

Bestemmingsplan Buurse-zuid

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan “Buurse-zuid”

Plannaam: Buurse-zuid
IMRO-nummer: NL.IMRO.0158.BP1172-0001
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: November 2020



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	CULTUURHISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
2.1	CULTUURHISTORIE BUURSE.....	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL EN GEMEENTELIJK BELEID	16
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	18
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	20
7.1	INLEIDING.....	20
7.2	OPZET VAN DE REGELS	20
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	22
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN	25
9.1	VOOROVERLEG	25
9.2	INSPRAAK	25
9.3	ZIENSWIJZEN.....	25

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het plangebied van het bestemmingsplan "Buurse zuid". Dit bestemmingsplan is op 16 december 2009 gewijzigd vastgesteld. Door een reactieve aanwijzing van de provincie is een groot deel van deze ontwikkeling teniet gedaan. Er heeft voor het noordelijk deel van het plangebied een herverkaveling plaatsgevonden, en er is in overleg met de provincie Overijssel gekomen tot een nieuw woningbouwplan. Om dit plan mogelijk te maken is op 27 februari 2013 het bestemmingsplan "Buurse Zuid" vastgesteld. Hierdoor is een groot deel van het plangebied van het bestemmingsplan "Buurse zuid" uit 2009 een witte vlek geworden. Hier geldt nu het voorheen geldende analoge bestemmingsplan "Buitengebied 1981".

Vervolgens is op 1 november 2017 het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1" vastgesteld. In dit veegplan zijn abusievelijk de woningbouwmogelijkheden die met het bestemmingsplan "Buurse Zuid" waren beoogd, wegbestemd. Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op het terugbrengen van de mogelijkheden voor het uitbreidingsplan Buurse Zuid en het geven van een passende bestemming aan het gebied ten zuiden hiervan.

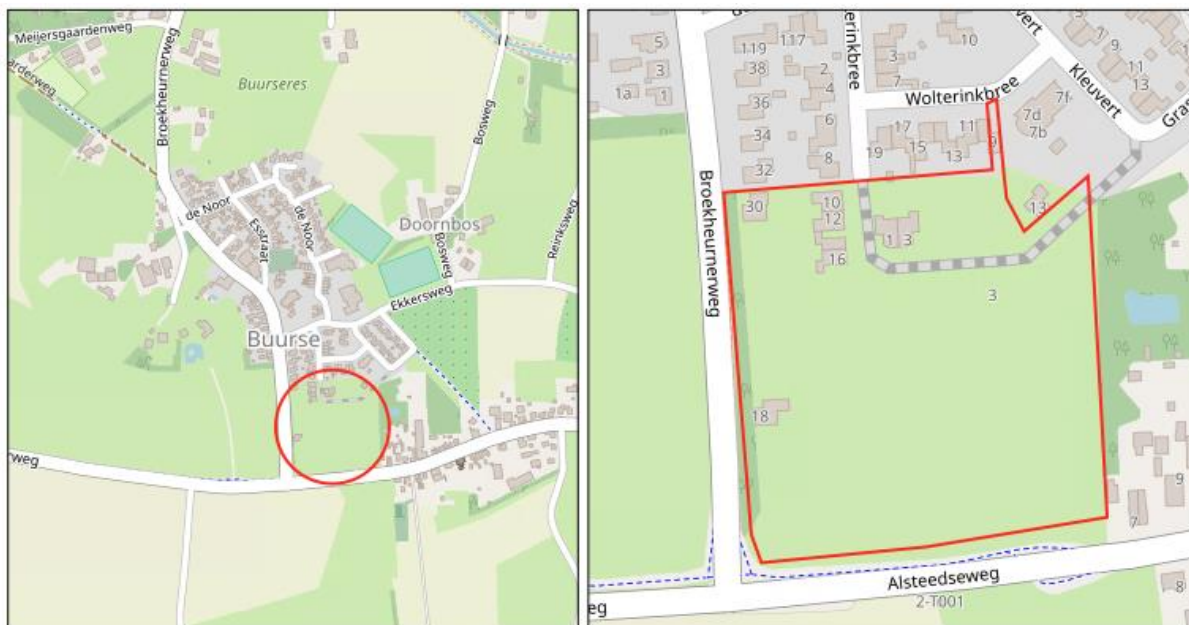
Daarnaast wordt in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden met de actuele woonbehoefte in Haaksbergen. Hiertoe is ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan "Buurse zuid" een aantal wijzigingen doorgevoerd. Zo wordt er één woning toegevoegd en worden er deels rijwoningen toegestaan.

Tot slot wordt met voorliggend bestemmingsplan een groenstrook die niet meer als zodanig wordt gebruikt, herbestemd met een woon- en tuinbestemming zonder bouwmogelijkheden.

In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij zal hoofdzakelijk gebruik worden gemaakt van de bevindingen uit de voorheen geldende bestemmingsplannen.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuiden van de kern Buurse. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Buurse (rode cirkel) en de directe omgeving (rode kader) weergegeven.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buurse-zuid" bestaat uit de volgende stukken:

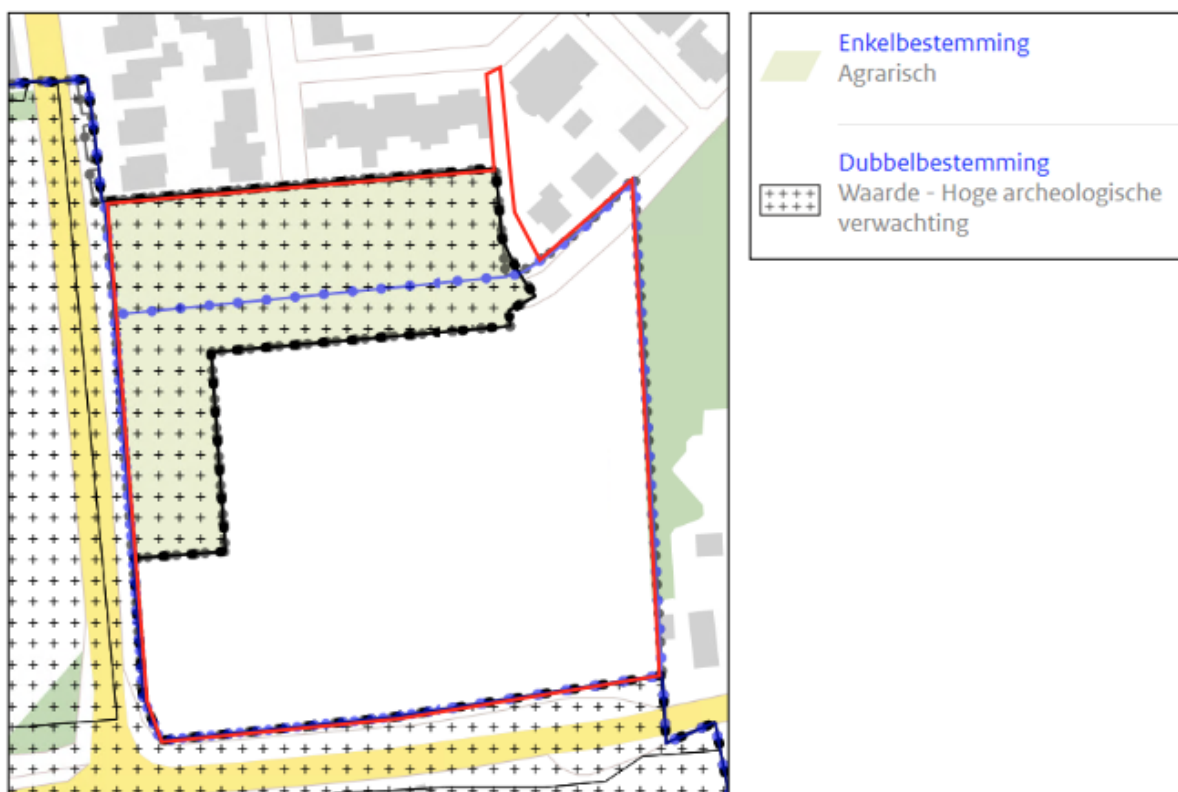
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.BP1172-0001 en een renvooi);
- regels.

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

1.4 Planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1" (vastgesteld op 1 november 2017), "Buurse zuid" (vastgesteld op 17 oktober 2009) en "Bestemmingsplan Buurse en St. Isidorushoeve" (vastgesteld op 25 november 2015). Zoals in de inleiding aangegeven is het doel van dit bestemmingsplan het terugbrengen van de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan "Buurse Zuid" (vastgesteld op 27 februari 2013) reeds mogelijk maakte. Daarnaast wordt een groenstrook (liggend in het "Bestemmingsplan Buurse en St. Isidorushoeve") voorzien van een bestemming die overeenkomt met het feitelijke gebruik. In afbeeldingen 1.3, 1.4 en 1.5 zijn uitsneden van de verbeeldingen van de bestemmingsplannen opgenomen, met daarin het plangebied indicatief weergegeven.



Afbeelding 1.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 1.4 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buurse Zuid" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 1.5 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buurse en St. Isidorushoeve" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Geldende bestemmingen en strijdigheid

Ter plaatse waar de ontwikkelingsmogelijkheden abusievelijk zijn wegbestemd, geldt nu de bestemming ‘Agrarisch’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Hoge archeologische verwachting’. Vorenstaande maakt dat ter plaatse geen woningbouw conform afbeelding 1.4 meer mogelijk is.

De oostelijk en zuidelijk gelegen percelen worden meegenomen om enerzijds de ‘witte vlek’ waar nog het analoge bestemmingsplan “Buitengebied 1981” geldt, een actuele bestemming te geven en een stuk snippergroen te bestemmen in overeenstemming met het feitelijk gebruik, en anderzijds om de weg de Grashof een passende verkeersbestemming te geven.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving.

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

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

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

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

HOOFDSTUK 2 CULTUURHISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Cultuurhistorie Buurse

Burse is ontstaan op wat hoger gelegen gronden omringd door natte laagten, de velden en veengebieden. De Buurser- of Schipbeek vormde een belangrijke levensader, want het was een van de weinige verbindingsmogelijkheden door de natte veengebieden heen naar andere hoger gelegen gebieden, zoals Haaksbergen. Ondanks de bij lage waterstanden soms moeizame bevaarbaarheid, heeft tot ruim in de negentiende eeuw 'schipperij' bestaan op de Schipbeek. Tussen circa 1800 en 1850 begint de huidige kern Buurse (het katholieke deel) zich af te tekenen boven de groepjes boerderijen die zich over dit drogere gebied hadden verspreid.

Rond 1900 bestond Buurse uit een katholiek deel en een protestants deel, van elkaar gescheiden door een es. Het katholieke deel manifesteerde zich als een esdorp, terwijl het protestantse deel zich als een lint ontwikkelde langs de toen ontstane hoofdroute van Haaksbergen-Duitsland in (Alsteedseweg). De es, die beide delen van het dorp scheidt, is nog steeds grotendeels aanwezig als onbebouwd landschappelijk element. Deze es wordt beschouwd als een landschappelijk karakteristieke en archeologisch waardevolle es. De historische wegen, de Alsteedseweg en de Broekheurnerweg zijn ook nu nog de centrale wegen in het dorp. De Alsteedseweg is een typisch lint met aanliggende bebouwing, waaronder de Nederlands Hervormde kerk. Van de Broekheurnerweg is het eerste deel nog als lint herkenbaar. Typerend is verder dat de Rooms-katholieke kerk en de pastorie aan deze weg liggen.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de kern Buurse. De ruimtelijk structuur in de omgeving van het plangebied wordt hoofdzakelijk bepaald door de infrastructuur. De functionele structuur bestaat grotendeels uit woonfuncties.

Het plangebied wordt ten noorden begrensd door een woonwijk, aan de oostzijde door woningen en een groenvoorziening. Ten zuiden en westen vormen respectievelijk de Alsteedseweg en de Broekheurnerweg de begrenzing.

In de huidige situatie zijn er al een aantal woningen voor de ontwikkeling van Buurse zuid gerealiseerd. Tevens is de bijbehorende infrastructuur aangelegd. Voor het overige bestaat het plangebied uit braakliggende en agrarische cultuurgronden.

In afbeelding 2.1 is de huidige situatie op een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Ten tijde van het bestemmingsplan “Buurse Zuid” is voor de woningbouwontwikkeling een inrichtingsplan gemaakt voor 16 woningen. Hierna wordt hier kort op ingegaan.

Het verkavelingsplan is een uitwerking van een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden die zijn geformuleerd. Samenvattend hebben de volgende uitgangspunten een rol gespeeld bij de verdere invulling van het plangebied:

- gekartelde opbouw van de nieuwe rand van Buurse;
- aansluitend bij het beeld van de huidige dorpsrand van Buurse;
- gegroeid in kleine ontwikkelingen, passend bij de maat en schaal van het dorp;
- voortzetting van de bebouwing langs de Broekheurnerweg;
- ruimtelijke relatie met het landschap aan de zuidzijde en goede inpassing op de es;
- aansluiting op het bestaande wegenpatroon aan noordzijde;
- ontsluiting vanaf de Wolterinkbree.

In afbeelding 3.1 is het stedenbouwkundig plan weergegeven.



Afbeelding 3.1 Stedenbouwkundig plan (Bron: Gemeente Haaksbergen)

3.1.2 Bebouwing

De bebouwing in het verlengde van de Broekheurnerweg sluit, voor wat betreft de opzet en typologie, aan op het bestaande bebouwingsbeeld; vrijstaande woningen voor een meer transparant bebouwingsbeeld. Wel vraagt de toenemende hoogteligging van de bebouwing aan de Broekheurnerweg een eenduidige aanpak. Deze woningen maken onderdeel uit van een lint. Ook in hoogte zullen deze aansluiten bij de bestaande woningen, aangepast aan de huidige eisen uit het bouwbesluit. In principe geldt dat hier in 1 laag met een ruime kap gebouwd kan worden (4,5 meter goothoogte; 10 meter nokhoogte).

De bebouwing in het verlengde van de Wolterinkbree en grenzend aan de es sluit ook wat opzet en typologie betreft aan bij de omgeving; vooral twee aaneen gebouwde woningen. Hier geldt dat de hoogte van de woningen aansluit bij de woningen in de omgeving (4,5 meter goothoogte; 10 meter nokhoogte).

Eventueel kunnen de eerste twee woningen langs de Broekheurnerweg, direct grenzend aan de bestaande kom, vervangen worden door enkele twee aaneen gebouwde woningen. Voor de locaties langs de Wolterinkbree en de es geldt dat hier eventueel ook vrijstaande woningen gerealiseerd mogen worden.

Opgemerkt wordt dat door voortschrijdend inzicht de woningbouw typologie aan de Grashof is gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan. In de praktijk is gebleken dat er in de gemeente Haaksbergen meer vraag is naar starterswoningen. Voor starters zijn twee aaneen gebouwde woningen veelal te duur. Hierdoor is ervoor gekozen om langs de Grashof vier twee aaneen gebouwde woningen te vervangen door vijf rijwoningen. Zodoende wordt met voorliggend herstelplan ingespeeld op de actuele woonbehoefte in Haaksbergen. In afbeeldingen 3.2 en 3.3 is respectievelijk de gewijzigde opzet en een impressie van rijwoningen weergegeven.



Afbeelding 3.2 Gewenste situatie rijwoningen (Bron: L&O Architecten)



Afbeelding 3.3 Impressie rijwoningen (Bron: L&O Architecten)

3.1.3 Groen en Water

De gekartelde opbouw van de ontwikkeling, sluiten aan bij de ‘gegroeide’ dorpsrand van Buurse. De woningen worden ontwikkeld op de es; van herkomst geen plek waar bebouwing, niet in de zin van gebouwen maar ook niet in de zin van bomen, gesitueerd werd.

Om met de bebouwing het gevoel maar ook de uitstraling van het wonen op de es zoveel mogelijk zicht- en tastbaar te maken, zijn in de inrichting verwijzingen opgenomen naar de es. De woningen langs de Broekheurnerweg staan ten opzichte van het niveau van de weg zichtbaar hoger. Het hoogteverschil wordt in de voortuinen zichtbaar opgevangen door een verloop van maaiveld. Aan de binnenzijde op de es wordt de meidoornhaag toegepast als overgang van het wonen naar de es. Deze haag komt in Twente vaker voor als begeleiding van paden over essen. De haag wordt in de achtertuinen van de kavels langs de Broekheurnerweg geplaatst. De bewoners bepalen daar uiteindelijk de gewenste hoogte (met of zonder uitzicht op de es). Langs de nieuwe weg over de es wordt een onderbroken meidoornhaag voorgesteld als overgang.

Achter deze haag komt een greppel die de overgang versterkt. Tevens vormt deze de belangrijkste infiltratie/afvoervoorziening van water voor het plangebied. Een halfverhard fiets/voetpad langs de greppel verbindt de Wolterinkbree met de Broekheurnerweg.

De greppel is van oost naar west gelegen; van hoog (op de es) naar laag (de rand van de es langs de Broekheurnerweg). Het water van de kavels en de wegen worden in dit plan afgevoerd richting deze greppel. Hier zal het infiltreren of eventueel afgevoerd worden richting de Broekheurnerweg. Langs deze weg bevinden zich de voorzieningen voor (nood)afvoer richting de aanwezige sloten in de omgeving.

3.1.4 Overige deel plangebied

Naast de woningbouwontwikkeling weer planologisch mogelijk te maken en deel te wijzigen (typologie), wordt tevens een passende bestemming gegeven aan het agrarische gebied ten zuiden van de woningen, de ontsluitingsweg ten oosten van de woningen en de groenstrook ten noordoosten van de woningen. Het gebruik van deze gronden wijzigt niet en wordt met voorliggend bestemmingsplan enkel planologisch in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik.

In afbeelding 3.4 is aangegeven om welke gronden het gaat.



Afbeelding 3.4 Overige gronden plangebied (Bron ondergrond: Provincie Overijssel)

3.2 Verkeer en parkeren

Doordat voorliggend bestemmingsplan toeziet op het terugbrengen van een abusievelijk wegbestemde woningbouwontwikkeling, verandert er ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren nagenoeg niets in het plangebied. De wijziging ten aanzien van het type woningen langs de Grashof alsmede doordat hier een woning extra wordt mogelijk gemaakt, maakt wel dat er een geringe wijziging plaatsvindt ten aanzien van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte. De wijziging is dermate gering, dat op voorhand wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een onevenredige toename van verkeer.

Ten aanzien van de parkeerbehoefte wordt opgemerkt dat voor rijwoningen in de gemeente Haaksbergen een parkeerbehoefte van 1,8 parkeerplaatsen per woning wordt gehanteerd. Met een totaal van vijf rijwoningen, dient het plan te voorzien in 9 parkeerplaatsen.

Bij twee woningen (langs de Grashof) zijn parkeervoorzieningen, in de vorm van een oprit, opgenomen bij de woningen zelf. De CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' gaat er vanuit dat in de praktijk deze vormen van parkeervoorzieningen niet volledig als zodanig worden gebruikt. In de CROW is daarom bepaald dat je dergelijke voorzieningen niet volledig mag meenemen in de berekening naar de parkeerbehoefte.

In dit geval gaat het om twee lange opritten die theoretisch kunnen worden gebruikt als vier parkeerplaatsen (twee per oprit). Het berekeningsaantal bedraagt echter 1,3 per oprit. Ten aanzien van de twee te realiseren opritten dient daarom te worden gerekend met 2,6 parkeerplaatsen.

Naast de parkeerplaatsen die op eigen terrein worden gerealiseerd, worden 7 parkeerplaatsen tegenover de woningen gerealiseerd. Zodoende wordt in totaal voorzien in 9,6 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van 9 parkeerplaatsen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de ladder van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro).

In voorliggend geval is sprake van het terugbrengen van bouw- en gebruiksmogelijkheden die abusievelijk zijn wegbestemd. Ten opzichte van de voorheen geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden (voor het veegplan) wordt één woning toegevoegd. Daarnaast wordt een groot deel van het plangebied voorzien van een agrarische bestemming en een beperkt deel van een verkeersbestemming. Hiermee wordt het feitelijke gebruik planologisch geregeld.

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).

Omdat voorliggend bestemmingsplan slechts toeziet op de toevoeging van één woning, kan op basis van het vorenstaande worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een nadere onderbouwing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal en gemeentelijk beleid

In voorliggend geval is sprake van het terugbrengen van bouw- en gebruiksmogelijkheden die abusievelijk zijn wegbestemd. Ten tijde van het bestemmingsplan “Buurse Zuid” is reeds aangetoond dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Ten opzichte van de voorheen geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden (voor het veegplan) vindt er een geringe wijziging plaats ten aanzien van de woningtypologie langs de Graswal. In plaats van vier twee aaneen gebouwde woningen, worden hier in voorliggend bestemmingsplan vijf rijwoningen mogelijk gemaakt. Hiermee wordt één woning aan het plan toegevoegd binnen de voorheen geldende contouren van de woonbestemming.

Op voorhand wordt gesteld dat deze wijziging dermate klein is, dat hiervoor een uitgebreide onderbouwing van het provinciale- en gemeentelijke beleid niet noodzakelijk wordt geacht. Ten aanzien van het provinciaal beleid is relevant dat in voorliggend geval sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (de wijziging vindt

immers binnen de contouren van de voorheen geldende bestemmingsplan plaats) en dat de wijziging voorziet in een woningbouw waar kwalitatief en kwantitatief behoefte naar is. Deze behoefte wordt onderschreven in de woonvisie van de gemeente Haaksbergen.

De woonvisie van de gemeente Haaksbergen (Woonvisie van nu naar 2020) gaat specifiek in op het tekort aan starterswoningen in de gemeente. Het voornemen speelt hierop in en voorziet kwalitatief en kwantitatief aan een actuele woonbehoefte in de gemeente Haaksbergen.

Naast het planologisch terugbrengen van de woningbouwontwikkeling Buurse Zuid, wordt het plangebied deels voorzien van de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden – Landschap’, ‘Verkeer’, ‘Tuin’ en ‘Wonen’ (zonder bouwmogelijkheden), om zodoende het feitelijke gebruik van deze gronden planologisch te regelen. Een dergelijke bestemmingswijziging is zo beperkt van aard, dat een nadere onderbouwing aan het provinciaal en het gemeentelijk beleid niet noodzakelijk is.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, geur, milieueffectenrapportage, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en water. Hierna wordt op de desbetreffende thema's ingegaan.

Ten tijde van de bestemmingsplannen “Buurse zuid” en “Buurse Zuid” is reeds aangetoond dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Doordat er een wijziging is ten aanzien van het aantal woningen en de woningtypologie langs de Graswal, wordt hierna ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten.

In voorliggend geval zijn de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, Besluit milieueffectenrapportage, archeologie & cultuurhistorie en water niet van belang. Dit vanwege het feit dat:

- Het projectgebied ligt niet binnen een wettelijke geluidzone. In de nabijheid van het plangebied is geen spoorweg of een gezoneerd industrieterrein aanwezig. Daarnaast betreffen de wegen rondom het plangebied 30 km/u wegen. Deze wegen vallen strikt formeel niet onder de Wet geluidhinder. In het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ wordt daarnaast opgemerkt dat de wegen rondom het projectgebied wegen betreffen voor bestemmingsverkeer waar sprake is van een lage verkeersintensiteit. Ter plaatse van de beoogde woningen wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht (geluid);
- Doordat de voorgenomen wijziging van woningaantal en -typologie plaatsvindt binnen een bestaand (voorheen geldende) woonbestemming, en er geen sprake is van een uitbreiding danwel nieuwe woonbestemming, wordt een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Overigens is het onderdeel bodem reeds verantwoord ten tijde van de bestemmingsplannen “Buurse Zuid” (2009) en “Buurse Zuid” (2013). Na de bodemonderzoeken die destijds zijn uitgevoerd, hebben de gronden in het plangebied braak gelegen en hebben er geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden (bodem).
- De voorgenomen ontwikkeling ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Daarnaast worden woningen niet aangemerkt als ‘gevoelige bestemming’. (luchtverontreiniging).
- De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van het realiseren van risicovolle objecten of inrichtingen. Daarnaast bevinden zich in en om het plangebied geen risicovolle objecten die een belemmering kunnen vormen voor het voornemen (externe veiligheid).
- De voorgenomen ontwikkeling niet gepaard gaat met het toevoegen van milieubelastende of milieugevoelige functies ten opzichte van de huidige planologische situatie. Hoewel het voornemen toeziet op het toevoegen van één woning, wordt de voorheen geldende woonbestemming niet uitgebreid. Er is daardoor geen sprake van de milieusituatie (milieuzonering).
- Het plangebied gelegen is binnen de bebouwde kom van de kern Buurse. In en rondom het plangebied bevinden zich dan ook geen veehouderijen (geur).
- De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op gronden die reeds bouwrijp en deel woonrijp zijn gemaakt. Gelet op het vorenstaande is het onwaarschijnlijk dat in het plangebied beschermde flora & fauna aanwezig zijn. Daarnaast ziet het voornemen niet toe op het slopen van bebouwing of het rooien van opgaande beplanting. Hierdoor is eveneens uitgesloten dat potentiële verblijfplaatsen van diersoorten verloren gaan. Tot slot zijn de wijzigingen die door middel van voorliggend bestemmingsplan zijn doorgevoerd ten opzichte van het bestemmingsplan voor Buurse Zuid dermate beperkt van aard, dat op voorhand ook geen negatieve gevolgen door stikstof voor Natura 2000-gebieden te verwachten zijn (ecologie).
- De omvang van de gewenste planologische ontwikkeling niet is aangemerkt als milieueffectrapportage plichtig (MER-plichtig) (Besluit milieueffectrapportage).
- Er planologisch gezien geen sprake is van uitbreiding van het bestaande bouwvlak en er geen monumenten in- en rondom het projectgebied aanwezig zijn. Van aantasting van archeologische en

cultuurhistorische waarden is dan ook geen sprake (archeologie en cultuurhistorie) waardoor er wordt aangenomen dat er geen belemmeringen met betrekking tot archeologie en cultuurhistorie gaan optreden.

- Het (potentieel) bebouwde oppervlak neemt zeer beperkt toe, waardoor de watertoets niet noodzakelijk is (water).

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

- *Bouwregels:*
eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, inhoudsmaat, etc.);
- *Nadere eisen:*
burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;
- *Specifieke gebruiksregels:*
welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- *Afwijken van de bouw- en gebruiksregels:*
onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming;
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;*
wanneer wel of niet een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- *Wijzigingsbevoegdheid:*
onder welke voorwaarde burgemeester en wethouders het plan mogen wijzigen;

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 9)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 10)*
In dit artikel zijn regels ten aanzien van het bouwen van geluidsgevoelige functies in geluidszones van wegen opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene procedureregels (Artikel 13)*
In dit artikel worden procedureregels ten aanzien van het stellen van een nadere eis beschreven.
- *Overige regels (Artikel 14)*
In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke regelingen waar in de regels wordt naar verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment vaststelling van dit plan.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch met waarden - Landschap (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen op de gronden die in het bestemmingsplan “Buurse zuid” (2009) waren voorzien van bestemmingen om hier woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Doordat deze ontwikkeling naar aanleiding van een provinciale reactieve aanwijzing niet is doorgegaan en in het bestemmingsplan “Buurse Zuid” (2013) de woningbouwontwikkeling beperkter van omvang was, is er een zogenaamde ‘witte vlek’ ontstaan. Voor deze gronden vigeert nog het analoge bestemmingsplan “Buitengebied 1981”. Om deze gronden een actuele bestemmingsregeling te geven is de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ opgenomen.

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf - niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten - met uitzondering van een boomkwekerij -, houtteelt-, sierteelt-, bollenteelt- of fruitteeltbedrijf.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 5,00 meter.

Groen (Artikel 4)

Conform het bestemmingsplan “Buurse Zuid” (2013) is in het plangebied de bestemming ‘Groen’ opgenomen op de locatie waar een groenstrook is beoogd. Qua regels is tevens aangesloten bij de regels van het zojuist genoemde bestemmingsplan.

Gronden met de bestemming ‘Groen’ zijn bestemd voor groenvoorzieningen, wadi’s, voet- en fietspaden, water en speelvoorzieningen. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.

Tuin (Artikel 5)

Conform het bestemmingsplan “Buurse Zuid” (2013) is in het plangebied de bestemming ‘Tuin’ opgenomen ter plaatse van de voortuinen van de woningen. Qua regels is tevens aangesloten bij de regels van het zojuist genoemde bestemmingsplan.

Gronden met de bestemming ‘Tuin’ zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met de daarbij behorende opritten en voor voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater.

Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m.

Verkeer – Verblijf (Artikel 6)

Conform het bestemmingsplan “Buurse Zuid” (2013) is in het plangebied de bestemming ‘Verkeer - Verblijf’ opgenomen ter plaatse van de infrastructuur. Daarnaast is tevens een deel van een weg waarvoor de verkeersbestemming abusievelijk is wegbestemd, opnieuw deze bestemming opgenomen.

Gronden met de bestemming ‘Verkeer – Verblijf’ zijn bestemd voor woonstraten, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater.

Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 8,5 m mag bedragen.

Wonen (Artikel 7)

Conform het bestemmingsplan “Buurse Zuid” (2013) is in het plangebied de bestemming ‘Wonen’ opgenomen ter plaatse van de te realiseren woningen. Qua regels is hoofdzakelijk aangesloten bij de regels van het zojuist genoemde bestemmingsplan. Uitsluitend ter plaatse van de woonbestemming waar de vijf rijwoningen zijn beoogd, zijn wijzigingen doorgevoerd.

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep met de daarbij behorende gebouwen. Door middel van aanduidingen is bepaald wat voor type woningen per bouwvlak mogen worden gebouwd. Tevens zijn in de bouwregels onder andere de maximale goot- en bouwhoogte bepaald.

Waarde – Hoge archeologische verwachting (Artikel 8)

De voor 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. Deze dubbelbestemming is enkel opgenomen op het gebied waar de agrarische bestemming geldt. Dit zijn immers de nog (tot zekere diepte) ongeroerde gronden, waarvoor potentiële archeologische resten beschermd dienen te worden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In voorliggend geval is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. Hierin is de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op het terugbrengen van de abusievelijk wegbestemde mogelijkheden voor het uitbreidingsplan Buurse Zuid. Met de ontwikkelingsmogelijkheden die worden teruggebracht, heeft de provincie in het verleden ingestemd. Zekerheidshalve wordt voorliggend bestemmingsplan, in het kader van het vooroverleg, alsnog naar de provincie Overijssel gestuurd.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op het terugbrengen van de abusievelijk wegbestemde mogelijkheden voor het uitbreidingsplan Buurse Zuid. Ten aanzien van de wateraspecten verandert er feitelijk niets in het plangebied. Zekerheidshalve wordt voorliggend bestemmingsplan, in het kader van het vooroverleg, alsnog naar het waterschap gestuurd.

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

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