



GEMEENTE HAAKSBERGEN

*Bestemmingsplan Buitengebied
Haaksbergen, partiële herziening
Eibergsestraat 207*

Januari 2019

Ontwerp



*“Bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen,
partiële herziening Eibergsestraat 207”*

Plannaam: Bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Eibergsestraat 207
IMRO-nummer: NL.IMRO.0158.BP1164-0001
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Januari 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	5
1.4	PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE.....	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	GEWENSTE SITUATIE	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1	GELUID	28
5.2	BODEMKWALITEIT.....	29
5.3	LUCHTKWALITEIT	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	31
5.5	MILIEUZONERING	32
5.6	GEUR	34
5.7	ECOLOGIE.....	35
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	37
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	39
6.1	VIGEREND BELEID	39
6.2	WATERPARAGRAAF.....	40
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	42
7.1	INLEIDING.....	42
7.2	OPZET VAN DE REGELS	42
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	43
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak & ZIENSWIJZEN	46
9.1	VOOROVERLEG	46
9.2	INSpraak	46
9.3	ZIENSWIJZEN.....	46
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	47	
BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN	48
BIJLAGE 2	ONTWERP VERBOUW WONING	49
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK	50
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	51

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

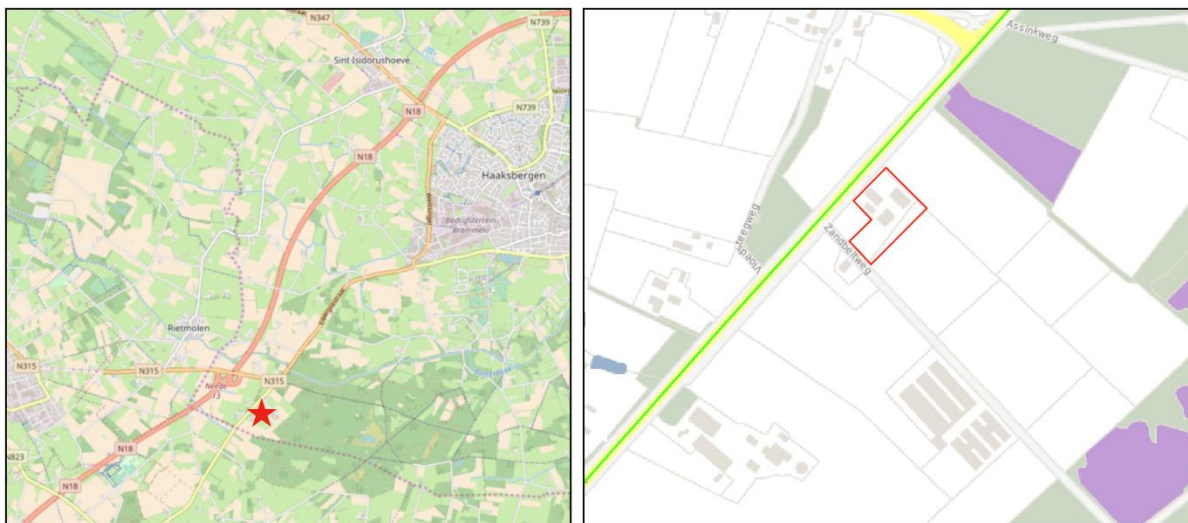
Aan de Eibergsestraat 207 te Haaksbergen bevindt zich een agrarisch bedrijfsperceel. Het bedrijfsperceel bestaat op dit moment uit een woonboerderij met inwoning, een kleine schuur en een tweetal oude landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen (varkensschuur en koeienstal).

Initiatiefnemer is voornemens om de boerderij te renoveren en in het achterhuis een extra bedrijfswoning te realiseren met toepassing van het VAB-beleid. Naast de renovatie van de boerderij is initiatiefnemer tevens voornemens de bedrijfsvoering aan te passen. In samenwerking met landgoed 'het Lankheet' wil men kleinschalig natuurbeheer oppakken en eveneens zelfvoorzienend zijn in de productie van veevoer. Doordat landgoed het Lankheet ruimte beschikbaar stelt kan er een uitloop voor het vee worden gecreëerd, waardoor het dierenwelzijn sterk verbetert. Hiervoor worden de (ontsierende) schuren op het achtererf vervangen danwel verbouwd. Tot slot zal het erf landschappelijk worden ingepast.

Het realiseren van een extra woning in het achterhuis is op dit moment niet mogelijk binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen" aangezien er maar één bedrijfswoning aanwezig mag zijn. Een herziening van het bestemmingsplan is vereist. Voorliggend plan 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 plangebied is gelegen aan de Eibergsestraat 207 te Haaksbergen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Haaksbergen, sectie G, nummer 1576. In afbeelding 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van de kern Haaksbergen weergegeven. De locatie is aangeduid met de rode ster/omlijning.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het "Bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Eibergsestraat 207" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.BP1164-0001) 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 Planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Buitengebied Haaksbergen” en “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening”. Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 22 april 2015 en 1 november 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Haaksbergen. De locatie wordt hierna beschreven.

1.4.2 Geldend planologisch kader

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’. Daarnaast zijn op de locatie de aanduidingen ‘Bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding-afwijkende maatvoering 5’; de gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerszone’ en de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone- extensiveringsgebied’ opgenomen. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven, waarin het perceel rood omlijnd is aangeduid.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerende bestemmingsplan Eibergsestraat 207 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden ter plaatse van de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’, met inachtneming van de aanduiding, zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van één agrarisch bedrijf op een bouwperceel van maximaal 1 hectare. Per agrarisch bedrijf is bij recht één bedrijfswoning toegestaan.

1.4.3 Strijdigheid

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het realiseren van een tweede bedrijfswoning op het perceel niet toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk dat de bestaande boerderij wordt gesplitst in twee zelfstandige bedrijfswoningen. Het vervangen en verbouwen van agrarische bedrijfsgebouwen is op basis van het bestemmingsplan reeds toegestaan.

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

In dit hoofdstuk wordt met betrekking tot de locatie ingegaan op de huidige situatie.

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Landschappelijke aspecten

Het plangebied ligt in het jonge heide- en broekontginningslandschap, ook wel het grootschalige veldontginningslandschap genoemd. Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de grootschalige opbouw, de rationele verkavelingen en de lijnvormige groenstructuren. De erven in dit landschapstype zijn veelal semi-omsloten blokken in het open landschap. De boerderij of woning is en mag zichtbaar zijn vanuit het landschap. Dit landschapstype is in het begin van de 20e eeuw ontstaan, nadat de heidevelden werden ontgonnen. Er ontstonden grootschalige landbouwgebieden met een rationele verkaveling.

2.1.2 Het projectgebied en omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Eibergsestraat 207 in het buitengebied van Haaksbergen, circa 4,3 kilometer ten zuidwesten van de kern van Haaksbergen.

De ruimtelijke- functionele structuur van de omgeving van het plangebied is divers en bestaat uit agrarische cultuurgronden, agrarische bedrijven, bospercelen, verspreid liggende woonerven en een horecabedrijf.

Op het bestaande agrarische bedrijfsperceel bevinden zich verschillende bedrijfsgebouwen (stallen en schuren) en een boerderij met bijgebouw. Het erf kent van oorsprong een traditionele opbouw, waarbij de woonfunctie zich op het voorerf bevindt en de werkfunctie op het achtererf. Op het erf zijn tot slot nog enkele groenvoorzieningen en bomen aanwezig.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het erf weergegeven. In figuur 2.2 en 2.3 is een straatbeeld van het erf weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van de locatie aan de Eibergsestraat 207 (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 *Straatbeeld van de Eibergsestraat 207 (Bron: Google Streetview)*



Afbeelding 2.3 *Straatbeeld vanaf de Zandbeltweg (Bron: Google Streetview)*

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

Voor de locatie is door Mark ter Hofte Tuin & Landschap een Ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In het plan wordt ingegaan op de nieuwe situatie waarbij de samenhang van de ontwikkeling in de omgeving centraal staat. Hierna zijn enkele aspecten uit het plan opgenomen. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

3.1 Gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens in het kader van de VAB-regeling in de deel van de boerderij een extra bedrijfswoning te realiseren. Om dit mogelijk te maken wordt de gehele boerderij in ere hersteld waarbij onder ander het oude metselverband terug wordt gebracht, het dak aangepast en de zijgevels wordt hersteld. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van het hergebruik van materialen. Het in oorspronkelijke staat terugbrengen van de boerderij is noodzakelijk om aan de VAB-regeling te kunnen voldoen. Immers schrijft deze regeling voor dat een extra woning in een oude boerderij uitsluitend kan worden gerealiseerd indien de boerderij als karakteristiek aan te merken valt.

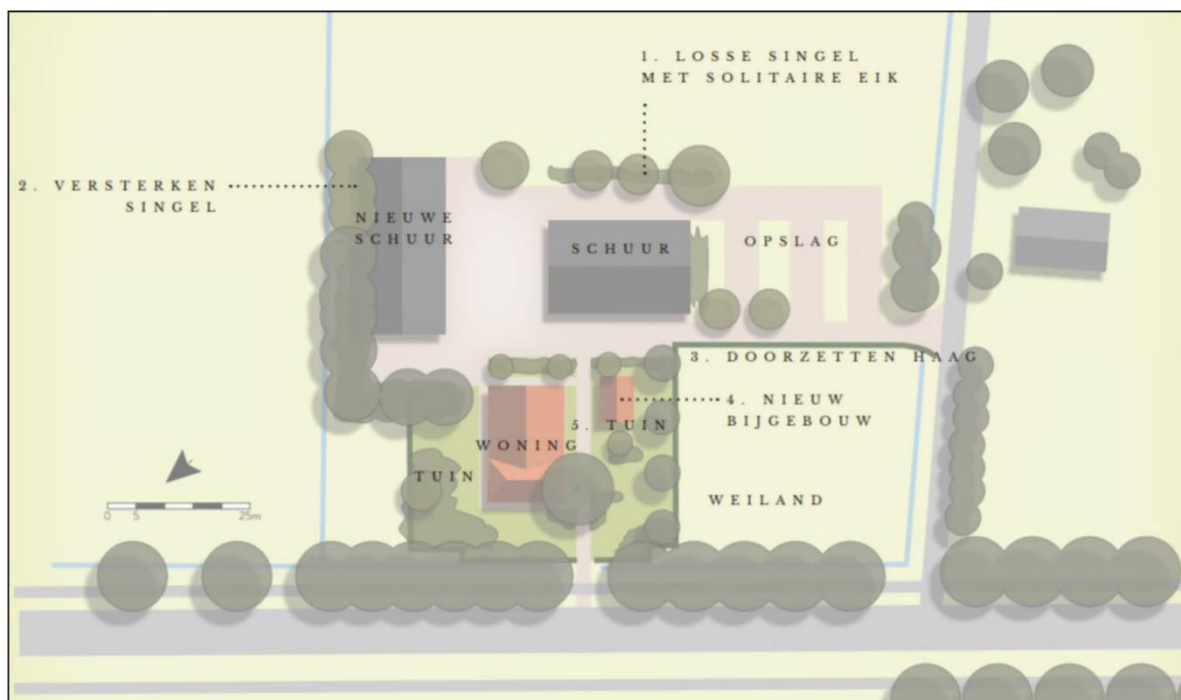
Een oud bijgebouw dat in het verleden is opgebouwd met witte crisis-steen wordt gesloopt en hiervoor in de plaats komt een passend bijgebouw dat ondergeschikt is aan de oude boerderij.

De huidige stallen op het erf worden gesloopt of gerenoveerd waarbij alle asbest (indien aanwezig) van de gebouwen wordt verwijderd. Deze ontwikkelingen zullen ten gunste komen van de aan te passen bedrijfsvoering. In samenwerking met landgoed 'het Lankheet' wil men kleinschalig natuurbeheer oppakken en eveneens zelfvoorzienend zijn in de productie van veevoer. Doordat landgoed 'het Lankheet' ruimte beschikbaar stelt kan er uitloop voor het vee worden gecreëerd waardoor het dierenwelzijn sterk verbetert.

In afbeelding 3.1.1 en 3.1.2 zijn uitsneden van het erfinrichtingsplan weergegeven. Afbeelding 3.2 omvat een impressie van de boerderij, inclusief tweede bedrijfswoning.



Afbeelding 3.1.1 Gewenste indeling van het nieuwe erf (Bron: Marc ten Hofte)



Afbeelding 3.1.2 Gewenste indeling van het nieuwe erf (Bron: Marc ter Hofte)



Afbeelding 3.2 Schets van de nieuw te realiseren woonruimte in het huidige gebouw (Bron: Marc ter Hofte)

Hierna zijn de landschapsmaatregelen opgenomen:

1. LOSSE SINGEL MET SOLITAIRE EIK

Aan de achterzijde van het erf wordt de schuur afgeschermd met een semitransparante losse singel. In deze singel worden soorten gebruikt die al op het erf aanwezig zijn, zoals berk. Op het hoekpunt komt een solitaire eik, die een relatie vormt met de bomenrij van eiken langs de Eibergsestraat. Tevens geeft deze solitaire eik een accent aan de vorm van het erf.

2. VERSTERKEN SINGEL

De bestaande singel wordt verlengt om de nieuwe schuur in de dekken. De singel bestaat uit berken, met deze soort wordt de singel verlengt en versterkt.

3. DOORZETTEN HAAG

Om de nevenoprit meer accent te geven en om de opslag deels af te schermen, wordt de bestaande beukenhaag verlengt langs deze oprit. De haag behoudt het zicht naar het landschap, maar geeft een groene en landschappelijke uitstraling aan de opslag.

4. NIEUW BIJGEBOUW

De wens is er om het bestaande bijgebouw te slopen. Zowel de grootte als de staat waarin het gebouw verkeerd past niet bij de nieuwe ontwikkelingen van het erf. Daarom zal het gebouw worden herbouwd in een kleinere vorm met een eigentijdse functie, maar waarbij de uitstraling in soberheid aansluit op de huidige stijl. Het nieuwe gebouw zal iets verder van de woning worden geplaatst, maar de vernauwing tussen de woning en het bijgebouw blijft behouden.

5. TUIN

De tuin rondom het hoofdgebouw krijgt een eigentijdse invulling. Dit is een interpretatie van de karakteristieken van het jonge erf. Het is van belang om passende plantsoorten te gebruiken passend bij het landschap en de uitstraling van het erf.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de mogelijke extra verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiervoor kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

3.2.2 Uitgangspunten

Qua verstedelijkingsgraad en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Haaksbergen, Bron: CBS Statline);
- stedelijke zone: buitengebied

3.2.3 Verkeer en parkeren

Eibergsestraat 207

Parkeren

Met het initiatief wordt één extra woning gerealiseerd. Op basis van het CROW gelden voor woningen de volgende uitgangspunten:

- koop, twee-onder één kap (meest vergelijkbaar).

Uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten geldt voor een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning, dit maakt de parkeerbehoefte afgerond 5 parkeerplaatsen. Het erf biedt voldoende ruimte om dit aantal parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

Verkeer

Met het initiatief wordt één extra woning gerealiseerd. De verwachte toename qua verkeersgeneratie bedraagt 8 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De Eibergsestraat kan deze toename verkeersbewegingen veilig en eenvoudig afwikkelen. Het erf heeft in de huidige situatie een tweetal in- en uitritten; aan de Eibergsestraat en de Zandbeltweg. Deze in- en uitritten worden in de toekomstige situatie gehandhaafd.

3.2.4 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

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.

In het kader van de toetsing aan het beleid wordt opgemerkt dat het vervangen en verbouwen van de bedrijfsgebouwen in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan. Uitsluitend het realiseren van een extra bedrijfswoning niet toegestaan. In dit hoofdstuk wordt daarom uitsluitend het toestaan van de extra woning getoetst.

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) NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over een dergelijke lokale ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkelingen raken geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de ladder van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 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 niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van één extra 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 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten, waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

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.

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

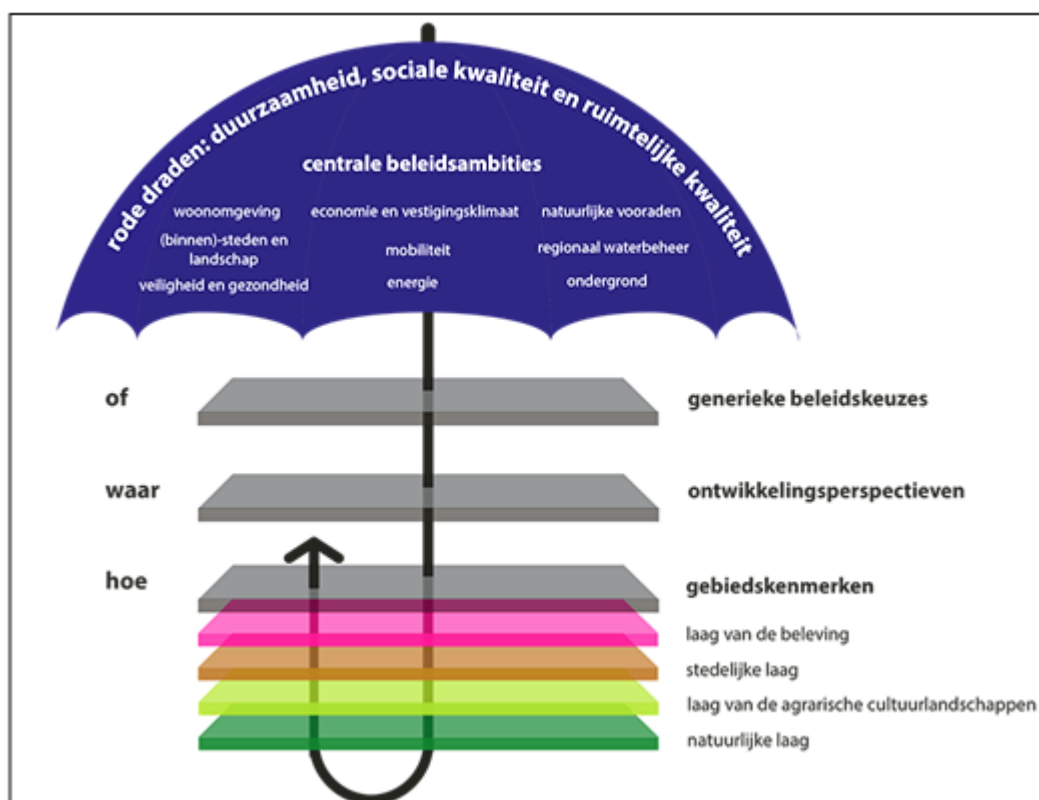
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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. Figuur 4.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien de in dit bestemmingsplan vervatte ontwikkelingen worden 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 lid 1, 2.1.6 lid 1 en 2.2.2 lid 1 uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten 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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in mogelijkheid om in de deel van de boerderij een extra woning te realiseren. Ten gevolge van dit voornemen is geen sprake van extra ruimtebeslag op de groene omgeving of toename van bebouwing. Het gaat om hergebruik van bestaande bebouwing, waarmee het plan voldoet aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5 lid 1)

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.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (artikel 2.1.6 lid 1)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1 en 2.1.6 lid 1

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls op locatie in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Haaksbergen. Deze meerwaarde vertaalt zich op deze locatie in:

- Het slopen van landschapsontsierende bebouwing inclusief asbest;
- Sanering van overtollige erfverharding;
- De renovatie van een karakteristieke woonboerderij;
- Het landschappelijk inpassen van het erf.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit op locatie staat in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 1)

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.

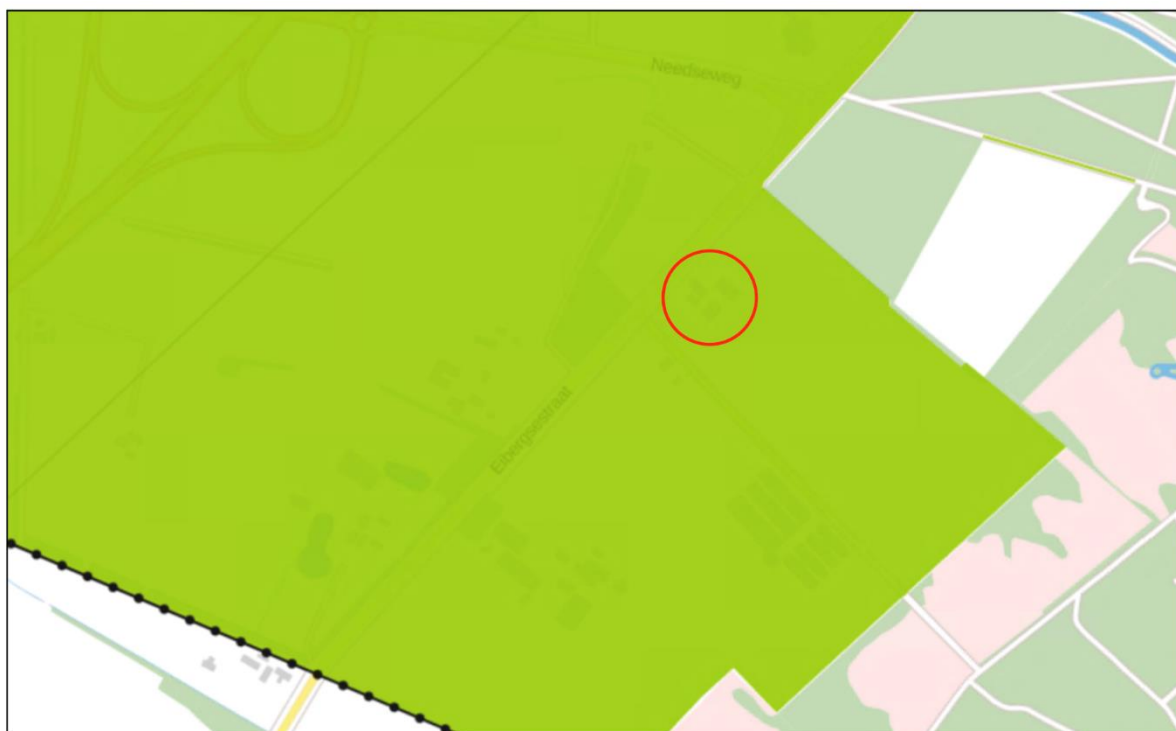
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

Het betreft in voorliggend geval een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. Dergelijke woningen worden niet meegerekend in het kader van woningbouwprogrammering. De eindgebruiker van het pand is reeds bekend, waarmee sprake is van behoefte. Voorliggend bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Bij de overige afwegingen in de eerste fase 'Of - generieke beleidskeuzes' zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. De rode cirkel geeft de locatie van het plangebied weer.



Figuur 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'

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is ruimtelijk en functioneel passend in de omgeving. Daarnaast brengt het plan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich mee door vervanging van ontsierende bebouwing en het op een adequate wijze inpassen van het erf. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat er geen sprake is van milieukundige belemmeringen. Het voorgenoemde plan past 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 de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “stedelijke laag” en de “laag van de beleving” worden in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend aan het plangebied geen specifieke eigenschappen voor deze lagen 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.

De locatie is op basis van de “Natuurlijke laag” gelegen binnen het gebiedstype “Beekdalen en natte laagtes” In figuur 4.3 is dat aangegeven.



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. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

Het erf ligt op de natuurlijke ondergrond van beekdalen en natte laagtes. Van oorsprong waren de verschillen tussen hoog en laag groter, waardoor water via de lagere gebieden richting de beken liep. In de loop van jaren zijn deze gebieden steeds beter ontwaterd door de opkomst van de moderne landbouw.

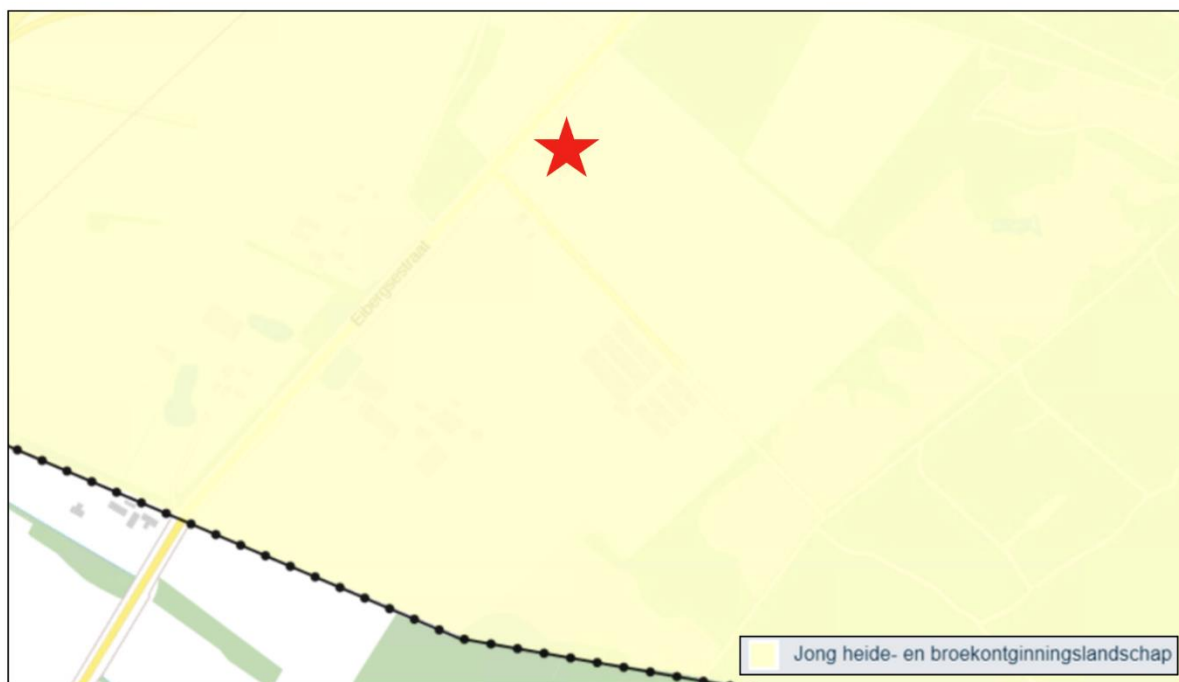
In de huidige situatie is goed te zien hoe het gebied in de loop van de jaren is omgevormd naar landbouwgebied; de sloten zorgen hier voor een goede ontwatering ten behoeve van de agrarische activiteiten. Vanwege deze agrarische activiteiten is een natuurlijke inpassing hier niet van toepassing. Wel kan er met soortkeuzes worden ingespeeld op deze natuurlijke ondergrond; bomen en heesters passend bij de nattere zandgronden in dit gebied. Voor wat betreft de landschapsmaatregelen wordt verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

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 basis van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ gelegen in het ‘jong heide- en broekontginningslandschap’. In afbeelding 4.4 wordt dit weergegeven.



Figuur 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: ‘Jong heide- en broekontginningslandschap’ (Bron: Provincie Overijssel)

‘Jong heide- en broekontginningslandschap’

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte

broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

Het huidige erf is deels omsloten door groen, met aan de voorzijde een sterke groenstructuur bestaande uit bomenrijen langs de autoweg. Behoud en versterking van de groenstructuren is belangrijk voor de beleving van het landschap; de erven sluiten aan op de dragende lineaire groenstructuren, maar behouden tevens de relatie en schaalverhouding met het open landschap. Onderdeel van het plan is adequate landschappelijke inpassing van het perceel. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 3 of het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1). Hier wordt gesteld dat ten gevolge van de landschapsmaatregelen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanmerkelijk wordt verbeterd. Geconcludeerd wordt dat het voornemen een aanzienlijk impuls van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt en bijdraagt aan het sociaal vitaal houden van het landelijk gebied.

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

Er zijn voor de komende jaren negen ambities opgenomen:

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

In voorliggend geval zijn met name punt 3 van belang. Op deze ambitie zal in de volgende subparagraaf nader worden ingegaan.

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

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

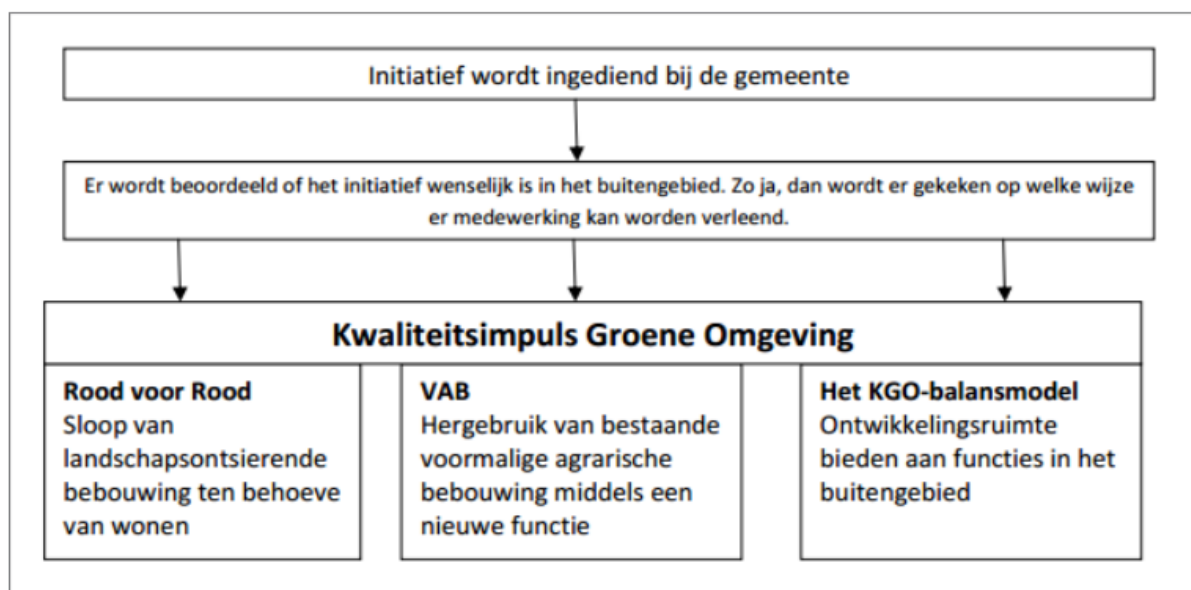
4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie 2030 Haaksbergen, Groenste dorp van Twente

In de structuurvisie wordt daarnaast aangegeven dat een gezonde plattelandseconomie van groot belang is. Dit bestemmingsplan voorziet in een VAB-ontwikkeling, waarbij een extra woning wordt toegevoegd in de deel van de boerderij. Om de boerderij als zodanig geschikt te maken zal het gerenoveerd worden en in ere worden hersteld. Dit heeft tot gevolg van dat de kenmerken die de boerderij karakteristiek maken terug worden gebracht. Daarnaast voorziet het plan in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van ontsierende bebouwing en het uitvoeren van landschapsmaatregelen. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie en bijdraagt aan de sociale vitaliteit van het buitengebied.

4.3.2 KGO Beleid 2016

4.3.2.1 Algemeen

De gemeente Haaksbergen heeft in mei 2016 haar eigen KGO-beleid, 'KGO-balansmodel gemeente Haaksbergen' vastgesteld op basis van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Het betreft een beleidskader waarmee elke ontwikkeling in het buitengebied van Haaksbergen op een eenduidige wijze beoordeeld kan worden en kan leiden tot een kwaliteitsverbetering op het gebied van ruimtelijke kwaliteit passend in de structuurvisie 2030. Bestaande gemeentelijke regelingen als Rood-voor-Rood en VAB (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) blijven in stand, maar vallen wel onder paraplu van het KGO. Afbeelding 4.5 geeft het beleidskader schematisch weer.



Figuur 4.5: Schematische weergave KGO-beleid Haaksbergen

4.3.2.2 KGO-Balansmodel

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

- toename van m² bebouwing;
- wijziging in milieucategorie;
- relatie met het landelijk gebied (gebiedseigen, gerelateerd of gebiedsvreemd);
- uitstraling van bebouwing (versterkend, passend of afwijkend).

4.3.2.3 Toetsing initiatief aan het KGO Beleid 2016

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een VAB-ontwikkeling, waarbij een woning in de deel wordt gerealiseerd. De investering in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt gevonden in de sloop van een meervoud aan landschapsontsierende bebouwing en het landschappelijk inpassen van de locatie. Voor de ontwikkeling is hier een landschapsplan opgesteld, waarvan de uitvoering door middel van een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsregels is geborgd. Voor een toetsing van het voornemen aan het VAB-beleid wordt verwezen naar de volgende subparagraaf. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming zijn met het KGO-beleid van de gemeente Haaksbergen.

4.3.4 VAB-beleid 2011

4.3.4.1 Algemeen

De gemeente Haaksbergen heeft op 6 juli 2011 het Rood voor Rood en VAB beleid 2011 vastgesteld. In dit beleidsdocument zijn de kaders voor beide regelingen weergegeven. In dit bestemmingsplan zijn ontwikkelingen opgenomen, waarop het VAB-beleid van toepassing is.

4.3.4.2 VAB-beleid

Het hoofddoel van deze regeling is het verbeteren van de sociaal en economische vitaliteit in het landelijk gebied. Het beleid is erop gericht nieuwe economische dragers in het landelijk gebied te realiseren. Dit houdt in dat de resterende economische waarde van een VAB wordt benut voor nieuwe functies. Er worden, kortom, mogelijkheden geboden om bestaande gebouwen te hergebruiken voor andere activiteiten dan de landbouw.

Het beleid gaat uit van het uitoefenen van activiteiten binnen de bestaande bebouwing en de sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt. Bij een combinatie van wonen en werken bij voormalige agrarische bedrijven wordt uitgegaan van de bestaande (bedrijfs)woning en er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs)woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt of is vervreemd (verhuur of verkoop). Bij elk project dient maatwerk te worden geleverd om te bepalen welke bestemming de woning in relatie tot het bedrijf (bedrijfswoning of niet) moet krijgen.

4.3.4.3 Aard en omvang woonfunctie

- Karakteristieke/monumentale voormalige boerderijen en agrarische bedrijfswoningen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen. Ze kunnen worden gesplitst in meerdere woningen. Splitsing in meerdere woningen kan alleen onder de voorwaarde dat het karakteristieke/monumentale pand van de buitenzijde in tact blijft en het karakteristieke behouden blijft. Ze kunnen worden gesplitst in twee afzonderlijke woningen wanneer de inhoud van de voormalige bedrijfswoning tenminste 1000 m³ bedraagt. Bij een inhoud boven 1500 m³ zijn maximaal 3 woningen toegestaan.
- Naast het hoofdgebouw kan het hierbij ook gaan om karakteristieke bedrijfsbebouwing. In het bijzonder karakteristieke stallen en schuren waarvan het niet wenselijk is dat die met Rood voor Rood

met gesloten beurs gesloopt worden. Hierbij gelden dezelfde inhoudsmaten als voor voormalige bedrijfsgebouwen en agrarische bedrijfswoningen. Karakteristieke agrarische bedrijfsgebouwen komen echter pas in aanmerking voor VAB wonen wanneer de oppervlakte minimaal 150 m² betreft.

- Er kan geen extra bedrijfswoning worden toegekend op basis van een nevenfunctie.

4.3.4.4 Toetsing van het initiatief aan het VAB-beleid

Het realiseren van een extra woning in een oude boerderij (> 1.000 m³) kan alleen wanneer deze karakteristiek is. De boerderij aan de Eibergsestraat 207 is in de loop der jaren aangepast aan de wensen van deze tijd. Dit betekent dat de boerderij op dit moment niet meer geheel karakteristiek is. Om het VAB-beleid te kunnen toepassen zijn initiatiefnemers voornemens om karakteristieke elementen terug laten komen. Dit kan deels doordat oorspronkelijke materialen nog aanwezig zijn en deels doordat sommige zaken worden terug gebracht met nieuwe materialen die wel dezelfde uitstraling hebben als oorspronkelijke materialen. Wanneer de boerderij gerenoveerd is kan het VAB-beleid worden toegepast en een extra woning worden gerealiseerd. In de regels is vastgelegd dat de boerderij in oude staat moet worden hersteld. Hiermee is verzekerd dat de kenmerken die de boerderij karakteristiek maken worden behouden dan wel worden teruggebracht. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het gemeentelijk VAB-beleid.

4.3.5 Landschapsonwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente

4.3.5.1 Algemeen

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

4.3.5.2 Landschapsonwikkelingsvisie

In de landschapsonwikkelingsvisie is het toekomstbeeld geschetst en de ontwikkeling per legenda-eenheid aangegeven. Hoofddoel van de visie is het onderscheid en de diversiteit tussen de landschapseenheden te vergroten en de samenhang te verbeteren met gerichte investeringen voor de toekomst.

4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsonwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente

Voorafgaand aan de uitwerking van de landschappelijke inpassing is een zorgvuldige analyse van het landschap en de beleidsuitgangspunten uitgevoerd.

Voor het erf aan de Eibergsestraat zijn er geen bijzondere toegewezen kwaliteiten. Vanuit het LOP wordt het erf als jong boerenerf gekenmerkt, herkenbaar door de strakke rechtlijnige opzet waarbij de bebouwing evenwijdig of loodrecht op elkaar en op de weg staan. De ambitie voor deze erven is om de groenstructuren te versterken en aan te laten sluiten op het groene raamwerk dat herkenbaar is voor het grootschalige veldontginningslandschap.

Vanuit het beleid van provincie Overijssel en gemeente Haaksbergen zijn de volgende punten belangrijk bij de nieuwe ontwikkelingen van het erf aan de Eibergsestraat:

Er zijn geen natuurlijke of historische elementen meer zichtbaar. Wel is het van belang om de beplanting aan te laten sluiten op de natuurlijke ondergrond. Het karakter van het veldontginningslandschap (jonge heide- en broekontginning) is open met rechte groenstructuren. Het huidige erf sluit op deze structuren aan, maar dit kan op sommige punten versterkt worden. Het is belangrijk om de bestaande groenstructuren op het erf te versterken. Het erf zelf heeft een strakke opzet en is een typisch jong erf. Deze opzet wordt behouden.

Het achtererf (bedrijfsdeel) is meer open en duidelijk anders dan het groene voorerf met sierfunctie. Dit past bij de visie van de gemeente. De laan/bomenrij van eiken langs de Eibergsestraat is een belangrijke structuur in het landschap. Het erf ligt tegen deze structuur aan. Er kan gebruik worden gemaakt van deze bomensoort om meer samenhang te creëren.

Wel is het van belang om het erf niet te laten ‘versmelten’ met het naastgelegen erf. Hier loopt een landschappelijke zichtlijn tussendoor en moet open blijven, zodat het erf op zichzelf staat. Om dit te benadrukken wordt er vanuit de gemeente gestreefd naar een omzoomd erf. Met oog op doorstroming en veiligheid is het goed om de nevenentree als belangrijkste entree te zien. Met name voor bedrijfsverkeer heeft het gebruik van deze entree een positieve invloed op de veiligheid ten opzichte van de hoofdentree aan de Eibergsestraat.

Voor een verdere beschrijving van de landschapsmaatregelen wordt verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan, zoals die zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Gesteld wordt dat het initiatief met bijbehorende landschapsmaatregelen past binnen het Landschapsontwikkelingsplan.

4.3.6 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen

4.3.6.1 Algemeen

Het beeldkwaliteitsplan buitengebied Haaksbergen geeft uitvoering aan de ambitie van de gemeente om meer mogelijk te maken in het buitengebied en tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk verbetering te stimuleren/eisen. De landbouw als traditionele beheerder van het landschap zit in weer en het land dreigt te verruigen en verrommelen. Dit terwijl verstedelijking, water en natuur staan te dringen om meer ruimte en kwaliteit. Doordat er zoveel tegelijkertijd verandert en doordat de functionele diversiteit 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 het buitengebied te waarborgen en heeft in het plan de volgende doelstellingen opgenomen:

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

4.3.6.2 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.

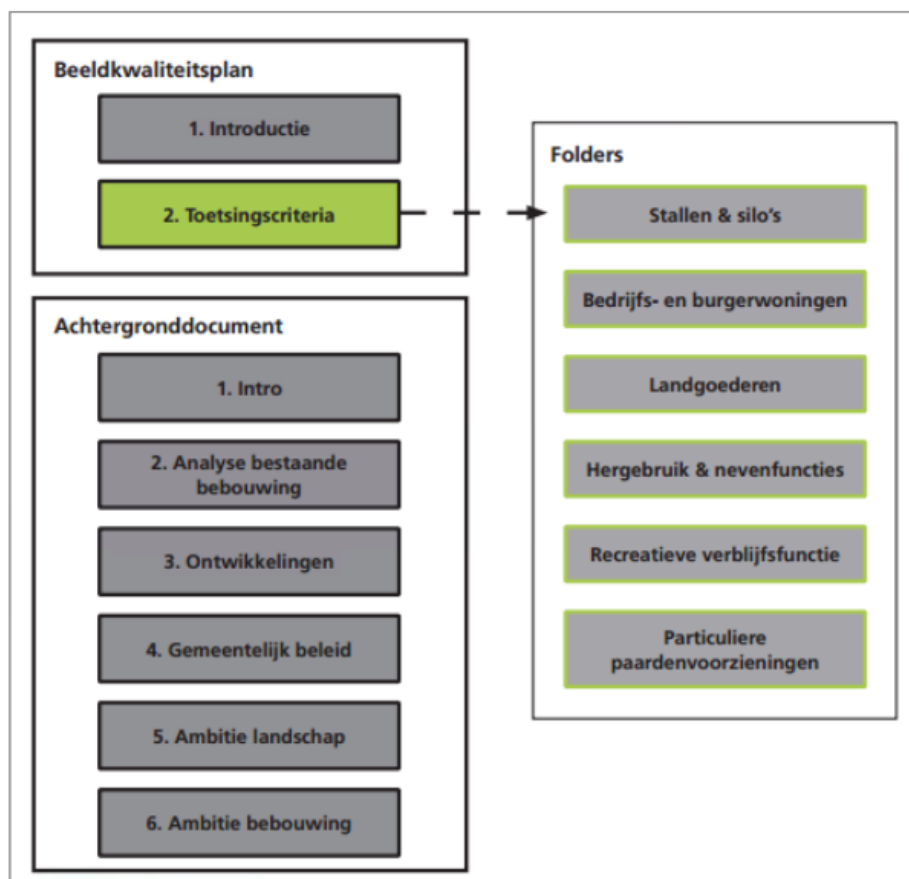
De landschapscriteria zijn toegesneden op de in de gemeente Haaksbergen aanwezige landschapstypen. Volgens de Integrale gebiedsuitwerking landelijk gebied Haaksbergen - vaststelling college 11 november 2008 bestaat het landschap uit vier typen. Deze onderverdeling biedt echter een nuancering die geen 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 Wabo-aanvraag of de functiewijziging. De verschijningsvorm houdt namelijk direct verband met de functie van de bebouwing. De volgende categorieën of combinaties van categorieën kunnen van toepassing zijn:

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

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



Figuur 4.8 Opzet Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen (Bron: gemeente Haaksbergen)

4.3.6.3 Toetsing initiatief aan Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen

Voor de renovatie van de boerderij en inpassing van de extra woning zijn verscheidene schetsen/tekeningen gemaakt. Deze plannen zijn getoetst en akkoord bevonden door de gemeentelijke welstandscommissie.

4.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals genoemd in de verschillende van toepassing zijnde beleidsnotities.

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.

In het kader van de toetsing aan milieu- en omgevingsaspecten wordt opgemerkt dat het vervangen en verbouwen van de bedrijfsgebouwen in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan. Uitsluitend het realiseren van een extra bedrijfswoning niet toegestaan. In dit hoofdstuk wordt daarom uitsluitend het toestaan van de extra woning getoetst.

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 Industrielawaai

De locatie is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Daarom wordt niet nader op het aspect industrielawaai ingegaan. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op zeer ruime afstand van alle locatie is gelegen.

5.1.2.3 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 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).

De te realiseren woning aan de Eibergsestraat 207 is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Eibergsestraat en de Zandbeltweg.

Toetsing

Door Geluid Plus Adviseurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het bepalen van de geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai ter plaatse van de te verbouwen woning gelegen aan de Eibergsestraat 207 te Haaksbergen. De voormalige 'deel' van de boerderij wordt omgebouwd tot woning.

Het onderzoek is noodzakelijk in verband met een planologische procedure waarbij op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestisch onderzoek verricht dient te worden naar de te verwachten geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de gevels van de woning. De woning ondervindt een geluidbelasting ten gevolge van de Eibergsestraat en de Needseweg (N315) en dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

Op basis van de onderhavige rapportage kunnen de volgende conclusies worden gegeven:

- De hoogste geluidbelasting ten gevolge van de Eibergsestraat bedraagt 53 dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh). De voorkeursgrenswaarde wordt derhalve met 5 dB overschreden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting van 53 dB wordt niet overschreden;
- De hoogste geluidbelasting ten gevolge van de Needseweg (N315) bedraagt 44 dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh). Er wordt derhalve voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- De hoogste gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge beide wegen bedraagt 56 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Gesteld kan worden dat er geen sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting.

Gesteld kan worden dat er geen sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting;

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 in sommige gevallen een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Eibergsestraat 207, op circa 2.9 kilometer ten zuidwesten van de bebouwde kom van Haaksbergen. Het centrale punt binnen de onderzoekslocatie heeft de RD-coördinaten $x = 243.486$ en $y = 461.149$. De locatie is kadastraal bekend als gemeente: Haaksbergen, sectie G, nummer 1576 (ged.). De Eibergsestraat bevindt zich ten noordwesten van de onderzoekslocatie.

Bebouwing en verharding

De onderzoekslocatie is momenteel grotendeels bebouwd met een deel. De deel bevindt zich aan de zuidoostzijde van de bestaande woning. De woning blijft behouden. De inpandige vloeren zijn van beton. De deel is deels onderkelderd (ten behoeve van mestopslag). Het onbebouwde terreindeel van de onderzoekslocatie is verhard met gravel en klinkers.

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond. De hypothese "verdacht van aanwezigheid van asbest" dient tevens te worden verworpen. Er is analytisch geen asbest aangetoond.

In de bovengrond en in het grondwater zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het mengmonster van de fijne fractie is geen asbest aangetoond.

5.2.3 Conclusie

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

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 de in dit bestemmingsplan vervatte initiatieven 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 woonfunctie 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;
- het Activiteitenbesluit.

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:

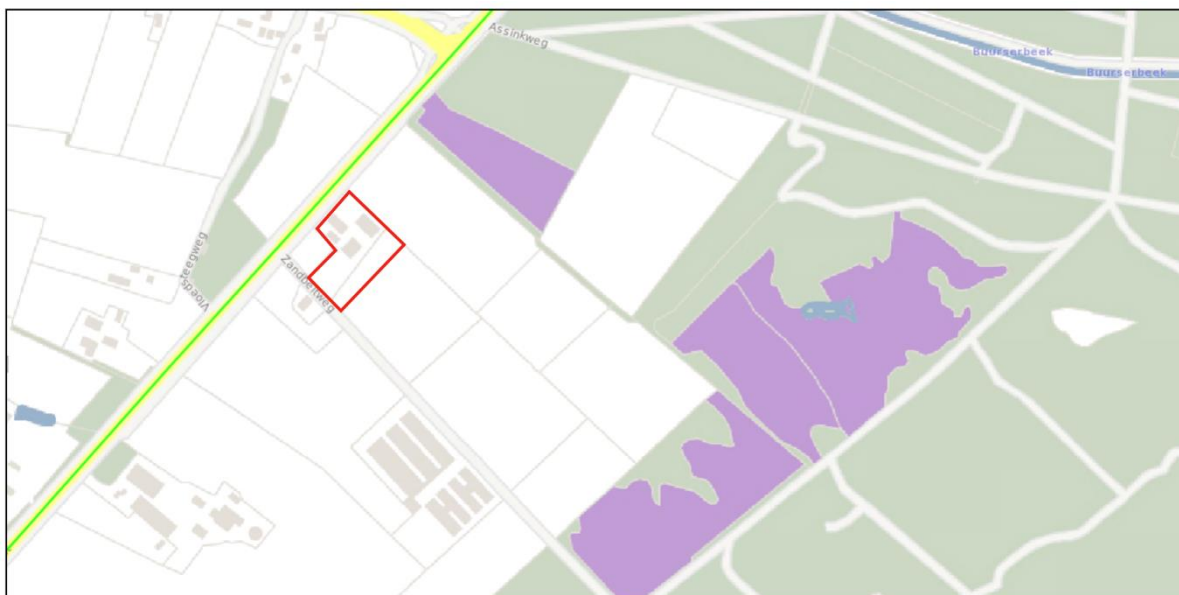
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. 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 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 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Afbeelding 5.1

Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Nederland.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat de verschillende locaties van het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie

en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

De locatie van 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 functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins 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. In de omgeving van het plangebied zijn met name agrarische bedrijven gelegen. Voor dergelijke bedrijven geldt een grootste richtafstand voor het aspect geur. Voor geurhinder bij agrarische bedrijven geldt dat niet de richtafstanden uit de VNG-brochure gelden maar er sprake is van vaste afstanden. Voor de toetsing aan de vaste afstand wordt verwezen naar paragraaf 5.6. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt een maximale richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. In dit geval bedraagt de afstand tussen de nieuwe woning en omliggende agrarische bouwvlakken meer dan 60 meter, waarmee wordt voldaan aan de richtafstanden (m.u.v. geur). Ter plaatse van de nieuwe woning is dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten.

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.

Op basis van artikel 3, lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij worden bedrijfswoningen van andere agrarische bedrijven en voormalige bedrijfswoningen (beëindiging agrarisch bedrijf na 19 maart 2000), tevens de bovenstaande vaste afstanden gehanteerd.

5.6.2 Situatie plangebied

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijven is gelegen aan de Eibergsestraat 211. Het betreft een intensieve veehouderij (fokken en houden van pluimvee). Het agrarisch bouwvlak is gelegen op meer dan 70 meter afstand tot de nieuwe woning. De vaste afstand van 50 meter wordt dan ook ruimschoots gehaald. Omgekeerd worden het agrarische bedrijf niet in haar bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden belemmerd.

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. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

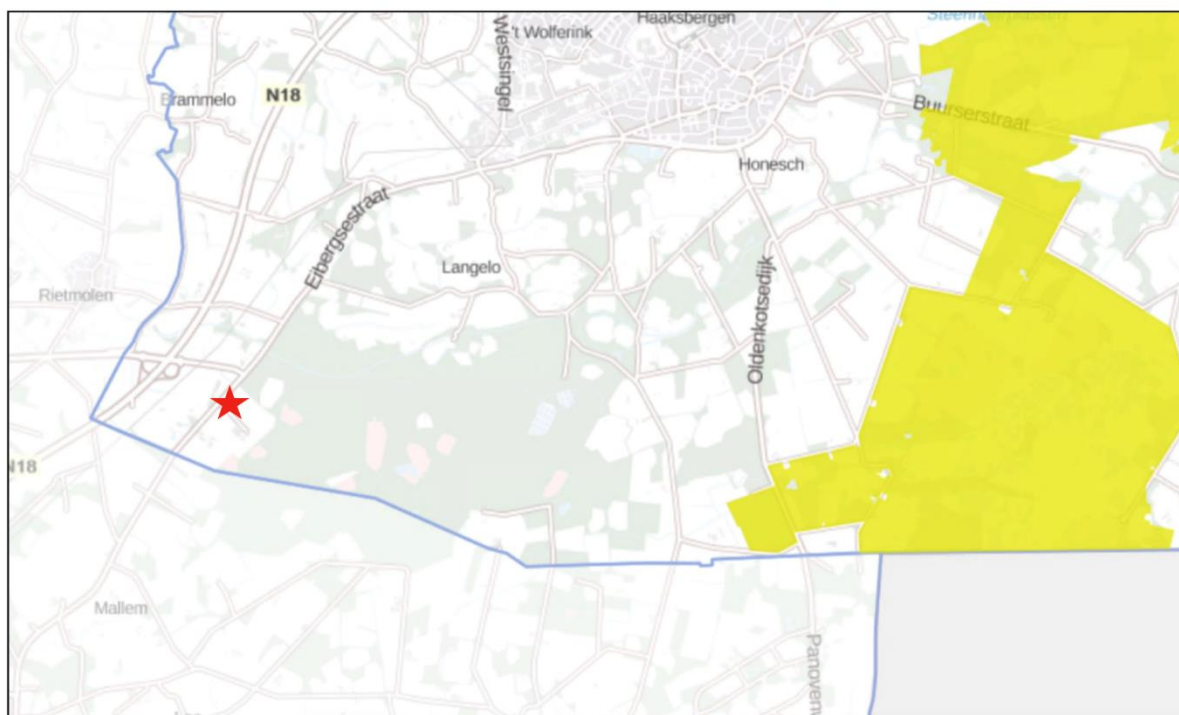
5.7.1 Gebiedsbescherming

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.

De verschillende locaties van het plangebied zijn niet gelegen binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van circa 3 kilometer van dit plandeel. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied met een rode ster weergegeven.

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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.

De verschillende locaties van het plangebied zijn niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden van het NNN liggen op circa 300 meter van het plandeel (zie ook afbeelding 5.3)



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuur Netwerk Nederland (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkelingen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

De gronden ter plaatse van de uitbreiding zijn voor een groot gedeelte in gebruik als woonerf. De inrichting en het beheer maken de locatie tot een ongeschikt leefgebied voor beschermde soorten. Door uitvoering van de voorgenomen activiteit worden geen beschermde soorten verstoord, beschadigd of gedood en er wordt geen beschermd functioneel leefgebied van bepaalde soorten zoals bijvoorbeeld vleermuizen aangetast. Daarnaast wordt gesteld dat het plangebied, mede gelet op de terreingesteldheid, ongeschikt is voor beschermde flora. Het is om voorgenoemde redenen niet te verwachten dat de ontwikkeling negatieve effecten zou kunnen hebben op flora- en fauna die de wet beoogd te beschermen. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

5.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het voorliggende initiatief. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing van de verbodsbepalingen is niet noodzakelijk.

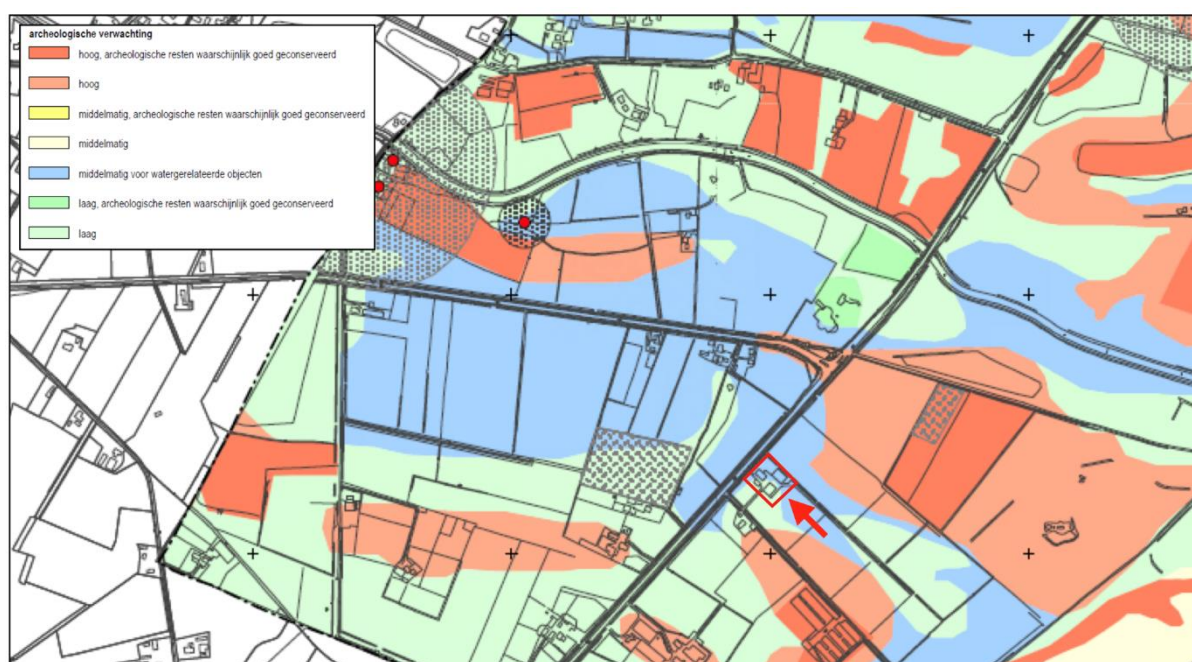
5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

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.

De gemeente Haaksbergen heeft een eigen archeologische beleidsadvieskaart vormgegeven. Een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Haaksbergen is opgenomen in afbeelding 5.3. De locatie is met een rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 5.3 Gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Haaksbergen)

5.8.1.2 Situatie plangebied

De locatie aan de Eibergsestraat 207 heeft op basis van de archeologische verwachtingskaart deels een middelmatige archeologische verwachting. Voor gebieden met deze verwachting geldt (in het buitengebied) een onderzoekspllicht bij ingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 centimeter. Deze oppervlakten worden met de realisatie van de extra woning niet gehaald. Archeologisch onderzoek kan dan ook achterwege worden gelaten. De dubbelbestemming zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan is in dit plan overgenomen. Bij andere toekomstige ontwikkelingen zal aan de hand van de dubbelbestemming worden beoordeeld of archeologisch al dan niet noodzakelijk is.

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- danwel 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**

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

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 Rijn en IJssel

Waterschap Rijn en IJssel werkt hierbij vanuit het Waterbeheerplan 2016-2021 waarin het taakgebied, de doelen en de maatregelen die het waterschap t/m 2021 voor ogen heeft, staan beschreven. Een kompas voor de langere termijn biedt de Watervisie 2030. Beide documenten bieden een samenwerkingsagenda voor ieder die op het gebied van water een belang of betrokkenheid heeft.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.

Voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling worden de effecten van de ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en dienen vervolgens, indien relevant, nader te worden toegelicht.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdal, overstromingsvlaktes?	Ja Nee	1 1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelsslots of andere wateren?	Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1

	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Toelichting relevant waterhuishoudkundig thema

Wateroverlast

Het plan leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak,. Er is dan ook geen sprake van een vergrote kans op wateroverlast. Hemelwater zal op locatie geïnfiltreerd worden en niet aangesloten worden op het rioolstelsel. Het afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel.

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:*
- *Bouwregels:*
- *Nadere eisen:*

- *Specifieke gebruiksregels:*
- *Afwijken van de bouw- en gebruiksregels:*
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;*

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
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 7)*
In dit artikel zijn regels ten aanzien van het bouwen van geluidsgevoelige functies in geluidszones van wegen opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven in verband met de ter plaatse aanwezige wro-zone – wijzigingsgebied en de luchtvaartverkeerzone.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
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 11)*
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 12)*
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.

Agrarisch – Agrarisch bedrijf (Artikel 3)

Ter plaatse van de Eibergsestraat 207 is het erf bestemd tot 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Deze gronden zijn met name bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf.

Wat betreft de bouwregels is bepaald dat per bestemmingsvlak niet meer dan 1 bedrijfswoning aanwezig mag zijn, tenzij dit anders op de verbeelding is aangegeven. Dit is het geval aan de Eibergsestraat 207, waar ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' twee woningen zijn toegestaan. Tevens waarborgt deze aanduiding de karakteristieke waarde van de woonboerderij.

Wat betreft aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat deze minimaal 3 meter achter de voorgeval van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan liggen. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 100 m², tenzij dit op de verbeelding anders is aangegeven.

Archeologie – Hoge en lage verwachting

De voor 'Waarde - Hoge 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.

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 m. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden met de bestemming 'Waarde - Hoge archeologische verwachting', deze bestemming wordt ontnomen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan zal in het kader van vooroverleg aan de provincie Overijssel worden gezonden.

9.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

Vanuit de vragen van de watertoetstabel (Rijn en IJssel) en de digitale watertoetsen is gebleken dat het plan waterhuishoudkundig niet van belang is. Nader overleg met het waterschap is niet noodzakelijk.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf zal worden ingevuld na het aflopen de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Ontwerp verbouw woning

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 **Akoestisch onderzoek**