

Bestemmingsplan

Haaksbergen Dorp, partiële herziening Violier 26 / Duizendblad 48

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan

“Haaksbergen Dorp, partiële herziening Violier 26 / Duizendblad 48”

Gemeente Haaksbergen
Postbus 102
7480 AC HAAKSBERGEN

Plannaam: Haaksbergen Dorp, partiële herziening Violier 26 / Duizendblad 48
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0158.BP1180-0002
Status: Vastgesteld
Datum: April 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**

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUDIG PLANOLOGISCH REGIEM	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HUDIGE SITUATIE	7
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR HAAKSBERGEN	7
2.2	PLANGEBIED	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	10
3.1	DE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 5	PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID	26
5.1	BODEM	26
5.2	GELUID	27
5.3	LUCHTKWALITEIT	28
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	29
5.5	MILIEUZONERING	30
5.6	ECOLOGIE	33
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	36
6.1	VIGEREND BELEID	36
6.2	WATERPARAGRAAF	38
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	39
7.1	INLEIDING	39
7.2	OPZET VAN DE REGELS.....	39
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	40
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	42
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	43
9.1	VOOROVERLEG	43
9.2	ZIENSWIJZEN	43
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		44
BIJLAGE 1	BODEMONDERZOEK	45
BIJLAGE 2	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	46
BIJLAGE 3	STANDAARDWATERPARAGRAAF.....	47

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

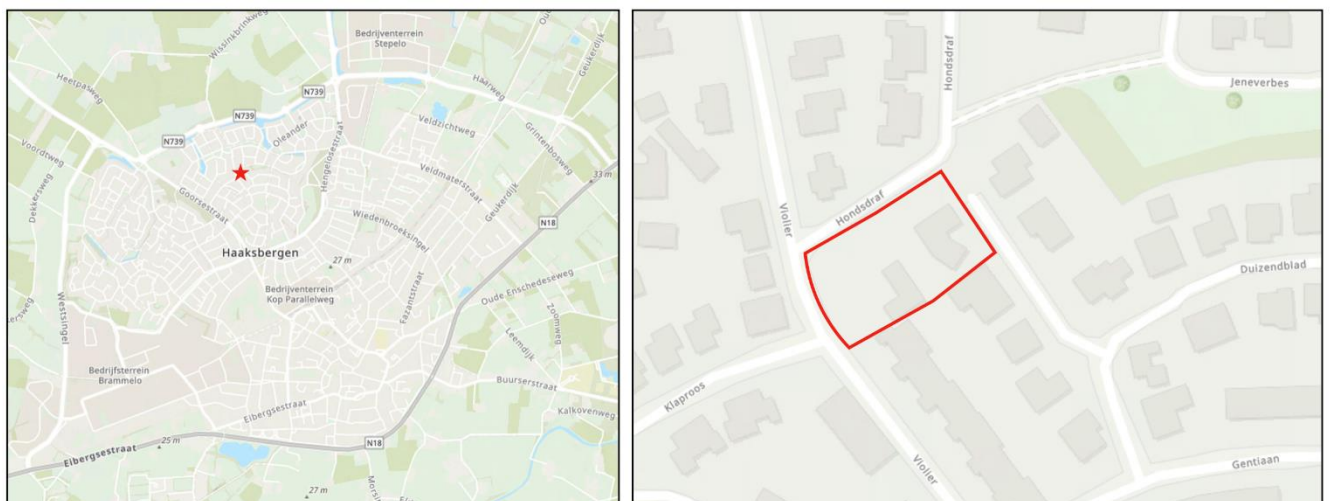
Op de hoek van de Violier met de Hondsdraf, in de kern Haaksbergen, ligt een tuinperceel. Initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie een woning te bouwen. De beoogde locatie heeft een tuinbestemming en deels een woonbestemming. Op basis van het geldende bestemmingsplan “Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buurserstraat, De Pas en Hassinkbrink” is de bouw van een woning dan ook niet toegestaan, aangezien binnen de tuinbestemming de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een woning ontbreken.

Initiatiefnemer heeft hiertoe een principeverzoek ingediend, waarop de gemeente Haaksbergen een positief besluit heeft genomen.

Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om de ontwikkeling mogelijk te maken, waarbij wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Violier 26 / Duizendblad 48, binnen de bebouwde kom van 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 Violier 26 / Duizendblad 48” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.BP1180-0002) en een renvooi;
- regels.

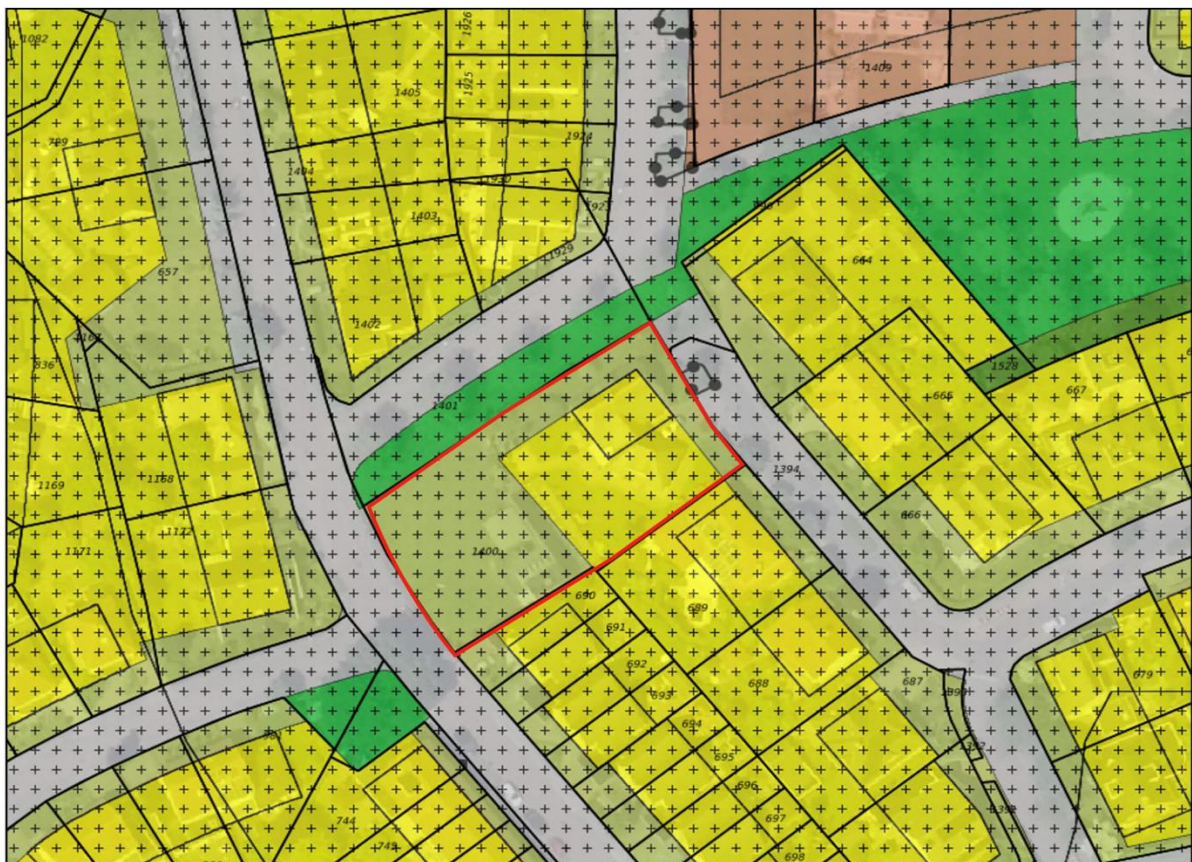
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.4 Huidig planologisch regime

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buurserstraat, De Pas en Hassinkbrink” van de gemeente Haaksbergen.

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buurserstraat, De Pas en Hassinkbrink” van de gemeente Haaksbergen. Dit bestemmingsplan is op 2 juli 2013 door de gemeenteraad van Haaksbergen 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, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buurserstraat, De Pas en Hassinkbrink” (Bron: Ruimtelijke plannen)

1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de enkelbestemming ‘Tuin’ en ‘Wonen - Woonhuizen’. Daarnaast geldt ter plaatse de dubbelbestemming ‘Waarde – Hoge archeologische verwachting’. Hierna wordt nader ingegaan op de verschillende (dubbel)bestemmingen.

Bestemming ‘Wonen – Woonhuizen’

De bestemming ‘Wonen – Woonhuizen’ is opgenomen in het oostelijk deel van het plangebied. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woningen. Voor hoofdgebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. Verder is bepaald dat de breedte van het hoofdgebouw ten minste 5 meter dient te bedragen. De maximum goothoogte is middels een aanduiding op de verbeelding vastgelegd.

Bestemming ‘Tuin’

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn voornamelijk bestemd voor tuinen en onbebouwde erven met de daarbij behorende in- en uitritten, parkeergelegenheid, (water)huishoudkundige voorzieningen, gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. In de bouwregels is bepaald dat op de voor ‘Tuin’ aangewezen gronden uitsluitend een erker en bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd.

Dubbelbestemming ‘Waarde – Hoge archeologische verwachting’

Gronden met de bestemming ‘Waarde – Hoge archeologische verwachting’ zijn naast de voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

1.4.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de bestemmingsregels, omdat het realiseren van woningen niet past binnen de huidige bouw- en gebruiksregels binnen de bestemming ‘Tuin’.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan vereist. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. 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. Het gevolg daarvan is dat relatief grote verkeersbewegingen gemaakt moeten worden vanuit de woonbuurten naar het centrum. Bijna alle winkelvoorzieningen 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 dorpse 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 dorpse 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 is gelegen ten zuid(westen) van het centrum van Haaksbergen.

2.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Violier 26/ Duizendblad 48 in de bebouwde kom van Haaksbergen. Het Duizendblad kenmerkt zich door de aanwezigheid van vrijstaande woningen op grote vrijstaande percelen, aan de Violier staan overwegend twee-onder-een-kap woningen. Het plangebied wordt begrensd door de Hondsdraf aan de noordzijde, het Duizendblad aan de oostzijde, Violier 24 aan de zuidzijde en tot slot de Violier aan de westzijde.

De bebouwing binnen het plangebied bestaat uit een vrijstaande woning aan het Duizendblad 48 met bijgebouw. Verder bestaat het plangebied uit tuin van het perceel aan de Duizendblad 48 en braakliggend terrein. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen met daarop (rode omlijning) de globale begrenzing van het plangebied aangegeven. In afbeelding 2.2 en 2.3 zijn straatbeelden van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Aanzicht situatie plangebied in 2009 (Bron: Google - Maps)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Achtergrond

In het bestemmingsplan “Hassinkbrink”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 1990 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten op 19 februari 1991, was het perceel van de Violier 26 bestemd voor wonen. Deze woonbestemming is in de eerste partiële herziening van het bestemmingsplan, vastgesteld in september 1993, gehandhaafd. In 1993 is een bouwvergunning voor een woning op dit perceel verleend. Deze vergunning is nog steeds van kracht, maar hier is tot nu toe nog geen gebruik van gemaakt. De vergunde woning voldoet inmiddels niet meer aan de bouwregels en zal daarom niet meer op de destijds vergunde manier worden gerealiseerd.

In het daaropvolgende en ook in het vigerende bestemmingsplan “Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buurserstraat, De Pas en Hassinkbrink” is de woonbestemming van de Violier 26 in Haaksbergen door een onbekende reden van de plankaart verwijderd. Het perceel wordt gebruikt en is bestemd als ‘tuin’ van Duizendblad 48.

Het verzoek van de initiatiefnemer is om het huidige perceel van Duizendblad 48 te splitsen in de oorspronkelijke percelen Duizendblad 48 en Violier 26. Het plan is om op het vrijkomende perceel een vrijstaande woning te realiseren wat aansluit bij de vrijstaande woningen in de directe omgeving. Zoals in de aanleiding reeds aangegeven, staat de gemeente Haaksbergen positief tegenover deze ontwikkeling.

3.2 De ontwikkeling

In de huidige situatie wordt het plangebied aan de Violier 26 / Duizendblad 48 al enkele jaren gebruikt als tuin/weide voor dieren en is het deels braakliggend. In 1993 is een bouwvergunning voor een woning op dit perceel verleend. Deze vergunning is nog steeds van kracht, maar hier is tot nu toe nog geen gebruik van gemaakt.

In januari 2018 heeft de initiatiefnemer een aanvraag voor een vooroverleg ingediend bij de gemeente Haaksbergen. Het verzoek van de initiatiefnemer is om het huidige perceel van Duizendblad 48 te splitsen in de oorspronkelijke percelen Duizendblad 48 en Violier 26. Het plan is om op het vrijkomende perceel een vrijstaande woning te realiseren wat aansluit bij de vrijstaande woningen in de directe omgeving. De bestaande bebouwing in het plangebied blijft gehandhaafd. De vergunde woning voldoet inmiddels niet meer aan de bouwregels en zal daarom niet meer op de destijds vergunde manier worden gerealiseerd.

In de hiernavolgende afbeelding is een situatieschets van de te ontwikkelen kavel opgenomen.



Afbeelding 3.1 Situatieschets percelen Violier 26 / Duizendblad 48 Haaksbergen (Bron: Gemeente Haaksbergen)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)’ van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren’ opgesteld. Deze cijfers 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. De parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van de woning aan het Duizendblad 48 is al op een adequate wijze ingepast. In deze paragraaf wordt enkel de nieuw toe te voegen woning meegenomen, de woning aan het Duizendblad 48 wordt buiten beschouwing gelaten.

3.3.2 Uitgangspunten

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

- Functie: ‘woningen – koop, huis, vrijstaand’; (1 vrijstaande woning)
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk;
- Stedelijke zone: Rest bebouwde kom;

3.3.3 Parkeerbehoefte

Uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten geldt op basis van de CROW-publicatie een parkeernorm van gemiddeld 3 parkeerplaatsen per vrijstaande woning.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet voor de vrijstaande woning in de realisatie van minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen erf. Het woonerf/kavel is van voldoende omvang voor realisatie van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat in de benodigde parkeerbehoefte wordt voorzien.

3.3.4 Verkeersgeneratie en ontsluiting

De vrijstaande woning levert op basis van de gegevens uit de CROW-publicatie een totale verkeersgeneratie op van 8,2 vervoersbewegingen per weekdagemaal. De Violier en direct omliggende wegen zijn van voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen in de nieuwe situatie veilig en vlot te kunnen verwerken. De woning wordt middels een eigen in- en uitrit ontsloten op de Violier.

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen onevenredige verkeersdruk met zich meebrengt en het plan vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren oplevert. Dit temeer, omdat er voldoende ruimte is voor het realiseren van overzichtelijke en verkeersveilige in- en uitritten.

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 (voormalige EHS), inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (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

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 deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: stedelijke ontwikkeling: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het realiseren van één woning. Gelet op het vorenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke orderingsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische

Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

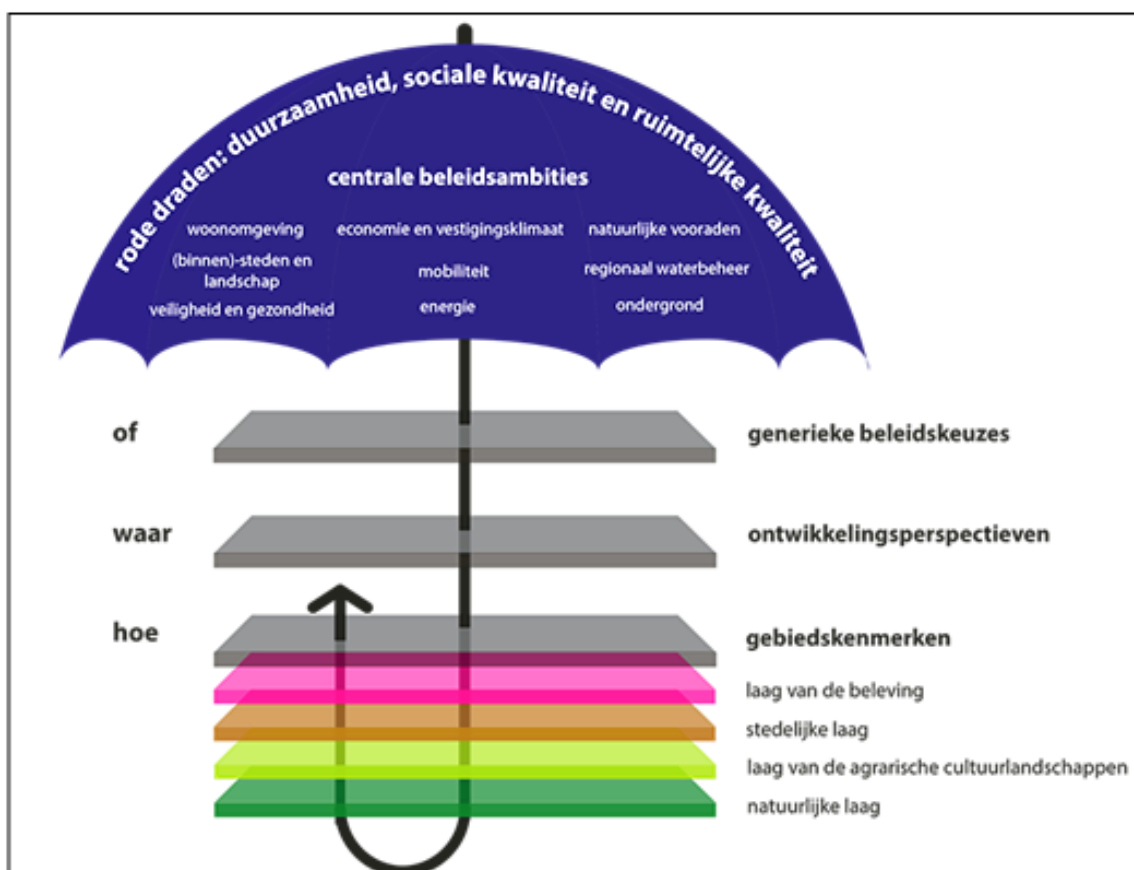
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.3:

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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 binnen steden en dorpen 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 2.2.2:

Realisatie nieuwe woningen

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.*
2. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
3. *In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.*
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.*
5. *Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*
6. *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: *te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven*
- Actueel onderzoek woningbouw: *door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.*

- Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouw mogelijkheden die een gemeente biedt.

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing van het initiatief aan de “Generieke beleidskeuzes”

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de “Stedelijke laag” is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de invulling van het plangebied met woningbouw vindt dan ook geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het project in overeenstemming met artikel 2.1.3. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Nieuwe woningbouwlocaties

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 één grondgebonden woning in binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke woonvisie (hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2) en in overeenstemming met de prestatieafspraken met de provincie Overijssel. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief met de rode ster is aangegeven.



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

‘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 ontwikkeling een stedenbouwkundig verantwoord en functioneel passende woonlocatie gerealiseerd, in een gebied met overwegend een woonfunctie. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving. De nieuwe bebouwing zal zich qua vorm en omvang goed voegen in het bestaande straatbeeld en voorziet in een passende functie voor deze locatie. De nieuwe situatie betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat verrommeling wordt tegengegaan. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

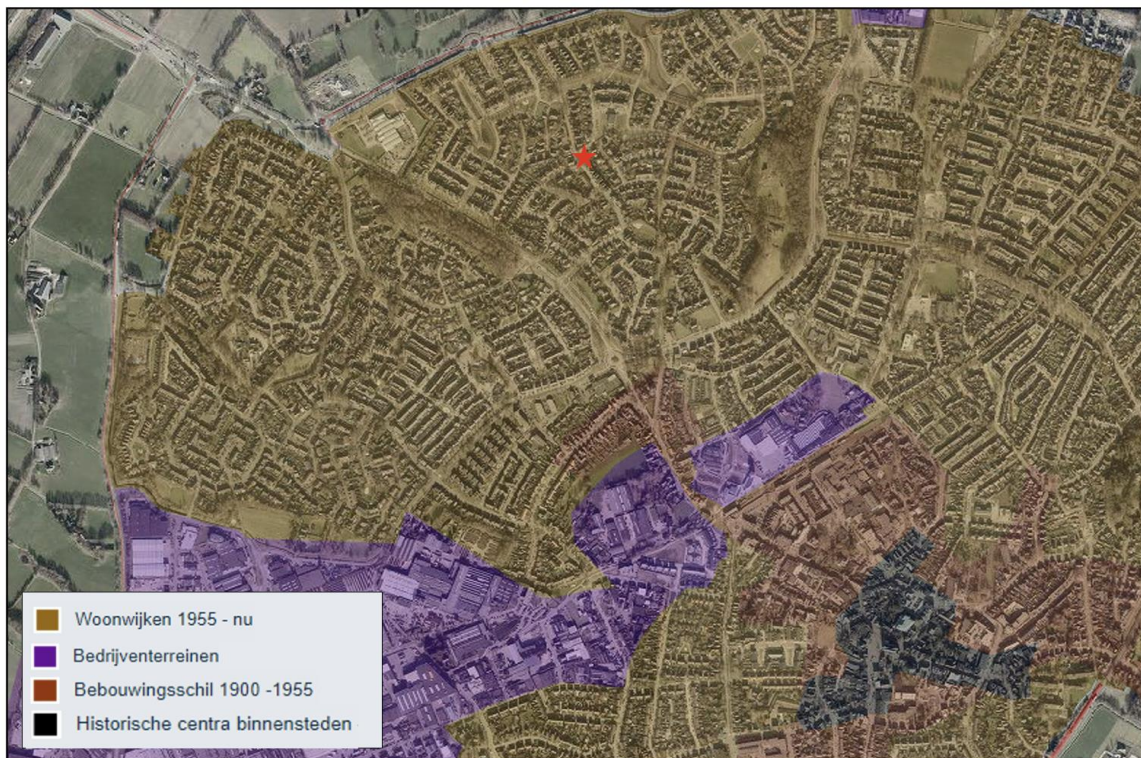
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van

het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze (oorspronkelijke) waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de 'laag van de beleving', wordt ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

1. De “Stedelijke laag”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Woonwijken 1955 – nu’. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Stedelijke laag” opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode ster.



Afbeelding 4.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “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 de bestaande bebouwingsstructuur in de omgeving. Op deze wijze gaat de nieuwe bebouwing goed op in het huidige straatbeeld. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit op de kenmerken en uitgangspunten van de ‘Stedelijke laag’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is 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 is met name ambitie 7 van belang. Op deze ambitie zal in de volgende subparagraaf nader worden ingegaan.

4.3.1.2 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. 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 daarom 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.

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

Het gaat in voorliggend geval om een locatie die ligt in bestaand bebouwd gebied en daarom wordt gezien als inbreidingslocatie. De realisatie van voorgenomen ontwikkeling sluit uitstekend aan bij de ambitie om voor iedereen passende woonvoorzieningen aan te kunnen bieden. De geplande woning is geschikt voor uiteenlopende doelgroepen.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit op de ‘Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente’.

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 tot 2020 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 zover dat bekend is, bestaat voor bijna 30% uit appartementen. Dit komt overeen met de behoefte die in het woonwensenonderzoek is geuit.

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 prijklassen en eigendom. Daarnaast wordt meer ingezet op functiemenging. Het plan voldoet aan de woonvisie. In het kader van dat beleidsdocument is een woonwensenonderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat wonen in en nabij het centrum zeer gewild is. 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 voornamelijk om het levensloopbestendig maken van zowel de woningen als het bestemmingsplan. Om op deze manier in een eerder stadium te kunnen inspelen op veranderingen. Hierbij blijven ruimtelijke kwaliteit en het uitgangspunt 'inbreiding voor uitbreiding' belangrijke aspecten.

4.3.2.5 *Uitvoeringsprogramma*

De visie op het gebied van wonen is doorvertaald naar een uitvoeringsprogramma, waarin 9 speerpunten zijn opgenomen, de speerpunten die van belang zijn voor dit plan zijn:

- Senioren moeten kunnen blijven wonen in hun woning of woonomgeving;
- Toekomstige starters op de woningmarkt moeten een plek kunnen krijgen in Haaksbergen;
- Zorgbehoevenden moeten zoveel mogelijk in en om Haaksbergen zorg verleend krijgen;
- In Haaksbergen moet ruimte zijn voor een wooncarrière;
- Woningen moeten duurzaam worden gebouwd of aangepast;
- Inbreiding voor uitbreiding;

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

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van één vrijstaande, grondgebonden woning op een ruime kavel. De kavel wordt op een inbreidingslocatie gerealiseerd en er zal duurzaam worden gebouwd. Door deze ontwikkeling wordt op kwantitatief en kwalitatief vlak in wonen voorzien om huisvestigingsmogelijkheden te blijven bieden aan de groeiende bevolking en wordt zodoende de wooncarrière van de inwoners van Haaksbergen gestimuleerd.

Door voorgenomen ontwikkeling ontstaat er een passende woonlocatie voor uiteenlopende doelgroepen waarbij tevens de doorstroming wordt bevorderd omdat een andere woning vrijkomt voor starters. 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. Tenslotte wordt met dit initiatief voldaan aan de wens om inbreidingslocaties de voorkeur te geven boven

uitbreidingslocaties. 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

Om tot de periode 2025 een beeld te hebben van aanstaande ontwikkelingen met betrekking tot inbreidingslocaties, heeft de gemeente Haaksbergen de ‘Notitie inbreidingslocaties’ opgesteld. 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 individuele locaties. Hiervoor is bewust gekozen, omdat de toekomst andere details kan vragen dan de nu geldende normen. Hierdoor is er een zeker mate van flexibiliteit ontstaan, wat de bruikbaarheid ten goede komt.

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. Daarnaast zijn er locaties aangewezen die mogelijk in de toekomst (na 2020) geschikt kunnen zijn voor herontwikkeling.

4.3.3.3 Randvoorwaarden voor inbreidingslocaties

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

- Indien een locatie reeds 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 er zwaarwegende redenen zijn om dit niet te doen. 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 minimaal 1 en liefst meerdere van de 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

Voor het plangebied, Violier 26 / Duizendblad 48, is in 1993 al een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een woning. Uit paragraaf 4.3.3.3 is gebleken dat aan de ambities van de structuurvisie wordt voldaan. Door de herontwikkeling van het plangebied wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van het woonmilieu en qua woningtypen een verrijking geleverd aan het woonprogramma van Haaksbergen. De ‘Notitie inbreidingslocaties 2025’ verzet zich niet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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

ontwikkeling. In de welstandsnota wordt een aantal deelgebieden onderscheiden. Het plangebied is gelegen in het deelgebied ‘Woongebieden’.

4.3.4.2 Woongebieden

Het deelgebied ‘Woongebieden’ bestaat uit een verscheidenheid aan woonwijken en -gebieden. In de vorige nota waren die vanwege hun eigen karakter ingedeeld in verschillende eigen deelgebieden met eigen criteria. De criteria waren voor elk deelgebied vergelijkbaar en met name gericht op het zoeken van aansluiting op de bestaande context. Met dit doel als uitgangspunt is het goed mogelijk al deze gebieden samen te voegen tot één deelgebied. De gebiedsgerichte criteria zijn daarbij gericht op het behouden en respecteren van de huidige kenmerken van de omgeving waarin wordt gebouwd.

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. Toevoeging 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

Het ontwerp van de bebouwing zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ter toetsing aan de bouwmeester worden voorgelegd. Hierbij wordt het ontwerp getoetst aan de criteria zoals

opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota. In voorliggend geval wordt beoogd om qua vormgeving en architectuur aan te sluiten op de omliggende bebouwing.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief 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 & cultuurhistorie en 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.

Er is door Kruse Groep een verkennend bodemonderzoek, opgenomen in bijlage 1, uitgevoerd ten plaatse van het plangebied. Het doel van het verkennend onderzoek is het bepalen van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem ten behoeve van nieuwbouw. In de volgende paragraaf wordt op de belangrijkste conclusies ingegaan.

5.1.2 Beoordeling plangebied

Resultaten chemische analyses

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

- de bovengrond (BG) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (peilbuis 1) is licht verontreinigd met barium en zink.

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar bijlage 1. In de boven en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de gronden ten behoeve van de woonfunctie. Het aspect 'bodem' vormt hiermee geen belemmering voor de voorgenomen 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 wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.2.2 Situatie plangebied

De geplande woning wordt op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidgevoelig object. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

5.2.2.1 Railverkeerslawaaï

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaaï niet van belang, aangezien het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van een spoorlijn.

5.2.2.2 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. Het aspect industrielawaai als bedoeld in de Wgh vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Opgemerkt wordt dat de geluidsbelasting van individuele bedrijvigheid in paragraaf 5.5 (Milieuzonering) aan bod komt.

5.2.2.3 Wegverkeerslawaaï

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

Het plangebied is gelegen in een gebied waar voornamelijk 30 km/uur wegen aanwezig zijn. Uit jurisprudentie blijkt dat een 30 km/uur weg in de beoordeling moet worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeurswaarde (48 dB).

De wegen gelegen rondom het plangebied zijn hoofdzakelijk bedoeld voor bestemmingsverkeer, voornamelijk in de vorm van personenwagens. Van zwaar verkeer is niet of nauwelijks sprake. De wegen worden gebruikt ter ontsluiting van de aangelegene woningen, voorzieningen en nabij gelegen woonwijken waarbij sprake is van een geringe verkeersintensiteit.

5.2.3 Conclusie

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

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

Gelet op de aard en omvang van voorliggend initiatief, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1 wordt gesteld dat voorliggend initiatief ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast wordt de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling 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:

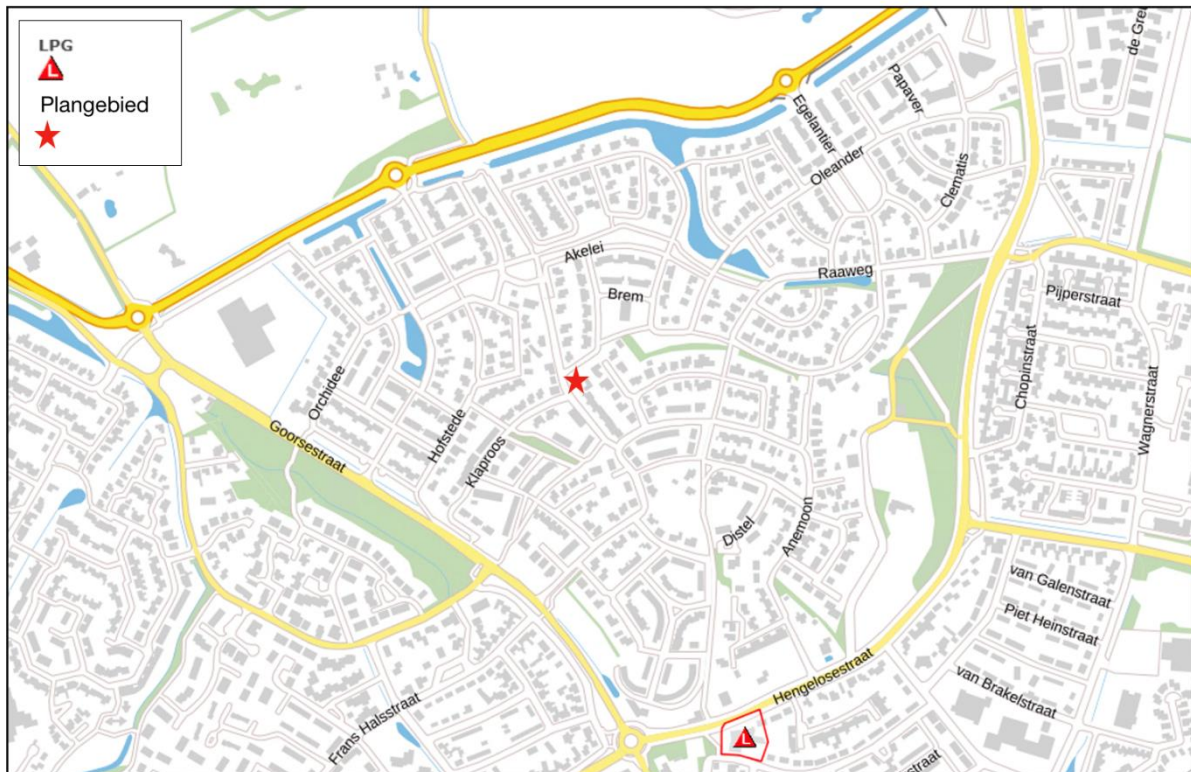
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld 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. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de gele ster met zwarte contour.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

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.

Op het terrein van de nabijgelegen LPG tankstation gesitueerd. Deze is echter gelegen op een afstand van ruim 566 meter vanaf het plangebied.

LPG-tankstation

Op afbeelding 5.1 is weergegeven dat er een LPG-tankstation in de nabijheid van het plangebied ligt. Het betreft LPG afleverpunt, welke op circa 566 meter van het plangebied ligt. De inrichting heeft een plaatsgebonden risicocontour van 25 meter. Het plangebied ligt buiten deze risicocontouren, waardoor een nadere verantwoording van het plaatsgebonden- en/of groepsrisico niet benodigd is.

5.4.3 Conclusie

Eén 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. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; ‘rustige woonwijk’ en ‘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.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als ‘gemengd gebied’. Bij ‘gemengde gebieden’ moet gedacht worden aan:

“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.”

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een ‘Rustige woonwijk’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie 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 milieugevoelige functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functie.

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een school (Brem 3). Deze functie wordt op grond van de VNG-uitgave aangemerkt als ‘Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs’, milieucategorie 2, waarvoor als grootste richtafstand 30 meter voor het aspect geluid geldt.

De afstand voor de nieuw te realiseren woning tot de school bedraagt 71 meter en de bestaande woning bedraagt 50 meter. Geconcludeerd wordt dat hiermee ruimschoots aan de minimaal aan te houden richtafstand wordt voldaan. Omgekeerd wordt de school niet in haar werkzaamheden beperkt.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.6 Ecologie

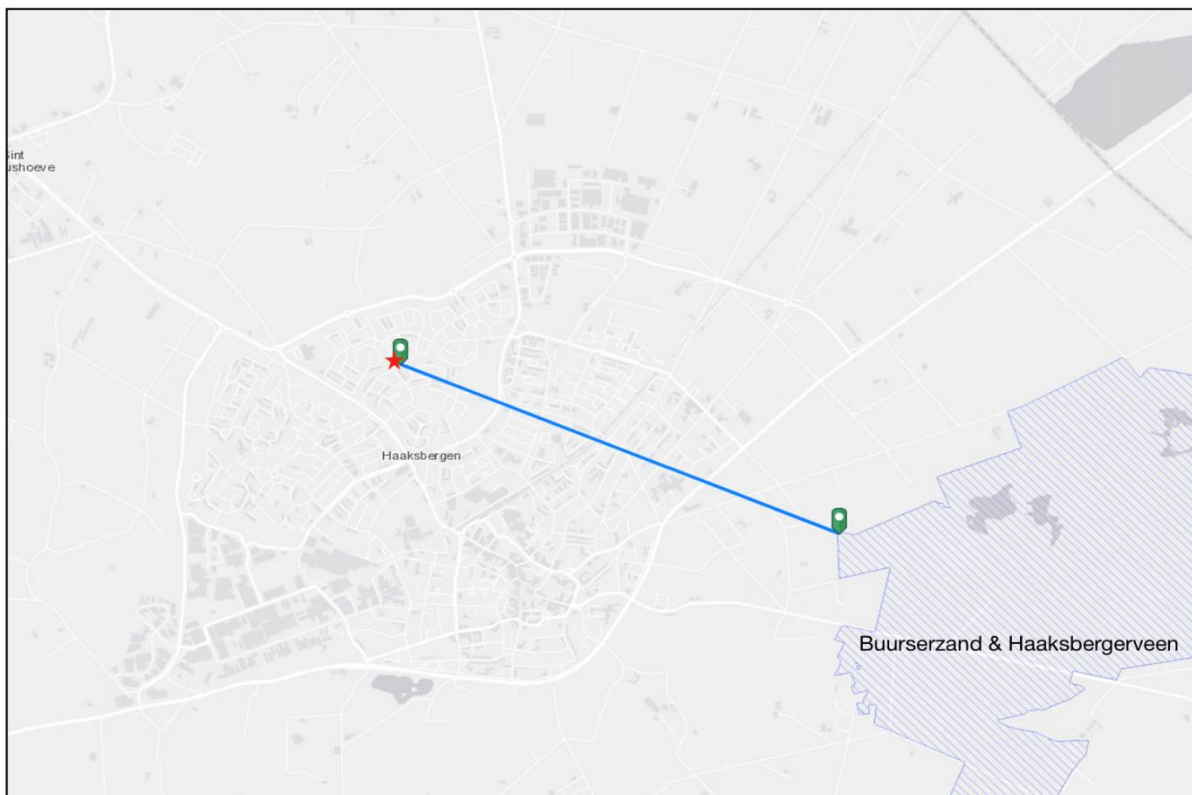
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden 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

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ten minste 2,56 kilometer afstand van het plangebied. In afbeelding 5.2 is het Natura 2000-gebied weergegeven ten opzichte van het plangebied, het plangebied is weergegeven met rode ster. Gedurende de bouwphase van de nieuw te realiseren woning zal het aantal verkeersbewegingen zo veel als mogelijk worden beperkt door gebruik te maken van doordachte rijschema's en effectief beladen transporten. Verder zal er waar mogelijk gewerkt worden met elektrische voorzieningen, dit als vervanging van de met diesel aangedreven voorzieningen. Tevens wordt de woning gasloos gebouwd.

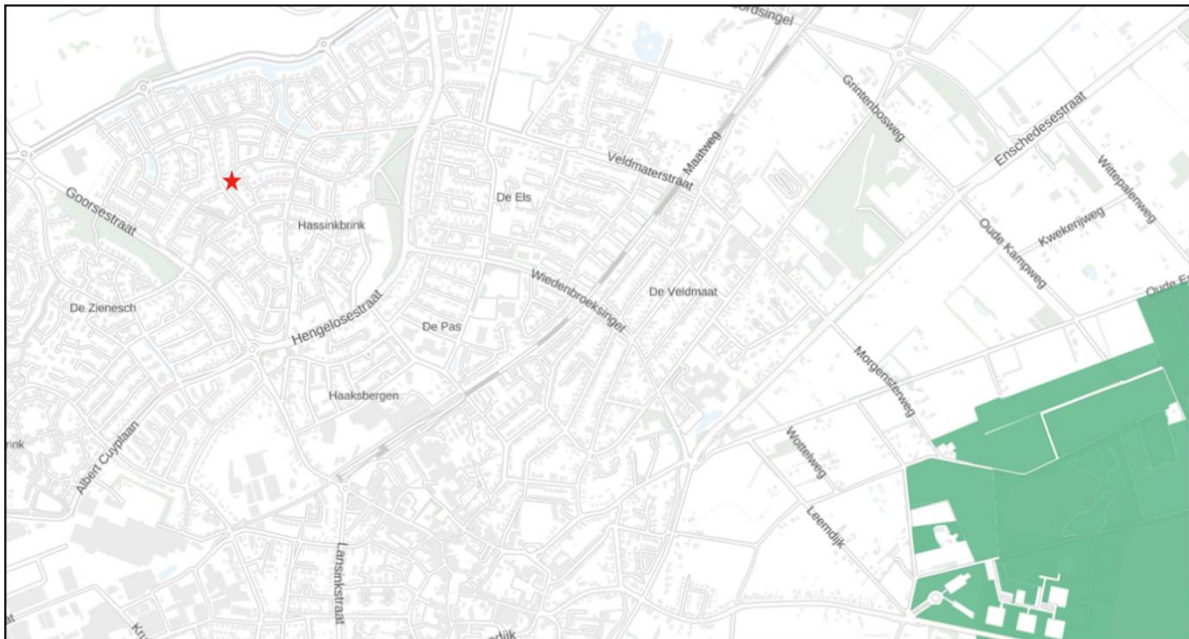


Afbeelding 5.2 Natura 2000-gebied ten opzichte van het plangebied (Bron: Natura 2000 viewer)

Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk 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.



Afbeelding 5.3 NNN ten opzichte van het plangebied (Bron: Atlas leefomgeving)

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 2,3 kilometer afstand. Op afbeelding 2.3 is het NNN weergegeven ten opzichte van het plangebied. Het plangebied is weergegeven met rode ster. 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.

5.6.2.2 Afweging

Het plangebied is momenteel onbebouwd en wordt intensief tuin-technisch onderhouden. Het plangebied heeft gezien de binnenstedelijke locatie en de wijze van inrichting/onderhoud een geen ecologische waarde. Het uitvoeren van een Quicksan flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk. De zorgplicht in het kader van de Wet natuurbescherming is echter wel van toepassing, hiermee zal rekening worden gehouden.

5.6.3 Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt, mede gezien de grote onderlinge afstanden en de aard van de ontwikkeling, geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten en nader onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht. Vaststelling van dit bestemmingsplan heeft tevens geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN.

5.7 Archeologie & cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft Laagland Archeologie VOF een archeologisch onderzoek ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

Tijdens het booronderzoek is een dik (circa 110 cm) verstoord pakket aangetroffen. Vermoedelijk is deze verstoring ontstaan tijdens de bouwphase van de huidige woonwijk. Dit pakket grenst aan een C-horizont. In twee boringen is sprake van een verstoorde top van de C-horizont. De oorspronkelijke top bestond waarschijnlijk uit een podzolgrond waarop een plaggendeek is aangebracht. Zowel plaggendeek als de top van de podzolgrond zijn verdwenen. Daarmee is ook de top van het archeologisch niveau aangetast. Dit betekent dat een vondstenlaag en oppervlakkige sporen zijn verdwenen of verstoord. Diepere sporen kunnen bewaard zijn gebleven in de top van de aangetroffen C-horizont. Het is de bureaustudie geformuleerde verwachtingsmodel (middelhoge kans op nederzettingsresten uit de periode Neolithicum – Vroege Middeleeuwen en een lage verwachting op nederzettingsresten uit de Late Middeleeuwen) wordt op basis van het veldonderzoek verworpen. De kans op archeologische resten is laag voor alle perioden.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat, afgezien van de zeer diepe grondsporen. Het archeologisch belang hiervan is laag. Om deze reden wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven.

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

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt en er tevens geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. 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 2016 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 hoofdwatersysteem 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 rioolstelsel.

Toekomstige situatie waterhuishouding

Door de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is er 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 (www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenaamde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De bestemming en de geringe grootte van het plan hebben een zeer beperkte invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft 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-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen, bestaande afwijkingen, geluidszones van wegen en aangrenzende terreinen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene procedureregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene procedureregels beschreven. Deze regels zien op de voorbereidingsprocedure van het bestemmingsplan.
- *Overige regels (Artikel 10)*
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.

Tuin (Artikel 3)

De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor tuinen, onbebouwde erven en in- en uitritten.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 1 meter indien het om erf- en terreinafscheidingen gaat. Voor overige bouwwerken geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Wonen – Woonhuizen (artikel 4)

De bestemming ‘Wonen – Woonhuizen’ is opgenomen ter plaatse van de beoogde grondgebonden woning. Ter plaatse van het toekomstige hoofdgebouw is een bouwvlak opgenomen. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor vrijstaande woningen.

Voor hoofdgebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. Verder is bepaald dat de breedte van het hoofdgebouw ten minste 5 meter dient te bedragen. De goot- en bouwhoogte zijn middels een aanduiding op de verbeelding vastgelegd.

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. Hoofregel 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 initiatiefnemer. 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

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen in bestaand stedelijk gebied/bestaand bebouwd gebied welke voorzien in woningbouw met minder dan 7 woningen is, op basis van lid A onder 1 van de vooroverleglijst ruimtelijke plannen, geen vooroverleg vereist indien deze plannen in lijn zijn met de tussen gemeente en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen.

Het voorliggende plan is in overeenstemming met de geldende afspraken tussen de gemeente en de provincie. Het is dan ook niet noodzakelijk om het plan in het kader van vooroverleg voor te leggen aan de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van de watertoets van toepassing is. Nader vooroverleg met het waterschap kan achterwege blijven.

9.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de wettelijke termijnen voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 Standaardwaterparagraaf