

Bestemmingsplan

# Buitengebied Haaksbergen, ph Oude Boekeloseweg 95, 97 en 97a

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

# Bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen, ph Oude Boekeloseweg 95, 97 en 97a

Gemeente Haaksbergen  
Postbus 102  
7480AC HAAKSBERGEN

Contactpersoon gemeente Haaksbergen: dhr. J. Janssen  
Projectleider BJZ.nu: J. Besten

Plannaam: Buitengebied Haaksbergen, ph Oude Boekeloseweg 95, 97 en 97  
Plantype: Bestemmingsplan  
Imro-idn: NL.IMRO.0158.BP1168-0001  
Status: Ontwerp  
datum: Juni 2019



Dokter van Deenweg 13  
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## TOELICHTING

**INHOUDSOPGAVE**

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
1.1	AANLEIDING .....	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	5
1.4	PLANOLOGISCH REGIME .....	5
1.5	LEESWIJZER .....	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE .....</b>	<b>8</b>
2.1	HUIDIGE SITUATIE .....	8
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE .....	9
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>11</b>
3.1	RIJKSBELEID .....	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID .....	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>21</b>
4.1	GELUID .....	21
4.2	BODEMKWALITEIT.....	22
4.3	LUCHTKWALITEIT .....	22
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	23
4.5	MILIEUZONERING .....	25
4.6	GEUR .....	27
4.7	ECOLOGIE.....	27
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	29
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>31</b>
5.1	VIGEREND BELEID.....	31
5.2	WATERPARAGRAAF.....	32
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>33</b>
6.1	INLEIDING.....	33
6.2	OPZET VAN DE REGELS .....	33
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	34
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>36</b>
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>VOOROVERLEG &amp; INSPRAAK .....</b>	<b>37</b>
8.1	VOOROVERLEG.....	37
8.2	INSPRAAK.....	37
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>38</b>	
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK – BEDRIJFSHAL.....	38
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK – BUITENTERREIN.....	39
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK .....	40
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT .....	41

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

In het buitengebied van de gemeente Haaksbergen, aan de Oude Boekeloseweg 97a, bevindt zich een bedrijfsp perceel waar voorheen een hoveniersbedrijf was gevestigd. Sinds de verplaatsing van het bedrijf naar het bedrijventerrein Stepelo in de kern Haaksbergen is het perceel niet meer bedrijfsmatig in gebruik.

Aangezien initiatiefnemer – eigenaar van het perceel - niet de wens heeft om het perceel weer bedrijfsmatig in gebruik te nemen en de locatie is omgeven door woningen, wenst initiatiefnemer om het perceel te herontwikkelen tot woonperceel.

Het perceel is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Oldenkotsedijk 5 en Oude Boekeloseweg 97 en 97a' bestemd met de bestemming 'Bedrijf' met onder andere de aanduidingen 'hovenier' en 'bedrijfswoning uitgesloten'. Aangezien initiatiefnemer het perceel in gebruik wil nemen als woonperceel is het gewenst om de bedrijfsbestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Hiervoor dient het bestemmingsplan herzien te worden. Voorliggend plan voorziet hierin. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Opgemerkt wordt dat de woonpercelen aan de Oude Boekeloseweg 95 en 97 tevens onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan. Door deze woonpercelen mee te nemen kan de aanduiding die milieugevoelige functies (waaronder wonen) uitsluit, die op een gedeelte van het perceel aan de Oude Boekeloseweg 97 ligt, worden verwijderd. Deze aanduiding is na het herbestemmen van het perceel aan de Oude Boekeloseweg 97a naar woonperceel niet meer noodzakelijk. Waar nodig zal in dit bestemmingsplan worden ingegaan op de woonpercelen aan de Oude Boekeloseweg 95 en 97.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen, net ten noordoosten van de kern Haaksbergen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Haaksbergen en de directe omgeving weergegeven.



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

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, ph Oude Boekeloseweg 95, 97 en 97' bestaat uit de volgende stukken:

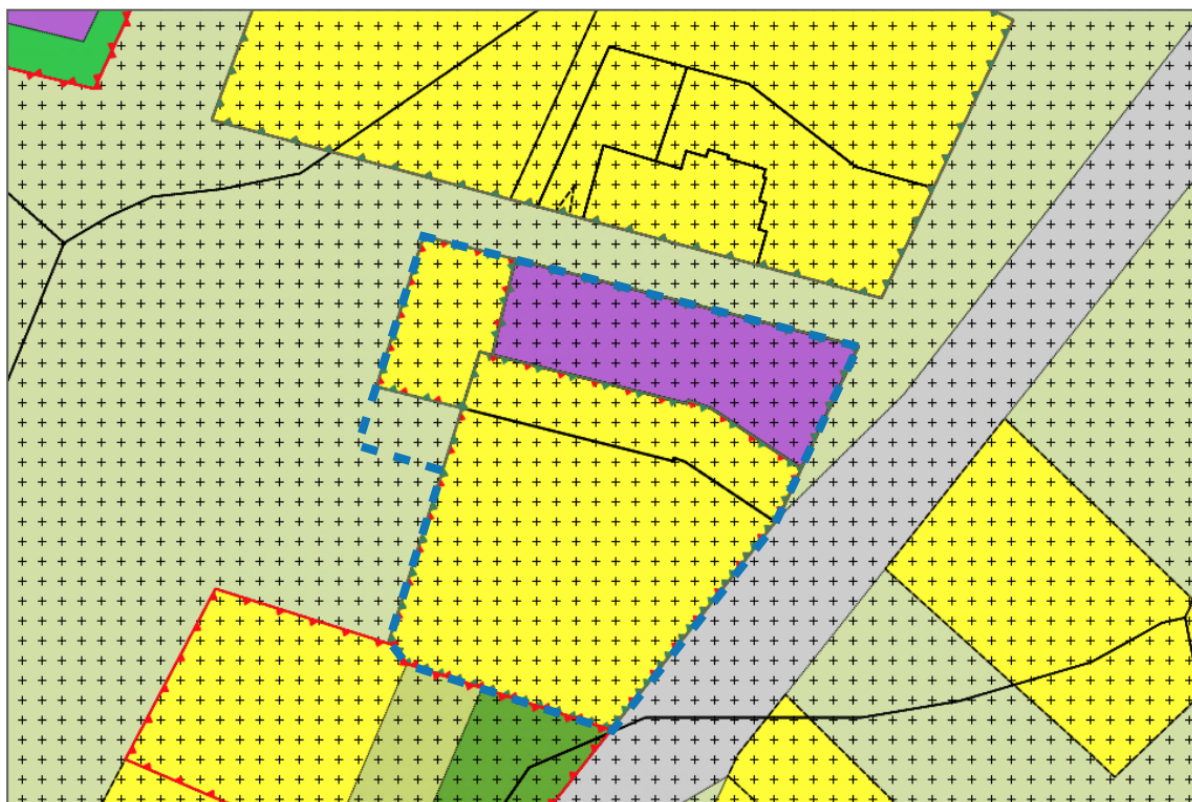
- verbeelding (NL.IMRO.0158.BP1168-0001);
- regels.

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 ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Oldenkotsedijk 5 en Oude Boekeloseweg 97 en 97a', 'Buitengebied Haaksbergen' en 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Oldenkotsedijk 5 en Oude Boekeloseweg 97 en 97a' is op 25 november 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Haaksbergen en is onherroepelijk. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' is op 1 november 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Haaksbergen. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de bestemmingsplannen opgenomen met daarin het plangebied (blauwe stippellijn) weergegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplannen (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

## 1.4.2 Beschrijving bestemmingen

### Oude Boekeloseweg 97a

Het perceel aan de Oude Boekeloseweg 97a is op van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Oldenkotsedijk 5 en Oude Boekeloseweg 97 en 97a' bestemd met de enkelbestemming 'Bedrijf' met de aanduidingen 'hovenier', 'bedrijfswoning uitgesloten', 'bijgebouwen', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'. Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' is het perceel bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Middelmatige archeologische verwachting'.

Gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor een hoveniersbedrijf en bedrijven in de milieucategorie 1 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan. Deze gronden zijn tevens bestemd voor bed & breakfast en een buitenrijkbak. Hierbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere-werken, tuinen, erven, terreinen, ontsluitingspaden, waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, landschappelijke inpassing en parkeervoorzieningen zijn ook toegestaan. Op grond van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan.

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Middelmatige archeologisch verwachting' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

### Oude Boekeloseweg 95 en 97

De percelen aan de Oude Boekeloseweg 95 en 97 zijn op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Oldenkotsedijk 5 en Oude Boekeloseweg 97 en 97a' bestemd met de enkelbestemming 'Wonen' en met de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden (2)', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'. Daarnaast geldt voor een deel van het perceel aan de Oude Boekeloseweg 97 de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - milieu gevoelige functie'. Een klein deel aan de westzijde van het plangebied is op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen' bestemd met de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'.

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' zijn de percelen bestemd met de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Middelmatige archeologische verwachting' en de aanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'. Daarnaast geldt voor een deel van het perceel aan de Oude Boekeloseweg 97 de aanduiding 'wonen uitgesloten'.

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen. Voorliggend bestemmingsplan wijzigt de bestemming niet. Uitsluitend de aanduiding die milieugevoelige functies (waaronder wonen) uitsluit wordt verwijderd.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en het weiden van vee en telen van gewassen. Ook zijn de gronden bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden.

## 1.4.3 Strijdigheid

Het regulier bewonen van het perceel aan de Oude Boekeloseweg 97a is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan, omdat het perceel een bedrijfsbestemming heeft. De bedrijfsbestemming moet daarom worden omgezet naar een woonbestemming.

Dit bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische kaders waarmee de voorgenomen ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. In deze toelichting zal worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

## 1.5 Leeswijzer

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

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Haaksbergen beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue en in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 8 gaat in op het vooroverleg, de inspraak en zienswijzen.



## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het plangebied bevindt zich aan de Oude Boekeloseweg 95, 97 en 97a in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen. In dit hoofdstuk wordt echter alleen ingegaan op het perceel aan de Oude Boekeloseweg 97a, want op dat perceel vindt de ontwikkeling plaats.

### 2.1 Huidige situatie

De directe omgeving van de Oude Boekeloseweg 97a bestaat voornamelijk uit woonpercelen en agrarische gronden. Daarnaast ligt direct ten oosten van het perceel een spoorlijn die in gebruik is ten behoeve van de historische stoomtrein 'Haaksbergen - Boekelo'. Verder is er ten noordwesten aan de Oude Boekeloseweg 113 een autodemontage- en auto(reparatie)bedrijf aanwezig.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen waarin het plangebied met een rode stippellijn is aangegeven en het perceel aan de Oude Boekeloseweg 97a met de blauwe stippellijn is aangegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied en directe omgeving (Bron: provincie Overijssel)

Op het perceel is een bedrijfsgebouw van circa 210 m<sup>2</sup> aanwezig. De overige gronden op het perceel zijn voorzien van erfverharding en ingericht als bedrijfsperceel. In afbeelding 2.2 is een foto van het perceel opgenomen.



Afbeelding 2.2 Foto perceel vanaf Veldzichtweg (Bron: Google StreetView)

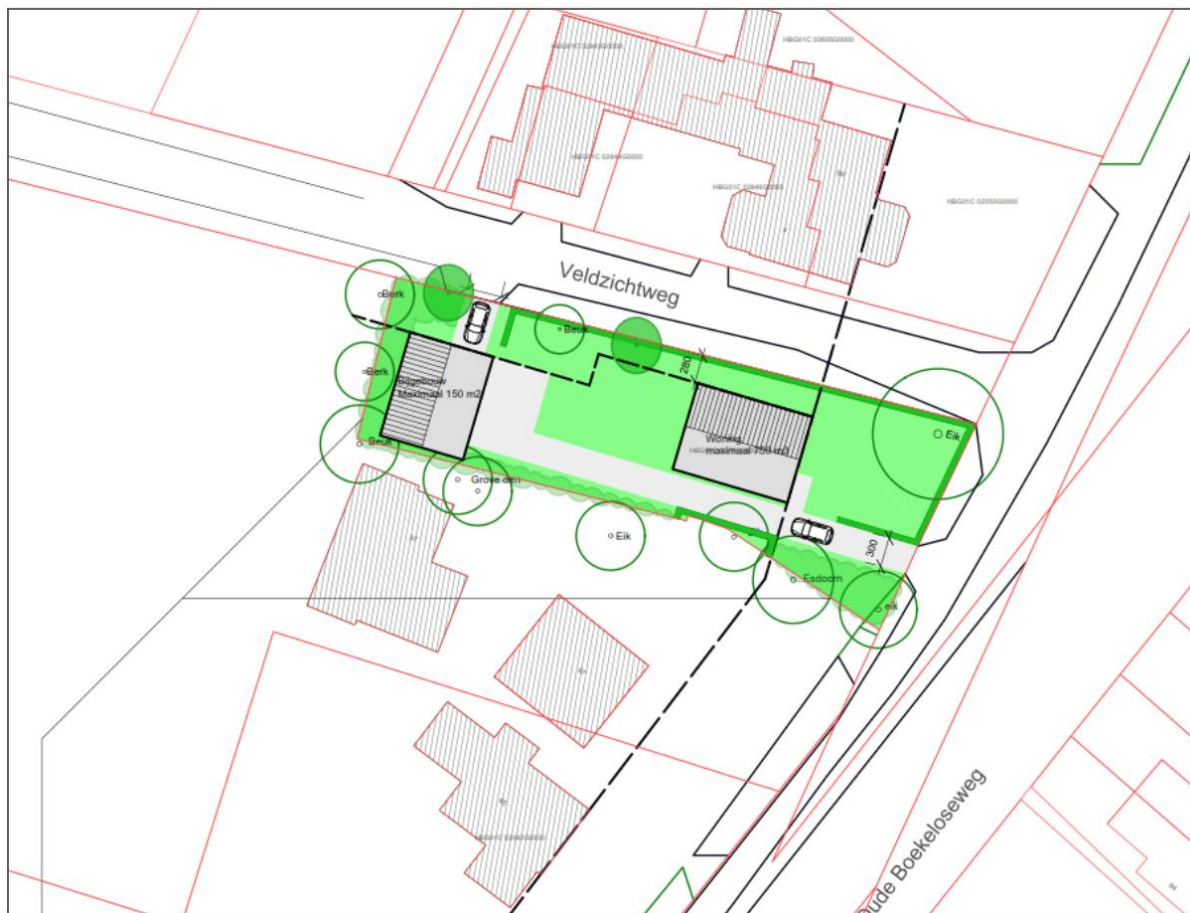
## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Zoals aangegeven in de inleiding is initiatiefnemer voornemens het perceel aan de Oude Boekeloseweg 97a in gebruik te nemen als woonperceel. Hiervoor wil initiatiefnemer het bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 210 m<sup>2</sup> slopen en alle erfverharding verwijderen.

Hiervoor in de plaats wordt een vrijstaande woning (maximaal 750 m<sup>3</sup>) met bijgebouw (maximaal 150 m<sup>2</sup>) gerealiseerd die past bij het straatbeeld van de Oude Boekeloseweg. Daarbij wordt het perceel landschappelijk ingepast (zie afbeelding 2.3).

Door het bestaande bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 210 m<sup>2</sup> te slopen en het woonperceel landschappelijk in te passen wordt een kwaliteitsimpuls aan het perceel en de omgeving gegeven. In afbeelding 2.3 is een impressie van de nieuwe situatie opgenomen.



Afbeelding 2.3 Impressietekening nieuwe situatie (Bron: Eelerwoude)

### 2.2.2 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die wijzigd/ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Met voorliggend plan wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Door deze bestemmingswijziging wordt onder andere de mogelijkheid voor het gebruiken van het perceel voor een hoveniersbedrijf wegbestemd. Door deze bestemmingswijziging zal er per saldo sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen, want er zal geen sprake meer zijn van bedrijfsverkeer. De bestaande in- en uitrit, die het perceel ontsluit op de Oude Boekeloseweg, blijft liggen. Doordat het aantal verkeersbewegingen, planologisch en feitelijk gezien, afneemt en de bestaande in- en uitrit blijft liggen zal de verkeerssituatie verbeteren. Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Gezien de ruime omvang en inrichting van het perceel wordt gesteld dat hiervoor voldoende ruimte is.

## HOOFDSTUK 3 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.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 3.1.1.1 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.

##### 3.1.1.2 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 riviereengebied van Maas en Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

##### 3.1.1.3 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'.

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn 'Ladderplichtig'. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Als de nieuwe planologische mogelijkheden met de huidige planologische mogelijkheden worden vergeleken kan er sprake zijn van een beperkte toename van beslag op de ruimte. Echter zijn er ook al uitspraken geweest over de begripsdefinitie 'stedelijke ontwikkeling' ten aanzien van woningen. Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 1 woning niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing.

## 3.2 Provinciaal beleid

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

### 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

### 3.2.2 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. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

### 3.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

#### 3.2.3.1 Algemeen

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

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

Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd:

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

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

### 3.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

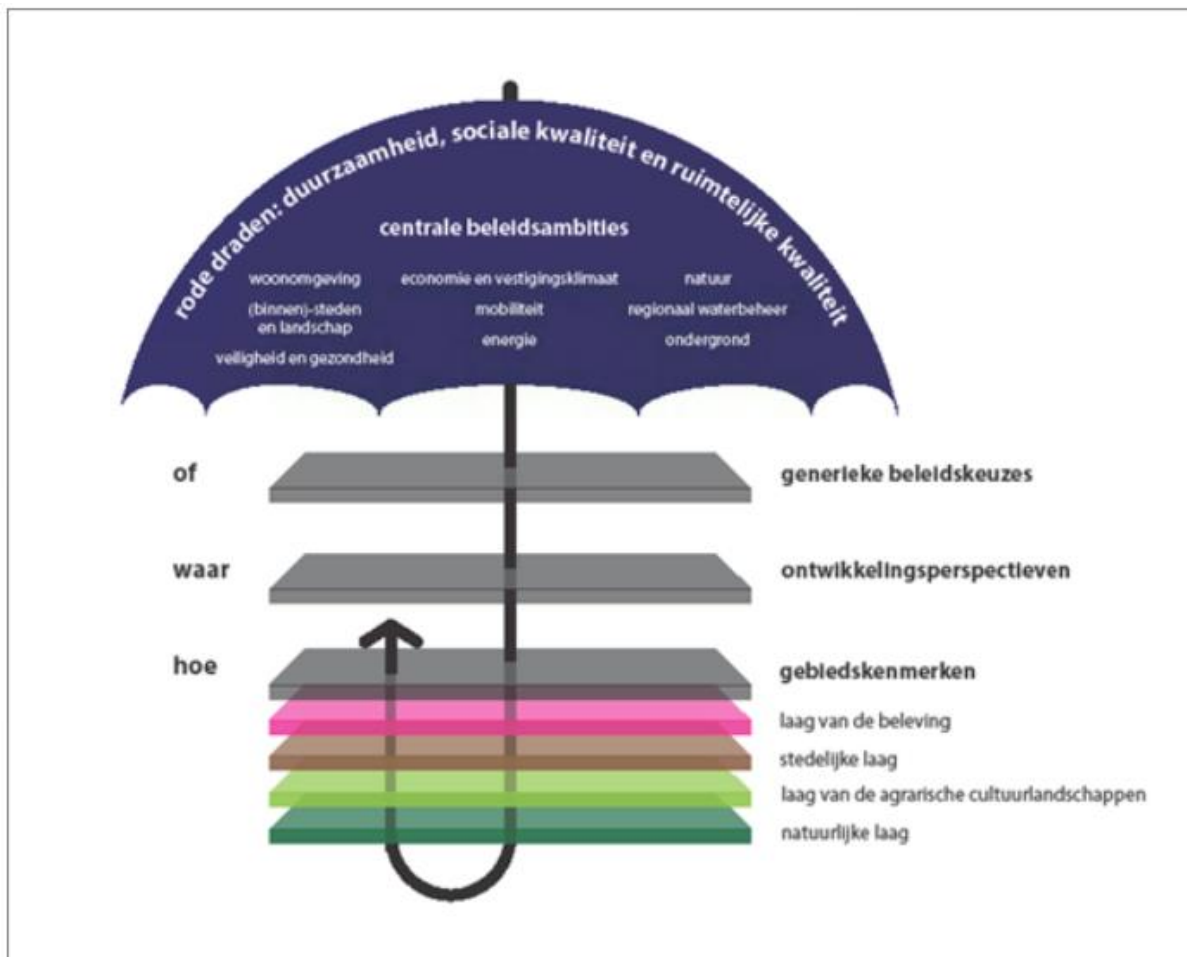
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

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

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

In afbeelding 3.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 3.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

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

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

### 3.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

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

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

### 3.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

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

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

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

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

### 3.2.5.1 Of - Generieke beleidskeuzes

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

Naast artikel 2.1.6, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel zijn tevens artikelen 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Voor sociaal-economische ontwikkelingen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt immers slechts ruimte geboden indien deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit verantwoord is.

Op de hiervoor genoemde artikelen wordt hierna nader ingegaan.

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

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



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

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

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

Met dit bestemmingsplan wordt een bedrijfsperceel omgezet naar een woonperceel, waarbij er geen sprake is van extra ruimtebeslag op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met het 'principe' uit artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### **Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)**

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.
2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

#### **Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (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

#### **Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 en 2.1.6, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel**

Zoals blijkt uit de beschrijving in hoofdstuk 3 bestaat de ontwikkeling hoofdzakelijk uit het omzetten van het bedrijfsperceel naar een woonperceel. Daarnaast wordt een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 210 m<sup>2</sup> gesloopt. Hiervoor in de plaats is initiatiefnemer voornemens een vrijstaande woning (maximaal 750 m<sup>3</sup>) met bijgebouw (maximaal 150 m<sup>2</sup>) te realiseren. Door het bestaande bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 210 m<sup>2</sup> te slopen en het woonperceel landschappelijk in te passen wordt een kwaliteitsimpuls aan het perceel en de omgeving gegeven. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.5, lid 1, 2, 3 en 5 en artikel 2.1.6 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### **3.2.5.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven**

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 3.2 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. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

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

In dit geval is sprake van een wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Een functie die veelvuldig voorkomt in de directe omgeving en het kleinschalige mixlandschap. De nieuwe woonfunctie brengt geen milieubelasting met zich mee en brengt eveneens geen beperkingen met zich mee ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Voor een verdere onderbouwing wordt verwezen naar hoofdstuk 4 waar nader in wordt gegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Hier wordt geconcludeerd dat de woonfunctie inpasbaar is in de omgeving en dat het initiatief in overeenstemming is met het ontwikkelingsperspectief.

#### *3.2.5.3 Hoe - gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (Natuurlijke laag, Laag van het agrarisch cultuurlandschap, Stedelijke laag en Laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ten aanzien van de gebiedskenmerken wordt allereerst opgemerkt dat het plangebied op

basis van de 'Stedelijke laag' en de 'Laag van de beleving' geen gebiedskenmerk(en) en/of andere bijzondere eigenschap(en) kent. Het plangebied is op basis van de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' wel aangeduid met gebiedstypen. Echter is in dit geval geen nadere toetsing aan de gebiedstypen noodzakelijk, want de gebiedstypen worden niet aangetast door voorliggende bestemmingswijziging.

### 3.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Structuurvisie 2030 Haaksbergen, Groenste Dorp van Twente

#### 3.3.1.1 Algemeen

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

Er zijn voor de komende jaren negen ambities opgenomen:

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

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

#### 3.3.1.2 Ambitie 1: Verbeteren van de relatie en verzachten van de overgangen tussen dorp en buitengebied

De gemeente streeft naar zachte harmonieuze overgangen van dorp naar landschap. Dat is nu nog niet overal het geval. Daarom wil de gemeente harde dorpsranden verzachten door het aanbrengen van beplanting en groene overgangsmilieus met kleinschalige woningbouw of bedrijvigheid in een groene setting. Met de aanleg en herstel van lanen, beken en groenstructuren willen wij de landschappelijke sfeer naar binnen halen. Ook wil de gemeente het landschap zo goed mogelijk bereikbaar maken, door het verbeteren van fiets- en wandelverbindingen.

#### 3.3.1.2 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.

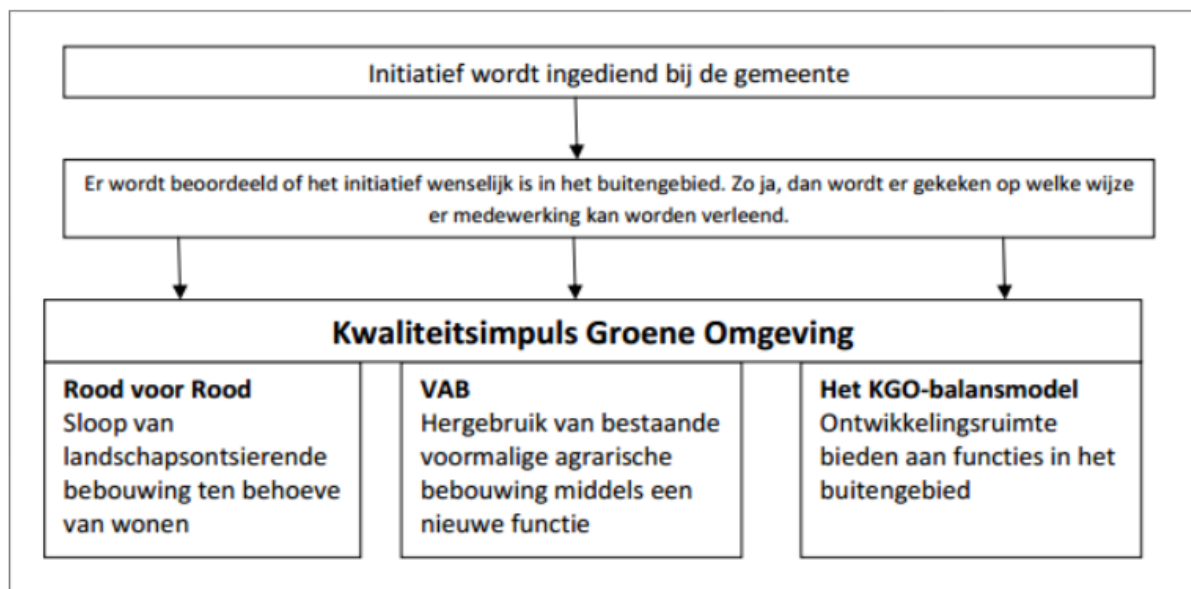
### 3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie 2030 Haaksbergen, Groenste Dorp van Twente

In de structuurvisie wordt aangegeven dat een gezonde plattelandseconomie van groot belang is. Met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt een bedrijfsperceel getransformeerd tot een woonperceel. De ontwikkeling zorgt voor een versterking van de ruimtelijk kwaliteit doordat een landschapsontsierend gebouw wordt gesloopt en een woning wordt gerealiseerd die past bij het straatbeeld van de Oude Boekeloseweg. Doordat het perceel een nieuwe functie krijgt wordt leegstand, en daarmee verrommeling van het buitengebied, voorkomen. Hiermee draagt de ontwikkeling niet direct bij aan een versterking van de sociaal-economische vitaliteit van het buitengebied van Haaksbergen, maar zorgt het wel voor een geschikte vervolgfunctie voor het perceel. Geconcludeerd wordt dat de structuurvisie zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

## 3.3.2 KGO Beleid 2016

### 3.3.2.1 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 3.3 geeft het beleidskader schematisch weer.



Afbeelding 3.3 Schematische weergave KGO-beleid Haaksbergen (Bron: Gemeente Haaksbergen)

### 3.3.2.2 KGO-Balansmodel

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

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

### 3.3.2.3 Toetsing initiatief aan KGO Beleid 2016

De gemeente heeft beoordeeld dat de voorgenomen ontwikkeling passend is op deze locatie in het buitengebied. Door het landschapsontsierende bedrijfsgebouw te slopen, een woning te realiseren die past bij het straatbeeld van de Oude Boekeloseweg en het nieuwe woonperceel landschappelijk in te passen wordt een kwaliteitsimpuls aan het perceel gegeven. Hiermee past de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling binnen het KGO-balansmodel.

### 3.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

## HOOFDSTUK 4 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.

Het plangebied bevindt zich aan de Oude Boekeloseweg 95, 97 en 97a in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen. In dit hoofdstuk wordt echter alleen ingegaan op het perceel aan de Oude Boekeloseweg 97a, want op dat perceel vindt de ontwikkeling plaats.

### 4.1 Geluid

#### 4.1.1 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. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

#### 4.1.2 Situatie plangebied

##### 4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied binnen stedelijk gebied of buitenstedelijk gebied.

Voor buitenstedelijk gebied geldt voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken een zone van 250 meter. Het nieuwe woonperceel ligt in buitenstedelijk gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, van de Oude Boekeloseweg/Maatweg, de Veldzichtweg en Landweg. De voorkeurswaarde voor de geluidbelasting  $L_{DEN}$  op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

De genoemde wegen zijn wegen met een lage verkeersintensiteit. Deze wegen worden hoofdzakelijk gebruikt door bestemmingsverkeer. Daarom kan er vanuit worden gegaan dat de voorkeurswaarde niet wordt overschreden. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is dan ook niet nodig.

##### 4.1.2.2 Railverkeerslawaai

Het perceel is gelegen in de nabijheid van een spoorlijn. Het betreft echter een recreatieve spoorlijn (historische stoomtrein 'Haaksbergen - Boekelo'), die enkel toeristisch in gebruik is. Redelijkerwijs kan er dan ook geen geluidsoverlast verwacht worden als gevolg van deze spoorlijn.

##### 4.1.2.3 Industrielawaai

Het perceel ligt niet 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.

#### 4.1.3 Conclusie

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

## 4.2 Bodemkwaliteit

### 4.2.1 Algemeen

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

Ten behoeve van dit plan is door Greenhouse Advies BV ter plaatse van het perceel aan de Oude Boekeloseweg 97a twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd, één voor het bedrijfsgebouw en één voor het buitenterrein. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit deze onderzoeken is hieronder opgenomen. De volledige onderzoeken zijn opgenomen als bijlagen 1 en 2 bij deze toelichting.

### 4.2.2 Situatie plangebied

#### Bedrijfshal

Uit de analysesresultaten wordt geconcludeerd dat:

- In zowel het bovengrondmengmonster (BG1) als het ondergrondmengmonster (OG1) een lichte verontreiniging met minerale olie aanwezig is.
- Het grondwatermonster uit peilbuis 1 licht verontreinigd is met barium en vinylchloride.

De aangetroffen licht verhoogde waarden aan minerale olie zijn toe te schrijven aan het, recente, bedrijfsmatig gebruik van de locatie. Over de aangetroffen licht verhoogde gehalten aan barium en vinylchloride in het grondwater zijn geen eenduidige uitspraken te doen. De aangetroffen gehalten zijn echter van die aard dat deze geen nadere aandacht behoeven.

#### Buitenterrein

Uit de analysesresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- In het mengmonster van de bovengrond lichte verontreinigingen aan minerale olie, DDD(som), DDT(som) en PAK(10) zijn vastgesteld
- In het mengmonsters van de ondergrond geen van de onderzochte parameters zijn aangetroffen in een gehalte boven de Achtergrondwaarde.

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie voldoet aan de kwaliteitsklasse Industrie. De bodemkwaliteit voldoet niet aan het voorgenomen gebruik 'Wonen', echter door het uitblijven van humane risico's is de milieuhygiënische bodemkwaliteit niet belemmerend voor de voorgenomen aanvraag bestemmingsplanherziening.

### 4.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

## 4.3 Luchtkwaliteit

### 4.3.1 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.

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

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

#### 4.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

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

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

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

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

#### 4.3.1.2 *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 milieubeheer nodig.

### 4.3.2 **Situatie plangebied**

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

### 4.3.3 **Conclusie**

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

## 4.4 **Externe veiligheid**

### 4.4.1 **Algemeen**

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



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

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

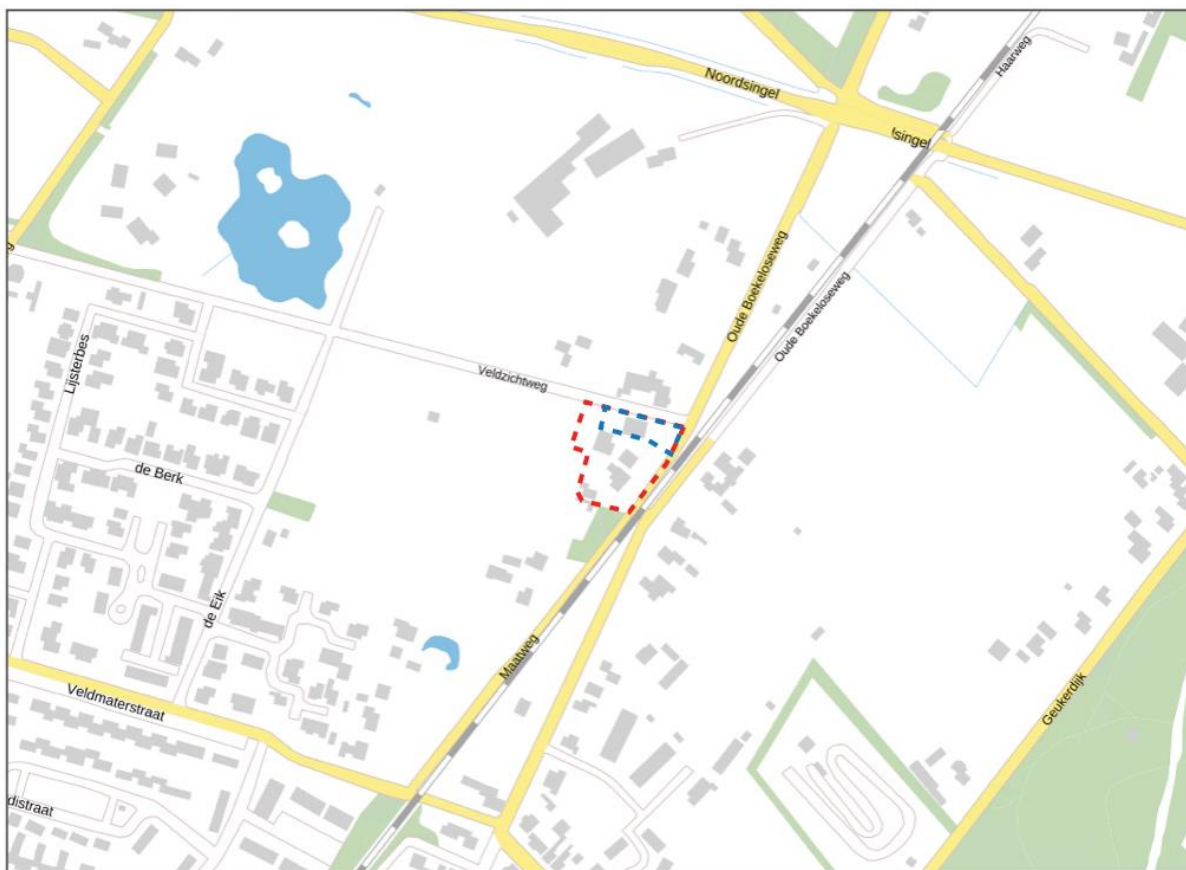
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

#### 4.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied aan de Oude Boekeloseweg. Op de Risicokaart 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 afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode stippellijn), perceel aan de Oude Boekeloseweg 97a (blauwe stippellijn) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied (inclusief perceel):

- 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.

#### 4.4.3 Conclusie

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

## 4.5 Milieuzonering

### 4.5.1 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 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.

### 4.5.2 Gebiedstypen

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

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

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met

overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. In de omgeving zijn voornamelijk woonpercelen aanwezig. 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

### 4.5.3 Situatie plangebied

#### 4.5.3.1 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).

#### 4.5.3.2 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' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

#### 4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast.

In de nabije omgeving van het perceel aan de Oude Boekeloseweg 97a zijn, uitgezonderd van het bedrijf aan de Oude Boekeloseweg 113, geen bedrijven aanwezig.

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt het bedrijf zowel aangemerkt als 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' en als 'Autosloperijen: b.o. > 1000 m<sup>2</sup>'. Een dergelijk bedrijf is, vanwege het demonteren/slopen van auto's, aan te merken als een milieucategorie 3.2 bedrijf. De richtafstanden voor een dergelijk bedrijf bedragen 10 meter voor het aspect geur, 30 meter voor het aspect stof, 100 meter voor het aspect geluid en 30 meter voor het aspect gevaar.

De afstand tussen het bedrijfsperceel en het perceel aan de Oude Boekeloseweg 97a bedraagt circa 82 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand. Echter vindt het demonteren van de auto's (wat in feite het meeste geluid veroorzaakt) inpandig plaats. Het buitenterrein wordt niet gebruikt voor demontage. De afstand

tussen de bedrijfsgebouwen – en het bouwvlak waarbinnen bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd – en het perceel aan de Oude Boekeloseweg 97a bedraagt circa 135 meter. Hiermee wordt wel voldaan aan de richtafstand en wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van het perceel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast wordt het bedrijf aan de Oude Boekeloseweg 113 niet in zijn bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd, want de woning aan de Veldzichtweg 8 is maatgevend, aangezien deze op een kortere afstand van het bedrijf staat.

#### **4.5.4 Conclusie**

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

### **4.6 Geur**

#### **4.6.1 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.

#### **4.6.2 Situatie plangebied**

Het plangebied – en dus ook het perceel - ligt in het buitengebied. De dichtstbijzijnde veehouderij aan de Kolenbranderweg 52 ligt op minimaal 650 meter afstand. Gelet op de onderlinge afstand wordt geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en dat het agrarisch bedrijf niet wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

#### **4.6.3 Conclusie**

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

### **4.7 Ecologie**

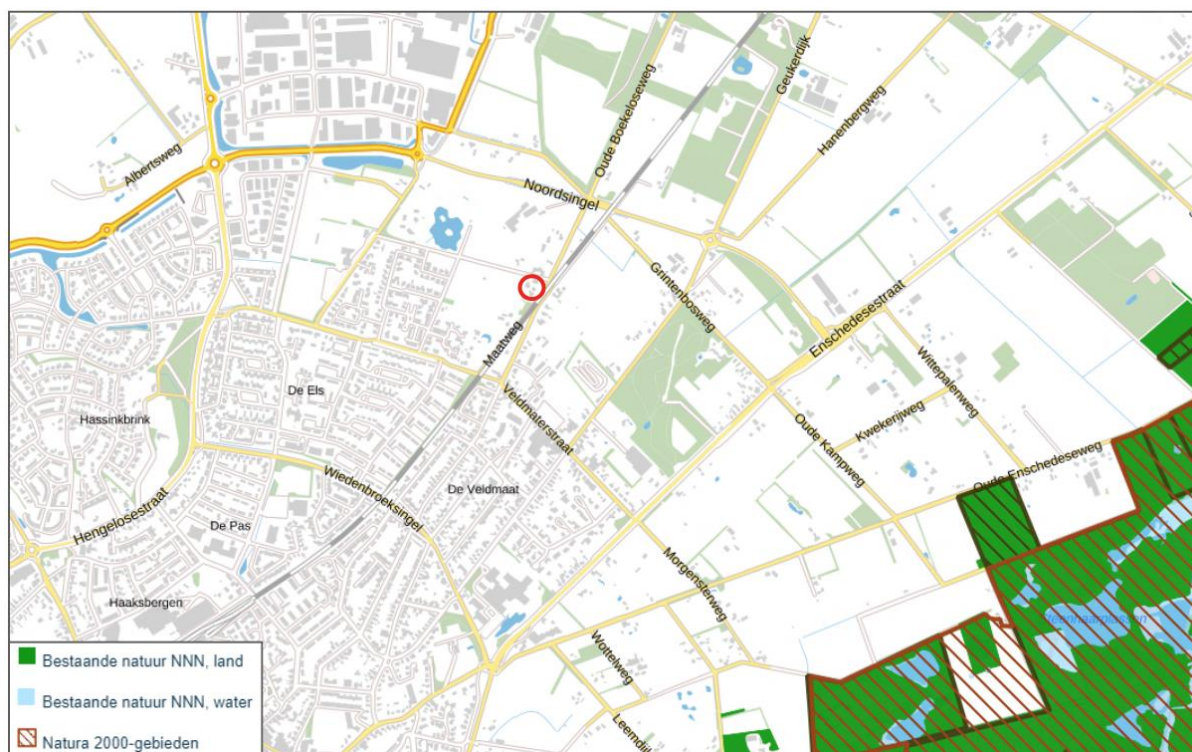
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1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

#### 4.7.1 Gebiedsbescherming

Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Wet natuurbescherming verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

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.

In afbeelding 4.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.



Afbeelding 4.2 Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort niet tot de Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Gronden die tot de Natura 2000 behoren liggen op circa 1.4 kilometer afstand ten zuidoosten van het plangebied. Gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkeling wordt gesteld dat er geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000 aan de orde zijn. Gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren, liggen ook op circa 1.4 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

#### 4.7.2 Soortenbescherming

##### 4.7.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. 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.

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek onder andere het plangebied uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hierna weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3.

#### 4.7.2.2 Resultaten onderzoek

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingsplaats.

Er zijn in het plangebied geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een verblijfplaats in het plangebied bezetten. De te slopen bebouwing wordt als een voor vleermuizen ongeschikte verblijfplaats beschouwd.

In het plangebied nestelen alleen vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Werkzaamheden die leiden tot beschadigen en/of vernielen van vogelnesten dienen uitgevoerd te worden buiten de voortplantingsperiode.

Voor de grondgebonden zoogdiersoorten die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' (of de soort is niet beschermd). Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren, niet aangetast.

#### 4.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op het NNN en de Natura 2000-gebieden verwacht. Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

### 4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

#### 4.8.1 Archeologie

##### 4.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

##### 4.8.1.2 Situatie plangebied

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' is het plangebied bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Middelmatige archeologische verwachting'. Voor gebieden met een middelmatige archeologische verwachting geldt in het buitengebied een onderzoeksplicht

voor ingrepen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 centimeter. Op basis van dit bestemmingsplan is het niet mogelijk om de oppervlaktemaat van 5.000 m<sup>2</sup> te overschrijden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

#### **4.8.2 Cultuurhistorie**

##### *4.8.2.1 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.

##### *4.8.2.2 Situatie plangebied*

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Wel ligt direct ten oosten van het plangebied historische infrastructuur, de recreatieve spoorlijn tussen Haaksbergen en Boekelo. Deze wordt met voorliggend initiatief niet aangetast. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

#### **4.8.3 Conclusie**

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

## HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

### 5.1 Vigerend beleid

#### 5.1.1 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.

#### 5.1.2 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).

#### 5.1.3 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.

#### 5.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

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

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



## 5.2 Waterparagraaf

### 5.2.1 Algemeen

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

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

### 5.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. Het watertoetsresultaat is bijgevoegd in bijlage 4.

## HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 6.1 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.

### 6.2 Opzet van de regels

#### 6.2.1 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 een 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.

#### 6.2.2 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)*  
Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven over wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

#### 6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in: bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en wijzigingsbevoegdheid.

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

#### 6.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*  
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 6)*  
In dit artikel zijn regels ten aanzien van afstanden tot wegen en het bouwen van geluidsgevoelige functies in geluidszones van wegen opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*  
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. Ook zijn regels voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*  
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 10)*  
In dit artikel worden procedureregels ten aanzien van het stellen van een nadere eis beschreven.
- *Overige regels (Artikel 11)*  
In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke regelingen waar in de regels wordt naar verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit plan.

#### 6.2.5 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.

### 6.3 Verantwoording van de regels

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

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

### Wonen (Artikel 3)

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn drie bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen' opgenomen. De percelen Oude Boekeloseweg 95, 97 en 97a hebben elk een eigen bestemmingsvlak.

De gronden die bestemd zijn met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, het hobbymatig houden van dieren, bed and breakfast in de woning, landschappelijke inpassing en waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen. Hierbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere-werken, tuinen en erven zijn ook toegestaan.

Per bestemmingsvlak is niet meer dan 1 woning toegestaan. De inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup>. Daarnaast zijn aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met een gezamenlijke oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> toegestaan.

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

Ten aanzien van de bestaande gebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen bestaande afwijkingen gehandhaafd blijven.

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

- een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan (Bijlage 1 van de regels);
- een borging van het slopen van in totaal circa 210 m<sup>2</sup> aan gebouwen zoals opgenomen in de sloopopgave (Bijlage 2 van de regels).

### Waarde – Middelmatige archeologische verwachting (Artikel 4)

De dubbelbestemming 'Waarde – Middelmatige archeologische verwachting' is volledig overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1'. Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologisch waarden.

## HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggend geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer 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 8 VOOROVERLEG & INSpraak

### 8.1 Vooroverleg

#### 8.1.1 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.

#### 8.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van vooroverleg wordt het plan voorgelegd aan de provincie Overijssel.

#### 8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Na uitvoering van de digitale watertoets is gebleken dat het plan waterhuishoudkundig niet van belang is (korte procedure). Nader overleg met het waterschap is daarom niet noodzakelijk. De watertoets is bijgevoegd in bijlage 4.

### 8.2 Inspraak

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

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

**Bijlage 1      Verkennend bodemonderzoek – bedrijfshal**

**Bijlage 2**      **Verkennend bodemonderzoek – buitenterrein**



**Bijlage 3      Quickscan natuurwaardenonderzoek**

**Bijlage 4      Watertoetsresultaat**