

Bestemmingsplan
Haaksbergen Dorp,
partiële herziening Groenrijck

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan

“Haaksbergen Dorp, partiële herziening Groenrijck”

Gemeente Haaksbergen
Postbus 102
7480 AC HAAKSBERGEN

Plannaam: Haaksbergen Dorp, partiële herziening Groenrijck
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0158.BP1170-0002
Status: Vastgesteld
Datum: April 2020
Auteur: Dhr. C. Bouwhuis



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

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	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR HAAKSBERGEN	8
2.2	PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	11
3.1	DE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
3.3	BEHEER EN ONDERHOUD	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	20
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	26
HOOFDSTUK 5	PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID	32
5.1	BODEM.....	32
5.2	GELUID	33
5.3	LUCHTKWALITEIT	34
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	35
5.5	MILIEUZONERING	36
5.6	ECOLOGIE.....	38
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	41
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	42
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	45
6.1	VIGEREND BELEID.....	45
6.2	WATERPARAGRAAF	47
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	49
7.1	INLEIDING.....	49
7.2	OPZET VAN DE REGELS	49
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	50
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	54
9.1	VOOROVERLEG	54
9.2	INSPRAAK	54
9.3	ZIENSWIJZEN.....	54
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		55
BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN	56
BIJLAGE 2	MARKTSITUATIE	57
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK ENVITA	58
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK KRUSE	59
BIJLAGE 5	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	60

BIJLAGE 6	AERIUS-BEREKENING	61
BIJLAGE 7	QUICKSCAN NATUURWAARDEN.....	62
BIJLAGE 8	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	63
BIJLAGE 9	VORMVRIJE M.E.R. NOTITIE.....	64
BIJLAGE 10	WATERHUISSHOUDKUNDIG PLAN.....	65

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het noordwesten van de kern Haaksbergen bevindt zich een detailhandelslocatie waar voorheen een tuincentrum, een Welkoopzaak en een sierbestratingsbedrijf gevestigd waren. Deze bedrijven hebben de activiteiten op deze locatie beëindigd, waarmee de locatie vrij is gekomen voor nieuwe ontwikkelingen. Het terrein ligt momenteel braak.

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie te herontwikkelen met woningbouw. Het plan voorziet in de realisatie van circa 36-42 woningen met bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen. Wat betreft woningtypen gaat het om vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen. De woningen zijn geschikt voor uiteenlopende doelgroepen.

De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, aangezien de gronden een detailhandelsbestemming hebben. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het noordwesten 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 (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Haaksbergen Dorp, partiële herziening Groenrijck” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.BP1170-0002) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

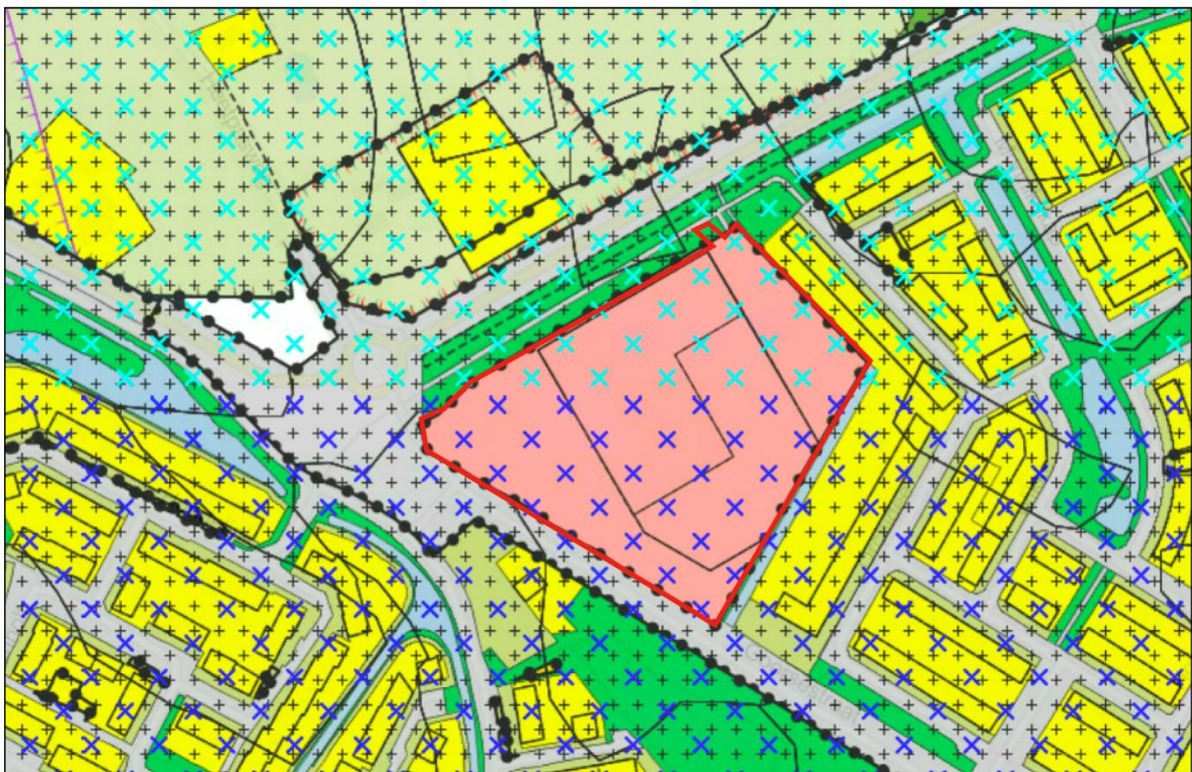
toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Haaksbergen Dorp, herziening Goorsestraat 72a”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 9 februari 2015. Tevens ligt het plangebied voor een zeer klein deel (ter plaatse van fietspad en de sloot rondom het noorden en oosten van het plangebied) binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buuserstraat, De Pas en Hassinkbrink”. Dit plan is op 2 juli 2013 vastgesteld.

Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan. Hierin is het plangebied globaal weergegeven met de rode contour. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Haaksbergen Dorp, herziening Goorsestraat 72a” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming ‘Detailhandel’ met daarop de specifieke functieaanduiding ‘detailhandel perifeer’. Het plangebied is grotendeels voorzien van een bouwvlak met een daarbijbehorende maatvoering voor de bouwhoogte. Daarnaast heeft een zeer klein deel van het plangebied de bestemming ‘Groen’. Ter plaatse van de bestemming ‘Groen’ geldt tevens de dubbelbestemming “Waarde – middelhoge archeologische verwachting”. Tot slot geldt ter plaatse van de oostelijk gelegen sloot de bestemming ‘Water’. Deze gronden zijn met name bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gronden met de bestemming ‘Detailhandel’ zijn bestemd voor detailhandel, in dit geval in de specifieke vorm van detailhandel, te weten een tuincentrum. Op deze gronden mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen (binnen

het bouwvlak), bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Gronden met de bestemming ‘Groen’ zijn met name bedoeld voor groenvoorzieningen.

1.4.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de bestemmingsregels, omdat de functie wonen niet past binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming ‘Detailhandel’. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan vereist. De bestemming ‘Groen’ is meegenomen teneinde een fietspad in het nieuwe woongebied te laten aansluiten op het bestaande fietspad. De sloot die tot ‘Water’ is bestemd wordt onderdeel van de woonkavels en zal dan ook binnen de woonbestemming worden opgenomen.

Dit bestemmingsplan voorziet in een passend planologisch kader. In voorliggende plantoelichting wordt 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 binnen het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ontwikkeling en gewenste situatie.

Hoofdstuk 4 gaat in op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Haaksbergen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieuaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op het aspect water.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de juridische aspecten en planverantwoording en hoofdstuk 8 gaat in op de uitvoerbaarheid van het initiatief.

Tot slot wordt in hoofdstuk 9 ingegaan op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur Haaksbergen

Haaksbergen is vanuit het historische centrum voornamelijk ontwikkeld in noordwestelijke richting. In eerste instantie heeft de aanleg van de spoorlijn het dorp naar de spoorlijn toe laten groeien. Veel later zijn de rijksweg N18, en de landschappelijke waarden ten zuiden van het dorp een belemmering gaan vormen voor ontwikkeling in zuidelijke richting. Dit heeft geleid tot de huidige situatie waarin sprake is van een excentrische opbouw van het dorp ten opzichte van het centrum. Als gevolg daarvan is er sprake van een intensieve mobiliteit vanuit de woonbuurten naar het centrum. Bijna alle winkelveorzieningen zijn geconcentreerd in het centrum. De nieuwere delen van Haaksbergen, zoals 't Wolferink en Hassinkbrink, vormen herkenbare deelgebieden met een waarneembare begrenzing. Het gebied rondom het centrum, grofweg tussen de spoorlijn en de N18, is veel diffuser. De dorps bebouwing van het oorspronkelijke Haaksbergen is - vooral in de omgeving van het spoor vermengd geraakt met grootschalige industriële bebouwing. Hierdoor ontstaat een vervreemding van de dorps karakteristiek. Dit heeft met name invloed op de beleving van het dorp, omdat deze elementen tussen de nieuwere wijken en het centrum in liggen.

Onderhavig plangebied ligt in het noordwesten van Haaksbergen. In afbeelding 2.1 zijn historische kaarten van Haaksbergen opgenomen, waarop het plangebied met een rode ster is aangeduid.



Afbeelding 2.1 Historische ontwikkeling van Haaksbergen, kaarten uit 1950, 1985 en 2005 (Bron: Topotijdreis.nl)

2.2 Plangebied

Het plangebied zelf betreft het perceel waarop voorheen een tuincentrum, een welkoopzaak en een sierbestratingsbedrijf waren gevestigd. Deze drie bedrijven hebben hun werkzaamheden beëindigd. Op het perceel stond voorheen een groot complex, waarin het tuincentrum en de welkoopzaak waren gevestigd. Het sierbestratingsbedrijf was gevestigd op een verhard terrein aan de zuidzijde van het bebouwingscomplex. De bebouwing is inmiddels gesloopt. Het terrein ligt dan ook braak.

Het plangebied wordt begrensd door de Noordsingel aan de noordzijde, de Goorsestraat aan de zuidzijde en door de achtertuinen van woningen aan de Orchidee en de Zilverschoon aan de overige zijden. Het plangebied wordt verder in zijn geheel omringd door watergangen/sloten. Aan de zijde waar de woonwijk ligt, zijn tevens groenstroken/boswallen gelegen. Deze boswallen gezamenlijk met de sloten vormen een groene bufferzone tussen de woonwijk en het plangebied. Tot slot is langs de Noordsingel aan de zijde van het plangebied een brede groenstrook met een fietspad gelegen.

In afbeelding 2.2, 2.3 en 2.4 zijn een luchtfoto en enkele (straat)weergaven van het plangebied weergegeven. Opgemerkt dient te worden dat de bebouwing die op de foto's zichtbaar is inmiddels is gesloopt.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3 Aanzicht voormalige situatie plangebied vanaf de Goorsestraat (Bron: Google)



Afbeelding 2.4 Vogelvluhtimpresie plangebied (Bron: Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 De ontwikkeling

De momenteel op de locatie gevestigde bedrijven zullen hun activiteiten op korte termijn beëindigen, waarmee de locatie vrijkomt voor een nieuwe invulling.

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie te transformeren naar een woongebied. Het plan krijgt de naam ‘Groenrijck’.

Het plan voorziet in de realisatie van circa 36-42 woningen met bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen. Wat betreft woningtypen gaat het om 22 vrijstaande woningen en 14 twee-onder-één kap woningen (36 woningen). Indien de vrijstaande woningen aan de Orchidee worden ongezet naar twee-onder-één-kap woningen worden er maximaal 16 vrijstaande woningen en 26 twee-onder-één-kap woningen gerealiseerd (42 woningen).

De woningen zijn geschikt voor uiteenlopende doelgroepen. In het plan wordt enige flexibiliteit ingebouwd in het aantal woningen. In totaal worden er planologisch 42 woningen toegestaan. Dit biedt de mogelijkheid om op enkele kavels, in plaats van een vrijstaande woning, een twee-onder-één kap woning te realiseren. In afbeelding 3.1 is een weergave van het stedenbouwkundige plan opgenomen. Opgemerkt dient te worden dat dit een variant betreft met maximaal 36 woningen. Planologisch worden er echter, zoals gezegd 42 woningen mogelijk gemaakt. In het vervolg dan de toelichting wordt daar dan ook vanuit gegaan. Het volledige beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1.



Afbeelding 3.1 Stedenbouwkundig plan van 'Groenrijck' (Bron: Buro Poelman Reesink)

Belangrijk uitgangspunt voor de nieuwe woonwijk is om ruimtelijk een goede overgang van de bebouwde kom (stedelijk gebied) naar het buitengebied (landelijk gebied) te creëren. Dit gebeurt door de groene inpassing langs de randen (Goorsestraat en Noordsingel) met een brede groensingel met daarin ruimte voor een grote waterpartij (met een circa oppervlakte van 5.220 m²). De gedachte is dat de waterpartij min of meer op een natuurlijke wijze onderdeel gaat uitmaken van de tuinen van de woningen.

Aan de andere randen van het plangebied (zijde van de Zilverschoon en de Orchidee) wordt een bestaande sloot gedempt en vervangen door een watersysteem (rockflow). Hierdoor ligt er geen onderhoudspad en sloot meer tussen de nieuwe- en de bestaande woonwijk en zal er een logische aansluiting gevonden worden met de bestaande woonwijk. De overgang wordt groen ingevuld middels een groene grondwal, waar ook water wordt geïnfilteerd.

De ontstane extra ruimte in het plan komt ten goede aan het realiseren van de waterpartij aan de zuidzijde. De brede waterpartij krijgt een extra dimensie door de brug die tevens de entree vormt voor de wijk. Om de overgang van landelijk naar woonwijk zo natuurlijk mogelijk te ervaren, is gekozen voor een natuurlijk aflopend talud.

Daarnaast wordt de overgang naar het landelijke gebied bereikt door de goothoogtes en straatprofielen af te stemmen op deze overgang. Zo zijn de goothoogtes richting het buitengebied lager dan in het middengebied en wordt er een groen straatprofiel gecreëerd door een bewuste keuze van bestratingmateriaal. Daarnaast hebben de ruim opgezette kavels een groene uitstraling.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Daartoe worden berekeningen uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkennijfers naar parkeernormen’ (publicatie 381) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. De kennijfers van het CROW 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. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte.

3.2.2 Uitgangspunten

Qua functie, verstedelijkheidsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: ‘wonen, koop, vrijstaand’ en ‘wonen, koop, twee-onder-één-kap’;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Gemeente Haaksbergen, bron: CBS);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;

In dit geval wordt er uitgegaan van het scenario dat er maximaal 42 woningen worden gerealiseerd. Dit is overeenkomstig hetgeen bepaald is in de anterieure overeenkomst. Op basis van bovenstaande gegevens ontstaat het volgende beeld:

Functie	Aantal	Verkeersgeneratie (per woning)	Parkeerkennijfer (per woning)	Totaal benodigde parkeerplaatsen	Totale verkeersgeneratie
Koop, vrijstaand	16	8,2 verkeersbewegingen per woning	2,3 parkeerplaatsen per woning	36,8	131,2
Koop, twee-onder-één-kap	26	7,8 verkeersbewegingen per woning	2,2 parkeerplaatsen per woning	57,2	202,8
Totaal				94	334

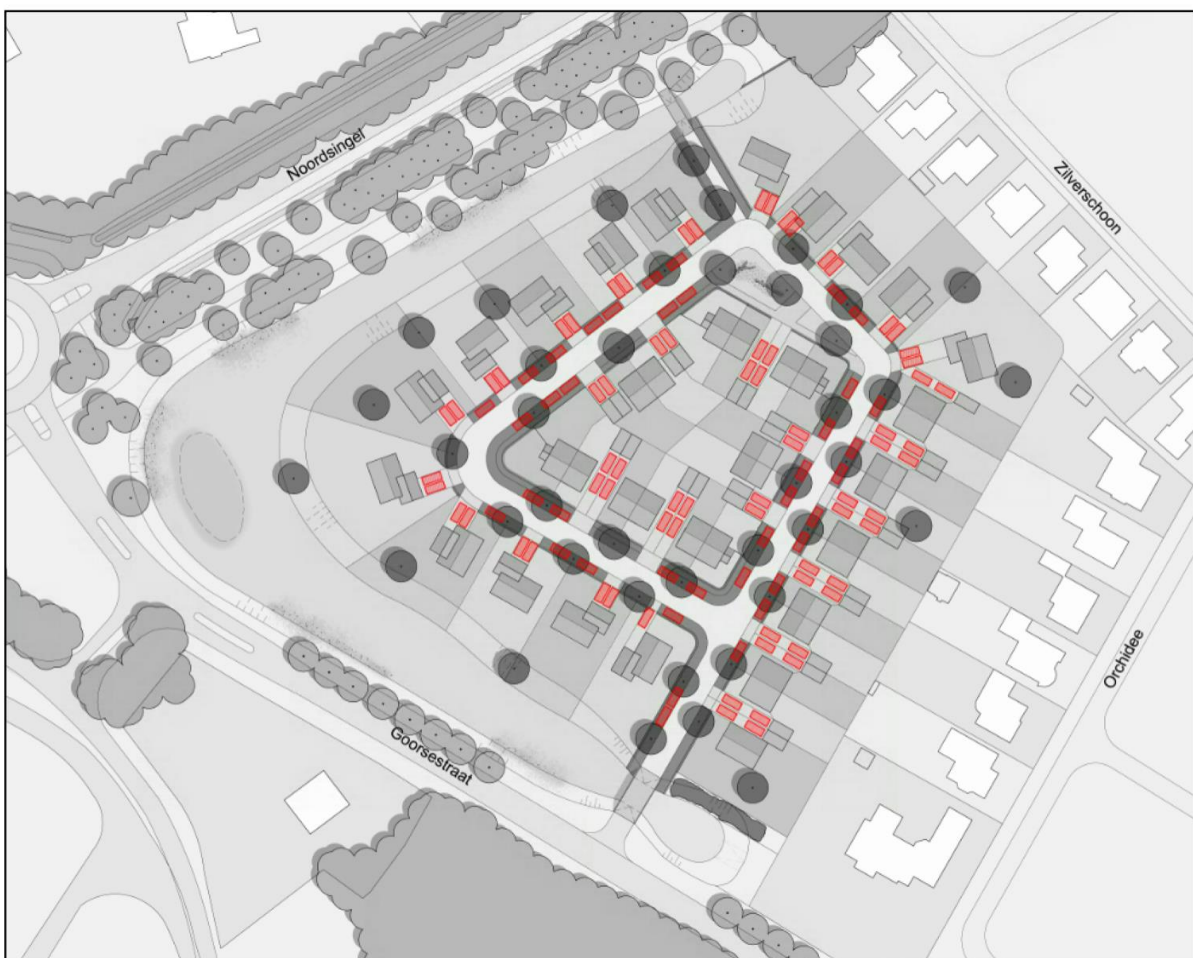
3.2.3 Parkeerbehoefte

Uit vorenstaande tabel blijkt dat er voor het huidige bouwplan in totaal 94 parkeerplaatsen nodig zijn. In dit geval wordt deze behoefte grotendeels op eigen terrein van de woningen opgevangen. Hier komt ruimte voor 57 parkeerplaatsen, hierbij is uitgegaan van de volgende berekening:

- 18x lange oprit, 1,3 parkeerplaatsen per lange oprit: 23,4
- 14x dubbele oprit, 1,8 parkeerplaats per dubbele oprit: 25,2
- 8x enkele oprit, 1 parkeerplaats per oprit: 8
- Totaal: 56,6

Zoals blijkt worden er in totaal 56,6 parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd. Dit betekent dat $(94 - 56,6) = 37,4$ parkeerplaatsen in het openbaar gebied moeten worden aangelegd. In het openbaar gebied worden 38 parkeerplaatsen aangelegd, zodat er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling. In afbeelding 3.2 is dit weergegeven.

Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren voor dit plan geen belemmering vormt.



Afbeelding 3.2 Overzicht indeling parkeerplaatsen (Bron: Buro Poelman en Reesink)

3.2.4 Verkeersgeneratie en ontsluiting

De woningen leveren op basis van de gegevens uit de CROW-publicatie een totale verkeersgeneratie op van 289,6 vervoersbewegingen (zie vorenstaande tabel) per weekdagemaal. Het woongebied wordt middels één toegangsweg ontsloten op de Goorsestraat, waar het verkeer zich op verspreid in zuidelijke richting (centrum) en noordelijke richting. Op een korte afstand kan het verkeer zich aan de noordzijde verspreiden over de Goorsestraat en de Noordsingel. Beide wegen betreffen stedelijke ontsluitingswegen die van voldoende capaciteit zijn om de betreffende verkeersgeneratie op te kunnen vangen.

Bovendien komen met onderhavig plan de verkeersbewegingen ten behoeve van het groencentrum (Welkoop en groencentrum) te vervallen. Voor een groencentrum geldt op basis van de CROW een verkeersgeneratie van 13,25 verkeersbewegingen per 100 m². Aangezien het pand een oppervlakte heeft van circa 5.000 m², maakt dit $50 \cdot 13,25 = 662$ vervoersbewegingen per weekdagemaal. Per saldo zal er dan ook een afname zijn van de verkeersgeneratie.

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen onevenredige verkeersdruk met zich meebrengt en het plan vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren oplevert.

3.3 Beheer en onderhoud

Aan de noord- en oostzijde van het plangebied loopt een sloot. De sloot heeft een aantal waterkundige functies (transport, berging, infiltratie en nivelleren grondwaterstand). De sloot wordt onderdeel van de kavels en komt daarmee te vervallen.

Ter vervanging van de sloot wordt er daarom een systeem aangelegd (Rockflow) dat deze functies overneemt. Dit systeem komt te liggen in de grond van de nieuwe bewoners. De bewoners van de Orchidee en Zilverschoon krijgen een aansluiting met inspectieput op het systeem. Om het beheer en onderhoud van het systeem voor de toekomst te waarborgen wordt er een Vereniging van Eigenaren opgericht. De Vereniging van Eigenaren wordt opgezet met de nieuwe bewoners. Het systeem ligt ook op hen grond. De bewoners van de Orchidee en de Zilverschoon zullen er voor zorgdragen dat de inspectieput schoon blijft.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het beleid vanuit het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Haaksbergen. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

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 vastgesteld. 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 vormt 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 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.’

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

4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

4.1.2.1 Algemeen

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Wat betreft de “Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro). Hierbij moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden:

- a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- b) indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wat is een stedelijke ontwikkeling

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt:

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

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een ‘stedelijke ontwikkeling’ is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd. In de praktijk speelt daarom regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen.

Groenrijck betreft een woningbouwlocatie met circa 36-42 grondgebonden woningen. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

4.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Inleiding

In het RWP Twente/West-Overijssel zijn afspraken vastgelegd waarin gemeenten in Twente/West-Overijssel zich moeten houden. Zo zijn vraag en aanbod voor de regio in kaart gebracht op basis van dezelfde uitgangspunten en afspraken gemaakt over programmering en afstemming van woonplannen.

Gemeenten in Overijssel maken maximaal 100% van de gemeentelijke vraag voor de komende 10 jaar naar woningen beschikbaar in harde plannen. De provincie borgt dit. Door te programmeren voor de eigen behoefte zorgen gemeenten ervoor dat er geen overaanbod in harde plannen ontstaat op de (regionale) woningmarkt. Hierdoor gaat er in principe geen extra aanzuigende werking uit naar huishoudens uit andere gemeenten. Daarbij zijn migratiecijfers verwerkt in de huishoudensprognose en daarmee ook de regionale behoefte.

Gemeenten die over een ‘historische’ harde bestemmingsplancapaciteit beschikken van meer dan 100% van de woningvraag, brengen het overaanbod met maximale voortvarendheid terug (maximaal 3 jaar vanaf begin 2017). De provincie ziet hierop toe. Verder borgt de provincie met de verordening dat gemeenten met een overprogrammering uitwerkingsplichten niet kunnen benutten. Hiermee worden buurgemeenten beschermd tegen negatieve effecten van overprogrammering bij buurgemeenten.

Marktregio

Bij de bepaling van de marktregio, en daarvan afgeleid de actuele, regionale behoefte, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van de marktregio. Het gaat bij de Ladder om het voorkomen van planoverschotten en leegstand op de (regionale) woningmarkt. De omvang van een marktregio verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio.

Stec Groep heeft in april 2017 de Regionale Woonprogrammering Twente geactualiseerd, waarbij expliciet is ingegaan op de marktregio.

Woningmarkten in Twente in eerste instantie lokaal georiënteerd

De Ladder voor duurzame verstedelijking vraagt van gemeenten bij nieuwe woonplannen een onderbouwing van de behoefte binnen de relevante regio. Het is daarbij belangrijk te kijken naar de reikwijdte van een functie. De Stec Groep gebruikt hiervoor de verhuisbewegingen als basis.

Veruit de meeste verhuisbewegingen vinden plaats binnen de gemeentegrenzen. Tussen Twentse gemeenten loopt het aandeel verhuisbewegingen binnen de gemeentegrenzen uiteen tussen zo’n 50% en 70% van alle verhuisbewegingen. Daarmee zijn woningmarkten in Twente in eerste instantie lokaal georiënteerd.

Bovenlokale dynamiek vindt voor overgrote deel plaats binnen Twente, bovenlokale effecten vooral op planniveau

Verhuisdynamiek over gemeentegrenzen heen neemt af naarmate de afstand toeneemt. De meeste verhuisdynamiek tussen Twentse gemeenten vindt dan ook plaats met één of meerdere buurgemeenten waarmee een zekere woningmarktrelatie bestaat.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied hebben de meeste potentiële impact op gemeentegrensoverschrijdende verhuisdynamiek. Afstemming over dergelijke ontwikkelingen is daarom zeer gewenst.

Op basis van de verhuisbewegingen valt op dat verhuisdynamiek met gemeenten buiten Twente zeer beperkt is. Overigens werkt West-Overijssel met het RWP West-Overijssel dat grotendeels op dezelfde uitgangspunten is gebaseerd als het RWP Twente.

Subregio’s als basis voor analyse en afstemming

Zoals aangegeven zijn woningmarktregio’s in Twente in eerste instantie lokaal georiënteerd. Verhuisdynamiek over gemeentegrenzen heen vindt voor het overgrote deel binnen Twente plaats. Voor regionale afstemming is het daarmee zinvol in Twente te programmeren op basis van dezelfde uitgangspunten. Hiermee ontstaat een goede basis voor de Ladder voor heel Twente.

Twente onderscheidt drie subregio’s zodat op een lager schaalniveau naar de marktsituatie worden gekeken en afstemming van plannen worden gedaan. De onderstaande indeling wordt daarbij gebruikt.

- Netwerkstad Twente (Almelo, Borne, Enschede, Hengelo en Oldenzaal).
- Twente Noord (Dinkelland, Losser, Tubbergen en Twenterand).
- Twente Zuid (Haaksbergen, Hellendoorn, Hof van Twente, Rijssen-Holten en Wierden).

Bij de indeling is rekening gehouden met (deels) vergelijkbare opgaven. Daarvoor is een onderscheid gemaakt tussen meer stedelijke gemeenten en landelijke gemeenten in Twente.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Kwantitatieve behoefte

Voor Twente is de huishoudensprognose geactualiseerd. Daarvoor is een systematiek ontwikkeld waarbij 1) actuele marktinzichten worden betrokken, 2) ontwikkelingen op regionaal niveau worden meegewogen en 3) op lokaal niveau een stabiel beeld ontstaat over de verwachte huishoudensontwikkeling als basis voor programmering.

Omdat prognoses gepaard gaan met enige onzekerheid maken de gemeenten in Twente de afspraak te werken met een bandbreedte. Zowel de onderkant als de bovenkant van de bandbreedte hebben waarde. Dit voorkomt blindstaren op één getal en helpt gemeenten in Twente een stap te zetten naar meer kwalitatief en adaptief programmeren. De bovenkant van de bandbreedte kan worden opgezocht onder de volgende voorwaarden:

- Het betreft voornamelijk woningbouwplannen binnen de bebouwde kom van de gemeente.
- Indien sprake van overprogrammering heeft de gemeente een door provincie geaccordeerd de programmeerplan en is hier aantoonbaar voortvarend mee aan de slag.
- Gemeenten hebben ook na 10 jaar nog groei laten zien, gemeenten met krimp moeten extra onderbouwen waarom ze de bovenkant van de bandbreedte opzoeken (specifieke doelgroepen kunnen een rol spelen).

De gemeenten maken in het RWP Twente onderscheid tussen de netto uitbreidingsvraag en vervanging. Daarvoor hebben gemeenten als aanvulling op de huishoudensprognose hun sloopopgave scherper in beeld gebracht. Vraag en aanbod ten aanzien van uitbreiding door huishoudensgroei en vervanging (sloop gevolgd) door nieuwbouw worden apart weergegeven. Zie tabel 1.

Alle gemeenten in Twente hebben hun harde plannen grondig geïnventariseerd en ingevuld in de Overijsselse planmonitor. Voor de harde plancapaciteit wordt onderscheid gemaakt tussen onherroepelijke bestemmingsplannen met een directe bouwtitel en plannen met een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid. Uiterwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden tellen mee als harde plancapaciteit. Wel dient in het kader van de Ladder en/of uitvoerbaarheid/goede ruimtelijke ordening nog een afwegingsplaats te vinden (zie 3.1). Zie tabel 1.

Tabel 1: Woningvraag- en aanbod per gemeente (periode 2017 t/m 2026)

Gemeente/ (sub)regio	woningvraag periode 2017 t/m 2026			beschikbare harde plancapaciteit			vraag- aanbod verhoudin g 2017 t/m 2026	harde plannen naar type locatie	
	netto woning- vraag (prognose)	vervanging	totaal	directe bouwtitel	Uitwerkings- plicht/ wijzigings- bevoegdheid	totaal*		inbreiding	uitbreiding
Netwerkstad									
Almelo	1.465 tot 1.790	300	1.765 tot 2.090	1.390	385	1.775	85 tot 100%	915	860
Borne	550 tot 670	-	550 tot 675	325	970	1.290	190 tot 235%	120	1.170
Enschede	1.670 tot 2.040	875	2.547 tot 2.915	2.565	-	2.565	90 tot 100%	2.240	325
Hengelo	1.325 tot 1.620	620	1.950 tot 2.240	1.785	290	2.080	95 tot 105%	1.185	895
Oldenzaal	575 tot 705	25	600 tot 730	580	-	580	80 tot 95%	425	155
Noord									
Dinkelland	565 tot 690	220	785 tot 910	485	-	485	55 tot 60%	255	225
Losser	580 tot 710	85	665 tot 795	405	105	515	65 tot 75%	225	285
Tubbergen	475 tot 585	-	475 tot 585	160	30	190	35 tot 40%	25	165
Twenterand	430 tot 525	85	510 tot 610	260	310	570	95 tot 110%	320	250
Zuid									
Haaksbergen	530 tot 650	-	535 tot 650	260	-	260	40 tot 50%	150	110
Hellendoorn	340 tot 420	30	370 tot 445	360	645	1.005	245 tot 270%	255	745
Hof van Twente	495 tot 605	250	760 tot 870	515	75	590	70 tot 80%	480	115
Wierden	465 tot 565	-	465 tot 565	550	60	610	110 tot 130%	145	465
Rijssen- Holten	620 tot 760	-	620 tot 760	330	45	375	50 tot 60%	190	185

Bron: provincie Overijssel (2017), actualisatie huishoudensprognose, 2017; opgave planaanbod door gemeenten via planmonitor, 2017. Bewerking Stec Groep (2017), afrondingsverschillen, afgerond op vijftallen. *een aantal gemeenten is voortvarend aan de slag met het deprogrammeren van harde bestemmingsplancapaciteit, zie hiervoor beeld en toelichting per gemeente.

Voor Haaksbergen geldt voor de periode 2017 tot 2026 dat er netto 530 tot 650 woningen bijgebouwd moeten worden. De totale harde plancapaciteit bedraagt circa 280 woningen. Geconcludeerd wordt dat er nog voldoende onbenutte plancapaciteit beschikbaar is om onderhavig woningbouwplan mogelijk te maken. Met de gemeenten in Twente is wel de afspraak gemaakt dat woningbouwplannen vanaf 25 woningen binnen bestaand stedelijk gebied worden afgestemd in de subregio en eventueel andere planrelevante gemeenten. Haaksbergen maakt samen met de gemeenten Hellendoorn, Wierden, Rijssen-Holten en Hof van Twente onderdeel uit van subregio Twente Zuid. Andere planrelevante gemeenten zijn Hengelo en Enschede. Het plan is met de voorgenoemde gemeenten afgestemd. De gemeenten in de subregio hebben een akkoord gegeven (zie ook paragraaf 9.1.4).

Kwalitatieve behoefte

De gemeente Haaksbergen heeft in de Woonvisie ‘Keuzes voor de toekomst – Woonvisie van nu naar 2020’ het beleid met betrekking tot wonen opgenomen. Deze woonvisie borduurt voort op een woonwensenonderzoek. In het woonwensenonderzoek is gebleken dat de vraag naar vrijstaande woningen groter is dan het toekomstige aanbod. Met onderhavig plan wordt deels in de vraag voorzien.

In de woonvisie is een uitvoeringsprogramma opgenomen die is gebaseerd op 9 speerpunten. Eén van de speerpunten is erop gericht dat toekomstige starters een plek moeten kunnen krijgen op de woningmarkt. Met dit plan wordt daar indirect aan bijgedragen, doordat de woningen, gezien de prijsklasse, bedoeld zijn voor

doorstromers, waardoor er voor starters beschikbare woningen elders in Haaksbergen vrijkomen. Tevens draagt het plan bij aan het speerpunt dat er ruimte moet zijn voor een wooncarrière. Haaksbergenaren verhuizen over het algemeen vaak binnen de eigen gemeente. Dit vraagt om een gedifferentieerd aanbod aan woningen, zodat men door kan groeien. Scheefwonen moet worden tegengegaan en nieuwe woongebieden moeten worden gekenmerkt door een gevarieerd woonmilieu met woningen in verschillende segmenten. Met onderhavig plan wordt hier aan bijgedragen, aangezien er zowel vrijstaande, twee-onder-één-kappers en rijwoningen worden gerealiseerd voor met name de doorstromers. Tot slot sluit het plan aan bij het speerpunt dat gericht is op het duurzaam bouwen van woningen en het speerpunt waarin is bepaald dat inbreiding voor uitbreiding gaat. In dit geval zal qua duurzaamheid worden aangesloten bij de wettelijke normen en worden de woningen gasloos gebouwd. Het plan betreft een inbreidingslocatie.

Om de marktsituatie beter in beeld te brengen is door Makelaar Euverman en Nuyts Haaksbergen de marktsituatie in een korte schets uitgewerkt. Hierna wordt op de schets ingegaan. De volledige schets is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

Op het moment is de woningmarkt in Haaksbergen zeer krap. Veel particulieren zijn op zoek naar (nieuwe) woonruimte, het aanbod blijft echter achter. De doorstroming blijft daarom achter, men is bang zonder woning komen zitten omdat het gros van de woningen op de markt snel wordt verkocht. Met name in het hogere segment, rond de € 350.000 en hoger, is er een gebrek aan doorstroming.

Nieuwbouw in dit segment is om daarom raadzaam. Enerzijds is er in deze prijsklasse al geruime tijd geen grondgebonden nieuwbouw meer op de markt gekomen en anderzijds komt hierdoor de doorstroming weer op gang. Er komt weer beweging in alle segmenten van de markt.

Al geruime tijd speelt in Haaksbergen het plan Groenrijck. Er is veel bekendheid aan gegeven. Daardoor hebben mensen zich laten inschrijven om in aanmerking te komen voor een nieuwbouwwoning. De vraag en belangstelling vanuit de markt is dan ook aanwezig. Opvallend is dat hoegenaamd alle inschrijvingen zijn gericht op een woning tussen de €275.000 en €350.000. Het aanbod sluit wat dat betreft goed aan.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De woningbouwontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van Haaksbergen, waarbij bestaande bebouwing wordt gesloopt. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied.

Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat met deze ontwikkeling wordt voldaan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Algemeen

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.2 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. 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.

4.2.3 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

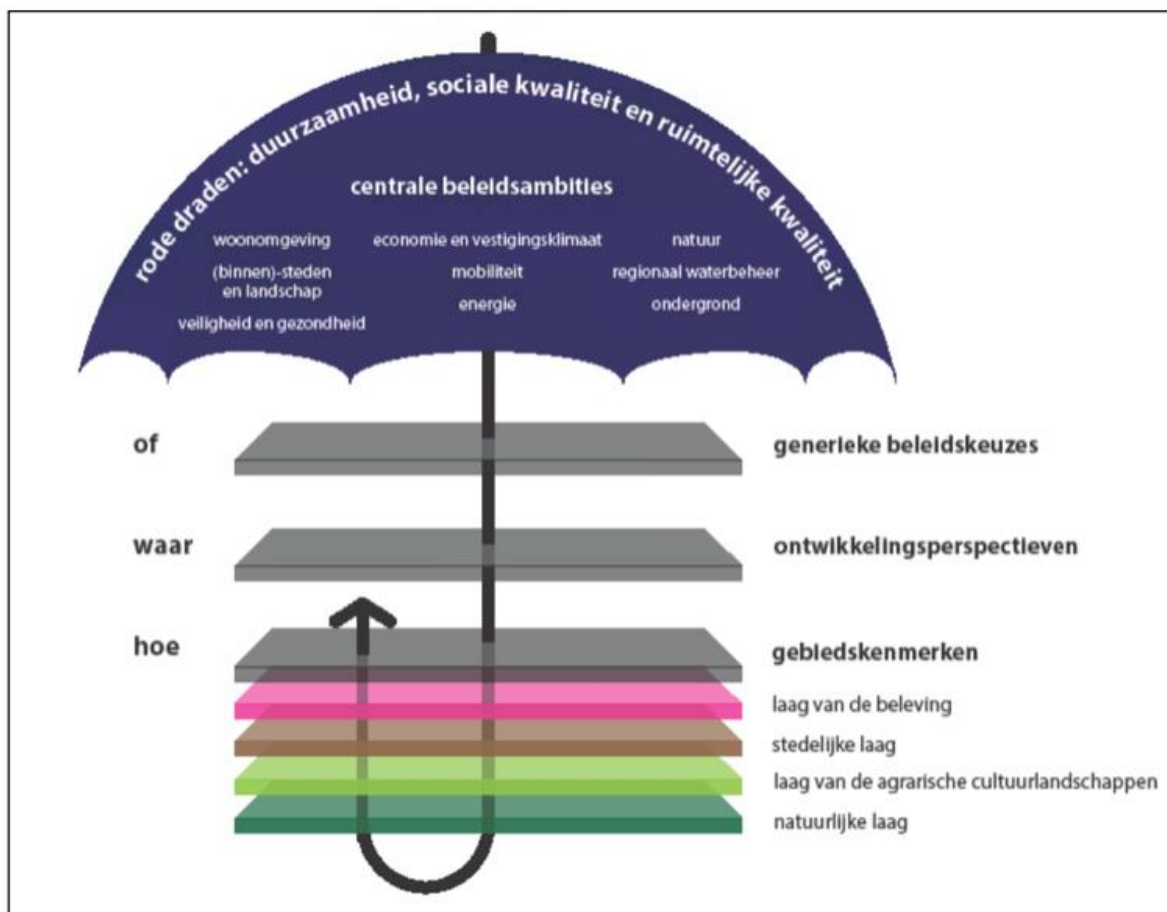
De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten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

4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. 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, etcetera kan de hand van deze drie stappen worden bepaald 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 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Of - Generieke beleidskeuzes (normstellend)

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. 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.

Waar - Ontwikkelingsperspectieven (richtinggevend)

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. De Omgevingsvisie onderscheidt 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 Gebiedskennmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en

ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe - Gebiedskenmerken (normstellend, richtinggevend of inspirerend)

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 de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype verstaan. Voor alle gebiedstypen in Overijssel beschrijft de Catalogus Gebiedskenmerken welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang 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 in de 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. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

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

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

4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ zijn met name artikel 2.1.3 en 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘groene omgeving’ nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘bestaand bebouwd gebied’ nader gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.*

Gelet op het feit dat de locatie zich binnen een bestemmingsplan voor de bebouwde kom valt, is artikel 2.1.3 van toepassing.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling is gelegen binnen de kern Haaksbergen en betreft een binnenstedelijke (her)ontwikkeling die voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de herontwikkeling van het gebied wordt bijgedragen aan de gewenste kwaliteitsimpuls en krijgt het gebied een passende vervolgfunctie dat aansluit op de behoefte. In paragraaf 4.3.2 wordt nader ingegaan op de behoefte naar het betreffende

type woningen. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen (leden 1 en 4)

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.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*

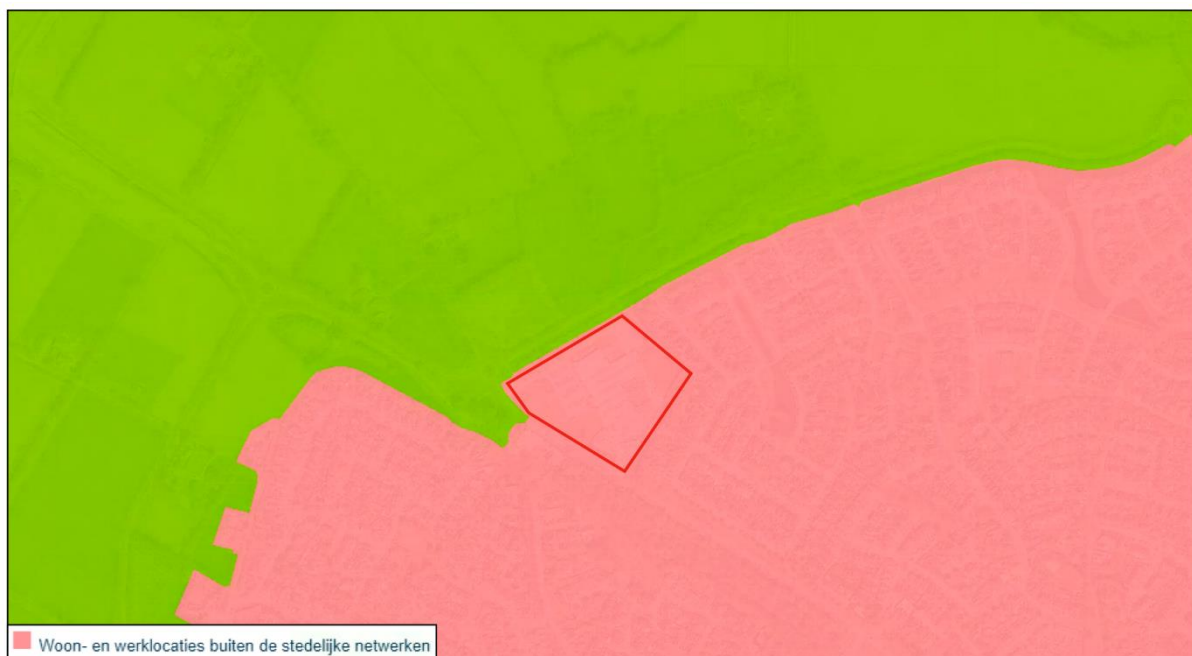
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De gemeente Haaksbergen heeft, zoals ook blijkt uit paragraaf 4.3.2 een woonvisie voor de periode tot 2015 met een doorkijk naar 2020 opgesteld. Bij de uitwerking van de woonvisie is nadrukkelijk rekening gehouden met de eisen uit de Omgevingsverordening Overijssel die door de provincie zijn gesteld en is tevens overleg gevoerd met de provincie Overijssel en buurgemeenten. De gemaakte prestatieafspraken met de provincie Overijssel zijn doorvertaald in de gemeentelijke woonvisie en de woningbouwprogrammering.

De ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, gaat uit van de realisatie van circa 36-42 woningen in een binnenstedelijk gebied. De ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke woonvisie (hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3) en in overeenstemming met de prestatieafspraken met de provincie Overijssel en de ladder voor duurzame verstedelijking (hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2.2). Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

‘Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus - Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico’s op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

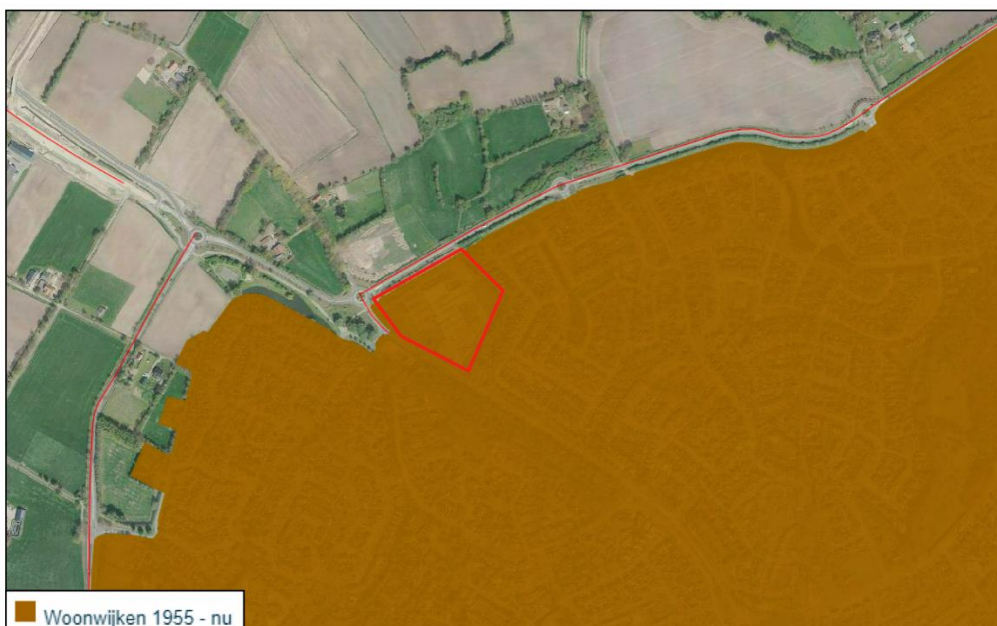
In dit geval wordt met de herontwikkeling een stedenbouwkundig verantwoord en functioneel passende ontwikkeling gerealiseerd, in een gebied met overwegend een woonfunctie. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving. Het nieuwe woongebied voegt zich goed in het straatbeeld en voorziet in een passende vervolgfunctie voor deze locatie. De nieuwe situatie betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat dreigende leegstand wordt voorkomen. Het initiatief is in overeenstemming met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.5.3 Gebiedskkenmerken

Op basis van gebiedskkenmerken 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 ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het plangebied. Daarnaast wordt de ‘Laag van de beleving’ buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied van toepassing zijn.

De ‘Stedelijke laag’

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype ‘Woonwijken 1955 – nu’, dit is in afbeelding 4.3 weergegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede van de ‘Stedelijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

‘Woonwijken 1955-nu’

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling is zowel vanuit functioneel als stedenbouwkundig oogpunt passend in de omgeving. Voorliggende ontwikkeling sluit goed aan bij deze bestaande bebouwingsstructuur en met het ontwerp van het woongebied is rekening gehouden met de locatie. Het woongebied wordt zo gerealiseerd dat een passende overgang tussen kern en landelijk gebied wordt gevonden. Op deze wijze gaat de nieuwe bebouwing goed op in de kern Haaksbergen in haar geheel. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit op de kenmerken en uitgangspunten van de ‘Stedelijke laag’.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Het initiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente

4.3.1.1 Inleiding

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 vooral ambitie 1 en ambitie 7 van belang. Op deze ambities zal in de volgende subparagraaf nader worden ingegaan.

4.3.1.2 *Ambitie 1: Verbeteren van de relatie en verzachten van de overgangen tussen dorp en buitengebied*

De gemeente Haaksbergen streeft naar een 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 wil de gemeente de landschappelijke sfeer naar binnen halen. Ook is het de wens om het landschap zo goed mogelijk bereikbaar maken, door het verbeteren van fiets- en wandelverbindingen.

De entrees vormen het visitekaartje van Haaksbergen. De belangrijkste entrees liggen op de groene linten, de radiaalwegen tussen het centrum van Haaksbergen en de omringende dorpen en steden. Soms liggen de entrees bij de aansluitingen met de tangentwegen (Westsingel en Noordsingel). Op andere plekken zijn het de routes langs bedrijventerreinen. Nu hebben ze vaak een verkeerstechnische uitstraling, is de stedenbouwkundige structuur van de linten onderbroken en/of er liggen achterkanten of parkeerterreinen aan de weg. Haaksbergen wil graag dat de entrees herkenbare plekken worden met een dorps en groen karakter. De gemeente streeft daarom naar een minder verkeerstechnische, informelere dorpse aansluiting van de invalsweg en de dorpsstraten door aanpassingen in het profiel en het aanbrengen van groen. Op plaatsen waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, worden de linten stedenbouwkundig benadrukt (bijvoorbeeld entree Kolenbranderweg, aansluiting Goorsestraat - Noordsingel).

4.3.1.3 *Ambitie 7: Verbreden van het aanbod aan woonmilieus*

Haaksbergen is een geliefd dorp. Veel mensen melden in de bewonersenquête dat ze met veel plezier in Haaksbergen wonen. De kwaliteiten die Haaksbergen heeft met het hoge voorzieningenniveau, de nabijheid van grote(re) steden als Hengelo en Enschede, en het mooie buitengebied, zorgen voor een aantrekkelijk woonklimaat voor jong en oud. Diversiteit in woningen en woonmilieus Ook Haaksbergen ontspringt de dans van ‘vergrijzing’ en ‘ontgroening’ niet: veel jongeren keren na hun studie niet meer terug naar Haaksbergen, terwijl het aandeel oudere bewoners naar verhouding toeneemt. Haaksbergen wil graag haar jongere inwoners behouden en/of haar voormalige inwoners laten terugkeren. Het is daarvoor een belangrijke opgave om het woningaanbod aantrekkelijk en gevarieerd te houden en daarnaast de voorzieningen en werkgelegenheid te bieden waarnaar de mensen op zoek zijn. Juist voor jongeren en ouderen is een goed aanbod aan passende woningen beperkt. Deze groepen hebben meestal behoefte aan wat kleinere, betaalbare woningen in de omgeving van het centrum. In de omgeving van het centrum zijn inbreidingslocaties om hieraan invulling te geven, ruimschoots voorradig. Bij elke ontwikkeling is aandacht nodig voor de levensloopbestendigheid van woningen, zodat ze voor alle doelgroepen (starters, senioren, gezinnen, 1-2 persoonshuishoudens) aantrekkelijk zijn. De opgave die hiermee samenhangt, is dat mensen zoveel mogelijk in hun woonomgeving moeten kunnen blijven wonen, ook als ze zorgbehoevend worden

4.3.1.4 *Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente’*

Het plan sluit aan bij de ambitie om die is gericht op het verzachten van de overgang tussen dorp en buitengebied. Met het ontwerp verloopt de overgang tussen landelijk gebied en stad zo natuurlijk. Dit wordt bereikt door een brede watergang langs de randen en een ruime, groen opgezette stedenbouwkundige structuur. Tevens wordt deze overgang gevonden door met de goothoogten rekening te houden met deze overgang.

Het plan sluit tevens aan bij de ambitie om het aanbod aan woonmilieus te verbreden. Het plan bestaat namelijk uit een breed aanbod met zowel twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen. Het plan is daarnaast met name bedoeld voor doorstromers, zodat er voor jongeren en starters woningen elders in Haaksbergen beschikbaar komen. Het plan is in overeenstemming met de structuurvisie van de gemeente Haaksbergen.

4.3.2 Woonvisie ‘Keuzes voor de toekomst – Woonvisie van nu naar 2020’

4.3.2.1 Algemeen

De Woonvisie ‘Keuzes voor de toekomst’ is in 2011 door de gemeenteraad van Haaksbergen vastgesteld. Deze woonvisie geeft concrete plannen voor de periode tot 2015 met een doorkijk tot 2020. De woonvisie is opgebouwd aan de hand van een aantal thema’s, te weten keuzevrijheid, flexibiliteit en mix & match. Daarnaast is er een uitvoeringsprogramma opgenomen.

4.3.2.2 Keuzevrijheid: Kwalitatief bouwprogramma/woonwensenonderzoek

Op basis van een woonwensenonderzoek is een kwalitatief bouwprogramma opgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat het aantal huishoudens toeneemt en het bevolkingsaantal stabiel. Belangrijke uitkomst is dat het aantal zorgvragers behoorlijk gaat toenemen, de wens om te verhuizen naar een zorggeschikte woning is dan ook aanwezig, een verzorgingstehuis is nauwelijks nog een optie. Mensen willen graag zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Uit het woonwensenonderzoek blijkt eveneens dat er veel interesse is in een appartement (met minimaal 2 slaapkamers). Het bouwprogramma voor Haaksbergen, voor zover dat bekend is, bestaat voor bijna 30% uit appartementen. Dit komt overeen met de behoefte die in het woonwensenonderzoek is geuit.

Uit het woonwensenonderzoek blijkt tevens dat de vraag naar vrijstaande woningen groter is dan het toekomstig aanbod. Deze worden in verhouding tot twee-onder-een-kapwoningen en hoek- en rijwoningen minder gebouwd. Bij het realiseren van woningbouwprogramma’s moet naast de wens van de inwoners ook de uitvoerbaarheid en realisering van de programma’s worden meegewogen. Er moet meer worden gebouwd voor behoefte en doorstroming.

De mensen die nu door vergrijzing een aangepaste (zorg-)woning zoeken, zullen meestal een andere woning achterlaten. Deze vrijkomende woningen bieden kansen voor starters en doorstromers.

4.3.2.3 Mix & match

In de woonvisie is onderscheid gemaakt in doelgroepen. Hiermee kan de specifieke vraag per doelgroep in beeld worden gebracht. Echter wordt gestreefd naar een mix van tussen jong en oud, in prijsklassen en eigendom. Daarnaast wordt meer ingezet op functiemenging. De woonvisie is flexibel opgesteld. Dit betekent dat er niet voor is gekozen om bepaalde types woningen uit te sluiten of juist toe te staan op een markt waarbij men potentiële doorstromers op de woningmarkt wil bedienen.

4.3.2.4 Flexibel wonen

Bij het thema ‘flexibel wonen’ gaat het om 2 aspecten:

- het levensloopbestendig maken van zowel de woningen.
- het flexibel houden van bestemmingsplannen.

Hiermee kan optimaal worden ingespeeld op veranderingen.

4.3.2.5 Uitvoeringsprogramma

De visie op het gebied van wonen is doorvertaald naar een uitvoeringsprogramma, waarin 9 speerpunten zijn opgenomen, dit betreffen de volgende speerpunten:

1. Senioren moeten kunnen blijven wonen in hun woning of woonomgeving;
2. Toekomstige starters op de woningmarkt moeten een plek kunnen krijgen in Haaksbergen;
3. Zorgbehoevenden moeten zoveel mogelijk in en om Haaksbergen zorg verleend krijgen;
4. In Haaksbergen moet ruimte zijn voor een wooncarrière;
5. Woningen moeten duurzaam worden gebouwd of aangepast;
6. Kaveltoelatingsbeleid;
7. Woningcorporatie moet zich met name richten op de doelgroepen;

8. Inbreiding voor uitbreiding;
9. Samenwerking.

4.3.2.6 *Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie ‘Keuzes voor de toekomst – Woonvisie van nu naar 2020’*

Het plan sluit aan bij het streven naar vrijstaande woningen. Tevens sluit het plan aan bij een aantal speerpunten zoals die in de woonvisie staan opgenomen.

Eén van de speerpunten is erop gericht dat toekomstige starters een plek moeten kunnen krijgen op de woningmarkt. Met dit plan wordt daar indirect aan bijgedragen, doordat de woningen, gezien de prijsklasse, bedoeld zijn voor doorstromers, waardoor er voor starters beschikbare woningen elders in Haaksbergen vrijkomen.

Tevens draagt het plan bij aan het speerpunt dat er ruimte moet zijn voor een wooncarrière. Haaksbergenaren verhuizen over het algemeen vaak binnen de eigen gemeente. Dit vraagt om een gedifferentieerd aanbod aan woningen, zodat men door kan groeien.

Scheefwonen moet worden tegengegaan en nieuwe woongebieden moeten worden gekenmerkt door een gevarieerd woonmilieu met woningen in verschillende segmenten. Met onderhavig plan wordt hieraan bijgedragen, aangezien er zowel vrijstaande als twee-onder-één kappers worden gerealiseerd.

Tot slot sluit het plan aan bij het speerpunt dat gericht is op het duurzaam bouwen van woningen en het speerpunt waarin is bepaald dat inbreiding voor uitbreiding gaat.

Het initiatief is in overeenstemming met de Woonvisie ‘Keuzes voor de toekomst – Woonvisie van nu naar 2020’.

4.3.3 **Notitie inbreidingslocaties 2025**

4.3.3.1 *Algemeen*

De gemeente Haaksbergen heeft in de ‘Notitie inbreidingslocaties 2025’ de ontwikkelingen met betrekking tot inbreidingslocaties in beeld gebracht.

Deze notitie heeft als doel om de komende jaren een leidraad te vormen voor binnenstedelijke herontwikkelingen. Deze notitie kent, in tegenstelling tot de verouderde notitie uit 2006, geen gedetailleerde beschrijvingen van concrete locaties. Hiervoor is vanwege de wens aan flexibiliteit bewust gekozen.

4.3.3.2 *Locaties in ontwikkeling of uitvoering*

In de notitie is een paragraaf opgenomen waarin de locaties zijn opgenomen waarop reeds gebouwd wordt of waarvan vrij zeker is dat deze voor 2020 in uitvoering worden genomen.

4.3.3.3 *Randvoorwaarden voor inbreidingslocaties*

Op basis van de analyse van vraag, aanbod en toekomstige capaciteit wordt geconcludeerd dat er vooralsnog voldoende ruimte is voor de herontwikkeling van inbreidingslocaties die nog niet in deze notitie staan beschreven. Daar worden dan wel enkele randvoorwaarden aan gekoppeld:

- Indien een locatie al in eigendom is van de gemeente dan wil de gemeente de herontwikkeling zelf oppakken, mits dat realistisch en haalbaar is. Daarbij geldt het uitgangspunt dat er welstandsvrij gebouwd kan worden, tenzij zwaarwegende redenen zich daartegen verzetten. Zodra een dergelijke locatie zich aandient, wordt aan de raad gevraagd om de kaders voor die specifieke locatie aan te geven;
- De herontwikkeling van de inbreidingslocatie moet een bijdrage leveren aan één of meer ambities uit de structuurvisie;
- De herontwikkeling van de inbreidingslocatie moet zo veel mogelijk een bijdrage leveren aan de versterking van het woonmilieu;

- De herontwikkeling van de inbreidingslocatie moet in kwalitatieve zin een verrijking zijn van het woonprogramma;
- De omvang van de herontwikkeling moet passend zijn binnen het grotere geheel (zowel qua omvang alsook qua fasering in relatie tot de woningprogrammering);

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de Notitie inbreidingslocaties 2025

Uit paragraaf 4.2 is gebleken dat aan de ambities van de structuurvisie wordt voldaan. Door de herontwikkeling tot een woongebied wordt er een bijdrage geleverd aan een versterking van het woonmilieu en qua woningtypen een verrijking geleverd aan het woonprogramma. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de paragrafen 4.2.1.2 en 4.3.2. Het plan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden voor inbreidingslocaties.

4.3.4 Welstandsnota gemeente Haaksbergen

4.3.4.1 Algemeen

De Welstandsnota van de gemeente Haaksbergen is vastgesteld in 2014 en beschrijft het kader en de ambitie voor de beoordeling van bouwplannen in relatie ook tot de omgeving en met het oog op toekomstige ontwikkelingen. In de welstandsnota wordt een aantal deelgebieden onderscheiden. Het plangebied is gelegen in het deelgebied ‘Woonwijken’.

4.3.4.2 Woonwijken

Voor dit deelgebied zijn de ambitieniveaus behouden en respecteren het uitgangspunt voor het ontwerp. Het deelgebied kenmerkt zich door een grote variatie in bebouwing (ontstaan door de verschillende periodes waarin de realisatie heeft plaatsgevonden). Onderstaand staan de criteria die van belang zijn voor de redelijke eisen van welstand per thema benoemd.

Stedenbouwkundige aspecten

- Het kleinschalige en afwisselende bebouwingsbeeld van individueel herkenbare panden moet in stand worden gehouden. Gebouwen hebben daarom een eigen vormgeving en onderscheiden zich van de aanwezige bebouwing in de gevelwand, tenzij er sprake is van;
 - Woningblokken die één stedenbouwkundig geheel vormen, waaronder ook seriematige (repeterende) bebouwing. In die situaties moet de samenhang van elk blok worden gewaarborgd. Toevoegingen zijn ondergeschikt aan de hoofdstructuur van het blok.
- Nieuwbouw mag in een eigentijdse bouwstijl plaatsvinden, mits er qua maatvoering, schaal en massa wordt aangesloten op de directe omgeving.
- Als de stedenbouwkundige opzet hiertoe aanleiding geeft dan is de oriëntatie (dakrichting) van deze opzet richtinggevend.

Massa en vorm

- Hoofdgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm. Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt vormgegeven.
- Hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap, tenzij een plat dak op basis van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt.
- Nieuwbouw sluit qua maatvoering, schaal en massa aan op de directe omgeving.
- Wijzigingen en/of uitbreidingen sluiten in maat, schaal en vormgeving aan op het bestaande gebouw.
- Dakopbouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd in het achterdakvlak en hebben een sterk ondergeschikte omvang, waarbij de dakhelling is afgestemd op de dakhelling van het dakvlak waarin deze wordt geplaatst.

Gevels

- Gevels die goed zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden ‘open’ en representatief vormgegeven.

- Bij wijzigingen en/of uitbreidingen worden de bestaande bouwstijl, gevelopbouw en ritmiek gerespecteerd.

Materiaal-, kleurgebruik en detaillering

- Bij wijzigingen en/of uitbreidingen worden materiaal-, kleurgebruik en detaillering afgestemd op het bestaande gebouw.
- Bij nieuwbouw is het kleurgebruik in de omgeving het uitgangspunt en wordt een traditionele materialisering toegepast; baksteen, keramische pannen, deuren en kozijnen in hout (of op hout gelijkend materiaal) met diepe neggen.
- Er worden rustige (onverzadigde) kleuren toegepast. Sterk met de omgeving contrasterende kleuren zijn niet toegestaan.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota

Met de gekozen stedenbouwkundige opzet worden de randvoorwaarden geschapen voor het bouwplan. De concrete bouwplannen zullen te zijner tijd aan de bouwmeester worden voorgelegd. Deze zal de plannen toetsen aan de criteria zoals opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Het initiatief is in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het relevante gemeentelijke beleid.

HOOFDSTUK 5 PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID

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 het kader van de milieukundige uitvoerbaarheid worden in dit hoofdstuk de volgende thema's behandeld: bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie en cultuurhistorie en het besluit milieueffectrapportage.

5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

Bij het vaststellen 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.

5.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval heeft ingenieursbureau Envita voor een deel van het plangebied in augustus 2013 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het andere, destijds niet onderzochte deel, is in december 2018 door Kruse Groep een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van beide onderzoeken zijn hieronder opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapporten, die zijn opgenomen in bijlage 3 en 4 van deze toelichting.

Verkennend bodemonderzoek Envita (augustus 2013)

Het doel van het onderzoek is om door het bepalen van de actuele bodemkwaliteit vast te stellen of de locatie geschikt is voor het destijds beoogde gebruik. De locatie is onderzocht conform de strategie voor een onverdachte locatie.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

- In de visuele schone boven- en ondergrond zijn geen verontreinigde stoffen aangetoond. In de bovengrond met lichte tot matige puinbijmengingen is analytisch een licht verhoogd gehalte aan PCB aangetoond;

In het grondwater is barium in een lichte tot matige verhoogde concentratie aangetoond. Formeel is op basis van de Wet bodembescherming een nader onderzoek noodzakelijk om de omvang en risico's van de verontreiniging vast te stellen. Omdat er historisch geen aanwijzingen zijn voor een verontreiniging met barium en omdat barium analytisch niet in de grond is aangetoond, is aan te nemen dat barium een natuurlijke achtergrond heeft. Hoewel de troebelheid van het bemonsterde grondwater uit peilbuis 2 hoog is, is herbemonstering niet nodig gezien de onderzoeksresultaten in de overige peilbuizen (lage troebelheid en relatief hoge barium-concentraties).

De bodemkwaliteit, zoals aangetoond op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek, levert geen belemmeringen op voor de bestemmingsplanwijziging.

Verkennend bodemonderzoek Kruse (december 2018)

Aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen bestemmingsplanherziening en de nieuwbouw van woningen. Het onderzoek terreindeel is beschouwd als niet verdacht.

Op basis van de resultaten van de chemische analyses wordt het volgende geconcludeerd:

- De bovengrond is niet verontreinigd;

- De ondergrond is niet verontreinigd;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

In het grondwater zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden is er geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

5.1.3 Conclusie

Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Geluid

5.2.1 Wettelijk kader

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 voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 Railverkeer- en industrielawaai

In voorliggend geval zijn de aspecten railverkeerslawaai en industrielawaai niet van belang. Aangezien het plangebied niet is gelegen in of nabij een zone van een gezoneerd bedrijventerrein en tevens niet is gelegen in de nabijheid van een spoorlijn. Wat betreft de invloed van voorliggend initiatief op omliggende woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.2.2.2 Wegverkeerslawaai

In artikel 74.1 van de Wet geluidhinder is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De grootte hiervan is opgenomen in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter
5 of meer rijstroken	350 meter

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- Wegen die zijn aangeduid als woonerf;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van de weg bedraagt 48dB.

Het plangebied ligt in stedelijk gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Goorsestraat en de Noordsingel.

Door Buijvoets bouw- en geluidsadvies is ten aanzien van de geluidsbelasting als gevolg van deze wegen een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De resultaten worden hierna beschreven. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde in de Wgh wordt overschreden. De hoogste berekende geluidsbelasting bedraagt 51 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde doet zich voor ten aanzien van 5 woningen ten gevolge van het verkeerslawaai op de Goorsestraat. Hiervoor kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. De woningen hebben een geluidluwe noordgevel en buitenruimte waarmee er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gecreëerd.

5.2.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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*

Het Besluit gevoelige bestemmingen 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

Het plan heeft zoals geconstateerd bij het onderdeel verkeer ten opzichte van de huidige per saldo een afname van verkeersbewegingen tot gevolg. Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Vervolgonderzoek naar effecten op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Tot slot wordt de in dit bestemmingsplan besloten functie niet 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 initiatief.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

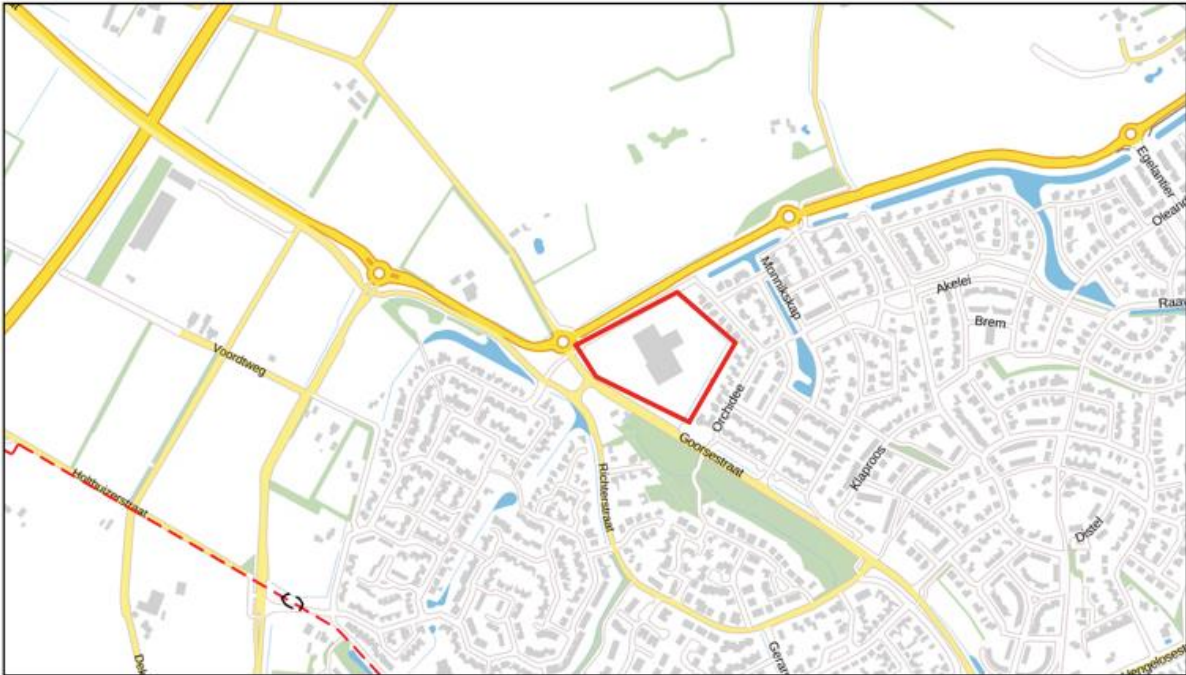
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. 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 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Gasleiding (N-569-81)

Ten zuidwesten van het plangebied loopt op circa 600 meter afstand van het plangebied een gasleiding van de Nederlandse Gasunie B.V.. Het betreft een leiding met een uitwendige diameter van 168 mm en maximale werkdruk van 40 bar. Voor een dergelijke leiding geldt voor de 1% letaliteitsgrens een afstand van 70 meter. Deze afstand wordt ruimschoots gehaald.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het initiatief vanuit het oogpunt van externe veiligheid verantwoord is.

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.

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.

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.

Het omgevingstype ‘gemengd gebied’ wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ als volgt omschreven: *‘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. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.’*

Het plangebied is gelegen in een gebied dat bestaat uit voornamelijk woonwijken. In voorliggend geval wordt daarom aangesloten bij het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

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. 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 ordening. 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.

5.5.3.3 Interne werking

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

In de nabijheid van het plangebied zijn geen milieubelastende functies aanwezig.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

5.6 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 de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Buurserzand & Haaksbergerveen” is gelegen op een afstand van ruim 2,9 kilometer. In afbeelding 5.2 is dit weergegeven. Het plangebied is hierop weergegeven met een gele ster.

In het kader van dit project is er door BJZ.nu een stikstofonderzoek met behulp van het programma Aeries uitgevoerd, om zo de gevolgen van de ontwikkeling op dit Natura 2000-gebied in beeld te brengen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

Aanlegfase

Uit het stikstofonderzoek met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden

Gebruiksfase

Uit het stikstofonderzoek met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied ‘Buurserzand & Haaksbergerveen’ en de NNN (Bron: Provincie Overijssel)

5.6.1.2 Natuur Netwerk Nederland

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 2,6 kilometer afstand (zie afbeelding 5.2). Gezien de afstand van het plangebied tot de NNN en de aard en omvang van voorliggend initiatief wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 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 er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

Natuurbank Overijssel heeft ter plaatse van het plangebied een Quicksan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. In bijlage 7 van deze toelichting is de onderzoeksrapportage opgenomen.

5.6.2.2 *Situatie plangebied*

Zoals aangegeven is door Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

De voorgenomen activiteiten worden gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’, als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

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, bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingsplaats en bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats. Er zijn in het plangebied geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden die op de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen in het plangebied duiden. 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 moeten daarom afgestemd worden op de voortplantingsperiode van vogels.

Voor de grondgebonden zoogdier- en/of amfibieënsoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden en verwonden’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’ (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.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en de lokale invloedssfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. 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.

5.6.3 **Conclusie**

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.7 Archeologie & cultuurhistorie

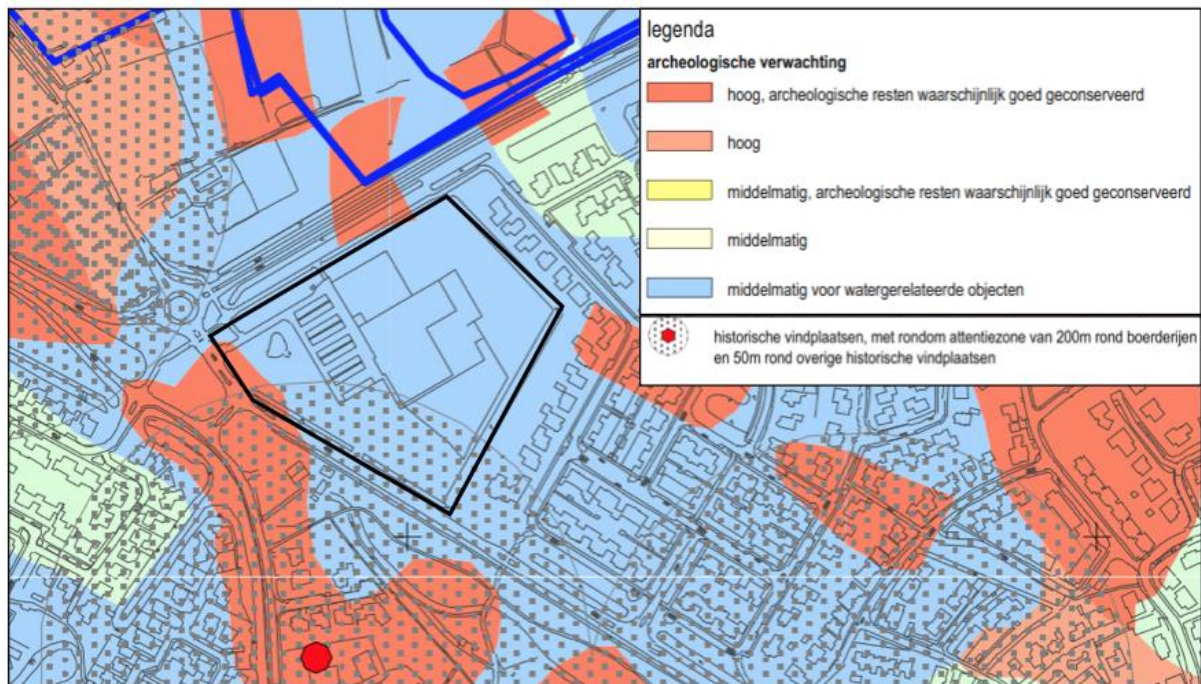
5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Op grond van de monumentenwet moet in bestemmingsplannen rekening worden gehouden met archeologische waarden. De gemeente Haaksbergen heeft een archeologiebeleid en een archeologische verwachtings- en advieskaart. De advieskaart vormt de onderlegger voor beleid en eventueel uit te voeren onderzoek. In afbeelding 5.3 is een uitsnede van de archeologische verwachtings- en advieskaart opgenomen.



Afbeelding 5.3 Uitsnede van de archeologische verwachtings- en advieskaart (Bron: gemeente Haaksbergen)

Het plangebied ligt op de archeologische beleidsadvieskaart grotendeels in een zone met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde. De kans dat er archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, is middelmatig tot laag. In dit geval is er door Laagland Archeologie een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting.

Resultaten

In alle boringen is een AC-profiel geconstateerd. In alle gevallen bestaat de C-horizont uit een beekerdgrond. Resten van een plaggendek of (verstoorde) resten van een E-, B- of BC-podzol zijn niet aangetroffen. Waarschijnlijk is in de meeste boringen ook de oorspronkelijke top van de C-horizont opgenomen in het verstoorde pakket. Op basis hiervan kan de middelhoge verwachting op resten van vroege landbouwers in het zuidwestelijk deel van het plangebied worden bijgesteld naar een lage verwachting. Voor het resterende deel geldt een hoge verwachting op depotresten uit de periode neolithicum – ijzertijd en op resten uit de late middeleeuwen – nieuwe tijd. Aangezien in de meeste boringen sprake is van een tot in de C-horizont verstoord bodemprofiel kan deze verwachting worden bijgesteld naar ‘laag’.

Selectieadvies

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat in het plangebied archeologische sporen aanwezig zijn. Mogelijk zijn eventuele diepe grondsporen nog bewaard gebleven. Het archeologisch belang hiervan is laag. Aangezien geen archeologische resten meer worden verwacht, vormen de geplande werkzaamheden geen bedreiging. Om deze reden adviseren wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven. Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht.

5.7.1.3 *Conclusie*

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.7.2 **Cultuurhistorie**

5.7.2.1 *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.

5.7.2.2 *Situatie plangebied*

Binnen het plangebied bevinden zich op basis van de cultuurhistorische atlas van de provincie Overijssel geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het aspect cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.7.3 **Conclusie**

Het aspect archeologie vormt geen belemmering en de ontwikkelingen hebben geen negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden

5.8 **Besluit milieueffectrapportage**

5.8.1 **Algemeen**

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Buurserzand & Haaksbergerveen” ligt op 2,9 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

5.8.2.2 Stikstof

De Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) is n.a.v. de recente uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019) niet meer bruikbaar. Het aspect stikstofdepositie dient daarom ten aanzien van Natura 2000-gebieden nader te worden onderzocht. Projecten die stikstofuitstoot met zich meebrengen door een aanleg- bouwfase of door verkeersbewegingen dienen te worden onderzocht.

Uit de Aerius-berekening (paragraaf 5.6 en bijlage 6) blijkt dat er geen sprake is van negatieve effecten van de ontwikkeling op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het aspect ‘stikstof’ vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

5.8.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden (bedrijfsvloeroppervlakte van 2000 woningen of meer) wordt geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gehanteerd. Deze toets is opgenomen in bijlage 9 bij deze toelichting.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie blijkt bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. 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 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 Beleid 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 waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

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

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

6.1.5 Gemeentelijk rioleringsplan 2017-2020

Het belangrijkste doel van riolering is om bij te dragen aan de volksgezondheid. Daarnaast is riolering van belang voor de woonbaarheid van de leefomgeving in de zin van droge voeten en voor bescherming van het milieu. Riolering is vooralsnog onmisbaar in stedelijk gebied. De aanleg en het beheer ervan is een kostbare

aangelegenheid. Reden genoeg om als gemeente een rioleringsplan (GRP) te willen hebben waarin staat aangegeven:

- welk beleid de gemeente voert voor de zorgplichten riolering,
- wat de gemeente aan rioleringsvoorzieningen heeft,
- hoe deze worden beheerd, inclusief beleid voor personeel en middelen,
- welke voorzieningen aan vervanging of renovatie toe zijn, uitbesteding,
- welke verbeteringen nog nodig zijn, onder meer voor wateroverlast en milieu,
- hoeveel dat alles kost en
- hoe deze kosten op de burgers en bedrijven worden verhaald.

In het GRP is het hemelwaterbeleid voor nieuwbouw concreet uitgewerkt. Hierbij wordt de trits 'Vasthouden - Bergen - Afvoeren' en de trits 'Schoonhouden - Scheiden - Zuiveren' gehanteerd:

1. Hemelwater is in principe schoon en wordt zo min mogelijk verontreinigd.
2. Infiltratie van hemelwater op de plek waar het valt is de meest logische keuze.
3. Transport van hemelwater moet worden geminimaliseerd.
4. Bovengrondse afvoer van hemelwater heeft, voor zover nodig, de voorkeur boven riolering.
5. Rechtstreekse lozing van niet vervuilde oppervlakken op oppervlaktewater is vaak een goede oplossing voor straten en percelen die grenzen aan het water.
6. Samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelsgoten zodanig ontwerpen dat het hemelwater zoveel mogelijk bovengronds naar de gewenste plek wordt afgevoerd.
7. Wadi's verdienen de voorkeur als een centrale infiltratievoorziening nodig is.
8. Dimensionering van infiltratievoorzieningen op basis van richtlijnen voor de berging en de overloop, waarbij de berging wordt betrokken op daken plus verharding.
9. Dimensionering van retentievoorzieningen en overig oppervlaktewater in overleg met het waterschap.
10. Infiltratie kan in sommige omstandigheden leiden tot grondwateroverlast.

Bovenstaande betreft een samenvatting van de concrete maatregelen. In de koopovereenkomst met de projectontwikkelaar wordt naar het GRP en de eisen daarin verwezen. De ontwikkelaar heeft zich verplicht hieraan te houden.

Watertoets

De watertoets - zoals deze in het kader van ruimtelijke plannen dient te worden uitgevoerd - is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De watertoets vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening.

Uitgangspunten

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid wordt gestreefd naar een zoveel mogelijk gesloten waterbalans. Voor een toename van de afvoer van water door uitbreiding van verharde oppervlakken dienen waterbeheersmogelijkheden te worden gecreëerd. Op deze manier worden eventuele problemen betreffende waterafvoer niet op omliggende gebieden afgewenteld. Door voldoende bergingsoppervlakte en een gedoseerde afvoer van het water op het hoofwatersysteem zal de afvoer van het deelstroomgebied niet groter zijn dan in de huidige situatie.

Huidige situatie waterhuishouding

De bodem bestaat in het algemeen uit fijn tot matig fijn zand. De ontwateringsdiepte in het gebied is beperkt. In de directe omgeving is geen open water en zijn ook geen duikers of regenafvoeren door het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig. In en rondom het plangebied ligt een gemengd rioelstelsel.

Toekomstige situatie waterhuishouding

Door de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is er geen sprake van een toename van verhard oppervlak waardoor het af te voeren water toeneemt. Ten aanzien van huishoudelijk afvalwater geldt dat aangesloten moet worden op het bestaande vuilwaterstelsel. Bij de planvorming wordt dit verder uitgewerkt.

Duurzaam stedelijk waterbeheer

In relatie tot duurzaam stedelijk waterbeheer zal bij de inrichting van het plangebied rekening worden gehouden met de te gebruiken materialen in de te realiseren gebouwen of bouwwerken en verhardingen. De nadruk wordt gelegd op het gebruik van duurzame bouwmaterialen om schoon regenwater in het gebied te conserveren.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast.

Voor het plan is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit plan is opgenomen in bijlage 10 van deze toelichting. Hierna wordt kort op het plan ingegaan.

Waterhuishoudkundig plan

Het terrein is op dit moment ingericht als tuincentrum. Er staat een filiaal van Groenrijck inclusief parkeervoorzieningen en opslag. Als gevolg van de ontwikkeling zal het verhard oppervlak met 3.000 m² afnemen. Langs de oostelijke plangrens ligt op dit moment een watergang die in beheer is van het waterschap. Deze watergang wordt in de nieuwe situatie gedempt. Er wordt een nieuw oppervlaktewater teruggebracht die de afvoer van water garandeert. In totaal wordt 4.700 m² extra oppervlaktewater aangelegd ten opzichte van de huidige situatie.

De grondwaterstanden in het plangebied zijn, met uitzondering van enkele kortstondige pieken, relatief laag. Het overgrote deel van het jaar is het water dieper dan 80 cm beneden maaiveld. Om in de nieuwe situatie geen hogere grondwaterstanden te krijgen, wordt de te dempen watergang voorzien van drainerende voorziening. Deze zorgt ervoor dat het grondwater op hetzelfde niveau blijft afwateren als in de huidige situatie. Deze voorziening draagt ook zorg voor de afwatering van het dakwater voor de woningen aan de Zilverschoon en de Orchidee. Het beheer en onderhoud van de voorziening verdient in de nadere uitwerking nog extra aandacht.

Er wordt een nieuwe watergang gegraven die ruim groter is dan de te dempen watergang. Deze watergang wordt ingezet om het afstromende regenwater van het plangebied te bergen. Aandachtspunt voor de verdere uitwerking zijn de kunstwerken die in het oppervlaktewater worden aangepast of aangelegd.

Het regenwater wordt oppervlakkig verwerkt. Er wordt geen regenwaterriool aangelegd. Hiertoe wordt de bestrating onder een helling van 1 – 1,5% richting het oppervlaktewater aangelegd. Het straatpeil is ruim (minimaal 30 cm) lager dan het bouwpeil, waardoor er voldoende afvoer- en bergingscapaciteit ontstaat om wateroverlast bij woningen door piekbuien te voorkomen. In de nadere uitwerking dient het peilenplan nog getoetst te worden op knelpunten in de oppervlakkige afvoer.

Het vuilwater riool wordt aangesloten op het vrij verval systeem onder de Zilverschoon. Hiertoe dient de meest bovenstroomse streng van het huidige systeem, de streng tussen put 87 en 86, verlaagd te worden.

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 onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, inhoudsmaat, etc.);

- Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden er mag worden afgeweken van de bouwregels met betrekking tot de dakhelling;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel (Artikel 10)*
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 gebruiksregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 13)*
In dit artikel worden overige regels, welke betrekking hebben op parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, gegeven.

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.

Groen (Artikel 3)

Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor groenvoorzieningen en speelvoorzieningen, met daarbij behorende paden en verhardingen, parkeerstroken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitingen van beeldende kunst en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronderabri's) toegestaan, met inachtneming van de opgenomen bouwhoogten. Ten aanzien van de afmetingen hiervan kunnen nadere eisen worden gesteld.

Tuin (Artikel 4)

De voortuinen van de woningen zijn bestemd tot ‘Tuin’. Deze bestemming is opgenomen teneinde de erven aan de voorzijde onbebouwd te houden (met uitzondering van erkers ten behoeve van woningen). De gronden zijn bestemd voor tuinen en onbebouwde erven, met de daarbij behorende in- en uitritten, parkeergelegenheid, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming en erkers toegestaan, met inachtneming van de daarbij behorende bouwregels. Ten aanzien van de afmetingen hiervan kunnen nadere eisen worden gesteld. Ter plaatse van een daarvoor opgenomen aanduiding zijn tevens onder voorwaarden, aanbouwen mogelijk. Dit geldt voor de hoekwoningen in het centrale gebied.

Verkeer (Artikel 5)

De bestaande Goorsestraat, die voor een zeer klein deel binnen het plangebied ligt, wordt bestemd tot de bestemming ‘Verkeer’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer.

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming toegestaan, met inachtneming van de opgenomen bouwhoogtes. Ten aanzien van de situering van bebouwing kunnen nadere eisen worden gesteld.

Verkeer – Openbaar erf (Artikel 6)

De leggen verkeerstructuur met naastgelegen parkeervakken zijn bestemd met de bestemming ‘Verkeer – Openbaar erf’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor de ontsluiting van de aanliggende erven, parkeer-, - groen- en speelvoorzieningen, in beperkte mate voor tuinen en erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en uitingen van beeldende kunst.

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming toegestaan, met inachtneming van de opgenomen bouwhoogtes. Ten aanzien van de situering van bebouwing kunnen nadere eisen worden gesteld.

Verkeer – Voet/fietspad (Artikel 7)

Het aan te leggen voet- en fietspad is bestemd met de bestemming ‘Verkeer - voet/fietspad’. Er is ervoor gekozen om deze bestemming op te nemen op het aan te leggen fietspad op een logische wijze te laten aansluiten op het bestaande voet- en fietspad, die buiten het plangebied gelegen is. De hier geldende archeologische dubbelbestemming is niet overgenomen, aangezien er geen ingrijpende bodemingrepen zullen plaatsvinden.

Deze bestemming is bedoeld voor verkeersvoorzieningen in de vorm van een voet- of fietspad en groenvoorzieningen.

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming toegestaan, met inachtneming van de opgenomen bouwhoogtes. Ten aanzien van de situering van bebouwing kunnen nadere eisen worden gesteld.

Water (Artikel 8)

Het aan te leggen water is bestemd met de bestemming ‘Water’. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor water, waterhuishoudkundige voorzieningen, watergangen, vijvers en andere daarmee vergelijkbare waterpartijen. Tevens zijn hier groenvoorzieningen toegestaan.

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming en erkers toegestaan, met inachtneming van de daarbij behorende bouwregels. Ten aanzien van de afmetingen hiervan kunnen nadere eisen worden gesteld.

Wonen - Woonhuizen (artikel 9)

De bestemming ‘Wonen - Woonhuizen’ is opgenomen ter plaatse van de kavels. In de bestemmingsregels is bepaald dat maximaal 42 woningen zijn toegestaan, zodat enige flexibiliteit wordt geboden. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld woningen en alsmede voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, bed & breakfast in de woning of aangebouwd bijbehorend bouwwerk, erven, tuinen en paden, parkeervoorzieningen,

groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bouwregels maken onderscheid tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat deze binnen het daarvoor opgenomen bouwvlak dienen te worden gebouwd. Daarnaast is opgenomen dat de breedte van hoofdgebouwen ten minste 5 m bedraagt. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' dienen de woningen vrijstaand te worden gebouwd. De maximale goothoogte en bouwhoogte zijn middels een aanduiding op de verbeelding vastgelegd. De dakhelling bedraagt minimaal 25 en maximaal 60 graden. De afstand van een vrijstaand hoofdgebouw danwel de vrijstaande zijde van een aangebouwd hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter. In afwijking hierop is ter plaatse van een daarvoor opgenomen aanduiding bij bepaalde percelen een afstand van 2 meter mogelijk.

Bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 1 m achter de voorgevel te worden gebouwd. In afwijking hierop kan ter plaatse van een daarvoor opgenomen aanduiding het bijbehorend bouwwerk tevens voor de voorgevel worden gebouwd.

Wat betreft de afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 2 meter (bij bepaalde kavels) en de regeling dat bijgebouwen tevens voor het hoofdgebouw mogen worden gebouwd (bij bepaalde kavels) geldt dat dit afwijkend is van het vigerend bestemmingsplan. Voor deze maatvoering is echter gekozen omdat dit in het oogpunt van ruimtelijk kwaliteit beter passend is bij de ruime opzet van de wijk.

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat de gezamenlijke oppervlakte bij meer dan twee aangebouwde woningen maximaal 20 m² bedraagt. Bij twee-onder-één kap woningen en vrijstaande woningen bedraagt dit 50 m². In afwijking hierop is een grotere oppervlakte mogelijk, afhankelijk van de grootte van de kavel. Tevens zijn bepalingen opgenomen omtrent de positionering en de goot- en bouwhoogte. Zo dienen bijbehorende bouwwerken gelijk aan dan wel achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd en bedragen de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk respectievelijk 3,25 en 5 meter. Bij vrijstaande woningen mag de hoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken 3,5 meter bedragen. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte maximaal gelijk is aan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, maar nooit meer dan 3,25 meter. De bouwhoogte dient minimaal 2 meter lager te zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Tot slot bedraagt de bouwhoogte voor overkappingen maximaal 3,25 meter.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevel niet meer dan 2 meter bedragen, voor deze gevel bedraagt de bouwhoogte 1 meter. Tot slot bedraagt de bouwhoogte voor palen en masten maximaal 6 meter en in alle overige gevallen maximaal 5 meter. Ten aanzien van de afmetingen van de bebouwing kunnen nadere eisen worden gesteld.

Van de bouwregels kan op ondergeschikte punten worden afgeweken ten behoeve van een andere dakhelling, kleinere afstand tot de perceelgrens en de realisering van een hoekerker.

In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Tevens zijn hier bepalingen ten aanzien van aan huis verbonden beroepen of bedrijven opgenomen. Van de gebruiksregels kan worden afgeweken ten behoeve van mantelzorg. Tevens is er een afwijking opgenomen die bij bepaalde kavels een goothoogte van 6,5 m en een dakhelling van 90⁰ voor één dakvlak per woning mogelijk maakt. Deze vorm van maatwerk komt voor uit het gewenste stedenbouwkundige plan.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning 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.

De gemeentelijke kosten worden verhaald op basis van de legesverordening. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente waarin onder andere de realisatiekosten en eventuele planschade zijn verzekerd. Eventuele planschade komt voor rekening van de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 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 plan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan is in het kader van vooroverleg aan de provincie Overijssel voorgelegd. De provincie heeft op d.d. 13 november per mail aangegeven dat zij op voorhand geen belemmeringen zien.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het plan is in het kader van vooroverleg aan het waterschap voorgelegd. Voor het plan is een waterhuishoudkundig plan opgesteld (bijlage 10), welke door het waterschap is geaccordeerd. Het vooroverleg met het waterschap is hiermee positief afgerond.

9.1.4 Subregio Twente Zuid

In de Regionale Woningprogrammering Twente zijn afspraken gemaakt over regionale afstemming bij plannen binnen en buiten bestaand stedelijk gebied. Voor plannen buiten bestaand stedelijk gebied geldt vanaf 25 woningen een afstemmingsplicht. Aangezien het plan Groenrijck meer dan 25 woningen betreft en aan de rand van de bebouwde kom is gelegen, hebben wij besloten om dit plan voor te leggen aan de gemeenten in de subregio Twente. Haaksbergen valt onder subregio Twente Zuid, naast de gemeente Hof van Twente, Rijssen-Holten, Hellendoorn en Wierden. De subregio is akkoord met het plan.

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 is er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het vooroverleg is daarmee positief afgerond.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Marktsituatie

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek Envita

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek Kruse

Bijlage 5 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa**

Bijlage 6 Aeries-berekening

Bijlage 7 Quickscan natuurwaarden

Bijlage 8 **Archeologisch onderzoek**

Bijlage 9 **Vormvrije m.e.r. notitie**

Bijlage 10 Waterhuishoudkundig plan