

Bestemmingsplan  
**Haaksbergen Dorp, partiële herziening  
deelplan 1 Hassinkborgh**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

## **Bestemmingsplan**

### **“Haaksbergen Dorp, partiële herziening deelplan 1 Hassinkborgh”**

**Gemeente Haaksbergen**  
Postbus 102  
7480 AC HAAKSBERGEN

**Plannaam:** Haaksbergen Dorp, partiële herziening deelplan 1 Hassinkborgh  
**Plantype:** Bestemmingsplan  
**IMRO-idn:** NL.IMRO.0158.BP1181-0001  
**Status:** Ontwerp  
**Datum:** Maart 2020



**Dokter van Deenweg 13**  
8025 BP Zwolle

**Twentepoort Oost 16a**  
7609 RG Almelo

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

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM .....	6
1.5	LEESWIJZER .....	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>8</b>
2.1	HASSINKBRINK .....	8
2.2	PLANGEBIED .....	8
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING.....</b>	<b>10</b>
3.1	DE ONTWIKKELING .....	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	12
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>14</b>
4.1	RIKSBELEID .....	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	22
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>27</b>
5.1	BODEM.....	27
5.2	GELUID .....	28
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	30
5.5	MILIEUZONERING .....	31
5.6	GEUR .....	34
5.7	ECOLOGIE.....	34
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	36
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	37
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>39</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	39
6.2	WATERPARAGRAAF .....	40
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....</b>	<b>42</b>
7.1	INLEIDING.....	42
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	42
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	43
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>45</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>46</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	46
9.2	INSPRAAK .....	46
9.3	ZIENSWIJZEN.....	46

<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>47</b>
BIJLAGE 1 VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....	48
BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....	49
BIJLAGE 3 AERIUS BEREKENING .....	50
BIJLAGE 4 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK .....	51
BIJLAGE 5 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....	52
BIJLAGE 6 STANDAARDWATERPARAGRAAF .....	53
BIJLAGE 7 WATERHUISHOUDKUNDIG PLAN .....	54

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

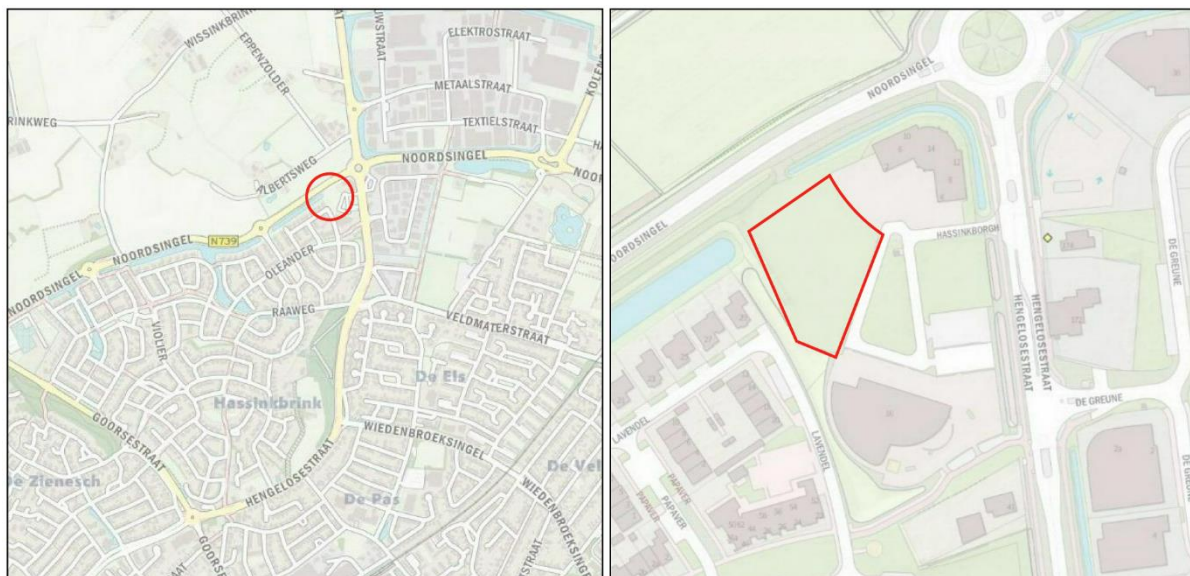
Aan de Hassinkborgh in het noorden van de kern Haaksbergen bevindt zich een braakliggend terrein. Het terrein is de entree van Haaksbergen vanuit de richting Hengelo. Op basis van het geldende bestemmingsplan mag het plangebied ontwikkeld worden tot een gemengd gebied met onder andere kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Er is echter onvoldoende marktvrage naar dergelijke functies, waardoor het plangebied tot op heden nog niet is ontwikkeld.

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse 10 levensloopbestendige rijwoningen in de koopsector te realiseren, een en ander met bijbehorende (parkeer)voorzieningen. Op deze manier kan dit deel van de wijk Hassinkbrink stedenbouwkundig worden afgerond en wordt een passende invulling aan een prominente zichtlocatie gegeven. Dit komt de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied en de omgeving ten goede.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, omdat het realiseren van 10 rijwoningen niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels is. 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 Hassinkborgh, in de noordoostelijke hoek van de wijk Hassinkbrink, in het noorden van de kern Haaksbergen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Haaksbergen, sectie O, nummer 1892. 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: Provincie Overijssel)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Haaksbergen Dorp, partiële herziening deelplan 1 Hassinkborgh” bestaat uit de volgende stukken:

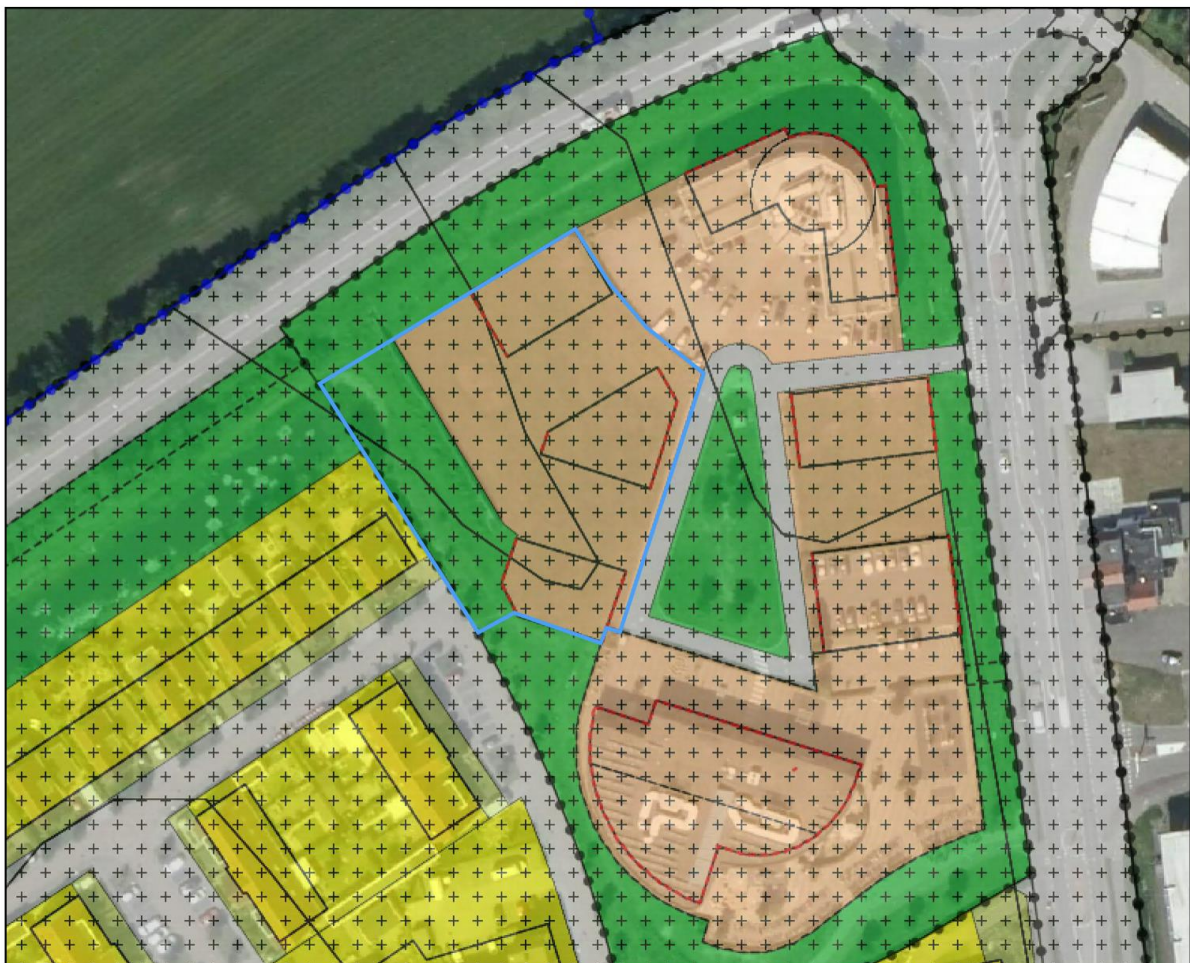
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.BP1181-0001) en een renvooi;
- regels.

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

### 1.4 Huidig planologisch regiem

#### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buurserstraat, De Pas en Hassinkbrink” dat op 2 juli 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Haaksbergen is vastgesteld. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan. Hierin is het plangebied globaal weergegeven met de blauwe contour. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke plannen)

#### 1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de enkelbestemmingen ‘Gemengd’ en ‘Groen’. De gronden met de bestemming ‘Gemengd’ zijn deels voorzien van bouwvlakken met bouw- en maatvoeringsaanduidingen en gevellijnen. Daarnaast geldt voor een deel de dubbelbestemming ‘Waarde – Hoge archeologische verwachting’ en voor het overige deel de dubbelbestemming ‘Waarde – Lage archeologische verwachting’. Hierna wordt een korte beschrijving van de (dubbel)bestemmingen gegeven.

##### **Bestemming ‘Gemengd’**

De voor ‘Gemengd’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor kantoren, maatschappelijke voorzieningen, sport, bedrijven tot en met milieucategorie 2, bestaande (bedrijfs)woningen en bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen. Hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak en in de gevellijn te worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouw- en maatvoeringsaanduidingen aangehouden dienen te worden.

##### **Bestemming ‘Groen’**

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn voornamelijk bestemd voor groen- en speelvoorzieningen. In de bouwregels is bepaald dat op de voor ‘Groen’ aangewezen gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd.

##### **Dubbelbestemming ‘Waarde – Hoge archeologische verwachting’ en ‘Waarde – Lage archeologische verwachting’**

Gronden met de bestemming ‘Waarde – Hoge archeologische verwachting’ en ‘Waarde – Lage 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 10 nieuwe woningen niet past binnen de huidige bouw- en gebruiksregels binnen de bestemmingen ‘Gemengd’ en ‘Groen’.

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 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 economische uitvoerbaarheid van het initiatief. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Hassinkbrink

De Hassinkbrink is één van de meest recent gerealiseerde woonwijken van Haaksbergen. De wijk heeft ongeveer 3.000 inwoners en er wonen vooral jonge gezinnen in koopwoningen. De wijk is ruim opgezet met veel ruimte voor groen. In de wijk is een basisschool aanwezig. Daarnaast bevindt zich er een kantoorlocatie aan de noordoostzijde van de wijk.

### 2.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Hassinkborgh. De ruimtelijk functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat uit woonfuncties, kantoorfuncties, onderwijsfuncties en parkeer- en groenvoorzieningen. Aan de noordzijde wordt het plangebied door een groenstrook begrensd. Ten oosten bevindt zich de parkeervoorziening behorende bij kantoorgebouw ‘De Hassinkborgh’. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich basisschool Los Hoes. Aan de westzijde wordt het plangebied door woonbebouwing begrensd.

Het plangebied is grotendeels onbebouwd. Qua bebouwing is er enkel een geluidsscherm aanwezig. Verder bestaat het plangebied uit gazon. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen met daarop de globale begrenzing (rode lijn) 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 Straatbeeld vanaf de Noordsingel (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld vanaf de Hengelsestraat (Bron: Google Streetview)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 De ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van 10 rijwoningen in de koopsector met bijbehorende (parkeer- en verkeers)voorzieningen aan de Hassinkborgh in Haaksbergen. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een stedenbouwkundige afronding van dit deel van de wijk Hassinkbrink, de entree van Haaksbergen vanuit de richting Hengelo.

De woningen worden georiënteerd op de Hassinkborgh en de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. De te realiseren woningen bestaan uit twee bouwlagen en worden plat afgedekt. De verdieping bevindt zich enkel op het voorste deel van de woningen. De bouwhoogte bedraagt aan de voorzijde circa 6,2 meter en aan de achterzijde 3,3 meter. De woningen hebben een bruto vloeroppervlak van tussen de 122 m<sup>2</sup> en 142 m<sup>2</sup>. Bij elke woning wordt in de achtertuin een berging geplaatst, met uitzondering van een enkele woning (nr. 6) die zal beschikken over een inpandige berging.

De woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Dit betekent dat op de begane grond van de woningen een slaap- en badkamer gerealiseerd zal worden. De woningen zijn hierdoor ook geschikt voor senioren.

Per woning wordt voorzien in één parkeerplaats op eigen terrein. Daarnaast worden er 10 parkeerplaatsen in openbaar gebied gerealiseerd. Het plangebied wordt op de Hassinkborgh ontsloten.

In afbeelding 3.1 is een inrichtingstekening weergegeven. Afbeeldingen 3.2 en 3.3 bevatten een impressies van de gewenste woningen.



Afbeelding 3.1 Inrichtingstekening gewenste ontwikkeling (Bron: Vazet Realisatie)



Afbeelding 3.2 Impressie te realiseren woningen (Bron: I'M Architecten)



Afbeelding 3.3 Impressie te realiseren woningen (Bron: I'M Architecten)

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 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 kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

### 3.2.2 Uitgangspunten

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

- Functie: ‘woningen – koop, huis, tussen/hoek’;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk;
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;

### 3.2.3 Parkeerbehoefte

Uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten geldt op basis van de CROW-publicatie een minimale parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van 10 woningen. Per woning wordt in één parkeerplaats op eigen erf voorzien. Daarnaast worden er 10 parkeerplaatsen in openbaar gebied gerealiseerd. Er worden dan ook vier parkeerplaatsen meer gerealiseerd dan minimaal benodigd is op basis van de CROW-cijfers. De parkeerbehoefte als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt daarmee op eigen terrein opgevangen, waardoor er geen sprake is van een toename van de parkeerdruk in de omgeving als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Het aspect parkeren vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 3.2.4 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Een rijwoning in de koopsector levert op basis van de gegevens uit de CROW-publicatie een totale verkeersgeneratie op van 7,4 vervoersbewegingen per weekdagemaal. De totale extra verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling bedraagt 74 vervoersbewegingen. Deze worden via de Hassinkborgh op de Hengelsestraat afgewikkeld. De hiervoor genoemde wegen hebben voldoende capaciteit om de beperkte toename in verkeersbewegingen veilig en vlot af te wikkelen. De woningen krijgen een verkeersveilige in- en uitrit op de Hassinkborgh of op de nog aan te leggen ontsluitingsweg.

Ten aanzien van basisschool Los Hoes wordt opgemerkt dat de bestaande kiss and ride zone gehandhaafd blijft. Er wordt een trottoir voor de woningen 7-10 aangelegd. Kinderen kunnen dan ook veilig in en uit de auto stappen bij het brengen naar en ophalen van school.

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

## 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 IJsselvedtdelta (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 hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

##### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

#### 4.1.2 Toetsing 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 10 woningen. 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 de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### 4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid 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.

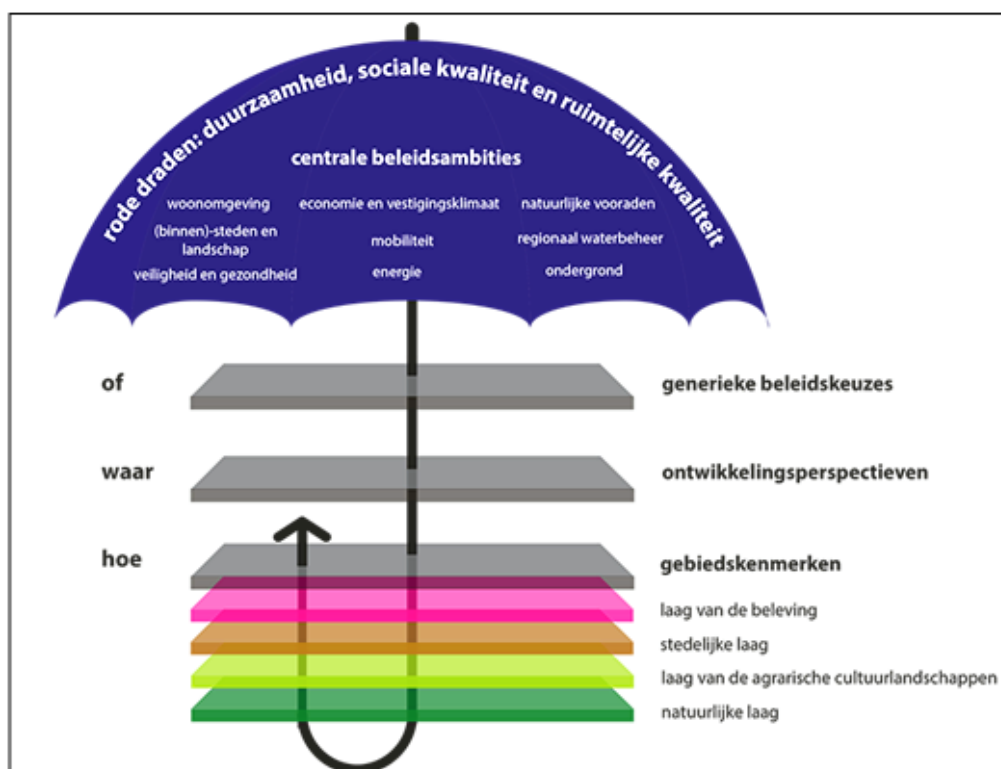


De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit 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 (lid 1) en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

##### Artikel 2.1.3 (lid 1):

##### **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 woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.*

Toetsing van het initiatief aan de “Generieke beleidskeuzes”

**Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**

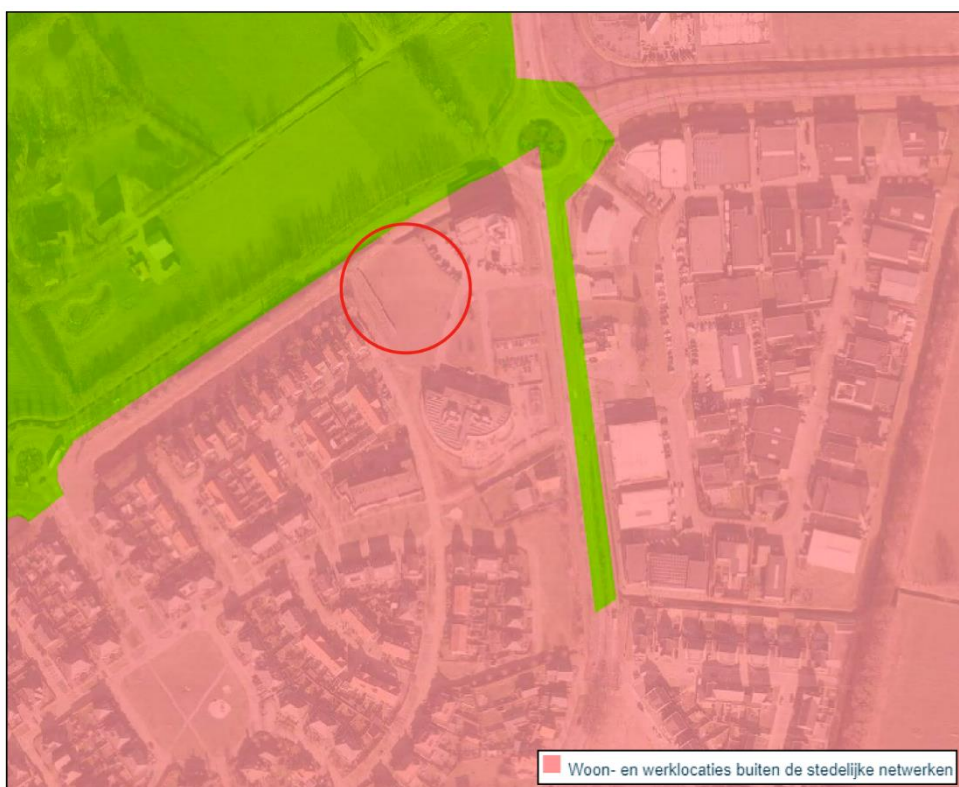
De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de “Stedelijke laag” ligt het plangebied in bestaand bebouwd gebied. Daarnaast is het plangebied reeds voorzien in een bestemming op basis waarvan stedelijke functies gerealiseerd kunnen worden. Met de invulling van het plangebied met woningbouw vindt 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 10 rijwoningen. 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 cirkel 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. Het voornemen zorgt voor de stedenbouwkundige afronding van dit deel van de wijk Hassinkbrink. 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 draagt bij aan het voorzien in de woningbehoefte in Haaksbergen. 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 Gebiedskennmerken*

Op basis van gebiedskennmerken 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 gebiedskennmerken 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 gebiedskennmerkenkaart van de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Woonwijken 1955 – nu’. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de gebiedskennmerkenkaart van de “Stedelijke laag” opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode cirkel.



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

#### 4.3.1.3 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 aan bij de ambitie om voor iedereen passende woonvoorzieningen aan te kunnen bieden. De geplande woningen zijn geschikt zowel voor starters, twee-persoonshuishoudens als ouderen geschikt.

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

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

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

#### 4.3.2.3 Mix & match

In de woonvisie is onderscheid gemaakt in doelgroepen. Hiermee kan de specifieke vraag per doelgroep in beeld worden gebracht. Echter wordt gestreefd naar een mix van tussen jong en oud, in prijsklassen en eigendom. Daarnaast wordt meer ingezet op functiemenging. 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, te weten:

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

8. Inbreiding voor uitbreiding;
9. Samenwerking.

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

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van 10 levensloopbestendige rijwoningen in de koopsector. De woningen worden op een inbreidingslocatie gerealiseerd, waarbij gasloos en duurzaam gebouwd zal worden. Door deze ontwikkeling wordt op kwantitatief en kwalitatief vlak voorzien in woningen die geschikt zijn voor diverse doelgroepen. Met het plan wordt dan ook huisvestigingsmogelijkheden geboden aan de groeiende bevolking, waarbij tevens de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd doordat bestaande woningen vrijkomen. Tot slot worden de woningen levensloopbestendig uitgevoerd. Dit vertaalt zich onder meer in het feit dat de woningen een slaap- en badkamer op de begane grond hebben. Hiermee wordt geanticipeerd op de veranderende bevolkingssamenstelling (meer senioren). Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

### 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. De locatie Hassinkborgh wordt genoemd als locatie die in 2020 in ontwikkeling of uitvoering is.

#### 4.3.3.3 *Toetsing van het initiatief aan de Notitie inbreidingslocaties 2025*

Het plangebied, de Hassinkborgh, is specifiek genoemd als nieuwe inbreidingslocatie in de ‘Notitie inbreidingslocaties 2025’. Het betreft locatie 6. Uit paragraaf 4.3.1 is gebleken dat aan de ambities van de structuurvisie wordt voldaan. Door de ontwikkeling van het plangebied met woningbouw wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van de bestaande woonmilieu’s en is er qua woningtypen sprake van verrijking doordat er levensloopbestendig en duurzaam wordt gebouwd. Het voornemen sluit goed aan bij het bepaalde in de ‘Notitie inbreidingslocaties 2025’.

### 4.3.4 **Ruimtelijke uitgangspunten Hassinkborgh (Wonen en leren in de Hassinkbrink)**

#### 4.3.4.1 *Algemeen*

De ruimtelijke opgave voor het plangebied is helder: het ontwerp dient enerzijds zorgvuldig verweven te worden met het omliggende stedelijke weefsel en anderzijds een samenhangend geheel te zijn met een eigen identiteit. Daarom is het van belang voor de ruimtelijke uitgangspunten zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij het bestaande stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan van september 2009. Op deze manier kan ook optimaal gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande infrastructuur. Uitgangspunt is dat de verandering in een woonfunctie geen grote aanpassingen vraagt in de reeds woonrijp gemaakte infrastructuur.



#### 4.3.4.2 Ruimtelijke uitgangspunten

##### Rooilijn

- Minimaal 3 meter parallel aan de weg (De Brink wordt begeleid met bebouwing);
- Parallel aan zijkanten bestaand kantoorgebouw.

##### Bouwhoogte hoofdgebouwen

De maximale goothoogte is 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter. De minimale bouwhoogte is 6 meter. Hetgeen overeenkomt met 2 bouwlagen. Deze eis volgt uit de noodzaak om voldoende bouwvolume aan de centrale brink te realiseren. Bovenstaande eisen waarborgen een zorgvuldige inpassing qua maat en schaal in de omgeving. Daarnaast blijft op deze wijze het kopgebouw, met een hogere hoogte, als markant oriëntatiepunt in stand.

##### Infrastructuur

De bestaande infrastructuur in en rondom het plangebied blijft gehandhaafd. Nieuw aan te leggen infrastructuur (water, groen, wegen, geluidswal) zal moeten aansluiten op de bestaande. Het parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden.

##### Groen

De nieuwe bebouwing is centraal rond de driehoekige brink gesitueerd. Voor de inrichting van de individuele kavels is rust en eenvoud het vertrekpunt. De resterende ruimtes rond de bebouwing en parkeerplaatsen dient te worden ingericht met heesterborders van inheemse soorten - zoals taxus en haagbeuk. De parkeervoorzieningen worden omsloten door halfhoge hagen van circa 1 m.

##### Water

- Infiltratie op eigen terrein conform GRP (kosten voor ontwikkelaar)

#### 4.3.4.3 Functionele uitgangspunten

Op basis van de voorgaande ruimtelijke uitgangspunten volgt als indicatief mogelijk programma:

- 8-10 grondgebonden woningen.

#### 4.3.4.4 Beeldkwaliteit

##### Situering/ kapvorm

- Hoofdbebouwing wordt volledig in de rooilijn gesitueerd, met uitzondering van teruggelegen en ondergeschikte geveldelen;
- De bebouwing is robuust en blokvormig en heeft aan de representatieve zijden (De Hengelsestraat en De Brink) een rustige en strakke wand. Aan de overige gevels zijn uitkragingen, grote gevelopeningen, lamellen en andere ondergeschikte bouwaccenten toegestaan;
- Bebouwing is voorzien van platte daken. Ten westen van de brink is aan de zijde van de woonwijk een lessenaarskap toegestaan.

##### Gevels, materiaal en kleur

- In architectonisch ontwerp en detaillering zoveel mogelijk rekening houden met de gedefinieerde zichtlijnen;
- De gevel optrekken uit donkerrode baksteen met een overwegend horizontale geleding;
- De gevelbeëindiging is alleen als baksteen toegestaan. Bij de overige gevels is naast de andere materialen ook baksteen toegestaan. De overstek aan beide gevels is minimaal;
- De entreepartij vormt het belangrijkste bouwaccent in de gevel, hetgeen benadrukt wordt door afwijkend materiaalgebruik;

- Geen plinten in afwijkend materiaal.

#### Openbare ruimte

- Parkeerwegen bij voorkeur in asfalt, gebakken materialen in grijstinten toegestaan;
- Voor de parkeerplaatsen is enkel gebakken materiaal toegestaan in een grijstint;
- Om aaneengesloten parkeervoorzieningen dient aan drie zijden een beukhaag met een maximale hoogte van 1 meter te worden gerealiseerd;
- Terreinafscheidingen richting de Brink en de Hengelosestraat mogen 1 meter hoog zijn (haagbeuk);
- Terreinafscheidingen aan de achter en zijkanten van de woningen zijn architectonisch meeontworpen en houden rekening met bestaande zichtlijnen.

#### *4.3.4.5 Toetsing van het initiatief aan de Ruimtelijke uitgangspunten Hassinkborgh (Wonen en leren in de Hassinkbrink)*

Ten aanzien van de ruimtelijke en functionele uitgangspunten wordt gesteld dat hieraan voldaan wordt. Het bouwvlak wordt op circa 6 meter van de brink gelegd, zodat de gestelde afstand van minimaal 3 meter wordt gehaald. Om voldoende bouwmassa aan de brink te realiseren is in het bestemmingsplan vastgelegd dat de voorzijde van de woningen minimaal 6 meter hoog dienen te zijn. Bestaande infrastructuur blijft gehandhaafd, waarbij binnen het plangebied (qua eigendomssituatie; op eigen terrein) in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien (zie paragraaf 3.2). Opvang van hemelwater wordt geregeld door het uitbreiden van de wadi achter de woningen.

Het ontwerp van de bebouwing is ter toetsing aan de bouwmeester voorgelegd. Hierbij is het ontwerp getoetst aan de beeldkwaliteitscriteria zoals in het beleidsdocument Ruimtelijke uitgangspunten Hassinkborgh (Wonen en leren in de Hassinkbrink). De bouwmeester was akkoord met de uitwerking van de bouwplannen.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met Ruimtelijke uitgangspunten Hassinkborgh (Wonen en leren in de Hassinkbrink) is.

#### **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, geur, 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. Kruse Milieu BV heeft een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Het bijbehorende rapport is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. In de komende paragraaf wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

#### 5.1.2 Onderzoekresultaten

##### 5.1.2.1 Resultaten veldwerk

De bodem bestaat voornamelijk uit matig fijn zand. Zintuigelijk zijn plaatselijk bodemvreemde materialen (puin) waargenomen. Visueel zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Het freatisch grondwater is op 1,17 meter beneden maaiveld aangetroffen.

##### 5.1.2.2 Resultaten analyses

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

- De bovengrond is niet verontreinigd;
- De ondergrond is niet verontreinigd;
- De puinhoudende grond is niet asbesthoudend;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink.

##### 5.1.2.3 Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetoond. De bovengrond en de ondergrond zijn niet verontreinigd. De puinhoudende bodemlagen zijn niet asbesthoudend.

#### 5.1.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt 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 wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

### 5.2.2 Situatie plangebied

De geplande woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als nieuwe geluidsgevoelige objecten.

#### 5.2.2.1 Railverkeer- en industrielawaai

In voorliggend geval zijn de aspecten railverkeerslawaai en industrielawaai niet van belang, aangezien het plangebied niet in de nabijheid van een spoorlijn of gezoneerd industrieterrein ligt.

#### 5.2.2.2 Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De voorkeurswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van een woning bedraagt 48 dB. Onder voorwaarden kan een ontheffing worden verleend tot een hogere waarde van maximaal 63 dB in stedelijk gebied.

De te realiseren woningen liggen in stedelijk gebied binnen de wettelijke geluidzone van de Hengelosestraat en de Noordsingel. Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesering heeft dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting als gevolg van de Hengelosestraat en de Noordsingel op de gevels van de woningen in kaart te brengen. Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden in de komende alinea's uiteengezet.

De geluidbelasting als gevolg van de Noordsingel bedraagt maximaal 51 dB (noordgevel woning 1). De geluidbelasting als gevolg van de Hengelosestraat bedraagt maximaal 49 dB (oostgevels woningen 7-10). De voorkeurswaarde van 48 dB wordt dan ook in beperkte mate overschreden.

Bron- en overdrachtsmaatregelen om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten zwaarwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. Er dienen dan ook hogere waarden van maximaal 51 dB en 49 dB te worden vastgesteld met betrekking tot respectievelijk de Noordsingel en de Hengelosestraat. Door het nemen van gevelmaatregelen van tussen de 21 dB en 24 dB kan een binnenniveau van 33 dB (conform het Bouwbesluit) worden gerealiseerd. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

Overigens wordt opgemerkt dat ten gevolge van het plan het bestaande geluidsscherp gedeeltelijk komt te vervallen. Gelet op de situering van de bebouwing en de verplichte minimum bouwhoogte van 6 meter zullen de voorgevels voor de benodigde afscherming gaan zorgen. Oftewel er is geen sprake van een verslechtering van de geluidssituatie ter plaatse van de bestaande woningen aan de Lavendel, uit de berekeningen blijkt zelfs een afname van de geluidsbelasting op de gevels.

### 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

#### 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:

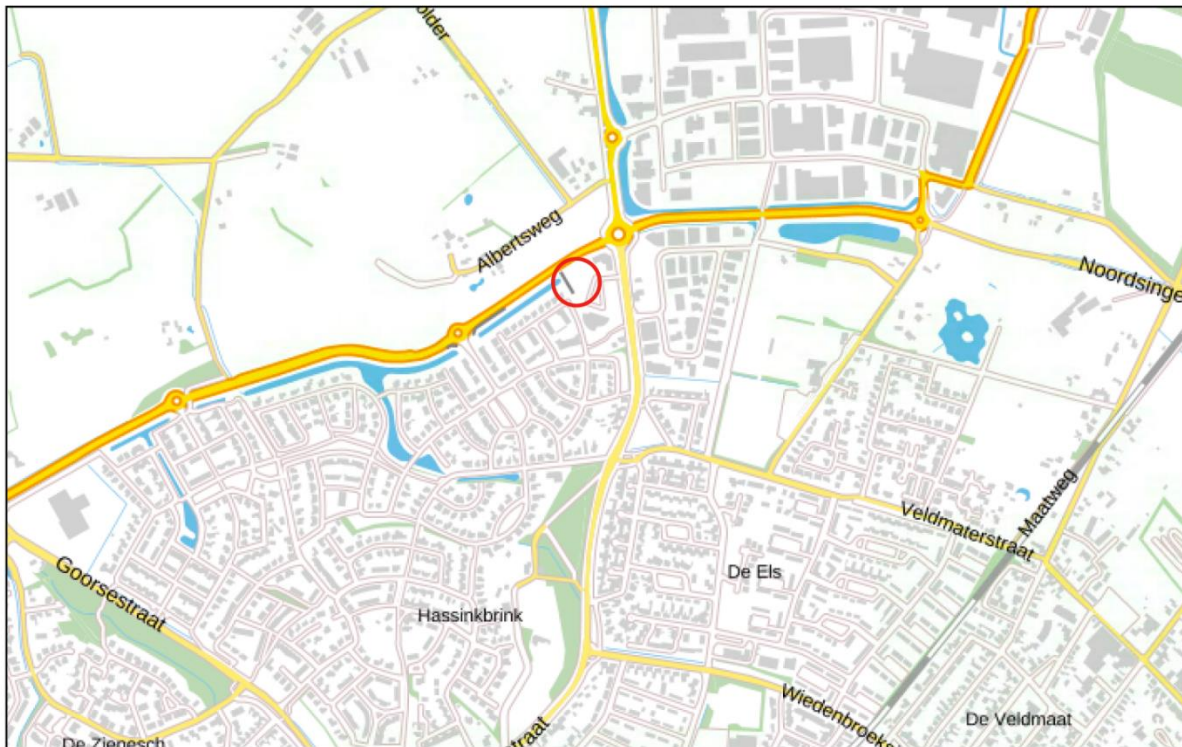
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 rode cirkel.



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 ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### 5.4.3 Conclusie

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

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. 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.

Rondom het plangebied zijn verschillende functies aanwezig. Het gaat onder meer om een basisschool ten zuiden, een kantoorgebouw ten oosten en woningen ten westen van het plangebied. Daarnaast ligt het plangebied nabij de drukke Hengelosestraat en Noordsingel. Het plangebied kan dan ook worden aangemerkt als 'gemengd gebied', waarmee kleinere richtafstanden aangehouden kunnen worden.

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.

Op basis van het geldende bestemmingsplan mogen er rondom het plangebied verschillende functies aanwezig zijn. Het gaat om functies tot milieucategorie 2 zoals kantoren, een school, maatschappelijke voorzieningen en overige bedrijven tot milieucategorie 2. Voor functies met een dergelijke milieucategorie geldt, op basis van het omgevingstype ‘gemengd gebied’ een grootste richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de bestemmingen van de milieubelastende functies en het bouwvlak waarbinnen de nieuwe woningen gerealiseerd moeten worden bedraagt meer dan 10 meter, met uitzondering van de woning aangrenzend aan het schoolterrein. De functie wonen en milieubelastende functies tot en met milieucategorie 2 kunnen over het algemeen goed direct naast elkaar worden ingepast. Naar verwachting is er dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen als gevolg van de direct omliggende functies. Omgekeerd worden deze functies niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

Daarnaast bevindt er zich nog een intensieve veehouderij (Albersweg 2) op circa 150 meter van het bouwvlak. Bij veehouderijen zijn niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Een intensieve veehouderij behoort tot milieucategorie 4.1. Hiervoor geldt, met uitzondering van het aspect geur, een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid op basis van het omgevingstype ‘gemengd gebied’. De woningen worden op grotere afstand gerealiseerd. Er zal dan ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen ten aanzien van de intensieve veehouderij. Omgekeerd wordt de veehouderij niet in haar bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

### 5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

### 5.6.2 Situatie plangebied

Zoals uit paragraaf 5.5 blijkt bevindt er zich een intensieve veehouderij op 150 meter van de te realiseren woningen. In 2008/2009 is door Milcura een geurvisie uitgevoerd voor de bebouwde kom van Haaksbergen. In deze geurvisie is de geurhinder van veehouderijen in de toenmalige situatie beoordeeld. Er was toentertijd sprake van een aanvaardbare situatie in het plangebied. Sinds uitvoering van de geurvisie hebben er zich geen agrarische bedrijven binnen 2 kilometer van het plangebied uitgebreid. Er zal dan ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. Ten aanzien van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarische bedrijf wordt opgemerkt dat er al geurgevoelige objecten op kortere afstand liggen. De voorgenomen ontwikkeling zorgt dan ook niet voor een (verdere) beperking van de bedrijfsvoering in ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven.

### 5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het gewenste plan.

## 5.7 Ecologie

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

## 5.7.1 Gebiedsbescherming

### 5.7.1.1 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 vergunningstelsel 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 projectgebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 2,3 kilometer afstand van het projectgebied. Gezien de afstand van het projectgebied tot Natura 2000 en de aard en omvang van voorliggend initiatief wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van direct significant negatieve effecten, zoals geluidshinder en lichthinder. Wel is in het kader van Natura 2000 de stikstofdepositie van belang. Om de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor Natura 2000-gebieden in kaart te brengen is een AERIUS berekening uitgevoerd door BJZ.nu. Deze berekening is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. In de komende alinea worden de belangrijkste conclusies uiteengezet.

Voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase is er geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebied. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook niet vergunningsplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming.

### 5.7.1.2 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.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN ligt op circa 2,1 kilometer afstand van het plangebied. 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.

## 5.7.2 Soortenbescherming

### 5.7.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

### 5.7.2.2 Afweging

Het plangebied is momenteel onbebouwd, met uitzondering van een geluidscherm. Het plangebied heeft gezien de locatie binnen de kern Haaksbergen, het ontbreken van opstallen en de wijze van inrichting/onderhoud een lage ecologische waarde. Het uitvoeren van een Quickscan flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk. De zorgplicht geldt ten alle tijden zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming.

## 5.7.3 Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt 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.

## 5.8 Archeologie & cultuurhistorie

### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

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

#### 5.8.1.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied is sprake van een hoge archeologische verwachting. Voor gebieden met een dergelijke verwachtingswaarde geldt (binnen de bebouwde ) een onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlak groter dan 100 m<sup>2</sup> én dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling gepaard gaat met bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld is archeologisch onderzoek benodigd. In het kader van de vaststelling van bestemmingsplan “Haaksbergen Dorp, deelplan Hassinkbrink, partiële herziening Hassinkborgh” is in april 2009 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door RAAP. Het plangebied maakt deel uit van het gebied dat in het kader van het archeologische onderzoek is onderzocht. De archeologische verwachting in het plangebied is sindsdien niet veranderd, waardoor de conclusies van dit onderzoek overgenomen kunnen worden. Het uitgevoerde archeologische onderzoek is als bijlage 4 bijgevoegd. In de komende alinea worden de belangrijkste resultaten en conclusies uiteengezet.

Op basis van de onderzoeksresultaten en de voorgenomen bodemingrepen wordt geconcludeerd dat bij het realiseren van de gewenste ontwikkeling vermoedelijk geen archeologische waarden worden verstoord. De bodem in het plangebied is diep verstoord, waarschijnlijk als gevolg van egalisatie. Er wordt aanbevolen geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Gezien de resultaten van het archeologische onderzoek worden de archeologische dubbelbestemmingen van het plangebied verwijderd.

### 5.8.2 Cultuurhistorie

#### 5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

#### 5.8.2.2 Situatie plangebied

Binnen en rond het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het aspect cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### 5.8.3 Conclusie

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

## 5.9 Besluit milieueffectrapportage

### 5.9.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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

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

### 5.9.2 Situatie plangebied

#### 5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Buurserzand & Haaksbergerveen” ligt op circa 2,3 kilometer afstand van het plangebied. Uit de als bijlage 3 bijgevoegde AERIUS berekening blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Er wordt dan ook geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

#### 5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is dan ook niet benodigd.

### 5.9.3 Conclusie

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



## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

#### 6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

#### 6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

#### 6.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

#### 6.1.5 Gemeentelijk rioleringsplan 2017-2020

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

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

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

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

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

Bovenstaande betreft een samenvatting van concrete maatregelen.

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

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

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

### 6.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenaamde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De bijbehorende standaardwaterparagraaf is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. Daarnaast is er een waterhuishoudkundig plan opgesteld ten behoeve van de te realiseren waterberging. Dit plan is als bijlage 7 bijgevoegd.



Om het hemelwater naar de wadi te leiden wordt voor het dakoppervlak gebruikt gemaakt van een HWA riool met een minimale diameter van 250 mm. Het hemelwater wat op het wegdek en de parkeerplaatsen/opritten valt wordt middel een molgoot van 70 cm breed en 4 cm diep naar 2 kolken geleidt. Eén kolk is halverwege de erftoegangsweg in het plangebied gepositioneerd en de tweede aan de grens met de bestaande weg.

Om te voldoen aan de gestelde eis van 40 mm berging per m<sup>2</sup> verhardoppervlak dient er een uitbreiding van de wadi gerealiseerd te worden. De huidige wadi heeft een capaciteit van 52,58 m<sup>3</sup>. De geschetste nieuwe wadi heeft een capaciteit van 145,87 m<sup>3</sup>. Hierdoor kan de benodigde berging van 88,36 m<sup>3</sup> en de huidige berging geborgd worden inclusief een overcapaciteit van 4,93 m<sup>3</sup>.

De woningen worden wat betreft vuilwater op het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel aangesloten.

## 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 7)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*  
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 10)*  
In dit artikel worden de algemene procedureregels beschreven. Deze regels zien op de voorbereidingsprocedure van het bestemmingsplan.
- *Overige regels (Artikel 11)*  
In dit artikel worden overige regels, welke betrekking hebben op parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, gegeven.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

### 7.3 Verantwoording van de regels

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

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

### **Groen (Artikel 3)**

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor groen- en speelvoorzieningen en daarbij behorende paden en verhardingen, parkeerstroken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitingen van beeldende kunst en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen de bestemming zijn qua bebouwing enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

### **Tuin (Artikel 4)**

Gronden met de bestemming ‘Tuin’ zijn bestemd voor tuinen, onbebouwde erven en daarbij behorende voorzieningen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen de bestemming mogen erkers en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

### **Verkeer – Openbaar erf (artikel 5)**

Gronden met de bestemming ‘Verkeer – Openbaar erf’ zijn onder meer bestemd wegen met hoofdzakelijk een functie voor de ontsluiting van de omliggende erven, voorzieningen en daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen de bestemming mogen enkele bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

### **Wonen – Woonhuizen (artikel 6)**

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

Voor hoofdgebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden. In totaal zijn er maximaal 10 woningen toegestaan. Verder is bepaald dat de breedte van het hoofdgebouw ten minste 5 meter dient te bedragen. De bouwhoogte bedraagt hoogstens 8 meter, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding ‘minimum bouwhoogte’ de bouwhoogte minimaal 6 meter mag bedragen. Dit is opgenomen om te waarborgen dat er langs de brink sprake is van voldoende bouwmassa. Hoofdgebouwen dienen van een plat dak te worden voorzien.

Ten aanzien van bijbehorende bouwwerken is opgenomen dat deze achter de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte maximaal 3,35 meter mag bedragen.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De gemeentelijke kosten worden verhaald op basis van de legesverordening. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente waarin onder andere de realisatiekosten en eventuele planschade zijn verzekerd. Eventuele planschade komt voor rekening van de 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

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

#### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://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 Inspraak

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

### 9.3 Zienswijzen

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

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Verkennend bodemonderzoek**



**Bijlage 2**      **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa**

**Bijlage 3      AERIUS berekening**

**Bijlage 4**      **Archeologisch onderzoek**

**Bijlage 5**      **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

**Bijlage 6      Standaardwaterparagraaf**

**Bijlage 7      Waterhuishoudkundig plan**