maps)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

#### 3.1.1 Nieuwbouwlocatie Hasseltweg 12/12a

Hoveniersbedrijf Hagmole of ten Have is ongeveer 10 jaar geleden opgericht als bedrijf aan huis op het woonperceel Hasseltweg 12/12a en heeft sindsdien een continue groei doorgemaakt. De activiteiten kenmerken zich door ontwerp, aanleg, onderhoud van tuinen. Het bedrijf richt zich op zowel particulieren als zakelijke opdrachtgevers en heeft als werkgebied voornamelijk Twente en de Achterhoek. Door de groei is het bedrijf qua aard en omvang niet meer in overeenstemming is met de planologische situatie (bedrijf aan huis binnen de woonbestemming). Om de toekomst van het hoveniersbedrijf te waarborgen heeft het hoveniersbedrijf extra ruimte nodig in de vorm van een nieuw bedrijfsgebouw van 150 m<sup>2</sup> voor opslag, kantoor en kantine. De gemeente Haaksbergen heeft ingestemd met deze uitbreiding onder voorwaarde dat de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) wordt toegepast. Op deze wijze beoogd men enerzijds de toekomst van het hoveniersbedrijf te borgen, daarnaast vindt er door sloop en landschappelijke inpassing op beide locaties een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats.

Concreet houdt dit het volgende in:

- Er wordt op de locatie Hengelosestraat 53 een varkenshuur van 360 m<sup>2</sup> gesloopt;
- er worden op en rondom de locatie Hasseltweg 12/12a een aantal kleine gebouwtjes gesloopt (in totaal 30 m<sup>2</sup>);
- het bestaande hoveniersbedrijf op Hasseltweg 12/12a wordt positief bestemd;
- er mag aan de Hasseltweg 12/12a een nieuw bedrijfsgebouw ten behoeve van het hoveniersbedrijf van 150 m<sup>2</sup> gebouwd worden;
- beide locaties worden landschappelijk ingepast.

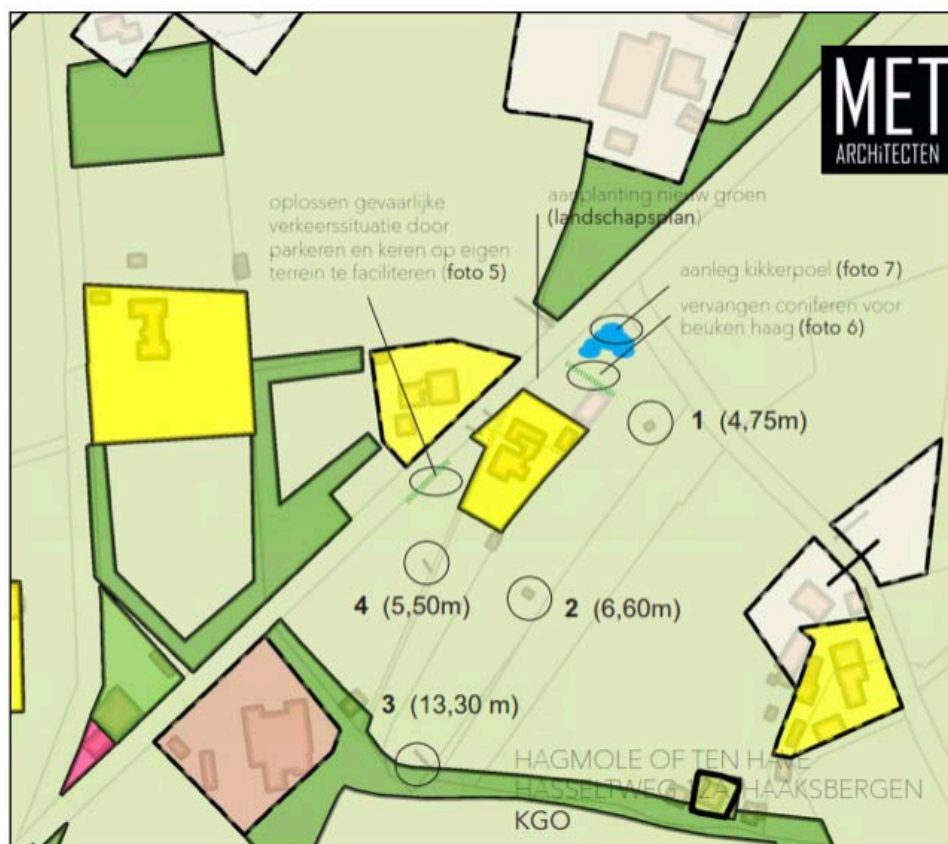
In paragraaf 3.1.2 wordt nader ingegaan op de slooplocatie Hengelosestraat 53 in Haaksbergen. Hierna wordt de KGO-regeling en het bouwplan nader toegelicht.

#### Bouwplan, erfrichting en KGO

Rondom het perceel Hasseltweg 12 en 12a worden in het kader van kwaliteitsverbetering een viertal kleine gebouwen met een gezamenlijk oppervlak van 30 m<sup>2</sup> gesloopt. Figuur 3.1 geeft een beeld van de te slopen opstallen. Aan de noordoostzijde van het perceel wordt een nieuw bedrijfsgebouw van 150 m<sup>2</sup> ten behoeve van het hoveniersbedrijf gerealiseerd. Het nieuwe erf wordt aan de noordoostzijde landschappelijk ingepast door bomen (eiken, kastanjes en beuken) en struikgewas in de vorm van hazelaars, taxussen, krenten, carpinussen, cornussen, philadelphussen en ligusters. Verder wordt ten noorden van de nieuwbouw een kikkerpoel aangelegd. Ten slotte wordt de op dit moment gevaarlijke verkeerssituatie opgelost door parkeren en keren volledig op eigen terrein te laten plaatsvinden. In paragraaf 3.2 wordt hier nader op ingegaan. De figuren 3.2 en 3.3 geven de toekomstige situatie/erfrichting weer.

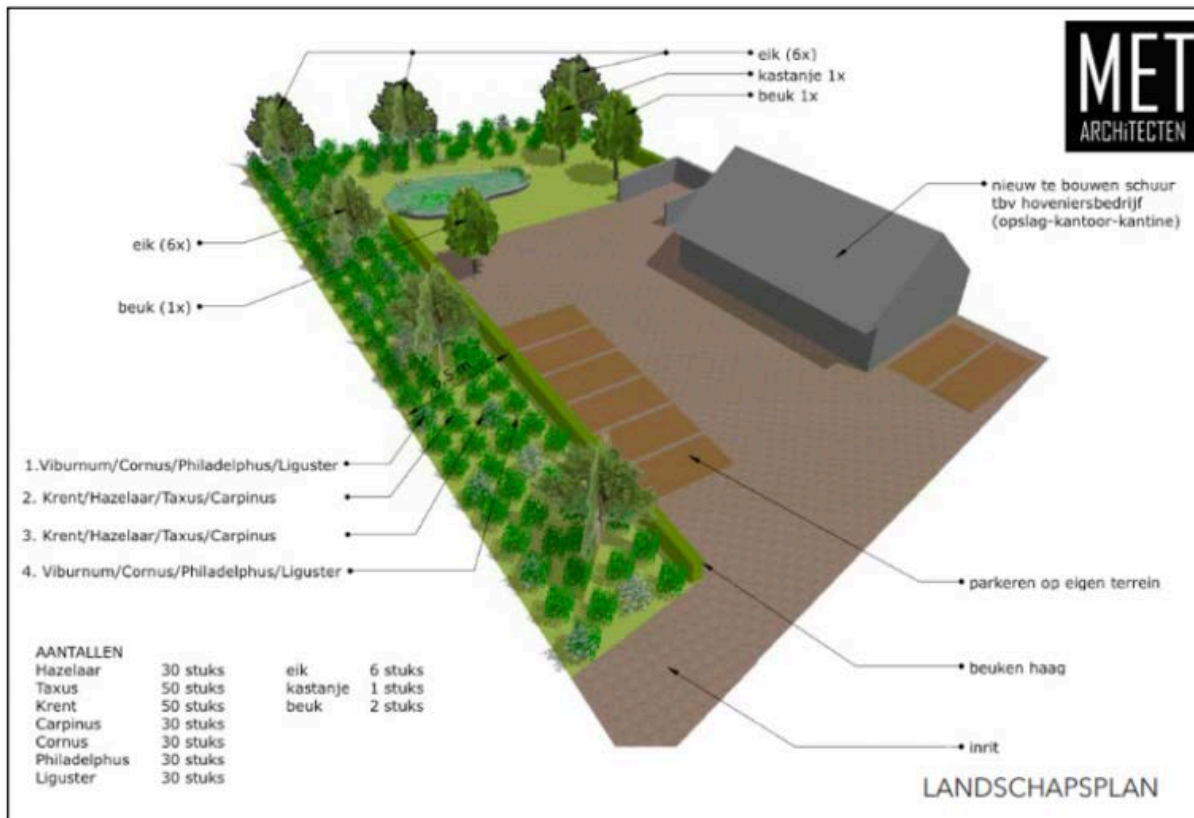


Figuur 3.1 Te slopen opstallen rondom perceel Hasseltweg 12/12a (bron: MET Architecten)



Figuur 3.2 Overzicht KGO-plan Hasseltweg 12/12a (bron: MET Architecten)

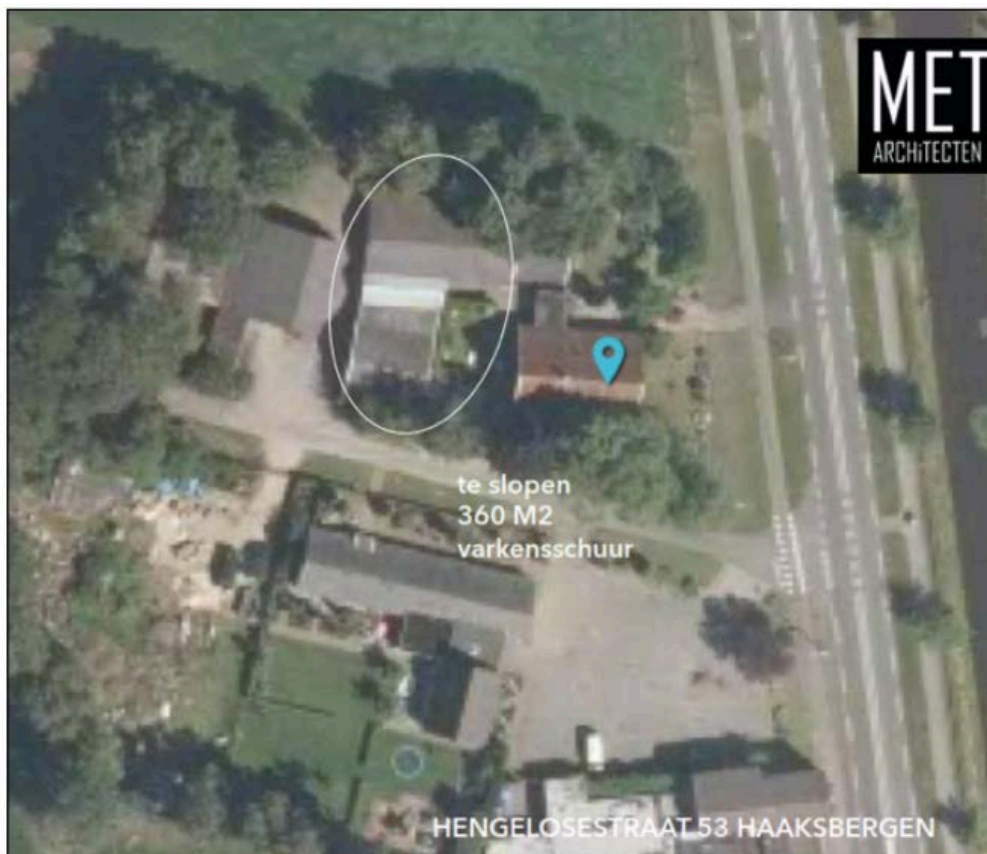




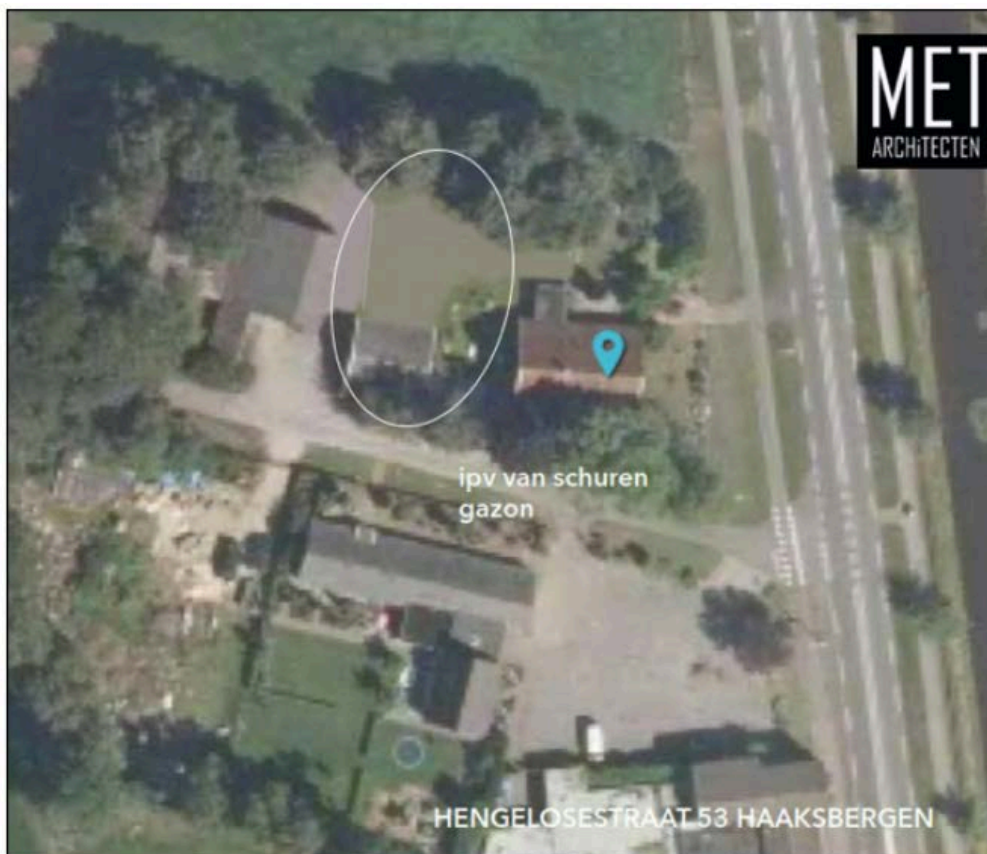
Figuur 3.3 Landschapsplan Hasseltweg 12/12a (bron: MET Architecten)

### 3.1.2 Slooplocatie Hengelsestraat 53

Om de ontwikkeling aan de Hasseltweg 12/12a mogelijk te maken wordt aan de Hengelsestraat 53 een oude landschapsontsierende varkensschuur van 360 m<sup>2</sup> gesloopt. De planologische bouw mogelijkheden ter plaatse van deze schuur worden met dit bestemmingsplan wegbestemd, waarmee herbouw wordt voorkomen. Na het slopen van de schuur zullen de gronden worden ingericht als gazon. Vanwege de op dit moment al ruim aanwezige erfbeplanting, op en langs de randen van het erf, worden op deze locatie geen extra landschapsmaatregelen getroffen. Figuur 3.4 en 3.5 geven een indicatief beeld van de te slopen bebouwing en toekomstige situatie op het perceel Hengelsestraat 53.



Figuur 3.4 Te slopen bebouwing locatie Hengelosestraat (Bron: MET Architecten)



Figuur 3.5 Inrichting Hengelosestraat 53 (Bron: MET Architecten)

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Verkeer

De planologische ontwikkeling voorziet in het positief bestemmen van een hoveniersbedrijf aan de Hasseltweg 12/12a in het buitengebied van Haaksbergen. Deze ontwikkeling brengt door de mogelijkheid van het uitvoeren van een hoveniersbedrijf een lichte toename van de verkeerdruk met zich mee. De bedrijfsactiviteiten kenmerken zich echter door werkzaamheden op locatie. Aan de Hasseltweg wordt het materieel gestald en bevinden zich het kantoor en de kantine van het bedrijf. De verkeersbewegingen vinden voornamelijk in de ochtend (vertrek naar projectlocatie) en avond (terugkomst naar de zaak) plaats.

### 3.2.2 Parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiervoor kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)’ van het CROW.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

Hoveniersbedrijf

- Functie: bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Haaksbergen (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte (per 100 m<sup>2</sup> bvo): minimaal 2,1 en maximaal 2,6

Het hoveniersbedrijf heeft in de toekomstige situatie een omvang van circa 150 m<sup>2</sup> bvo. De extra parkeerbehoefte die hiermee wordt genereerd bedraagt gemiddeld 4,7 parkeerplaatsen. Het parkeren voor het hoveniersbedrijf vindt plaats op de nieuw aan te leggen parkeervoorziening voor de nieuwe loods (zie inrichtingstekening in figuur 3.3). Hiermee wordt een einde gemaakt aan de huidige gevaarlijke verkeerssituatie, waarbij auto's van personeelsleden en klanten worden geparkeerd langs de Hasseltweg. Het parkeren ten behoeve van de bestaande woning vindt net als in de bestaande situatie plaats bij de woning. Via een voorwaardelijke verplichting in de planregels is de voorwaarde tot parkeren op eigen terrein juridisch verankerd.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

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

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

##### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde

knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het positief bestemmen van een hoveniersbedrijf en het realiseren van een nieuwe bedrijfsgebouw ten behoeve hiervan valt hier niet onder. Van een stedelijke ontwikkeling is dan ook geen sprake is. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;

- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

#### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

#### 4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

##### 4.2.3.1 Algemeen

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de ‘Kwaliteitsimpuls Groene omgeving’ ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, VAB, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar.

Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd:

*Er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd.*

Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

Onder het toepassingsbereik van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving vallen ondermeer de volgende gevallen:

- Nieuwe verblijfsrecreatieve verblijven en complexen
- Uitbreidingen van bestaande verblijfsrecreatieve complexen
- De bouw van nieuwe woningen
- Nieuwe bouwlocaties voor bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden
- Grootschalige uitbreiding van bestaande locaties voor niet-agrarische bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden.

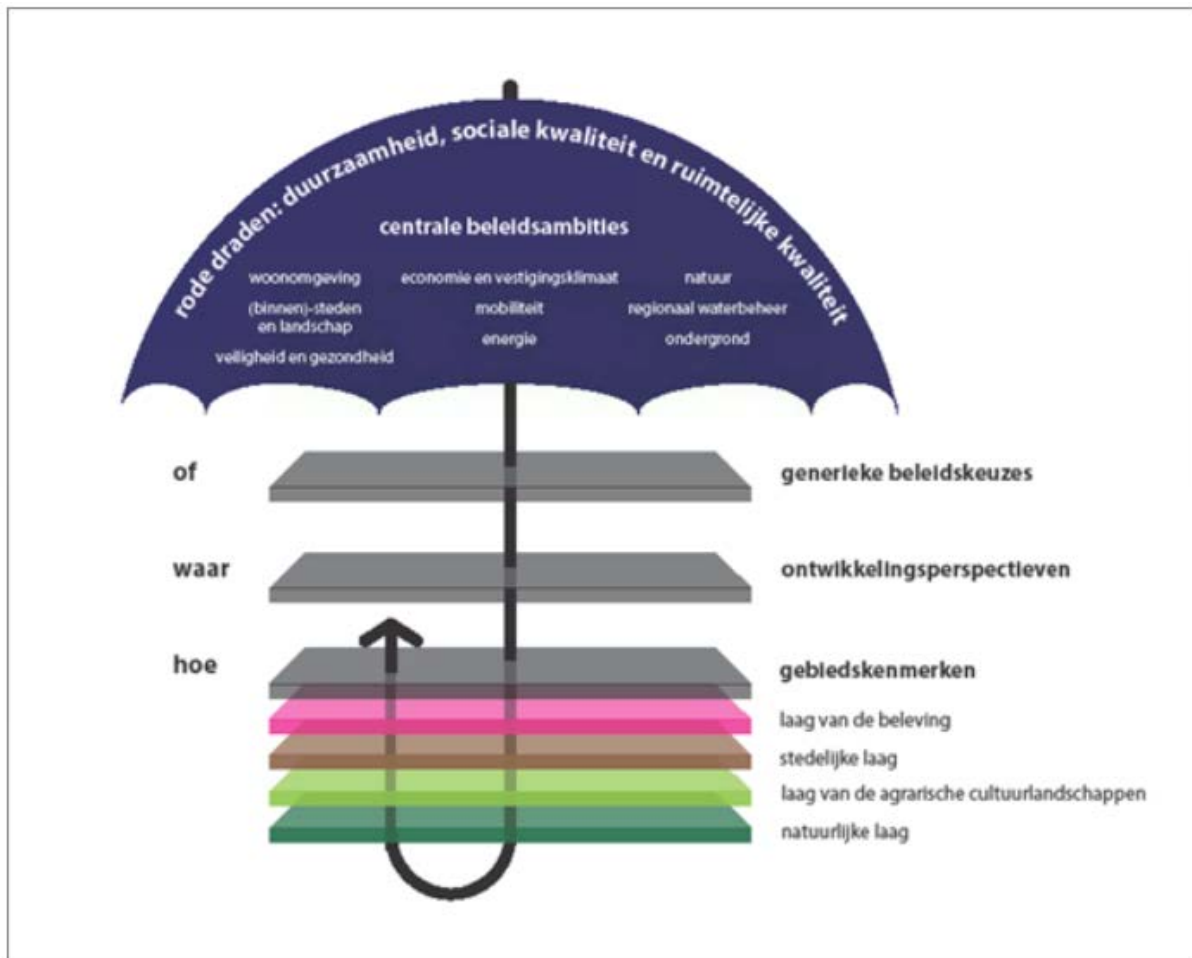
#### 4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een

initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hieronder worden de generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskennmerken nader toegelicht.

#### 4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen van de provincie. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

#### 4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

#### 4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

### 4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

#### 4.2.5.1 Of - Generieke beleidskeuzes

In het voorliggende geval is sprake van een ontwikkeling in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Dit betekent dat bij de afweging in de eerste fase, de ‘of vraag - generieke beleidskeuzes’, onder andere artikel 2.1.6, lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang is.

Naast artikel 2.1.6, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel is tevens artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en 2.1.4 (Ruimtelijke kwaliteit) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Voor sociaal-economische ontwikkelingen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt immers slechts ruimte geboden indien deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit verantwoord is.

Op de hiervoor genoemde artikelen wordt hierna nader ingegaan.



**Artikel 2.1.3: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**

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

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

*In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'stedelijke functies' nader gedefinieerd als: wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen, met de bijbehorende infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen.*

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

In dit geval wordt aan de Hengelosestraat 53 voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt aan de Hasseltweg 12/12a een bestaande hoveniersbedrijf positief bestemd en tevens voorzien in een noodzakelijke uitbreiding van bedrijfsruimte. Gezien de verhouding tussen de oppervlakte aan sloop (390 m<sup>2</sup>) en nieuwbouw (150 m<sup>2</sup>) wordt geen extra ruimtebeslag gelegd op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met het 'principe' uit artikel 2.1.4 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

**Artikel 2.1.4 en 2.1.6, lid 1 : Ruimtelijke kwaliteit en Kwaliteitsimpuls Groene omgeving**

*Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.*

**Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 en 2.1.6, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel**

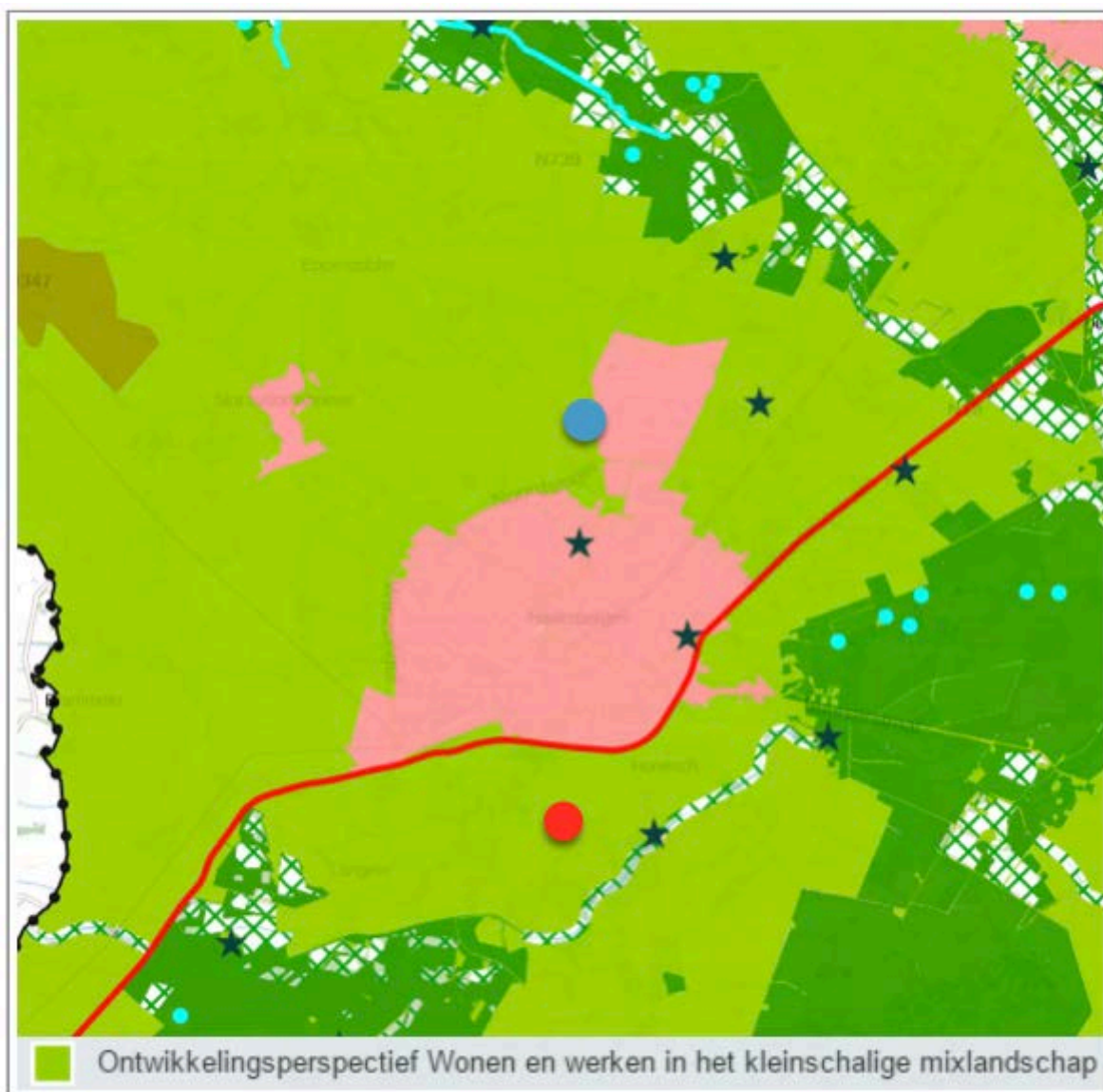
Het voorliggende project leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Haaksbergen. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- het verdwijnen van landschapontsierende bebouwing; door het toepassen van de KGO-regeling wordt aan de Hengeloseweg 53 360 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en aan de Hasseltweg 12/12a 30 m<sup>2</sup> aan kleine bijgebouwtjes. De nieuwbouw aan de Hasseltweg betreft 150 m<sup>2</sup>, per saldo neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2), door beide locaties Hasseltweg 12/12a en Hengeloseweg 53 conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen met inheemse plantmateriaal.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

**4.2.5.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven**

Het plangebied aan zowel de Hasseltweg als Hengelosestraat behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixenlandschap'. In figuur 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

### **‘Wonen en werken in het kleinschalige mixenlandschap’**

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie: voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

### *Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'*

Beide locaties hebben op dit moment een woonfunctie dat blijft zo, dit is passend binnen het ‘Kleinschalige mixlandschap’. Aan de Hasseltweg 12/12a wordt een volwaardig hoveniersbedrijf bij de woonbestemming mogelijk gemaakt. Omliggende functies aan de Hasseltweg worden niet belemmerd door dit voornemen en het nieuwe bedrijfsgebouw wordt op een passende wijze ingepast in het landschap. Door sloop aan de Hengelosestraat 53 wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar hoofdstuk 3. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

#### 4.2.5.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (Natuurlijke laag, Laag van het agrarisch-cultuurlandschap, Stedelijke laag en Laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De Laag van beleving worden niet specifiek behandeld, omdat de beide locaties niet nabij belangrijke belevingsfuncties zoals landgoederen, verblijfsrecreatie of attracties liggen.

##### 1. De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met de gebiedstypen 'Dekzandvlakte en ruggen' en 'Beekdalen natte laagtes'. In figuur 4.4 is dit weergegeven.



Figuur 4.3 Natuurlijke laag: 'Dekzandvlakte en ruggen' en 'Beekdalen en natte laagtes' (Bron: Provincie Overijssel)

***‘Dekzandvlakte en ruggen’***

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

***‘Beekdalen en natte laagtes’***

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

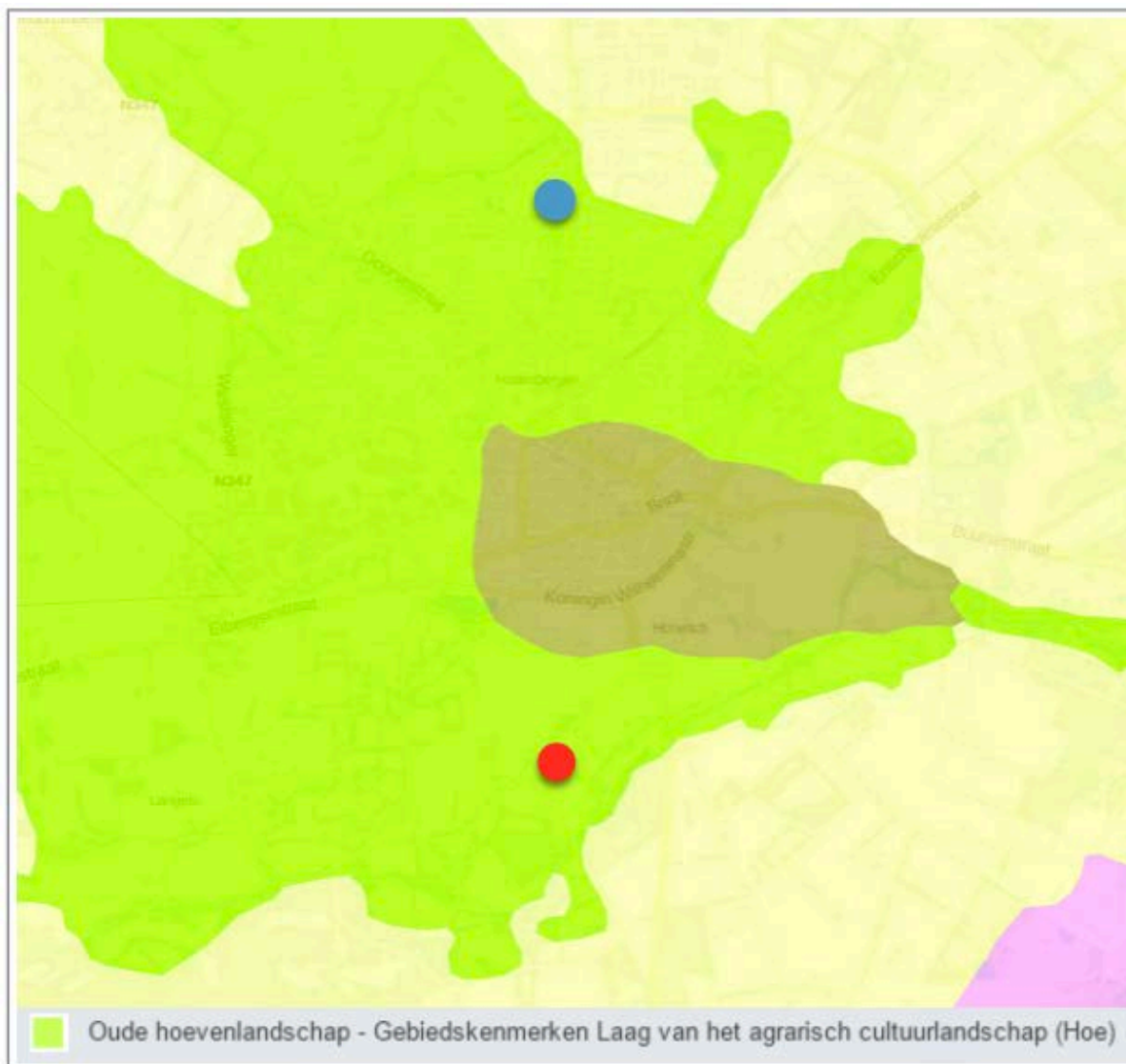
***Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’***

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. Wel worden in het landschappelijk inrichtingsplan uitsluitend inheemse plantensoorten gebruikt en is de natuurlijke laag zorgvuldig geanalyseerd bij het uitwerken van de landschappelijke inpassing.. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de ‘Natuurlijke laag’ geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

**2. De ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’**

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ aangeduid met het gebiedstype ‘Oude hoevenlandschap’. In figuur 4.5 wordt dit weergegeven.



Figuur 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: 'Oude hoevenlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

### **'Oude hoevenlandschap'**

Het oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

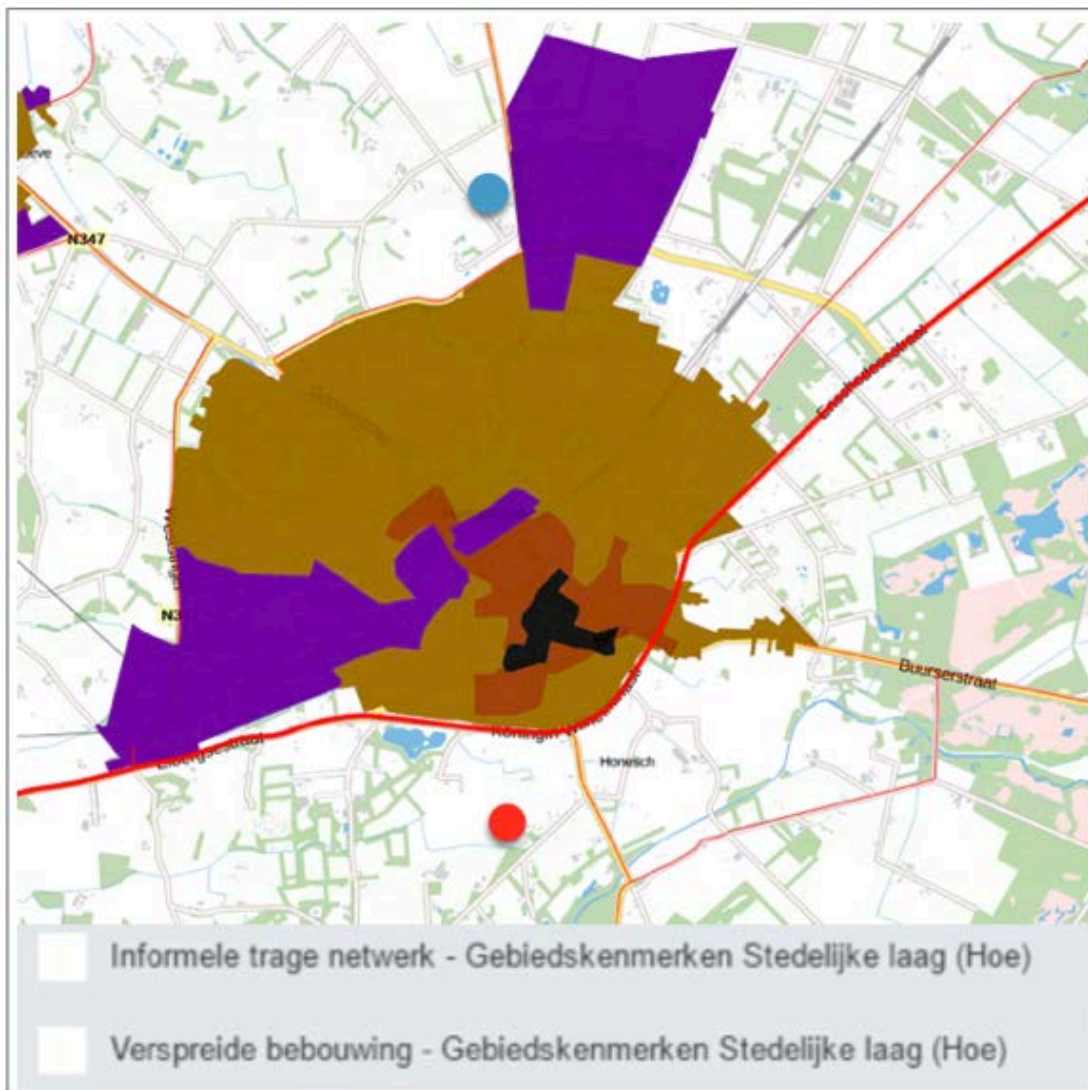
### *Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'*

Bij de uitwerking van de landschappelijke inpassing en positionering van de nieuwe bebouwing is zorgvuldig gekeken naar de gebiedskenmerken van het 'oude hoevenlandschap'. Het nieuwe bedrijfsgebouw ten behoeve van het hoveniersbedrijf wordt direct aansluitend op het bestaande erf gesitueerd. Er is een open zichtrelatie tussen het erf en het omliggende landschap. Ook wordt bestaande waardevolle beplanting behouden en wordt nieuwe gebiedseigen beplanting aangelegd ter versterking van het landschap. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

### 3 De 'Stedelijke laag'

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstypen 'Verspreide bebouwing' en 'Informeel trage netwerk'. In figuur 4.5 wordt dit weergegeven.



Figuur 4.5 Stedelijke laag: 'Verspreide bebouwing' en 'informeel trage netwerk' (Bron: Provincie Overijssel)

#### 'Verspreide bebouwing'

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van het toenmalig landbouwsysteem. Door deze 'eenheid in handelen' ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broek- en heideontginningen, veenlandschappen etc.

Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd.

#### ***‘Informele trage netwerk’***

Het informele trage netwerk is het ‘langzame’ netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Zo vormde het dorpsplein, de dorpsstaat, de weg naar buiten en uiteindelijk de zandpaden door de velden, een samenhangend netwerk. De maaswijdte van dit netwerk is sterk afhankelijk van het type landschap. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen (ruilverkaveling, opwaardering tot hoofdinfrastructuur en individuele ingrepen door particuliere grondeigenaren) is er sprake van discontinuïteit. Onderdelen van het langzame netwerk zijn opgenomen in de nationale en provinciale ruiters-, fiets-, wandel- en vaarroutes.

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

De erfontwikkelingen aan de Hasseltweg 12/12a en Hengelosestraat 53 vinden plaats in samenhang met het landschap. Korthedshalve wordt verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 3. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de ‘Stedelijke laag’.

#### **4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

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

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

#### **4.3.1 Structuurvisie 2030 Haaksbergen, Groenste Dorp van Twente**

##### *4.3.1.1 Algemeen*

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

Er zijn voor de komende jaren negen ambities opgenomen:

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

In voorliggend geval is met name de derde ambitie van belang. Op deze ambitie zal in de volgende subparagraaf nader worden ingegaan.

#### 4.3.1.2 Ambitie 3: Stimuleren van een gezonde plattelandseconomie en op peil houden van de ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten van het buitengebied

Voor de kwaliteit van het buitengebied is een gezonde plattelandseconomie van groot belang. In het reconstructieplan zijn doelen geformuleerd om de ruimtelijke structuur van de landbouw te verbeteren voor de grondgebonden landbouw en intensieve veehouderij. Er wordt ruimte geboden voor schaalvergroting en intensivering van agrarische bedrijven in het landbouwontwikkelingsgebied (L.O.G.) bij Sint Isidorushoeve. Het overige agrarische gebied is verwevingsgebied en extensiveringsgebied. Daar wordt verbreding van de plattelandseconomie naar recreatie en toerisme, kleinschalige bedrijvigheid en lokale energieproductie gestimuleerd. Dit sluit niet uit dat op plekken die daarvoor geschikt zijn, toch nog een mate van schaalvergroting kan plaatsvinden. In vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen bieden wij mogelijkheden voor andere dan agrarische activiteiten, en het benutten daarvan voor landelijke woonmilieus, voor zover dit in harmonie met de kwaliteiten van het buitengebied gebeurt.

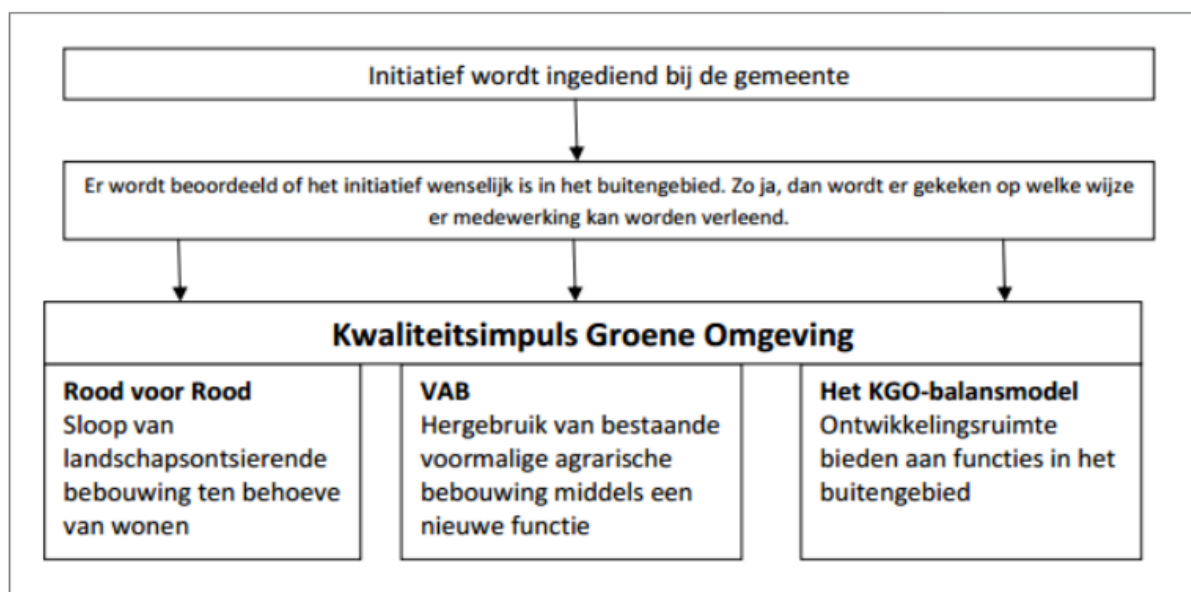
#### 4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de structuurvisie 2030 Haaksbergen

In de structuurvisie wordt aangegeven dat een gezonde plattelandseconomie van groot belang is. Met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt een hoveniersbedrijf aan de Hasseltweg 12/12a - dat zich de afgelopen 10 jaar heeft ontwikkeld tot volwaardig bedrijf - positief bestemd en een uitbreidingsmogelijkheid gegeven. De ontwikkeling zorgt voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit door de zorgvuldige landschappelijke inpassing van het geheel en sloop van landschapontsierende bebouwing aan de Hengelosestraat. Tot slot wordt gesteld dat de ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de sociaal-economische vitaliteit van het buitengebied van Haaksbergen. Geconcludeerd wordt dat de structuurvisie zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.3.2 KGO Beleid 2016

#### 4.3.2.1 Algemeen

De gemeente Haaksbergen heeft in mei 2016 haar eigen KGO-beleid, ‘KGO-balansmodel gemeente Haaksbergen’ vastgesteld op basis van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Het betreft een beleidskader waarmee elke ontwikkeling in het buitengebied van Haaksbergen op een eenduidige wijze beoordeeld kan worden en kan leiden tot een kwaliteitsverbetering op het gebied van ruimtelijke kwaliteit passend in de structuurvisie 2030. Bestaande gemeentelijke regelingen als Rood-voor-Rood en VAB (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) blijven in stand, maar vallen wel onder paraplu van het KGO. Figuur 4.6 geeft het beleidskader schematisch weer.



Figuur 4.6

Schematische weergave KGO-beleid Haaksbergen



#### 4.3.2.2 KGO-Balansmodel

De gemeente Haaksbergen heeft een invulmodel ontwikkeld om de kwaliteitsinvestering te waarderen ten opzichte van de ontwikkelruimte. De hoogte van de investering hangt af van:

- toename van m<sup>2</sup> bebouwing;
- wijziging in milieucategorie;
- relatie met het landelijk gebied (gebiedseigen, gerelateerd of gebiedsvreemd);
- uitstraling van bebouwing (versterkend, passend of afwijkend)

#### 4.3.2.3 Toetsing initiatief aan KGO Beleid 2016

De gemeente heeft beoordeeld dat een hoveniersbedrijf en een uitbreiding hiervan met een nieuw bedrijfsgebouw van 150 m<sup>2</sup> aan de Hasseltweg 12/12a passend is op deze locatie in het buitengebied. Voorwaarde hierbij is dat er als tegenprestatie wordt gesloopt en de locatie goed landschappelijk wordt ingepast. Om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren worden als tegenprestatie een viertal gebouwtjes rondom het perceel Hasseltweg 12/12a gesloopt. Daarnaast wordt aan de Hengelosestraat 53, 360 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt en de bouwmogelijkheden wegbestemd.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling past hiermee binnen het KGO-balansmodel dat ontwikkelingsruimte biedt aan niet-agrarische functies in het buitengebied.

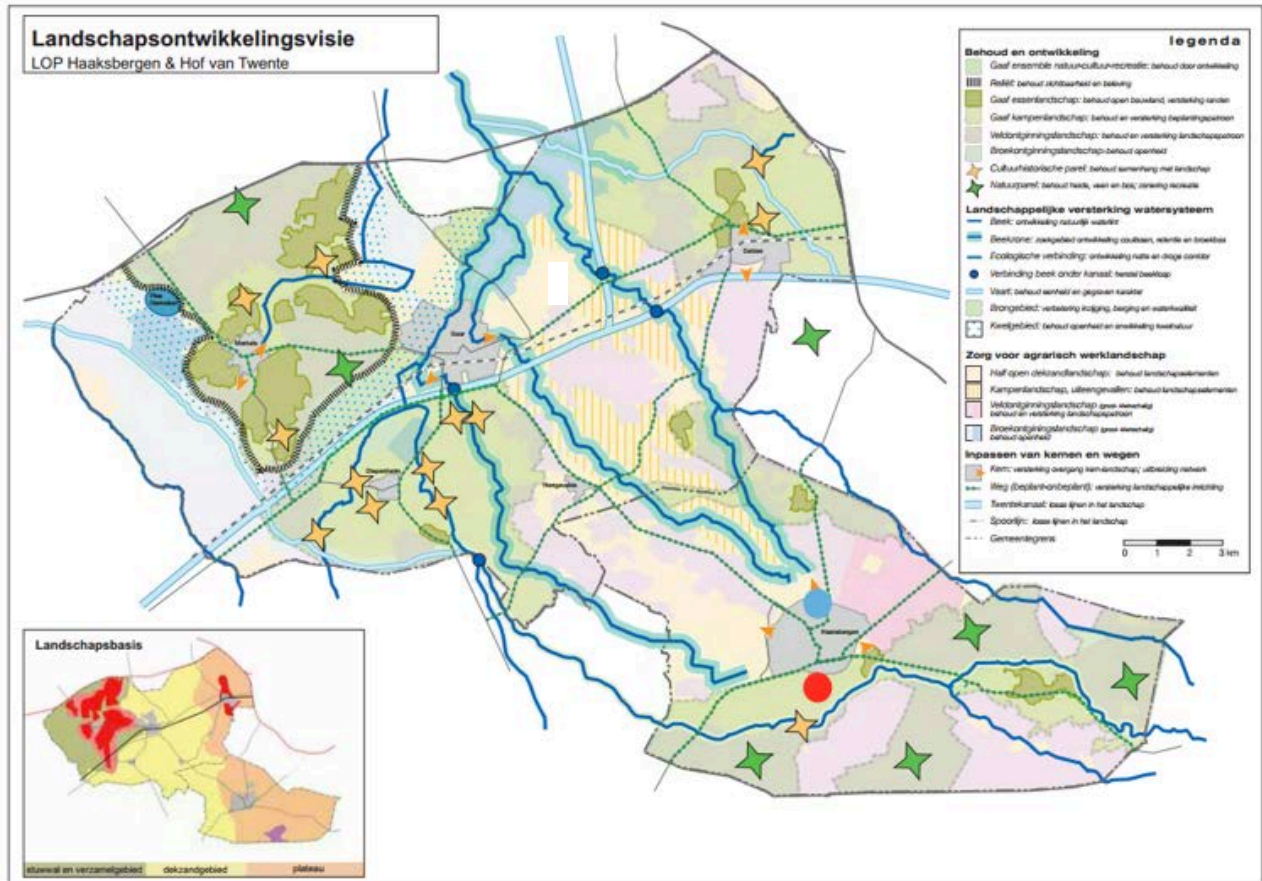
### 4.3.3 Landschapsonwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente

#### 4.3.3.1 Algemeen

De gemeenten Haaksbergen en Hof van Twente hebben een gezamenlijk landschapsonwikkelingsplan laten opstellen (vastgesteld mei 2005). Het landschapsonwikkelingsplan biedt een samenhangende visie op landschapskwaliteit en bouwstenen en inrichtingsprincipes voor landschapsonwikkeling.

#### 4.3.3.2 Landschapsonwikkelingsvisie

In de landschapsonwikkelingsvisie is het toekomstbeeld geschetst en de ontwikkeling per legenda-eenheid aangegeven. Hoofddoel van de visie is het onderscheid en de diversiteit tussen de landschapseenheden te vergroten en de samenhang te verbeteren met gerichte investeringen voor de toekomst. In figuur 4.7 is een uitsnede van de kaart behorende bij de landschapsonwikkelingsvisie weergegeven.



Figuur 4.7 Uitsnede kaart landschapsontwikkelingsvisie (Bron: gemeente Haaksbergen)

Voor de ontwikkeling van het landschap zijn in het landschapsontwikkelingsplan vier thema's benoemd. Uit de bovenstaande uitsnede van de bij de landschapsontwikkelingsvisie behorende kaart blijkt dat de locatie aan de Hasseltweg is gelegen binnen het thema 'Behoud en ontwikkeling' met de aanduiding 'Gaaf kampenlandschap'. De locatie aan de Hengelosestraat is gelegen binnen het thema 'Zorg voor agrarisch werklandschap' met de aanduiding 'Veldontginningslandschap'. Hierna wordt nader ingegaan op de van toepassing zijnde thema's en de daarbij behorende gebiedstypen.

#### 4.3.3.3 'Behoud en ontwikkeling' - 'Gaaf kampenlandschap'

Langs de beken die smalle natuurlijke linten vormen die het natuur- en landbouwgebied doorkruisen zijn kampenlandschappen herkenbaar met de kenmerkende perceelgrensbeplanting. Waar het kampenlandschap onderdeel is van het ensemble, dient het kleinschalige en onregelmatige patroon van singels, houtwallen, zandpaden en bosjes rond de omsloten kampen te worden onderhouden en waar nodig hersteld. Binnen dit verdichte landschap kunnen kleinschalige vernieuwingen worden ingepast.

#### 4.3.3.4 'Zorg voor agrarisch werklandschap' – 'Veldontginningslandschap'

Het veldontginningslandschap komt in grote eenheden voor op het plateau en de stuwwal waar voor behoud en versterking van het landschapspatroon wordt gepleit. Dit betekent behoud van de open verkaveling van het uitgestrekte veld met zichtbare ontginningsgrenzen. Ieder ontgonnen veld kent een eigen schaal en patroon van beplanting en bebouwing. In het dekzandlandschap komen kleinere velden voor waar restanten van bos, ven en hei te behouden landschapselementen zijn.

De wegbeplanting beperkt zich tot de ontginningsbasis en -grens of langs een zandpad en bestaat bij voorkeur uit berken incidenteel afgewisseld met grove den. De erfbeplanting is vrij besloten rondom een strak en regelmatig opgezet erf. Het voorhuis is gericht op de doorgaande weg en de opstallen staan compact en

geordend op de huiskavel. De beplanting beperkt zich tot de singels langs de randen, fruit- en kleinere sierbomen. De schaal van het erf volgt de schaal van de ontginning en de directe omgeving van het erf groeit mee met het erf.

#### 4.3.3.5 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente

Voorafgaand aan de uitwerking van de landschappelijke inpassing van de locatie Hasseltweg 12 en 12a is een zorgvuldige analyse van het landschap en de beleidsuitgangspunten uitgevoerd. Voor de te nemen landschapsmaatregelen wordt verwezen naar het KGO plan, zoals dat is opgenomen in bijlage 1 van de regels. Gesteld wordt dat het initiatief met bijbehorende landschapsmaatregelen past binnen het Landschapsontwikkelingsplan.

### 4.3.4 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen

#### 4.3.4.1 Algemeen

Het beeldkwaliteitsplan buitengebied Haaksbergen geeft uitvoering aan de ambitie van de gemeente om meer mogelijk te maken in het buitengebied en tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk verbetering te stimuleren/eisen. De landbouw als traditionele beheerder van het landschap zit in weer en het land dreigt te verruigen en verrommelen. Dit terwijl verstedelijking, water en natuur staan te dringen om meer ruimte en kwaliteit. Doordat er zoveel tegelijkertijd verandert en doordat de functionele diversiteit alsnog toeneemt, werkt een sectorbenadering niet meer om een goede inrichting te waarborgen. Er is een benadering nodig die verschillende sectoren integreert. De gemeente Haaksbergen wil het beeldkwaliteitsplan als aanvulling op het Bestemmingsplan Buitengebied inzetten als instrument om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te waarborgen en heeft in het plan de volgende doelstellingen opgenomen:

1. het dient als instrument om sturing te geven aan nieuwe ontwikkelingen. Ruimtelijke kwaliteit is daarbij leidend.
2. het dient als inspiratiebron en zorgt voor een breed draagvlak bij gebruikers, belanghebbenden, ambtenaren en bestuurders om de ten doel gestelde ruimtelijke kwaliteit te realiseren en te handhaven. Het maakt hen meer bewust van de streekeigen kwaliteiten van het landschap en architectuur, en geeft inspiratie hoe de (nieuwe of te wijzigen) bebouwing landschappelijk verankerd kan worden.
3. het dient als gemeentelijk toetsingskader voor de beoordeling van welstandsaspecten van aanvragen omgevingsvergunning.

#### 4.3.4.2 Opbouw beeldkwaliteitsplan

Wabo-aanvragen of functiewijzigingen dienen aan de criteria van twee categorieën te voldoen;

1. landschapscriteria, waar de situering van de gebouwen, het erf in het landschap, en de erfinrichting deel van uit maken.
2. bebouwingscriteria, waar de hoofdvorm en maatvoering, gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik en detaillering deel van uitmaken.

De landschapscriteria zijn toegesneden op de in de gemeente Haaksbergen aanwezige landschapstypen. Volgens de Integrale gebiedsuitwerking landelijk gebied Haaksbergen - vaststelling college 11 november 2008 bestaat het landschap uit vier typen. Deze onderverdeling biedt echter een nuancering die geen wezenlijk verschil maakt voor de landschapscriteria in het beeldkwaliteitsplan. Om die reden zijn de landschapstypen terug gebracht tot twee categorieën, te weten:

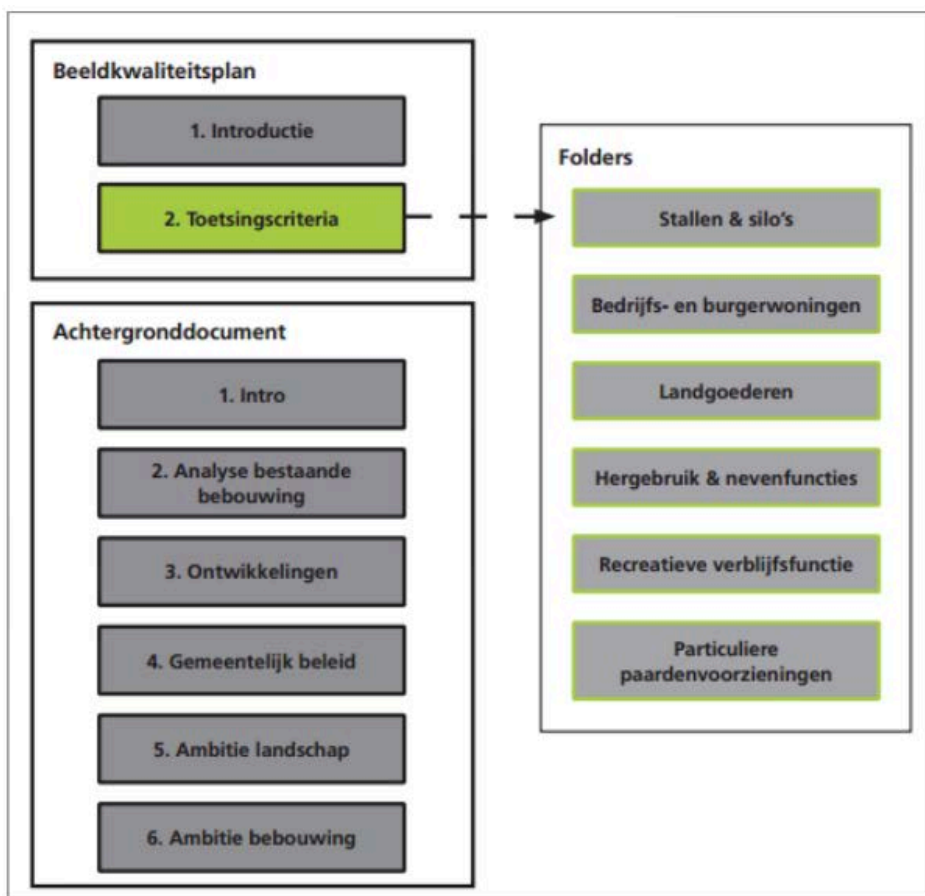
- het veldontginningslandschap.
- het kampen- en essenlandschap.

De bebouwingscriteria zijn onderverdeeld in categorieën, die betrekking hebben op de functie van de betreffende Waboaanvraag of de functiewijziging. De verschijningsvorm houdt namelijk direct verband met de

functie van de bebouwing. De volgende categorieën of combinaties van categorieën kunnen van toepassing zijn:

- agrarische (hulp)bedrijven: stallen, loodsen en silo's.
- bedrijfs- en burgerwoningen.
- landgoederen bestaand en nieuw.
- hergebruik en nevenfuncties.
- recreatieve verblijfsfunctie.
- paardenhouderijen en -fokkerijen
- aan- en uitbouwen.
- bijgebouwen en kleine bouwwerken
- reclame-uitingen.

In figuur 4.8 wordt de opbouw van het beeldkwaliteitsplan schematisch weergegeven.



Figuur 4.8 Opzet Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen

#### 4.3.4.3 Toetsing initiatief aan Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen

Voor het gewenste nieuwe bedrijfsgebouw aan de Hasseltweg 12/12a zijn nog geen schetsen/tekeningen gemaakt. Het KGO-plan in bijlage 1 van de regels geeft een beeld van een mogelijk ontwerp. Bij het uitwerken van het ontwerp van het bedrijfsgebouw zal het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen in acht worden genomen.

#### 4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg.

#### 5.1.2 Situatie plangebied

In het voorliggende geval is sprake van het positief bestemmen van een bestaand hoveniersbedrijf, de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw aan de Hasseltweg 12/12a en sloop aan de Hengelosestraat 53. In het betreffende bedrijfsgebouw is geen bewoning toegestaan. Een vrijstaand bijgebouw waarin geen geluidsvoelige functies (bijvoorbeeld bewoning) zijn toegestaan wordt niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object.

#### 5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

### 5.2 Bodemkwaliteit

#### 5.2.1 Algemeen

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

Door Envita Almelo B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied waar de nieuwbouw ten behoeve van het hoveniersbedrijf plaatsvindt (Hasseltweg 12a, Haaksbergen). Het doel van het onderzoek is het bepalen van de actuele bodemkwaliteit om vast te stellen of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. De resultaten van het verkennend onderzoek worden hierna beschreven. Voor het volledige verkennend onderzoek wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

#### 5.2.2 Onderzoekresultaten

De locatie is onderzocht conform de strategie voor een 'onverdachte niet-lijnvormige locatie'. Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de onderzoekresultaten.

Onderdeel	Waargenomen bijzonderheden	Overschrijding van de		
		achtergrond- of streefwaarde	tussenwaarde	interventiewaarde
Grond	Geen bijzonderheden	-	-	-
Grondwater	Geen bijzonderheden	Barium	-	-

- = Geen parameters in gehalten boven de betreffende toetsingswaarden aangetoond

Op basis van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- in de grond zijn geen verontreinigingen aangetoond.
- Het grondwater is (waarschijnlijk van nature) licht verontreinigd met barium.

Er zijn geen verontreinigingen aangetoond in gehalten/concentraties boven de tussenwaarde; het uitvoeren van een naderonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De aangetoonde milieu hygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

### 5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er op basis van onderzoeksresultaten geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

#### 5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van ‘gevoelige bestemmingen’ binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

### 5.3.2 Situatie plangebied

In dit geval wordt een bestaand hoveniersbedrijf positief bestemd en een bedrijfsgebouw van 150 m<sup>2</sup> gerealiseerd. In paragraaf 5.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat het project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Opgemerkt wordt dat een hoveniersbedrijf van voorliggende omvang (milieucategorie 2) een lage milieubelasting op de omgeving heeft.

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

### 5.3.3 Conclusie

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

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

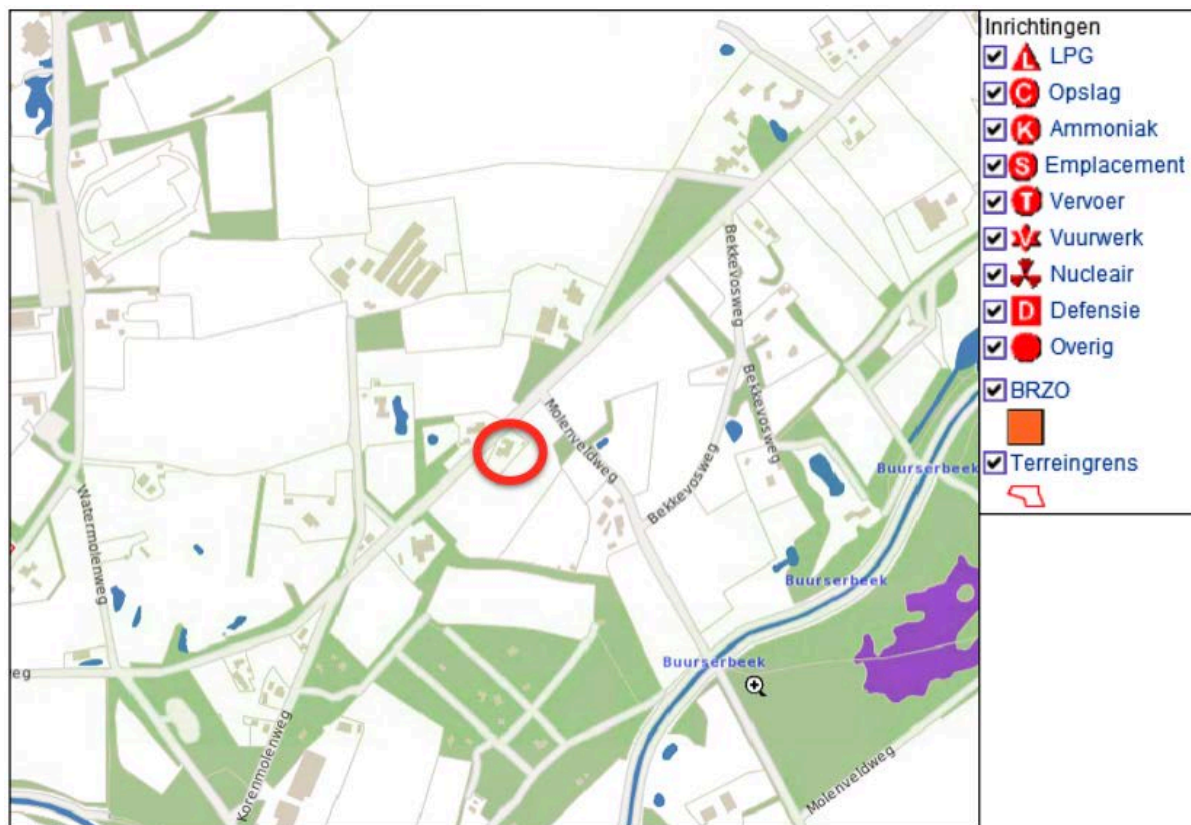
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

## 5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied aan de Hasseltweg. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



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

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

## 5.4.3 Conclusie

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

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering



verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

### 5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

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

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

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.5.3.2 Externe werking

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

In dit geval worden de planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden van de bestaande woonbestemming aan de Hasseltweg 12/12a uitgebreid voor een hoveniersbedrijf en bijbehorend nieuw bedrijfsgebouw. Een hoveniersbedrijf met een bruto oppervlakte kleiner of gelijk aan 500 m<sup>2</sup> is volgens de handreiking ‘bedrijven en milieuzonering’ een milieucategorie 2 bedrijf. Hierbij hoort een grootste richtafstand van 30 meter op basis van mogelijke geur- en geluidshinder. De nieuwe bedrijfsloods wordt op meer dan 30 meter afstand van de dichtstbijzijnde woonbestemming gerealiseerd, te weten de woning aan de overzijde van de weg (Hasseltweg 13). Gesteld kan worden dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast.

Aan de Hengelosestraat 53 wordt bebouwing gesloopt en worden deze bouw mogelijkheden wegbestemd. Hier verandert niets aan het gebruik waardoor van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden dan ook geenszins sprake is.

#### 5.5.3.3 Interne werking

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

In de nabije omgeving van de locatie Hasseltweg bevinden zich milieubelastende functies, namelijk het grondgebonden agrarisch bedrijf aan Hasseltweg 19 (op circa 110 meter) en het intensieve veehouderijbedrijf aan de Korenmolenweg 1 (op circa 185 meter). Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering”, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur derhalve buiten beschouwing worden gelaten. Wel worden de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

In voorliggend geval gaat het om een bestaande woonbestemming waar een hoveniersbedrijf planologisch mogelijk wordt gemaakt. Er worden geen nieuwe milieugevoelige objecten toegevoegd. De agrarische bedrijven worden niet in de bedrijfsvoering belemmerd en van een beperking van de eventuele uitbreidingsmogelijkheden is geen sprake.

### 5.5.4 Conclusie

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

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

### 5.6.2 Situatie plangebied

Het plangebied aan de Hasseltweg is gelegen in het buitengebied. In de nabije omgeving van de locatie Hasseltweg bevinden zich milieubelastende functies, namelijk het grondgebonden agrarisch bedrijf aan Hasseltweg 19 (op circa 110 meter) en het intensieve veehouderijbedrijf aan de Korenmolenweg 1 (op circa 185 meter). Het gaat het om een bestaande woonbestemming waar een hoveniersbedrijf planologisch mogelijk wordt gemaakt. Gelet op de afstand tot de intensieve veehouderij wordt verwacht dat aan de geurnormen wordt voldaan. De agrarische bedrijven worden door de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de bedrijfsvoering belemmerd en van een beperking van de eventuele uitbreidingsmogelijkheden is geen sprake.

### 5.6.3 Conclusie

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

## 5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

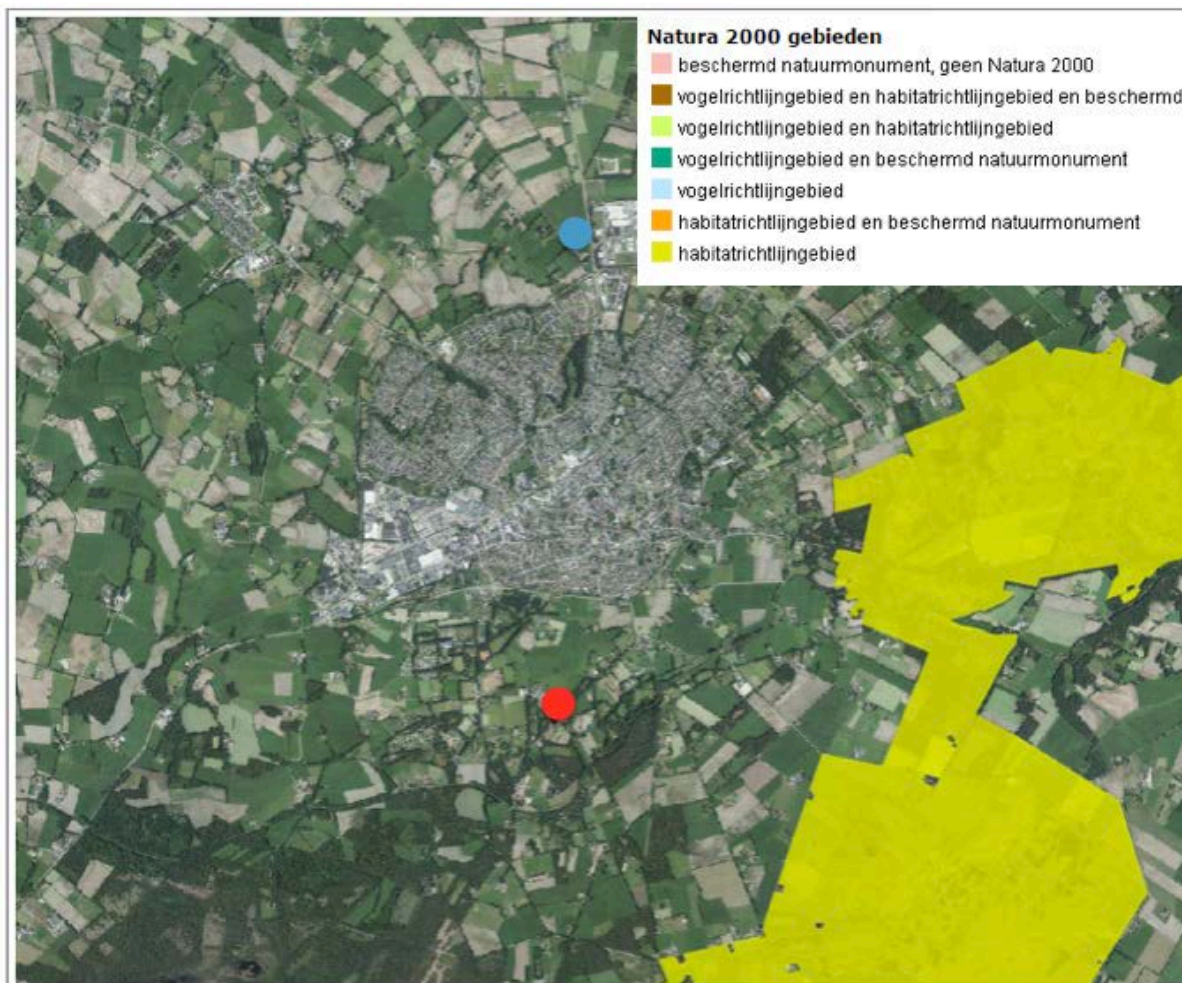
Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Door Praktijk Centrum Bomen is een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor de slooplocatie Hengelosestraat 53 in Haaksbergen. Hieronder worden onderzoeksresultaten ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming weergegeven, het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

## 5.7.1 Gebiedsbescherming

### 5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen of op korte afstand van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Buurserzand & Haaksbergerveen” is gelegen op een afstand van circa 2 kilometer (zie figuur 5.2). Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

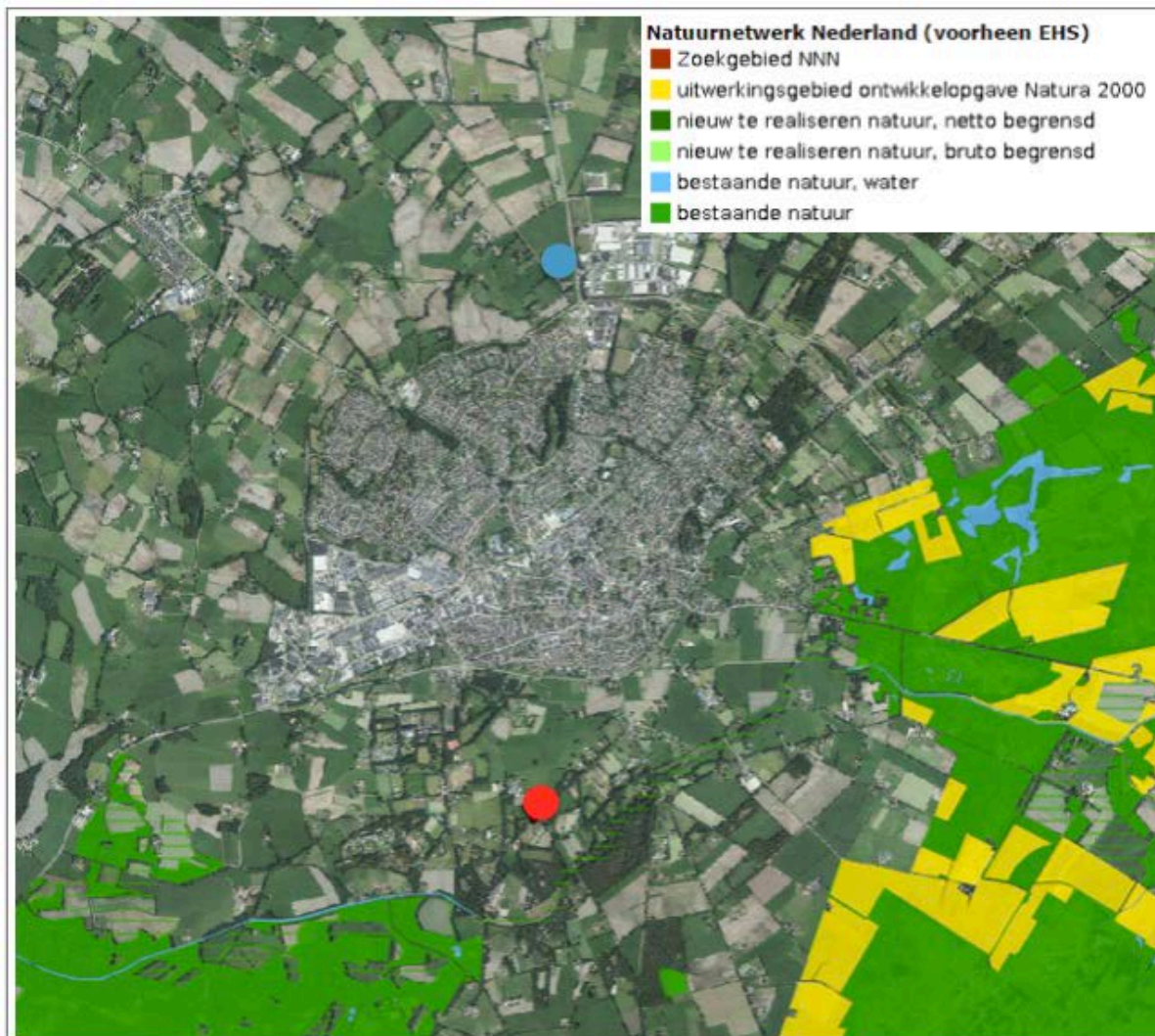


Figuur 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 (Bron: Provincie Overijssel)

### 5.7.1.2 Natuur Netwerk Nederland

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Het plangebied behoort niet tot het NNN. Gronden die tot NNN behoren liggen op circa 830 meter afstand van het plangebied (zie figuur 5.3). Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot de NNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.



Figuur 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van NNN (Bron: Provincie Overijssel)

## 5.7.2 Soortenbescherming

### 5.7.2.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Zoals in de inleiding reeds aangegeven is door Praktijk Centrum Bomen is een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor de slooplocatie Hengelsestraat 53 in Haaksbergen. Hieronder worden onderzoeksresultaten met betrekking tot soortenbescherming weergegeven, het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

### 5.7.2.2 Onderzoekresultaten

Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren, nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten, die door de uitvoering van de voorgenomen activiteiten vernield of verstoord worden.

De voorgenomen activiteit wordt gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor het verstoren van provinciale vrijgestelde soorten geldt een algemene vrijstelling van de verboden. Door te werken conform een goedgekeurde gedragscode geeft men aan zorgvuldig te handelen in kader Wet Natuurbescherming. Een gedragscode geeft aan hoe bedrijven zorgvuldig met beschermde dier- en plantensoorten op bouwplaatsen kunnen omgaan. Voor het verstoren en vernielen van vaste rust en verblijfplaatsen van overige beschermde soorten, evenals het verstoren van bezette vogelnesten en jaar rond beschermde vogelnesten dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Het onderzoeksgebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige vogel en vleermuissoorten. Van de in het gebied nestelende vogelsoorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Voor het verstoren/vernieten van bezette nesten (eieren) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Ff-wet verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernieten van vogelnesten, zoals het slopen van bebouwing en het rooien van beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied, maar benutten vermoedelijk het plangebied wel als foerageergebied. Deze functie wordt door de voorgenomen activiteit niet aangetast.

Met inachtneming van de bescherming van bezette vogelnesten, heeft de voorgenomen activiteit geen wettelijke consequentie voor beschermde soorten. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

### 5.7.3 Conclusie

Er zijn geen negatieve effecten op het NNN en de Natura 2000-gebieden of beschermde soorten aan de orde. In het kader van de Wet Natuurbescherming is geen nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk.

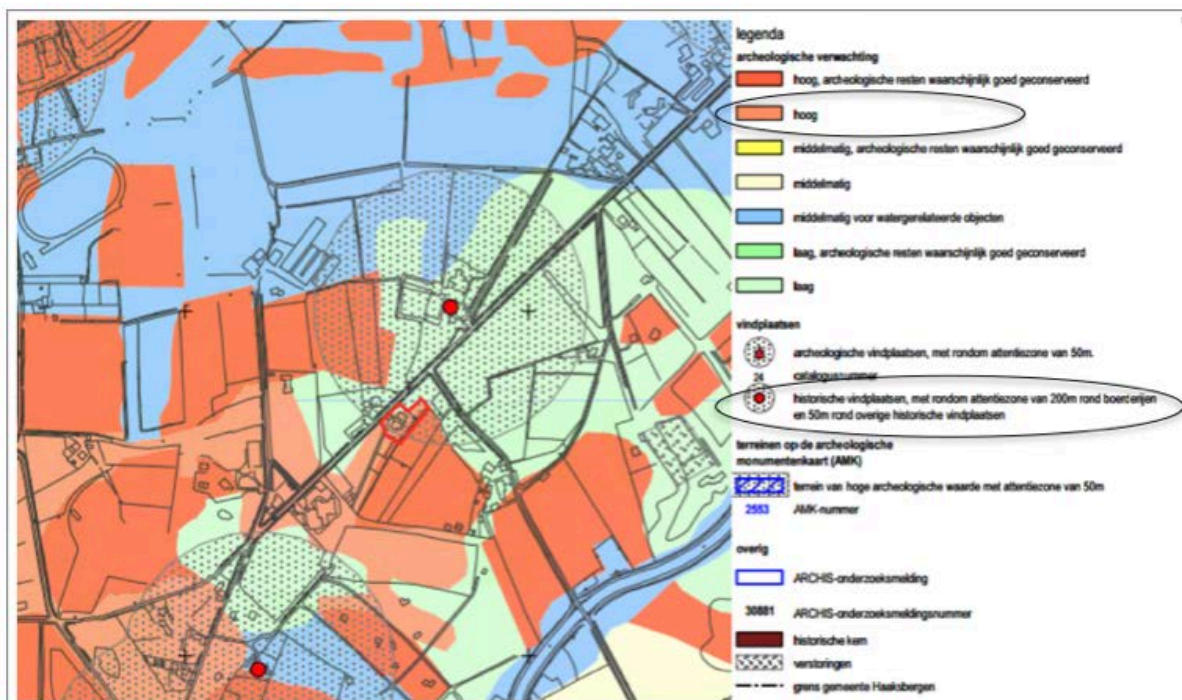
## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

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

De gemeente Haaksbergen heeft een eigen archeologische beleidsadvieskaart vormgegeven. Een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Haaksbergen is opgenomen in figuur 5.4. Hierbij is enkel de locatie Hasseltweg 12/12a weergegeven, aangezien op de slooplocatie Hengelosestraat geen bodemingrepen plaatsvinden.



Figuur 5.4 Gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Haaksbergen)

### 5.8.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied (locatie Hasseltweg 12/12a) kent een hoge archeologische verwachting. Binnen het gebied met de hoge archeologische verwachting zijn archeologische resten waarschijnlijk goed geconserveerd. Het plangebied bevindt zich tevens in 200 meter attentiezone aangemerkt als ‘historische vindplaatsen’.

Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht voor ingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> én dieper dan 40 cm minus maaiveld. Voor gebieden ter plaatse van een historische vindplaats geldt verplicht onderzoek vanaf 30 m<sup>2</sup>. Het plangebied ligt nog net binnen de attentiezone rondom een archeologische vindplaats. Deze vindplaats betreft echter een ander agrarisch erf (Hasseltweg 19) ten noordoosten van het plangebied. Vanwege de relatief geringe oppervlakte van het bouwplan en ligging van het bouwplan in een grasland buiten het voormalige agrarisch erf van Hasseltweg 12/12a wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

## 5.8.2 Cultuurhistorie

### 5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

### 5.8.2.2 Situatie plangebied

In het plangebied komen geen monumenten of andere cultuurhistorische waarden voor. Nabij het plangebied bevindt zich aan Hasseltweg 19 een rijksmonument, namelijk een monumentale boerderij uit 1772. Voorgliggend plan heeft echter geen negatieve effecten op dit monument.

### 5.8.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen beletsel voor de uitvoering van het gewenste plan en er wordt voldoende rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

## 5.9 Besluit milieueffectrapportage

### 5.9.1 Algemeen

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

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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

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

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

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

### 5.9.2 Situatie plangebied

#### 5.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op grote afstand van Natura 2000-gebied. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied zal geen sprake zijn. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.



### 5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.’*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 200.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte of meer) wordt vergeleken met de omvang van de ontwikkeling (positief bestemmen hoveniersbedrijf en realisatie van nieuwe bedrijfsgebouw van 150 m<sup>2</sup>), wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk en bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

### 5.9.3 Conclusie

Dit plan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

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

#### 6.1.2 Rijksbeleid

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

#### 6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

#### 6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta, Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld. In de vergadering van 7 oktober 2015 heeft het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op:

- Voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken in het beheergebied en de boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond;
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is dan schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving, de Kaderrichtlijn Water (KRW), maken onderdeel uit van het plan;

- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. Het waterschap haalt niet alleen schadelijke stoffen uit het afvalwater, maar wil daarmee ook nuttige producten maken en probeert nieuwe toepassingen te zoeken.

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

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

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

### 6.2.2 Watertoetsprocedure

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. De watertoets is bijgevoegd in bijlage 3.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*  
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*  
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- *Bestemmingsomschrijving:*  
omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- *Bouwregels:*  
eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, inhoudsmaat, etc.);
- *Nadere eisen:*  
burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;
- *Specifieke gebruiksregels:*  
welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- *Afwijken van de bouw- en gebruiksregels:*  
onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming;

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

#### 7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 5)*  
In dit artikel zijn regels ten aanzien van het bouwen van geluidsgevoelige functies in geluidszones van wegen opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 7)*  
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven in verband met de ter plaatse aanwezige wro-zone – wijzigingsgebied.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*  
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 10)*  
In dit artikel worden procedureregels ten aanzien van het stellen van een nadere eis beschreven.
- *Overige regels (Artikel 11)*  
In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke regelingen waar in de regels wordt naar verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment vaststelling van dit plan.

### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

## 7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

### Wonen (Artikel 3)

De gronden binnen deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een huis verbonden beroep en/of het hobbymatig houden van dieren. Per bestemmingsvlak is in principe één woning toegestaan. Voor de locatie Hasseltweg 12/12a is een aanduiding ‘Hoveniersbedrijf’ opgenomen, waarmee het uitoefenen van een dergelijk bedrijf wordt toegestaan.

Een woning is toegestaan tot een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag in beginsel niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, waarvan niet meer dan 75 m<sup>2</sup> aan het hoofdgebouw mag worden aangebouwd. Vanwege de aard van dit plan (sloop en nieuwbouw in het kader van KGO) is voor de locatie Hasseltweg 12/12a een afwijkende oppervlakte maatvoering voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gehanteerd.

Daarnaast gelden voor bebouwing onder meer regels ten aanzien van goothoogte, bouwhoogte en dakhelling. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 1 meter bedragen en voor het overige 2 meter. Voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Ten aanzien de bestaande hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen bestaande afwijkingen gehandhaafd blijven.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in de volgende zaken:

- een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan (Bijlage 1 van de regels);
- een borging van het slopen van in totaal 390 m<sup>2</sup> aan gebouwen zoals opgenomen in het KGO-plan (Bijlage 2 van de regels);
- de aanleg van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein conform de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggend geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Haaksbergen. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN

### 9.1 Vooroverleg

#### 9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruikt gemaakt en een zogenoemde ‘Vooroverleglijst ruimtelijke plannen’ opgesteld.

Voor plannen in het buitengebied/ groene omgeving is in deze lijst onder B, lid 4 opgenomen:

*Agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en VAB's*

*Plannen/projectbesluiten voor uitbreiding van agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) mits passend in een gemeentelijk kwaliteitskader dat in lijn is met het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel. Voor plannen en besluiten die (tevens) andere provinciale belangen raken (zoals EHS en verblijfsrecreatie) blijft vooroverleg noodzakelijk.*

In het voorliggende geval is sprake van ontwikkeling in de geest van de Rood voor Roodregeling die in overeenstemming is met de KGO. Gezien het vorenstaande wordt daarom afgezien van het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel.

#### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Na uitvoering van de digitale watertoets is gebleken dat het plan waterhuishoudkundig niet van belang is (korte procedure). Nader overleg met het waterschap is derhalve niet noodzakelijk.

### 9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt gezien de geringe planologische wijziging geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

### 9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Hasseltweg 12 en 12a en Hengelosestraat 53” (inclusief bijbehorende bijlagen) heeft voor een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze ter inzage termijn kon een ieder reageren. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

### **Bijlage 1      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 2      Quickscan Natuurwaardenonderzoek**

**Bijlage 3      Watertoetsresultaat**