



GEMEENTE HAAKSBERGEN

*Bestemmingsplan
Buitengebied Haaksbergen, partiële
herziening deelgebied Wissinkbrink*

April 2019

Ontwerp



Bestemmingsplan
“Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening deelgebied
Wissinkbrink”

Plannaam: Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening deelgebied Wissinkbrink
IMRO-nummer: NL.IMRO.0158.BP1161-0001
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: April 2019



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	16
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	18
4.1	RIJKSBELEID	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	25
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	35
5.1	GELUID	35
5.2	BODEMKWALITEIT	36
5.3	LUCHTKWALITEIT	38
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	39
5.5	MILIEUZONERING	40
5.6	GEUR	42
5.7	ECOLOGIE	43
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	45
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	47
6.1	VIGEREND BELEID	47
6.2	WATERPARAGRAAF	47
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	49
7.1	INLEIDING	49
7.2	OPZET VAN DE REGELS	49
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	50
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	54
9.1	VOOROVERLEG	54
9.2	INSPRAAK	54
9.3	ZIENSWIJZEN	54
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	55	
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK WISSINKBRINK	55
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK O.A. HASSINKBRINKWEG 24	56
BIJLAGE 3	NATUURWAARDENONDERZOEK WISSINKBRINK	57
BIJLAGE 4	NATUURWAARDENONDERZOEK HASSINKBRINKWEG 24	58
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT HASSINKBRINKWEG 24	59

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op twee locaties in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen, namelijk een locatie in het gebied de Wissinkbrink en het perceel aan de Hassinkbrinkweg 24.

Aan de Wissinkbrinkweg, ten noorden van de kern Haaksbergen, bevindt zich tussen de Hassinkbrinkweg en de Noordsingel een grotendeels onbebouwd agrarisch gebied. Dit gebied wordt de Wissinkbrink genoemd. Op 20 september 2016 heeft het college van de gemeente Haaksbergen besloten om circa 5,5 hectare agrarische grond in de Wissinkbrink in eigendom te houden en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden te onderzoeken. Hieruit is gebleken dat een unieke vorm van woningbouw de juiste invulling is voor dit gebied. De gemeente is voornemens om in het gebied planologisch de ruimte te bieden voor vijf ruime, flexibele en in het landschap ingepaste woonkavels.

Ter plaatse van de locatie aan de Hassinkbrinkweg 24 bevindt zich een voormalig agrarisch erf dat reeds is voorzien van een woonbestemming. De agrarische activiteiten ter plaatse zijn gestaakt. De voormalige agrarische bebouwing heeft hiermee geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing wordt geïnvesteerd. Dit brengt met zich mee dat de staat van de bebouwing op termijn verder zal verslechteren. Initiatiefnemer van deze locatie is voornemens de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, alsmede de woning te slopen en deel te nemen aan de Rood voor Rood-regeling, waarmee het bouwrecht van ten minste één compensatiewoning met bijgebouw wordt verkregen. De standaard inhoudsmaat van een compensatiewoning is 750 m³. Doordat initiatiefnemer een groot oppervlak (1.780 m²) aan landschapsontsierende bebouwing en tevens de bestaande woning sloopt, behelst het voornemen op deze locatie om woning met een inhoudsmaat van 2.000 m³ en bijgebouwen met een gezamenlijk maximaal oppervlak van 250 m² te realiseren. Het geheel zal landschappelijk worden ingepast.

Het voornemen behelst concreet het volgende:

- Vijf ruime, flexibele in te vullen en landschappelijk ingepaste woonpercelen aan de Wissinkbrink;
- Eén landschappelijk ingepaste vervangende rood voor rood (met maatwerk) woning aan de Hassinkbrinkweg 24.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen “Buitengebied Haaksbergen” en “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1”. Daarom dient het bestemmingsplan herzien te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkelingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plandeel ter plaatse van de Wissinkbrink omvat een deel van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Haaksbergen, Sectie O en perceelnummer 732. Het plandeel gelegen aan de Hassinkbrinkweg 24 staat kadastraal bekend als gemeente Haaksbergen, sectie O, nummer 2222. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Haaksbergen en de directe omgeving weergegeven.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening deelgebied Wissinkbrink” bestaat uit de volgende stukken:

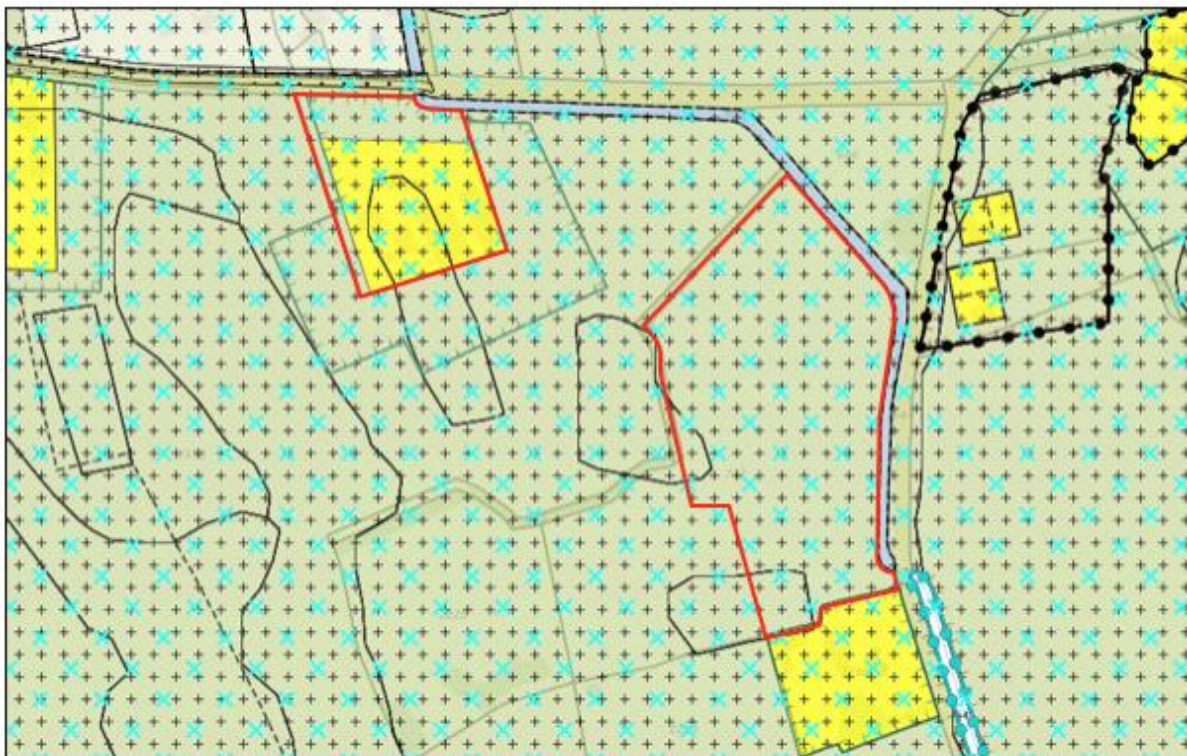
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.BP1161-0001) en een renvooi;
- regels.

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 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Buitengebied Haaksbergen” en “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1”. Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 2 juli 2013 en 1 november 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Haaksbergen. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeeldingen van de geldende bestemmingsplannen opgenomen. Het plangebied is met de rode omlijning weergegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplannen (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingsomschrijving

1.4.2.1 Plandeel Wissinkbrink

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen” is dit plandeel bestemd met de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ met de functieaanduiding ‘landschapswaarden’.

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor onder andere de uitoefening van een agrarisch bedrijf, het weiden van vee en het verbouwen van gewassen en het behoud en de bescherming van de landschappelijke waarde zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf.

Verder gelden in het plangebied de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ en ‘wrozone – wijzigingsgebied’. Deze gebiedsaanduidingen hebben geen relevantie voor dit bestemmingsplan, waardoor hier verder niet op in wordt gegaan.

In het bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1” is het plangebied voorzien van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Lage archeologische verwachting’ en ‘Waarde - Hoge archeologische verwachting’. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

1.4.2.2 Plandeel Hassinkbrinkweg 24

Dit plandeel is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1” (vastgesteld op 1 november 2017). Op grond van het geldende bestemmingsplan is de locatie voorzien van de bestemming ‘Wonen’ en ‘Agrarisch met waarden - Landschap’. Een deel van de locatie is tevens voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Hoge archeologische verwachting’ en ‘Waarde - Lage archeologische verwachting’. Daarnaast is de locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’. Regels binnen deze gebiedsaanduiding hebben geen betekenis voor de locatie.

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep. Op basis van de bouwregels mag per bestemmingsvlak niet meer

dan 1 woning aanwezig zijn. De inhoud van de woning (exclusief kelder) mag niet meer dan 750 m³ bedragen. Het oppervlak van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen.

De voor ‘Agrarische met waarden – Landschap’ aangewezen gronden zijn onder andere bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf - niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten -, met uitzondering van een boomkwekerij, houtteelt-, sierteelt-, bollenteelt- of fruitteeltbedrijf.

De voor ‘Waarde - Hoge archeologische verwachting’ en ‘Waarde - Lage archeologische verwachting’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

1.4.3 Strijdigheid

Op basis van de geldende bestemming is het ter plaatse van de Wissinkbrink niet toegestaan om de gewenste woningbouw mogelijkheden te realiseren. Ter plaatse van de Hassinkbrinkweg 24 is het op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan om een woning met een inhoudsmaat van 2.000 m³ met bijgebouwen met een maximaal gezamenlijk oppervlak van 250 m² te realiseren. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische kaders waarmee de voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van 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 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het plandeel de Wissinkbrink is gelegen op circa 200 meter ten noorden van de bebouwde kom van Haaksbergen. Op circa 100 meter ten westen van deze locatie bevindt zich het plandeel Hassinkbrinkweg 24. De ruimtelijke structuur wordt voornamelijk bepaald door de infrastructuur en door groen- en waterelementen. De functionele structuur bestaat hoofdzakelijk uit verspreid gelegen woonerven. In de huidige situatie is de locatie Wissinkbrink volledig in gebruik als agrarische cultuurgrond. Er bevindt zich geen bebouwing, verharding of opgaande beplanting op de locatie.

De locatie Hassinkbrinkweg 24 wordt ten noordoosten begrensd door de Bolscherbeek. Ten zuiden vormt een woonperceel de begrenzing en in het westen wordt de locatie hoofdzakelijk begrensd door agrarische gronden. De locatie aan de Hassinkbrinkweg 24 wordt nagenoeg geheel begrensd door agrarische gronden. Ter plaatse van de Hassinkbrinkweg 24 bevindt zich een woning en een viertal voormalig agrarische opstallen met een oppervlak van circa 1.780 m². Voor het overige is deze locatie ingericht als tuin en grasland voor paarden.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied in de huidige situatie door middel van een luchtfoto weergegeven. In afbeelding 2.2 is een straatbeeldfoto van de Hassinkbrinkweg 24 opgenomen.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie locatie Hassinkbrinkweg 24 en Wissinkbrink (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Straatfoto Hassinkbrinkweg 24 (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Plandeel Wissinkbrink

Op 23 september 2015 heeft de gemeenteraad van de gemeente Haaksbergen ingestemd met de strategische beleidsnotitie Wissinkbrink en het college de opdracht gegeven om de verkoop van de gronden en opstallen af te wikkelen. Het grootste deel van de gronden is reeds verkocht. Het college heeft besloten om circa 5,5 hectare agrarische grond in de Wissinkbrink voornamelijk in eigendom te houden en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden te onderzoeken. Het deel van het plangebied dat is gelegen in de Wissinkbrink, is gelegen in dit gebied.

Uit het onderzoek naar de ontwikkelingsrichtingen voor de locatie is gebleken dat een kleinschalige ontwikkeling tot woningbouw en de versterking van de landschappelijke structuur een gepaste ontwikkeling is. In voorliggend geval wordt echter niet gekozen voor doorsnee woonkavels. Het gaat om een landelijk woonmilieu dat niet te realiseren is in de bestaande in- en uitbreidingsplannen.

Uitgangspunt is dat er vijf kavels met een oppervlak van circa 5.000 m² worden gerealiseerd. De bouwmogelijkheden op de kavels dienen zo flexibel mogelijk te zijn, om zodoende de toekomstige eigenaren alle ruimte te geven voor de bouw van hun eigen woning. De enige restricties die aan de bouwmogelijkheden worden gegeven zijn:

- de woning, inclusief bijgebouwen mag maximaal een inhoudsmaat van 2.000 m³ krijgen;
- de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen wordt vastgelegd op 4,5 en 11 meter;
- voor gebouwen met een bouwhoogte hoger dan 4,5 meter dient de dakhelling tussen de 30 tot 60 graden te liggen. Voor het overige gelden voor de dakhelling geen regels.

Het geheel wordt landschappelijk ingepast door bestaande houtwallen te behouden/versterken. De vijf woonkavels wordt door brede groenstroken van elkaar gescheiden, waardoor het kleinschalige karakter van het landschap wordt teruggebracht.

De ontsluiting van vier van de woonkavels geschiedt via één gezamenlijke ontsluiting via de Wissinkbrinkweg. Eén van de woonkavels krijgt een eigen ontsluiting op de Wissinkbrinkweg.

In afbeelding 3.1 is de gewenste situatie voor de locatie Wissinkbrink weergegeven.

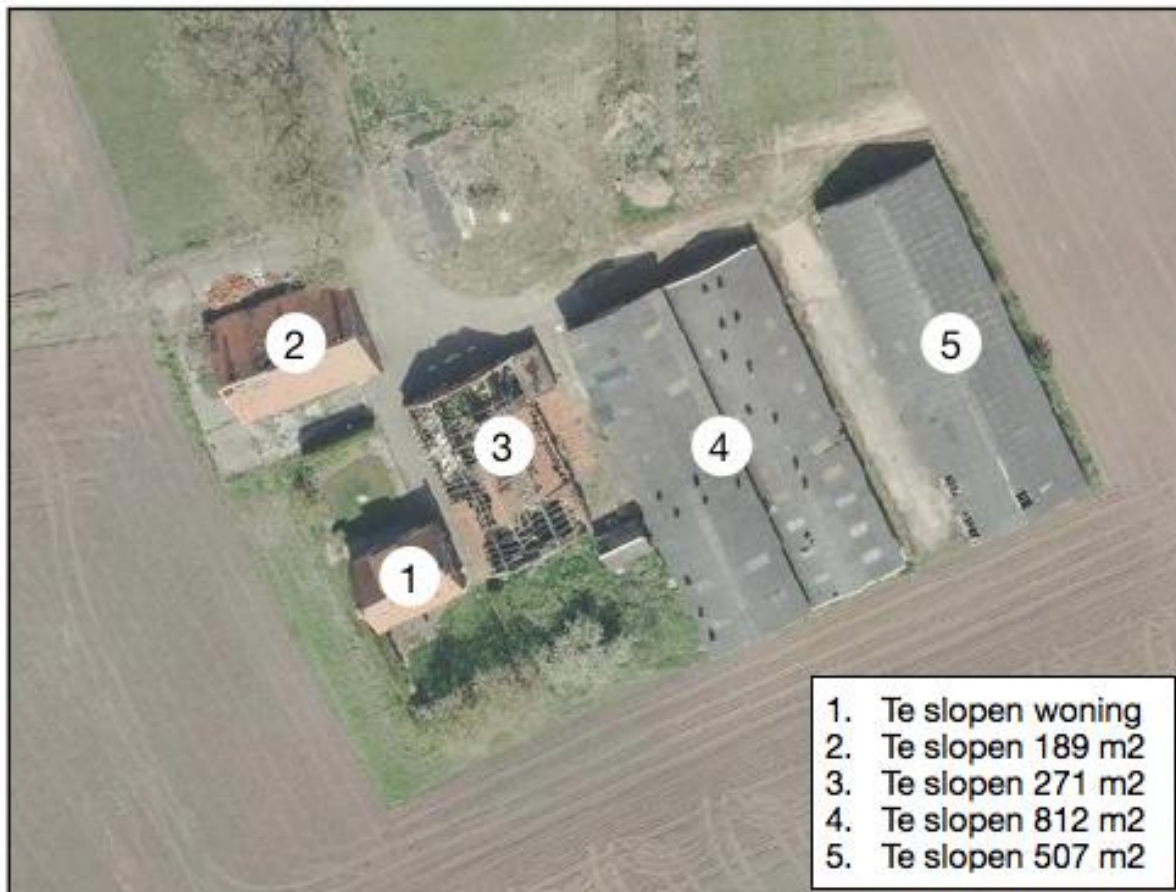


Afbeelding 3.1 Gewenste situatie vijf woonkavels Wissinkbrink (Bron: Gemeente Haaksbergen)

3.1.2 Hassinkbrinkweg 24

Zoals aangegeven bevindt zich ter plaatse van de Hassinkbrinkweg 24 een voormalig agrarisch erf. Initiatiefnemer is voornemens de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, alsmede de woning te slopen en deel te nemen aan de Rood voor Rood-regeling, waarmee het bouwrecht van ten minste één compensatiewoning met bijgebouw wordt verkregen.

De te slopen voormalige agrarische bebouwing heeft een oppervlak van 1.780 m² (zie afbeelding 3.2). Op basis van het Rood voor Rood beleid van de gemeente Haaksbergen, kan bij sloop van minimaal 1.500 m² aan landschapsontsierende bebouwing, een woning van 1.000 m³ met een bijgebouw van 250 m² worden gerealiseerd. Doordat sprake is van de bestaande woning, zou tevens een vervangende woning van 750 m³ met bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd.



Afbeelding 3.2 Te slopen bebouwing Hassinkbrinkweg 24 (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)

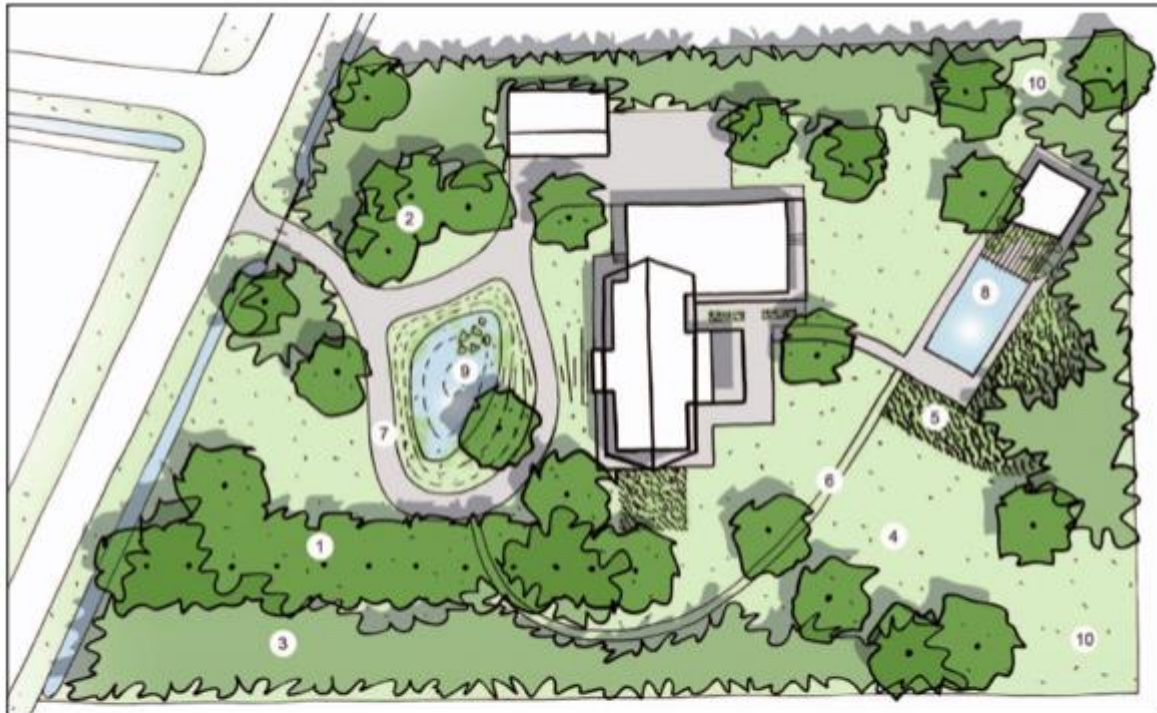
Initiatiefnemer heeft echter de wens om één woning met een grotere inhoudsmaat te bouwen. Om dit mogelijk te maken is binnen het RvR-beleid de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen. In voorliggend geval wordt hier gebruik van gemaakt.

Indien de inhoudsmaten van de te verkrijgen compensatiewoning (1.000 m³) en de te vervangen woning (750 m³) bij elkaar worden opgeteld, is er sprake van een woning van 1.750 m³. Doordat echter circa 300 m² meer wordt gesloopt dan de benodigde 1.500 m² sloopmeters voor het verkrijgen van een woning van 1.000 m³, is het gerechtvaardigd om de inhoudsmaat van de te realiseren compensatiewoning te verhogen tot 2.000 m³.

Het voornemen betreft:

- De sloop van 1.780 m² aan landschapsontsierende bebouwing;
- De sloop van de bestaande woning;
- De realisatie van een compensatiewoning met een inhoudsmaat van 2.000 m³ en bijgebouwen met een maximaal oppervlak van 250 m² op de slooplocatie;
- Conform het RvR-beleid van de gemeente Haaksbergen, zal de locatie landschappelijk worden ingepast.

Zoals aangegeven wordt het nieuwe woonerf landschappelijk ingepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen beplanting. In afbeelding 3.3 is de gewenste erfinrichting weergegeven. In afbeeldingen 3.4 en 3.5 zijn tekeningen van de te bouwen woning opgenomen.



- | | | | |
|---|---------------------------|----|------------------------------------|
| 1 | bestaande rij eiken | 7 | oprit |
| 2 | nieuwe bomen | 8 | zwembad |
| 3 | houtwal | 9 | landschappelijke vijver |
| 4 | gazon | 10 | doorkijkjes richting het landschap |
| 5 | siergrassen/vaste planten | | |
| 6 | wandelpad | | |

Afbeelding 3.3 Erfinrichting Hassinkbrinkweg 24, locatie gebouwen is indicatief (Bron: Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur)



Afbeelding 3.4 Voor- en achtergevel woning Hassinkbrinkweg 24 (Bron: Van der Linde Architecten)



Afbeelding 3.5 Zijgevels woning Hassinkbrinkweg 24 (Bron: Van der Linde Architecten)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Uitgangspunten

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

De volgende uitgangspunten gelden voor het plangebied:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Haaksbergen (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6

3.2.2 Verkeer

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in enerzijds een vervangende woning aan de Hassinkbrinkweg 24 en anderzijds de realisatie van vijf woonkavels in de Wissinkbrink. Ter plaatse van de Hassinkbrinkweg 24 zal de in- en uitrit aansluiting vinden op de Hassinkbrinkweg. Het aantal verkeersbewegingen zal niet toenemen en de verkeerskundige situatie blijft ongewijzigd.

Ter plaatse van de woonkavels in de Wissinkbrink worden twee in- en uitritten gerealiseerd. Eén van de in- en uitritten dient ter ontsluiting van één woonkavel, de andere voor de overige vier woonkavels. Bij de inrichting van de in- en uitritten zal worden gezorgd voor een overzichtelijke en verkeersveilige situatie.

Op basis van de uitgangspunten benoemd in paragraaf 3.2.1, zal ter plaatse van de locatie aan de Wissinkbrink sprake zijn van een toename van gemiddeld 41 verkeersbewegingen per weekdag. De Wissinkbrinkweg betreft een weg dat dient ter ontsluiting van een beperkt aantal agrarische bedrijven en woonpercelen. De Wissinkbrinkweg loopt ten zuiden van het plangebied dood, waardoor het aantal verkeersbewegingen langs het plangebied zeer beperkt is en de weg nog voldoende capaciteit bevat om het aantal toe te voegen verkeersbewegingen af te handelen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.3 Parkeren

Uitgaande van de uitgangspunten benoemd in paragraaf 3.2.1, is per woning in het plangebied sprake van een gemiddelde parkeerbehoefte van 2,4 parkeerplaatsen.

De in voorliggend plan voorgenomen woonkavels krijgen een ruime opzet. Er is voor de zes woonkavels sprake van voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 3 auto's op eigen erf.

Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 hoofdenenergiernetwerk (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) vermindert 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). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van vijf nieuwe woningen en één vervangende woning. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 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 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of – generieke beleidskeuzes;
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe – gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland, de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit

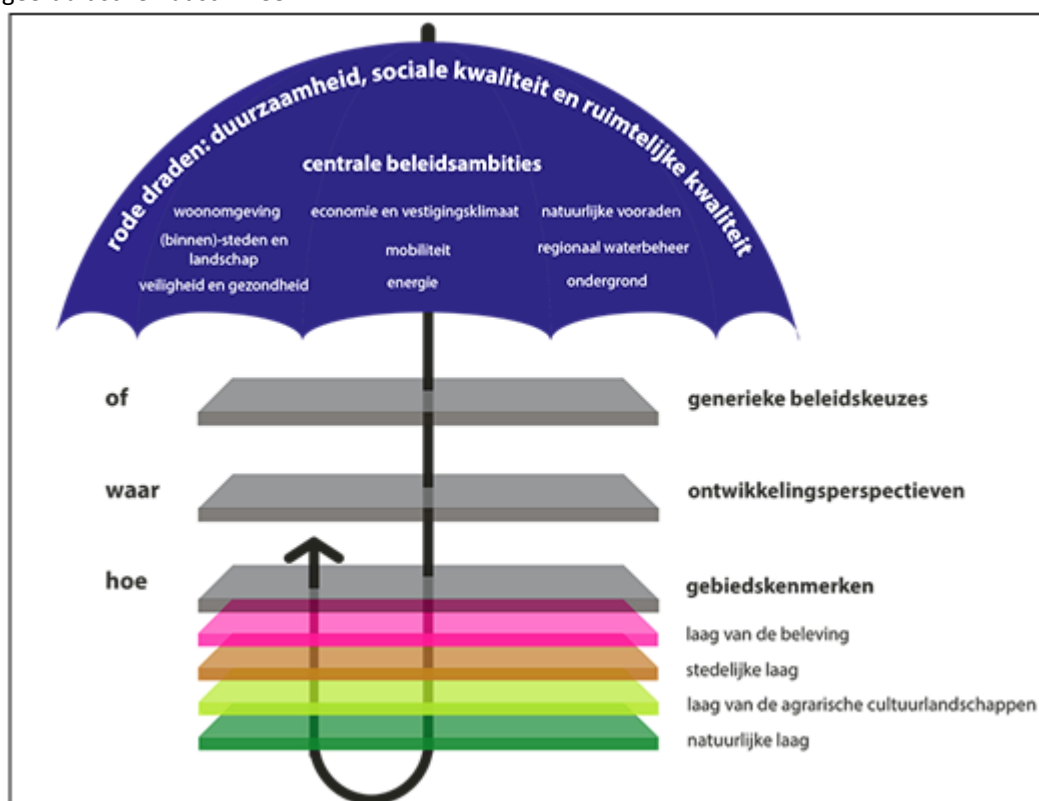
spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

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

4.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de artikelen 2.1.3, 2.1.5 en 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval worden ter plaatse van de Wissinkbrink vijf ruime woonkavels op agrarische gronden mogelijk gemaakt. Onderzocht is of de woningen ook binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd. Binnen de harde plannen is kwantitatief gezien voldoende ruimte om de woningen te kunnen realiseren. De voorgenomen woonkavels zijn echter dermate groot van omvang, dat deze kwalitatief gezien niet passen op bestaande woonkavels. Bestaande woonkavels zijn namelijk maximaal 1.000 m² groot, de kavels in voorliggend plan zullen een omvang van 5.000 m² krijgen. Daarnaast moet het voornemen resulteren in een uniek landelijk woonmilieu, dit is niet te realiseren in bestaand bebouwd gebied.

Ter plaatse van de Hassinkbrinkweg 24 behelst het voornemen de sloop van alle bebouwing waarvoor in de plaats ter compensatie één woning met bijgebouwen wordt gerealiseerd. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharding op de groene omgeving, maar juist een afname.

Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 (lid 1): Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voornemen ziet toe op de realisatie van vijf woonkavels en één vervangende woning.

Ter plaatse van de vijf woonkavels worden bestaande houtwallen versterkt en zijn ruime groenstroken met opgaande beplanting beoogt. Hiermee wordt het kleinschalige karakter versterkt danwel teruggebracht.

Om te garanderen dat deze brede groenstroken niet worden bebouwd, worden deze in het bestemmingsplan voorzien van een passende bestemming (niet zijnde de woonbestemming).

Ter plaatse van de Hassinkbrinkweg 24 wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt en het perceel landschappelijk ingepast met inheemse, bij het landschapstype passende beplanting. Ter waarborging van de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing, wordt in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Gezien het vorenstaande, resulteert de voorgenomen ontwikkeling in een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling is in overeenstemming met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In paragraaf 4.3 wordt de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling uitgebreid getoetst aan het relevante gemeentelijke beleid. Hierin wordt onder andere aangetoond dat er behoefte is naar de woningen die door middel van voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Op deze plaats wordt daarom geconcludeerd dat wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

Binnen het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap’ is ruimte voor onder andere de functie wonen. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat er geen sprake is van enige belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Het voornemen past hiermee binnen het ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 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 Stedelijke laag en de Laag van beleving worden niet specifiek behandeld, omdat er in of aangrenzend aan het plangebied geen specifieke eigenschappen voor deze laag gelden.

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 het gebiedstype ‘Beekdalen natte laagtes’. In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag: 'Beekdalen en natte laagtes' (Bron: Provincie Overijssel)

'Beekdalen en natte laagtes'

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

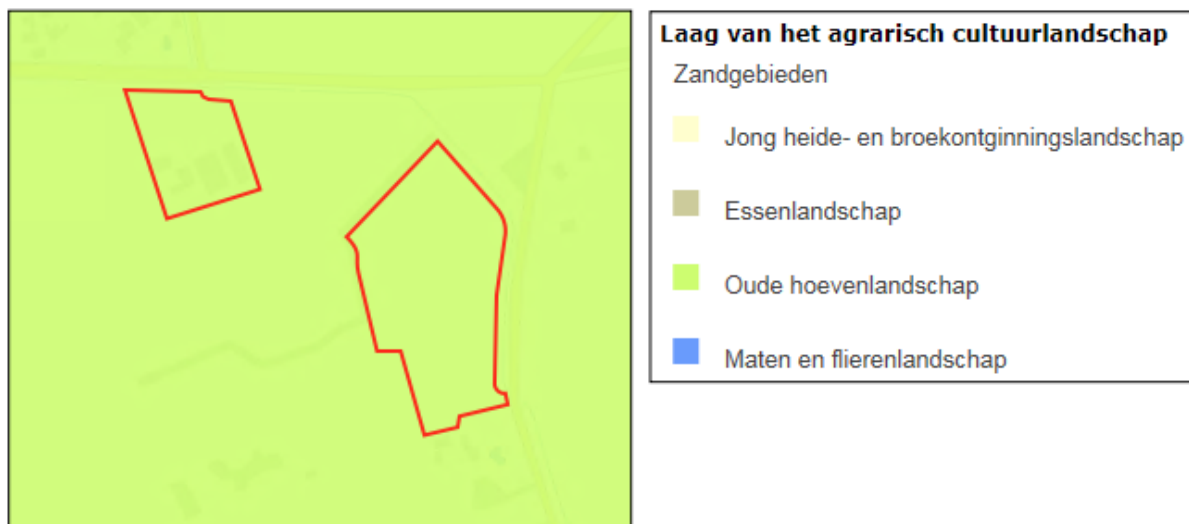
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

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 danwel in gebruik is (geweest) als agrarisch bedrijf. Wel worden in het landschappelijk inrichtingsplan uitsluitend inheemse plantensoorten gebruikt. 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 afbeelding 4.4 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 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 is zorgvuldig gekeken naar de gebiedskenmerken van het ‘oude hoevenlandschap’. Van belang is dat de aanwezige landschapselementen en erfbeplanting blijven behouden en worden aangevuld. De open ruimtes van de essen en kampen moeten worden gevrijwaard van bebouwing. De herkenbaarheid van de essen en kampen kan worden versterkt door ze, net als vroeger, af te zoomen met houtwallen. Hiermee wordt het kleinschalige karakter van het landschap teruggebracht en versterkt. Op basis van het vorenstaande is de ontwikkeling in overeenstemming met de ‘laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 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.

4.3.1.2 Ambities

De visie geeft aan hoe de gemeente omgaat met de thema’s infrastructuur, platteland, economie, wonen en duurzaamheid.

Er zijn voor de komende jaren negen ambities opgenomen:

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

4.3.1.3 Relevantie plangebied

In de structuurvisie wordt de Wissinkbrink specifiek genoemd. Hieruit blijkt er drie mogelijkheden zijn voor de invulling van de Wissinkbrink, namelijk: recreatief, agrarisch en woningbouw. Er is onderzoek gedaan naar de meest wenselijke optie. Hieruit blijkt dat kleinschalige woningbouwontwikkeling van de Wissinkbrink de meest wenselijke optie is. In het buitengebied is het wonen een secundaire functie, enkel als bedrijfswoning of middels een rood voor rood regeling zullen op kleine schaal nog nieuwe woningen worden toegevoegd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de volgende ambities uit de structuurvisie:

1. Verbeteren van de relatie en verzachten van de overgangen tussen dorp en buitengebied.
2. Stimuleren van een gezonde plattelandseconomie en op peil houden van de ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten van het buitengebied.
3. Verbreden van het aanbod aan woonmilieus.

Ad 1

De gemeente streeft naar zachte harmonieuze overgangen van dorp naar landschap. Dit is nog niet overal het geval. Zo is de Noordsingel met de bijbehorende geluidswal nog een vrij harde grens. Daarom wil de gemeente harde dorpsovergangen verzachten door het aanbrengen van beplanting en groene overgangsmilieus met kleinschalige woningbouw in een groene setting. Ook wil de gemeente het landschap zo goed mogelijk bereikbaar maken door het verbeteren van fiets- en wandelverbindingen.

Ad 2

Van belang is dat de aanwezige landschapselementen en erfbepanting blijft behouden en wordt aangevuld. De open ruimtes van de essen en kampen moeten worden gevrijwaard van bebouwing. De herkenbaarheid van de essen en kampen kan worden versterkt door deze, net als vroeger, af te zoomen met houtwallen.

Ad 3

Haaksbergen is een geliefd dorp. De kwaliteiten die Haaksbergen heeft met het hoge voorzieningenniveau, de nabijheid van grote(re) steden als Hengelo en Enschede, en het mooie buitengebied, zorgen voor een aantrekkelijk woonklimaat voor jong en oud. Binnen Haaksbergen is grofweg een drietal woonmilieus te onderscheiden, namelijk Centrum dorps, groen dorps en landelijk. Binnen deze woonmilieus is het belangrijk het woningaanbod aantrekkelijk en gevarieerd te houden en de voorzieningen op niveau.

Op inbreidingslocaties kan worden voldaan aan de invulling van de eerste twee woonmilieus. Echter bieden inbreidingslocaties simpelweg te weinig ruimte op het kavel en eromheen om te kunnen voldoen aan het landelijke woonmilieu. Kenmerken van dit woonmilieu zijn:

- Vrijstaande woningen
- Voorzieningen op grotere (auto)afstand

- Lage dichtheid tot 10 wo/ha
- Aan de rand van de bebouwde kom en in het buitengebied

Op diverse locaties in het buitengebied wordt dit woonmilieu gerealiseerd, echter betreft het hier veelal kavels van maximaal 1.000 m² groot. Binnen Haaksbergen is ook (beperkte) behoefte aan grotere percelen, nabij de kern. In deze behoefte kan de Wissinkbrink voldoen.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de structuurvisie 2030 Haaksbergen

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op de grens van het buitengebied en Haaksbergen. Door hier woningbouw toe te staan, wordt bijgedragen aan de ambitie om dorpsovergangen te verzachten. De beoogde woningbouw voorziet in een woonmilieu met extra grote percelen, wat aansluit bij de behoefte in de gemeente. Daarnaast voorzien de ontwikkeling in een impuls in de ruimtelijke kwaliteit door enerzijds landschapsontsierende bebouwing te slopen (aan de Hassinkbrinkweg 24) en anderzijds door de woonkavels zorgvuldig landschappelijk (o.a. versterken houtwallen) in te passen.

Geconcludeerd wordt dat de structuurvisie zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.2 Rood voor Rood beleid 2015

4.3.2.1 Algemeen

Op 23 september 2015 heeft de gemeenteraad van Haaksbergen het Rood voor Rood beleid 2015 vastgesteld. Dit beleid heeft als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Haaksbergen. Dit wordt met name bereikt door het slopen van landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied. Als compensatie kan onder voorwaarden een nieuwe woning in het buitengebied worden gerealiseerd. De slooplocatie, alsmede de locatie van de nieuwe woning worden landschappelijk ingepast.

4.3.2.2 Beleidskader

- Bij de sloop van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing kan een Rood voor Rood woning van 750 m³ met een bijgebouw van 150 m² worden gerealiseerd. Voor kassen geldt de sloop van minimaal 5.000 m².
- Bij de sloop van minimaal 1.500 m² aan landschapsontsierende bebouwing kan een woning van 1.000 m³ met een bijgebouw van 200 m² worden gerealiseerd.
- Bij de sloop van minimaal 2.500 m² landschapsontsierende bebouwing kan maximaal één extra woning van 750 m³ met een bijgebouw van 150 m² worden verkregen.
- Bij de sloop van minimaal 3.000 m² kunnen maximaal twee woningen van 1.000 m³ met een bijgebouw van 200 m² worden gerealiseerd.

4.3.2.3 Voorwaarden

Sloop

- De te slopen vierkante meters zijn afkomstig uit de gemeente Haaksbergen.
- Alle bebouwing op het erf met uitzondering van de (bedrijfs)woning of karakteristieke, beeldbepalende en cultuurhistorische bebouwing maar inclusief alle verhardingen, sleufsilos en dergelijke dienen gesloopt te worden.
- De te slopen bebouwing dient met vergunning te zijn opgericht.
- Er kunnen meerdere locaties worden gecombineerd. De minimaal te slopen oppervlakte op één locatie is 300 m².
- Op de slooplocatie blijft maximaal 150 m² aan bijgebouwen gehandhaafd. Uitzondering hierop is wanneer er karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorische bebouwing aanwezig is.
- De locatie wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor dient een erfinrichtingsplan aangeleverd te worden dat door de gemeente wordt beoordeeld. Bij realisatie van het inrichtingsplan wordt een

landschapsdeskundige ingeschakeld. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken die zijn genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel.

- Eerdere verplichtingen tot sloop of erfinrichting kunnen niet in de regeling worden toegepast.

Bouwlocatie

- De toegekende kavel van maximaal 1.000 m² wordt op de slooplocatie of direct aangrenzende gronden gerealiseerd.
- Wanneer het vanuit ruimtelijk- of milieuoogpunt niet mogelijk is om op de slooplocatie terug te bouwen kan er worden gezocht naar een locatie in twee daartoe aangewezen gebieden, te weten de Wissinkbrink en de Veldmaat, tussen de huidige kern en de Noordsingel.
- Er wordt voldaan aan het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen. Hiervoor wordt een schetsplan van de woning, ter beoordeling, aangeleverd voordat de procedure wordt opgestart.
- Omliggende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.
- De bouwlocatie wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor wordt een erfinrichtingsplan aangeleverd dat door de gemeente wordt beoordeeld. Bij realisatie van het inrichtingsplan wordt een landschapsdeskundige ingeschakeld. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken die zijn genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel.
- In plaats van een woning kan er onder dezelfde voorwaarden een bedrijfsmatige activiteit worden gerealiseerd. Dit kan alleen wanneer het passend is binnen het vigerende beleid.
- In het LOG blijft een “nee tenzij” principe gelden waarbij de nieuwe woning nu en in de toekomst geen belemmering mag zijn voor bestaande of nieuwe bedrijven.

Maatwerk

In sommige gevallen kan maatwerk worden geleverd. Het kan voorkomen dat de beschreven beleidsregels niet voldoende ruimte bieden om een gewenste ontwikkeling, waarbij een milieutechnisch of ruimtelijk probleem wordt opgelost, mogelijk te maken. Betreffende gevallen waarbij de ontwikkeling wel gewenst is, worden vooraf middels een startnotitie (buiten vastgesteld beleidskader), ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Rood voor rood beleid

Op basis van dit RvR-beleid kan bij de sloop van 1.500 m² aan landschapsontsierende bebouwing een woning van 1.000 m³ met een bijgebouw van 250 m² worden gerealiseerd. Doordat tevens de bestaande woning wordt gesloopt, wordt een vervangende woning van 750 m³ mogelijk gemaakt.

Zoals reeds hiervoor aangegeven is initiatiefnemer voornemens om een vervangende woning met een grotere inhoudsmaat te realiseren. Met maatwerk binnen het RvR-beleid is het verdedigbaar dat initiatiefnemer, door het samenvoegen van de toegestane inhoudsmaten van woning (1.000 m³ + 750 m³) en vanwege circa 300 m² aan extra sloopmeters (boven de 1.500 m²), een woning van 2.000 m³ en 250 m² aan bijgebouwen kan realiseren. Het voornemen resulteert per saldo in een aanzienlijk afname van (landschapsontsierende) bebouwing in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen.

Tevens wordt voldaan aan de overige voorwaarden die in het RvR-beleid zijn opgenomen. De sloopmeters komen uit Haaksbergen, alle bebouwing wordt gesloopt, de locatie zal landschappelijk worden ingepast, er wordt gebouwd op de slooplocatie en zoals in paragraaf 5.5 en 5.6 zal blijken, worden omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmerd als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

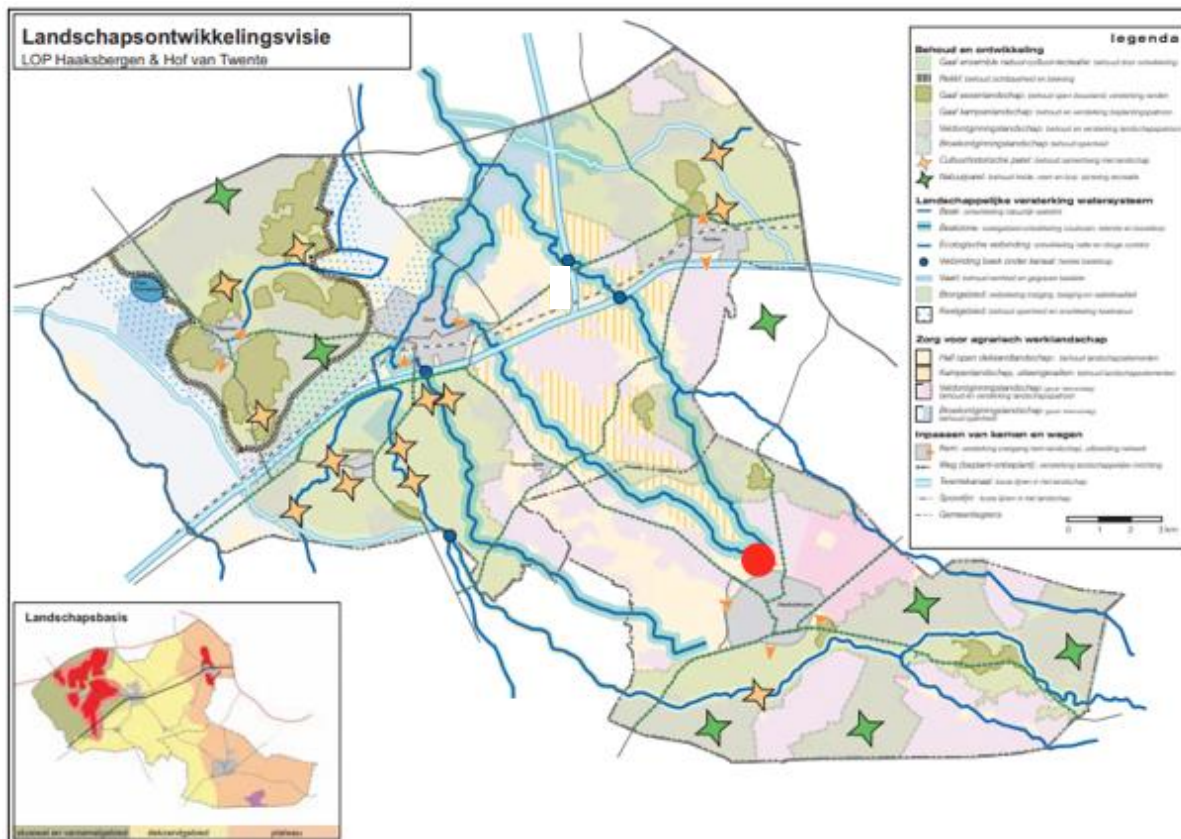
4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente

4.3.3.1 Algemeen

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

4.3.3.2 Landschapontwikkelingsvisie

In de landschapontwikkelingsvisie 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 afbeelding 4.5 is een uitsnede van de kaart behorende bij de landschapontwikkelingsvisie weergegeven.



Afbeelding 4.5 Uitsnede kaart landschapontwikkelingsvisie (Bron: gemeente Haaksbergen)

Voor de ontwikkeling van het landschap zijn in het landschapontwikkelingsplan vier thema's benoemd. Uit de bovenstaande uitsnede van de bij de landschapontwikkelingsvisie behorende kaart blijkt dat de locatie aan de Ensinkweg is gelegen binnen het thema 'Zorg voor agrarisch werklandschap' met de aanduiding 'Half open dekzandlandschap'. Hierna wordt nader ingegaan op de van toepassing zijnde thema's en de daarbij behorende gebiedstypen.

4.3.3.3 Zorg voor agrarisch werklandschap – Half open dekzandlandschap

Ten behoeve van de landbouwfunctie en de landschapsstructuur wordt in het agrarisch werklandschap (naast de beekzones uit het watersysteem) ingezet op ontwikkeling van erf- en wegbeplanting en behoud van de bestaande landschapselementen. Weg- en laanbeplanting worden hersteld of aangelegd langs wegen die de opbouw versterken en daar waar ruimte is in het profiel voor een goede groeiplaats. Het sortiment moet passend zijn bij het cultuurhistorisch landschapstype.

Karakteristieke erfinrichting wordt gestimuleerd op basis van cultuurhistorische landschapstypes. Binnen dit werklandschap zijn accenten aangeduid die te maken hebben met de oorspronkelijke cultuurhistorische ontginningstypen.

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan het Landschapontwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente

Voorafgaand aan de uitwerking van de landschappelijke inpassing van beide locaties is een zorgvuldige analyse van het landschap en de beleidsuitgangspunten uitgevoerd. Voor de te nemen landschapsmaatregelen wordt verwezen naar paragraaf 3.1. Gesteld wordt dat het initiatief met bijbehorende landschapsmaatregelen past binnen het Landschapontwikkelingsplan.

4.3.4 Woonvisie van nu naar 2020 ‘Keuzes voor de toekomst’

4.3.4.1 Algemeen

Eind 2011 is de nieuwe woonvisie van de gemeente Haaksbergen ter vaststelling aan de gemeente aangeboden. Deze woonvisie met de titel ‘Keuzes voor de toekomst’ Woonvisie van nu naar 2020, geeft concrete plannen voor de komende vijf jaren met een doorkijk tot 2020. De woonvisie is opgebouwd aan de hand van een aantal thema’s, te weten keuzevrijheid, flexibiliteit en mix & match.

4.3.4.2 Keuzevrijheid

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

Het buitengebied behoort tot de meeste gewilde ‘wijken’. In het buitengebied moeten de basisfuncties (natuur en agrarisch) voorop staan. Extra toevoeging van woningen is alleen mogelijk op basis van Rood voor Rood. Voor toepassing van de Rood voor rood regeling zijn 15 woningen gereserveerd in het bouwprogramma 2010-2015.

Voor de jaren 2015-2020 zijn de voorspellingen met betrekking tot woningbouwaantallen een stuk moeilijker. Zoals in de voorgaande paragraaf al is aangegeven kan een aantal van de plannen die voorzien zijn tot 2015 wel eens worden doorgeschoven naar de periode 2015-2020.

4.3.4.3 Kwalitatief bouwprogramma

Onderdeel van de woonvisie zijn de uitkomsten van een woonwensenonderzoek en een woningmarktanalyse. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat de bevolking de komende jaren stabiel blijft. Het aantal huishoudens daarentegen neemt wel toe. Dit betekent dat er sprake is van huishoudensverdunding. Dit heeft gevolgen voor het type woningen dat gebouwd moet worden.

Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat de vraag naar vrijstaande woningen groter is dan het toekomstig aanbod. Deze worden in verhouding tot twee-onder-een-kapwoningen en hoek- en rijwoningen minder gebouwd dan waar volgens het woonwensenonderzoek behoefte aan is.

4.3.4.4 Flexibiliteit

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

4.3.4.5 Mix & match

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

4.3.4.6 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie van nu naar 2020

In voorliggend geval wordt één woning in het kader van het rood voor rood vervangen en worden vijf ruime woonkavels in het buitengebied mogelijk gemaakt. Het voornemen draagt hiermee bij aan het vergroten van het aanbod van vrijstaande woningen. Uit het woonwensen onderzoek bleek hier vraag naar te zijn. Daarnaast heeft de gemeente in de ‘startnotitie, ontwikkeling strategische voorraad Wissinkbrink’ (zie paragraaf 4.3.5) onderzocht wat een passende ontwikkeling is voor de Wissinkbrink. Hieruit bleek dat woningbouw een passende en gewenste ontwikkeling is.

4.3.5 Strategische beleidsnotitie Wissinkbrink

4.3.5.1 Algemeen

Sinds 2004 is de gemeente Haaksbergen eigenaar van circa 50 hectare grond in de Wissinkbrink. Dit is agrarische grond met drie agrarische bouwblokken (Hassinkbrinkweg 10, Hassinkbrinkweg 24 en Wissinkbrinkweg 52) en één woning (Wissinkbrinkweg 41). De gemeente Haaksbergen heeft deze gronden met opstallen in eigendom verworven om er, gezamenlijk met Rotij Vastgoedontwikkeling B.V., tot 2015 maximaal 498 woningen en een brede school te realiseren. Tot op heden is de Wissinkbrink niet ontwikkeld. Dit heeft verschillende oorzaken, waarvan de belangrijkste zijn:

- Economische crisis
- Bijgestelde woningprognoses en prestatieafspraken met de provincie Overijssel
- Gebondenheid aan Rotij Vastgoedontwikkeling B.V.

De ‘Strategische beleidsnotitie Wissinkbrink’ heeft als doel om tot een nadere uitwerking van de in de Structuurvisie 2030 vastgestelde invulling voor de Wissinkbrink te komen, zonder hierbij de in de toekomst mogelijk gewenste ontwikkelingen te belemmeren.

In de ‘Strategische beleidsnotitie Wissinkbrink’ worden de beleidskaders en de (toentertijd) laatste ontwikkelingen geanalyseerd. Na aanleiding van deze analyses worden conclusies getrokken.

4.3.5.2 Conclusies ‘Strategische beleidsnotitie Wissinkbrink’

1. Uit het ruimtelijk kader volgt dat de Wissinkbrink zich in de toekomst zal ontwikkelen tot een agrarisch gebied in combinatie met beperkte woningbouw en eventueel recreatie. Hierbij moeten de oorspronkelijke landschappelijke waarden worden teruggebracht of versterkt.
2. Op basis van de primosprognoses is er behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad in de gemeente Haaksbergen. Hierbij is met name vraag naar appartementen, patio woningen en vrijstaande woningen.
3. Eventuele nieuwe woningbouw op de Wissinkbrink zal met name bestaan uit vrijstaande woningen. Hiervoor is maximaal 5 tot 10 hectare grond nodig.
4. Gezien de onduidelijkheid over de toekomstige prestatieafspraken en aanwezige woningbouwcapaciteit zijn er geen mogelijkheden voor woningbouw op de Wissinkbrink op korte termijn (<5 jaar) en zijn deze mogelijkheden op lange termijn (>5 jaar) onzeker.
5. De gemeente Haaksbergen heeft in het verleden gekozen voor actief grondbeleid voor de Wissinkbrink, om volledig regie te kunnen voeren bij de toekomstige woningbouwontwikkeling. Nu duidelijk is dat het oorspronkelijke woningbouwprogramma voor de Wissinkbrink niet gerealiseerd gaat worden, maar het gebied zich zal ontwikkelen tot minimaal 40 hectare agrarisch gebied heeft de gemeente Haaksbergen geen reden meer om voor de gehele Wissinkbrink een actief grondbeleid te voeren. De gemeente Haaksbergen kan voor het agrarisch gebied invloed uitoefenen via de bestaande beleidskaders. Deze 40 hectare grond in de Wissinkbrink hoeft de gemeente Haaksbergen dus niet in eigendom te houden.
6. De circa 5 tot 10 hectare grond die in de toekomst wellicht nog in aanmerking komt voor woningbouw kan de gemeente Haaksbergen voorlopig beter nog in eigendom houden. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:
 - De gemeente Haaksbergen houdt dan de mogelijkheid om volledige regie te voeren bij een eventuele woningbouwontwikkeling. De gemeente Haaksbergen heeft, behalve in Buurse en

- de Veldmaat, verder geen andere gronden meer in eigendom die voor woningbouw (uitbreidingsgebied) in aanmerking komen.
- Gezien de huidige boekwaarde van de agrarische gronden (€ 6,- per vierkante meter) is het te verwachten financiële resultaat positief. Dit resultaat zal positiever zijn bij de verkoop als woningbouwkwavel dan bij de verkoop als agrarische grond.
 - Het risico van 5 tot 10 hectare agrarische grond in eigendom houden is beperkt. Op basis van de huidige rekenrente van 3% zijn de rentelasten voor 10 hectare agrarische grond € 18.000,- per jaar. Daartegenover staan pachttopbrengsten. De netto kosten zijn slechts een klein bedrag in de gehele gemeentebegroting. Ook zijn deze kosten bij een kleinschalige woningbouwontwikkeling van de Wissinkbrink snel terug verdiend.
 - Ten slotte kan op ieder moment nog worden besloten deze grond te verkopen als de gemeente Haaksbergen deze rentelasten niet langer wil/kan betalen.
7. Ieder jaar bij de begroting zal de gemeente Haaksbergen opnieuw een afweging maken of zij deze grond nog in eigendom wil houden ten behoeve van toekomstige ontwikkeling.

4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Strategische beleidsnotitie Wissinkbrink’

De ‘Strategische beleidsnotitie Wissinkbrink’ heeft, mede met de startnotitie (zie paragraaf 4.3.6), geresulteerd in de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Er wordt aangesloten bij het gegeven dat de Wissinkbrink wordt ontwikkeld ten behoeve van woningbouw in de vorm van vrijstaande woning. In de ‘Startnotitie, ontwikkeling strategische voorraad Wissinkbrink’ is dit voornemen nader gespecificeerd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.6 bij deze toelichting.

4.3.6 Startnotitie, ontwikkeling strategische voorraad Wissinkbrink

4.3.6.1 Algemeen

Op 23 september 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met de strategische beleidsnotitie Wissinkbrink en het college de opdracht gegeven om de verkoop van de gronden en opstallen af te wikkelen. Op dit moment is het grootste deel van de gronden verkocht. Op 20 september 2016 heeft het college besloten om circa 5,5 hectare agrarische grond in de Wissinkbrink voorsnog in eigendom te houden en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden te onderzoeken.

4.3.6.2 Ontwikkelingsrichting

In de startnotitie wordt drie ontwikkelingsrichtingen benoemd, namelijk:

1. Recreatieve invulling
2. Agrarische invulling
3. Woningbouw invulling

Op grond van het bestaande beleid (structuurvisie 2030 en regionale woningbouwprogramma) en de analyse van het plangebied is het logisch bevonden om te kiezen voor een kleinschalige ontwikkeling tot woningbouw en versterking van de landschappelijke structuur.

Voor de uitwerking van de kleinschalige woningbouwontwikkeling Wissinkbrink hanteert de gemeente een aantal kaders. Zo dient onder andere de woningbouwontwikkeling te worden vormgegeven als landelijk woonmilieu dat niet in de bestaande in- en uitbreidingsplannen is te realiseren. Daarnaast moeten bestaande houtwallen worden versterkt en dient het kleinschalige landschap terug te worden gebracht.

4.3.6.3 Toetsing van het initiatief aan de startnotitie

In voorliggend geval wordt invulling gegeven aan de startnotitie. Hierbij wordt specifiek aangesloten op de in de startnotitie genoemde kaders. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de startnotitie.

4.3.7 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen

4.3.7.1 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 veruigen 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 almaar 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 et 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.

4.3.7.2 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.

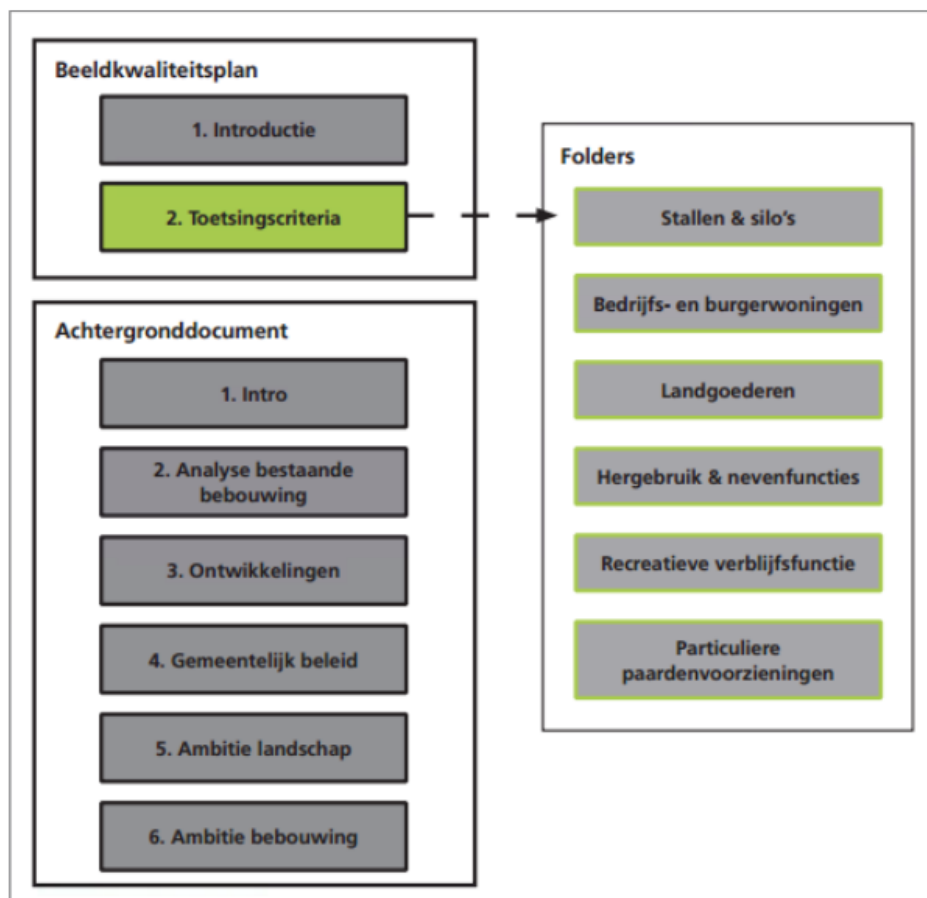
De landschapscriteria zijn toegesneden op de in de gemeente Haaksbergen aanwezige landschapstypen. Volgens de Integrale gebiedsuitwerking landelijk gebied Haaksbergen - vaststelling college 11 november 2008 bestaat het landschap uit vier typen. Deze onderverdeling biedt echter een nuancering die geen 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 Wabooaanvraag 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.
- aedrijfs- en burgerwoningen.
- landgoederen bestaand en nieuw.
- hergebruik en nevenfuncties.
- recreatieve verblijfsfunctie.
- paardenhouderijen en -fokkerijen
- aan- en uitbouwen.
- bijgebouwen en kleine bouwwerken
- reclame-uitingen.

In afbeelding 4.6 wordt de opbouw van het beeldkwaliteitsplan schematisch weergegeven.



Afbeelding 4.6 Opzet Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen

4.3.7.3 Toetsing initiatief aan Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen

De gemeente heeft besloten om de woningen aan de Wissinkbrink welstandsvrij te realiseren. Op deze manier wordt hier veel vrijheid gegeven bij het ontwerpen van de woningen. Het ontwerp van de woning aan de Hassinkbrinkweg 24 zal bij een definitief ontwerp worden getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen.

4.3.8 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 en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in de onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

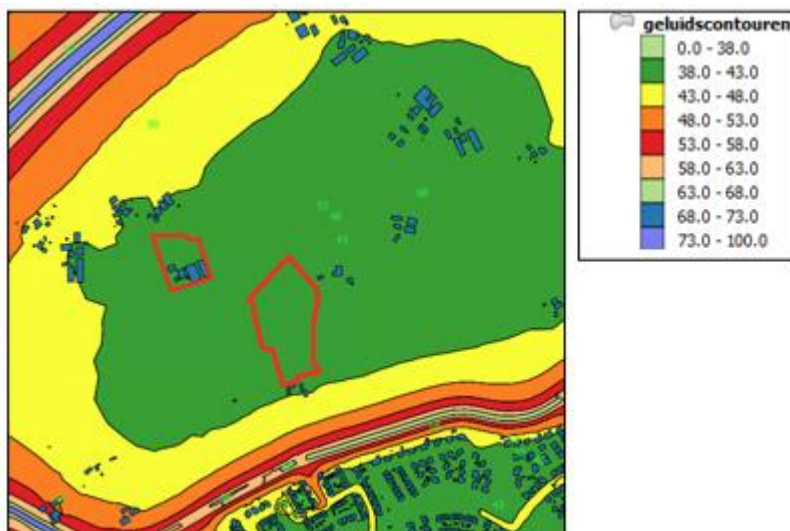
Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied is gelegen in 'Buitenstedelijk gebied' binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder van de Noordsingel, de Wissinkbrinkweg en de Hassinkbrinkweg.

De gemeente Haaksbergen beschikt echter over een geluidscouturenkaart, deze is opgenomen in afbeelding 5.1.



Afbeelding 5.1 Geluidscontourenkaart wegverkeerslawaai (Bron: gemeente Haaksbergen)

Uit afbeelding 5.1 blijkt dat het plangebied geheel is gelegen in een gebied waar sprake is van een geluidsbelasting van 38 tot 43 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. In het plangebied wordt, ten aanzien van wegverkeerslawaai, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wgh, aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek Industrielawaai is daarom niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

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.

Voor de locatie aan de Wissinkbrink is door Kruse Groep een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, ter plaatse van de Hassinkbrinkweg 24 is een dergelijk onderzoek door Tebodin uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapportages zijn respectievelijk opgenomen in bijlage 1 en 2 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

5.2.2 Onderzoeksresultaten

5.2.2.1 *Wissinkbrink*

In totaal zijn er 36 boringen verricht, waarvan er 3 zijn afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig fijn zand en leem. Zintuiglijk zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Visueel zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Het freatische grondwater is aangetroffen op gemiddeld 1.50 meter min maaiveld.

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

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater, peilbuis 1 is licht verontreinigd met barium;
- het grondwater, peilbuis 2 is licht verontreinigd met barium en nikkel;
- het grondwater, peilbuis 3 is licht verontreinigd met barium.

In het grondwater zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het onderzoeksrapport (bijlage 1). De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, wordt het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreiniging geen risico's voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.2.2.2 *Hassinkbrinkweg 24*

De locatie aan de Hassinkbrinkweg 24 is meegenomen in een onderzoek voor een groter gebied in de Wissinkbrink. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen die gelden voor de Hassinkbrinkweg 24.

Ter plaatse van de Hassinkbrinkweg 24 is een gehalte aan cadmium aangetroffen boven de achtergrondwaarde. Over het algemeen kan worden gesteld dat het grondwater binnen het plangebied verhoogde concentraties bevat aan zware metalen boven de achtergrondwaarden. Ter plaatse van een peilbuis ter plaatsen van de Hassinkbrinkweg 24 is een marginale overschrijding van de streefwaarde aangetoond met benzeen.

Aangezien er gehalten boven de T-waarden zijn aangetoond in het grondwater zou formeel aanleiding bestaan voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Gezien de waarschijnlijk natuurlijke oorzaak van deze verhoogde gehalten wordt het uitvoeren van vervolgonderzoek c.q. het treffen van (sanerende) maatregelen niet zinvol geacht.

In onderhavig onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vastgelegd. De bodem op de deellocaties zijn niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Echter de aard en mate van de aangetroffen verontreinigingen vormen geen belemmering voor de voorgenomen grondtransactie van de locatie en het gebruik van de locatie.

In het bodemonderzoek is het verkennend asbest bodemonderzoek gecombineerd meegenomen. Op het erf is in de grond (zeeffractie > 16 mm) geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit 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 of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

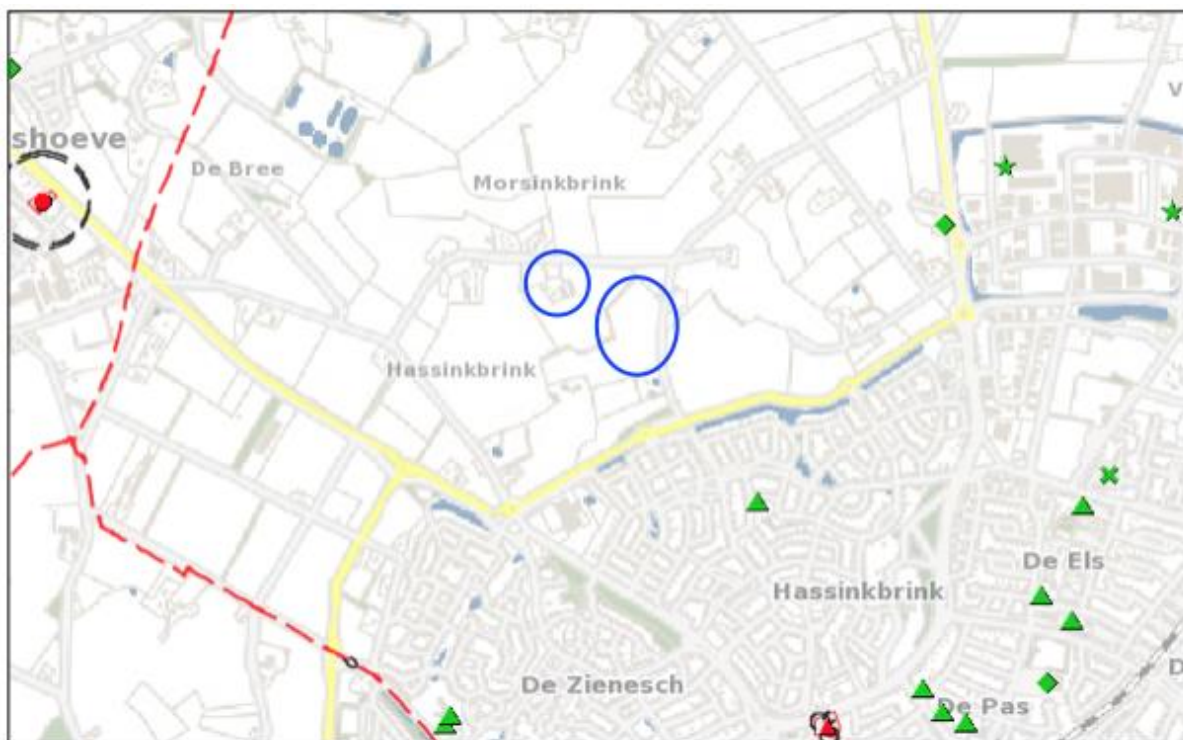
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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. 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 afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2 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.

Opgemerkt wordt dat ten westen een aantal aardgasleidingen zijn gelegen. Deze leidingen liggen op ten minste 1,2 kilometer afstand van het plangebied en vormen daardoor geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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. Daarom 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.

De voorgenomen ontwikkeling maakt zes woonkavels mogelijk. De functie wonen betreft geen milieubelastende functie. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is geen sprake.

5.5.3.3 Interne werking

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

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich een milieubelastende functies aan de Hassinkbrinkweg 17 en de Hassinkbrinkweg 23. Dit betreffen respectievelijk een grondgebonden veehouderij en een intensieve veehouderij, gericht op het houden en fokken van varkens. 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 buiten beschouwing worden gelaten. Wel worden de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

Op basis van de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” geldt voor de varkenshouderij aan de Hassinkbrinkweg 23, met uitzondering van het aspect geur, een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Voor de grondgebonden veehouderij aan de Hassinkbrinkweg 17 geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid. De afstand tussen de uiterste situering van de veehouderijen tot aan de dichtstbijzijnde woning in het plangebied (de beoogde woning aan de Hassinkbrinkweg 24), betreft ten minste circa 65 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstanden .

Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, wordt ter plaatse van de beoogde woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Andersom worden omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

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

Aangezien de locatie Wissinkbrink op ruim 210 meter afstand is gelegen van de meest nabijgelegen veehouderij, wordt deze locatie buiten beschouwing gelaten in deze paragraaf.

De beoogde woning aan de Hassinkbrinkweg 24 is gelegen op circa 65 meter afstand van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (Hassinkbrinkweg 23). Gelet op Wgv art. 14 lid 2 dient de afstand van een woning tot aan de veehouderij 50 meter te bedragen. Er wordt voldaan aan de wettelijke afstand.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het voornemen resulteert tevens niet in een belemmering van omliggende agrarische bedrijven.

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. Ter plaatse van het plangebied is door Natuurbank Overijssel een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de onderzoeksresultaten ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming weergegeven, het onderzoeksrapporten voor de Wissinkbrink en de Hassinkbrinkweg 24 zijn respectievelijk opgenomen in bijlagen 3 en 4 van deze toelichting.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen of op korte afstand van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 3 kilometer. 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.

5.7.1.2 *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied behoort niet tot het NNN. Gronden die tot het NNN behoren liggen op circa 2,2 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot het NNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 *Wissinkbrink*

Het plangebied was tijdens het veldbezoek in gebruik was als akker. Deze akker vormt mogelijk het functionele leefgebied van sommige vogel-, en amfibieënsoorten. De inrichting en het intensieve agrarische gebruik maken het tot een ongeschikte habitat voor andere soorten. Mogelijk nestelen en (incidenteel) vogels in het plangebied en benutten sommige amfibieënsoorten het als foerageergebied. Vogels benutten het plangebied mogelijk als foerageergebied en als nestplaats. Van de vogelsoorten die mogelijk (incidenteel) in het plangebied nestelen is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. Voor de amfibieënsoorten die het plangebied benutten als foerageergebied, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden en verwonden’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’. De functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels en amfibieën is niet beschermd.

De geschiktheid van het plangebied als leefgebied voor dieren hangt nauw samen met het gevoerde beheer. Indien het plangebied één of meerdere jaren braak komt te liggen, wordt het snel geschikt als leefgebied voor tal van faunasoorten. De beoordeling van de wettelijke consequenties zijn daarom ook alleen van toepassing op het huidige gebruik van het plangebied (akker).

5.7.2.2 *Hassinkbrinkweg 24*

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van verschillende vogel-, vleermuis-, amfibieën- en (beschermd) grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingslocatie, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels in de bebouwing. Het plangebied vormt een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen/vernielen van bezette nesten en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het beschadigen/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden en verwonden’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om rekening te houden met de ecologie van deze soorten en geen amfibieën in winterrust te storen en geen nesten met jonge grondgebonden zoogdieren te beschadigen/vernielen.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten worden geen vleermuizen verwond of gedood en worden geen verblijfplaatsen beschadigd of vernield. De functie van het erf als foerageergebied blijft behouden.

5.7.3 Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader soort- of gebiedsbescherming. Er is geen nader onderzoek vereist en er hoeft geen vergunning of ontheffing aangevraagd te worden. In het kader van de zorgplicht dienen de werkzaamheden afgestemd te worden op de ecologie van grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. 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.

Met het bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1” heeft de gemeente Haaksbergen het beleid ten aanzien van archeologie, vertaald in een bestemmingsplan.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Zoals is paragraaf 1.4 is benoemd, is het plangebied gelegen binnen de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Lage archeologische verwachting’ en ‘Waarde - Hoge archeologische verwachting’. Op gronden met een lage archeologische verwachting geldt een vrijstelling van de archeologische onderzoeksplicht bij projecten met een kleiner oppervlak dan 100.000 m² en dieper dan 0,4 meter. Voor gronden met een hoge archeologische verwachting geldt dit voor project met een kleiner oppervlak dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 meter.

Aangezien het plangebied slechts voor een beperkt deel in gelegen binnen de dubbelbestemming ‘Waarde - Hoge archeologische verwachting’ en daardoor het oppervlak waarvoor archeologische onderzoek benodigd is niet wordt overschreden, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden, worden de archeologische dubbelbestemmingen uit het moederplan, in voorliggend plan overgenomen.

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, vijfde 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

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e 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

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over de plannen aan de Wissinkbrink en de Hassinkbrinkweg 24 door gebruik te maken van de digitale watertoets. Hierna wordt per locatie ingegaan op de uitkomst van de watertoets en de relevante wateraspecten.

6.2.2.1 *Wissinkbrink*

De watertoets heeft voor de Wissinkbrink heeft geresulteerd in de zogenaamde ‘normale procedure’. Het waterschap heeft gereageerd op de uitkomsten van de watertoets.

De ‘normale procedure’ is onder andere van toepassing doordat in het plangebied de verharding toeneemt met meer dan 1.500 m², waardoor compenserende maatregelen genomen moeten worden. Compenserende maatregelen zijn bijvoorbeeld de aanleg van een zaksloot, vijver, wadi’s, bodempassage, etc. Het waterschap hanteert hierbij de 55 mm vuistregel. Dit betekent dat de totale toename verhard oppervlak x 55mm, dit uitgedrukt in kubieke meters, ingericht dient te worden voor waterberging. Vanwege de flexibele insteek van de bestemmingsregels op deze locatie, kan op voorhand niet exact worden bepaald wat de toename van verharding precies is. Er is ten noorden van de locatie Wissinkbrink ruimte gereserveerd om te voorzien in voldoende waterberging. Deze grond is reeds in het bezit bij de gemeente Haaksbergen.

Daarnaast is in de nabijheid van het plangebied een waterloop (WL 05820-WL BSB1-024) van het waterschap Vechtstromen gelegen. De waterloop heeft een belangrijke aan-, af-, en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze waterlopen is een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de insteek noodzakelijk. In deze obstakelvrije zone mag niet zonder toestemming van het waterschap worden gebouwd.

Binnen het plangebied ligt een perceelsloot voor de afwatering van het perceel. Om een goede kwaliteit van het water te realiseren moet voorkomen worden dat verontreinigd water via de perceelsloot in het oppervlaktewater terecht kan komen. Schoon regenwater van daken mag wel hier op worden aangesloten.

6.2.2.2 *Hassinkbrinkweg 24*

De watertoets voor de locatie Hassinkbrinkweg 24 heeft er toe geleid dat de ‘korte procedure’ van de watertoets van toepassing is. De hierbij behorende ‘standaard waterparagraaf’ is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om 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-dubbelregel (Artikel 9)*
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 10)*
In dit artikel zijn regels ten aanzien van het bouwen van geluidsgevoelige functies in geluidszones van wegen opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)*
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 13)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 14)*
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.

Bos (Artikel 3)

Ter plaatse van de woningbouwontwikkeling zijn de gronden tussen en rondom de woonpercelen voorzien van de bestemming ‘Bos’, om zodoende te waarborgen en het planologisch toestaan dat op deze gronden opgaand groen wordt gerealiseerd en zo de woonpercelen in te passen in het landschap.

Gronden met de bestemming ‘Bos’ zijn onder andere bestemd voor bos, bosbouw, aanplant, houtoogst en het behoud, de bescherming en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarde. Om te waarborgen dat de woningen in het plangebied kunnen worden ontsloten is tevens opgenomen dat binnen de bestemming ‘Bos’ infrastructurele voorzieningen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen zijn toegestaan. In deze bestemming is tevens bepaald dat per aangrenzende woonbestemming ten hoogste één in- en uitrit is toegestaan. De in- en uitrit mag maximaal 3 meter breed zijn.

Voor het overige mag binnen deze bestemming niet worden gebouwd of verharding worden aangelegd. Door middel van een voorwaardelijke verplichting is bepaald dat de bestaande beplanting binnen deze bestemming moet worden gehandhaafd.

Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 4)

Om de woningen ter plaatse van de locatie Wissinkbrink te kunnen ontsluiten, is ter plaatse van de aan te leggen (gezamenlijke) toegangsweg de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ opgenomen. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wegen, straten en paden.

Wonen – 1 (Artikel 5)

Het woonperceel aan de Hassinkbrinkweg 24 is voorzien van de bestemming ‘Wonen – 1’. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor wonen (al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, het hobbymatig houden van dieren, een bed & breakfast en landschappelijke inpassingen).

In de bouwregels is opgenomen dat de woning dient te worden gebouwd binnen de aanduiding ‘Wonen’. Deze aanduiding is opgenomen om de afstand van de woning tot de ten noorden gelegen agrarische bedrijven te waarborgen. Binnen de bestemming ‘Wonen – 1’ is één woning (inclusief aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) met een inhoudsmaat van 2.000 m³ (exclusief kelder) toegestaan. Verder zijn regels omtrent de dakhelling, goot- en bouwhoogten en de kelder van de woning opgenomen.

Indien gebouwen een bouwhoogte hebben van meer dan 4,5 meter, mag de dakhelling van het gebouw niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen. Voor de overige gebouwen gelden geen regels ten aanzien van de dakhelling.

Ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen is opgenomen dat het oppervlakte 250 m² mag bedragen. De goothoogte mag niet meer dan 3,25 meter bedragen. De bouwhoogte van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen mag maximaal respectievelijk 2 meter minder dan de bouwhoogte van de woning en 5 meter bedragen. De bouwhoogte van overkappingen maximaal niet meer dan 5 meter bedragen.

Wonen – 2 (Artikel 6)

De woonpercelen aan de Wissinkbrink zijn voorzien van de bestemming ‘Wonen – 2’. Gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig met de bestemming ‘Wonen – 1’ onder andere bedoeld voor wonen (al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, het hobbymatig houden van dieren, een bed & breakfast en de landschappelijke inpassingen).

Per woonbestemming is één woning toegestaan. Ter plaatse zijn vijf separate woonbestemmingen opgenomen. Om ter plaatse veel flexibiliteit te bieden is in de bouwregels bepaald dat alle gebouwen per woonbestemming (hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) in totaal een inhoudsmaat van maximaal 2.000 m³ (exclusief kelder) mogen omvatten. Er wordt niet bepaald hoeveel van deze inhoudsmaat mag worden gebouwd als woning of als bijgebouw. Voor het overige hebben de enige bouwrestricties betrekking tot de maximale goothoogte (4,5 meter) en de hoogte van de gebouwen (11 meter).

Indien gebouwen een bouwhoogte hebben van meer dan 4,5 meter, mag de dakhelling van het gebouw niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen. Voor de overige gebouwen gelden geen regels ten aanzien van de dakhelling.

Met vorenstaande bouwregels wordt veel ruimte geboden om ter plaatse een uniek ontworpen woning te realiseren.

Waarde – Hoge archeologische verwachting (Artikel 7) & Waarde – Lage archeologische verwachting (Artikel 8)

De voor 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' en de voor 'Waarde – Lage archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

Bovenstaande dubbelbestemmingen zijn onveranderd opgenomen op de gronden waar deze in de bestemmingsplannen “Buitengebied Haaksbergen” en “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1” ook gelden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggend geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer van de Hassinkbrinkweg 24 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 voor dit plandeel achterwege kan blijven.

Voor het plandeel aan de Wissinkbrink is een grondexploitatie opgesteld. Uit de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is en de gemeentelijke kosten gedekt zijn.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van het vooroverleg, wordt voorliggend bestemmingsplan naar de provincie Overijssel gestuurd.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Na uitvoering van de digitale watertoets is gebleken dat het plandeel voor de Wissinkbrink waterhuishoudkundig van belang is (normale procedure). Nader overleg met het waterschap is noodzakelijk. In het kader hiervan wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap.

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

Deze paragraaf wordt, nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, ingevuld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek Wissinkbrink

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek o.a. Hassinkbrinkweg 24

Bijlage 3 **Natuurwaardenonderzoek Wissinkbrink**

Bijlage 4 **Natuurwaardenonderzoek Hassinkbrinkweg 24**

Bijlage 5 Watertoetsresultaat Hassinkbrinkweg 24