

Bestemmingsplan  
**Haaksbergen Dorp,  
partiële herziening  
Eibergsestraat 92-94**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

## **Bestemmingsplan**

### **“Haaksbergen Dorp, partiële herziening Eibergsestraat 92-94”**

Gemeente Haaksbergen  
Postbus 102  
7480 AC HAAKSBERGEN

Plannaam: Haaksbergen Dorp, partiële herziening Eibergsestraat 92-94  
Plantype: Bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0158.BP1182-0001

Status: Ontwerp  
Datum: April 2020  
Auteur: Dhr. J. Langejans



*Dokter van Deenweg 13  
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo*

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

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1	AANLEIDING .....	3
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	3
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	3
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM .....	4
1.5	LEESWIJZER .....	5
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>6</b>
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR HAAKSBERGEN .....	6
2.2	PLANGEBIED .....	6
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING.....</b>	<b>8</b>
3.1	DE ONTWIKKELING .....	8
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	9
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>12</b>
4.1	RIKSBELEID .....	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	20
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>25</b>
5.1	BODEM.....	25
5.2	GELUID .....	25
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	27
5.5	MILIEUZONERING .....	29
5.6	ECOLOGIE.....	31
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	33
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>35</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	35
6.2	WATERPARAGRAAF .....	36
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....</b>	<b>38</b>
7.1	INLEIDING.....	38
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	38
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	39
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>42</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>43</b>
9.1	VOOROVERLEG.....	43
9.2	INSPRAAK .....	43
9.3	ZIENSWIJZEN.....	43
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>44</b>	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....	44
BIJLAGE 2	WATERTOETSRESULTAAT .....	45

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

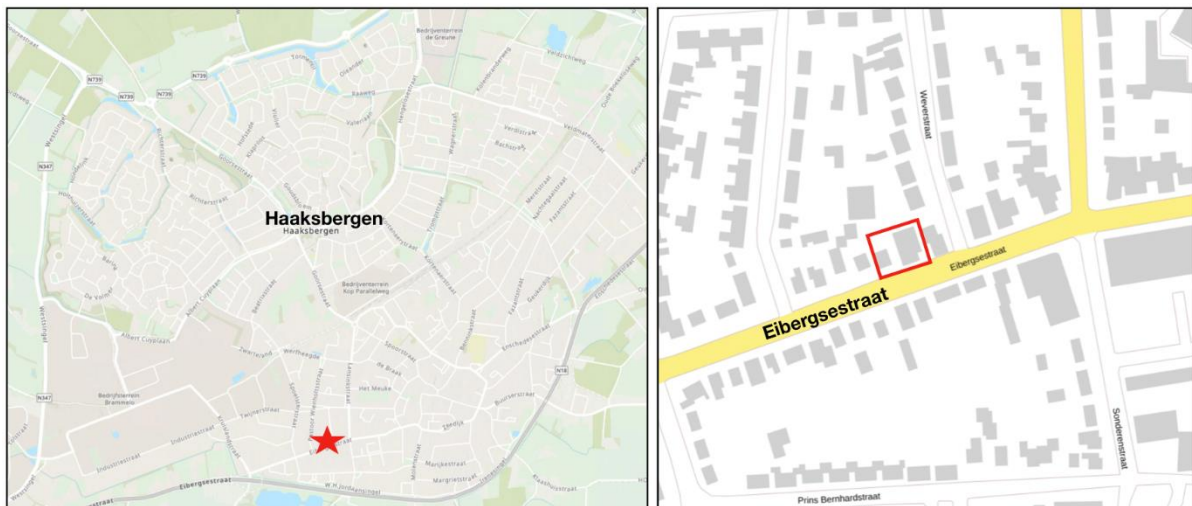
Het perceel aan de Eibergsestraat 92 in Haaksbergen is de locatie van het voormalig café 't Stuupke. Het café is in 2018 verwoest door een brand. Na de brand is er een omgevingsvergunning verleend om het pand opnieuw gereed te maken als café. Om het café optimaal te kunnen benutten zijn er een aantal extra ruimtes en functies gevraagd door de uitbaters. Deze functies, waaronder een groter terras, winterserre en nieuwe fietsenstalling, konden niet allemaal worden gerealiseerd aangezien ze niet binnen het geldende bestemmingsplan passen. Doordat het café op deze manier niet meer rendabel lijkt zien de uitbaters geen toekomst meer in de exploitatie van het pand. De grond en het bijbehorende pand zijn inmiddels verkocht.

De initiatiefnemers van dit bestemmingsplan, tevens de nieuwe eigenaren van de grond en het bijbehorende pand, zijn voornemens om het pand te transformeren tot appartementengebouw bestaande uit 6 appartementen. Hiertoe wordt op het naastgelegen perceel Eibergsestraat 94 tevens een parkeervoorziening en berging gerealiseerd ten behoeve van het nieuwe appartementengebouw.

Voorliggend initiatief is strijdig met het geldende bestemmingsplan “Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buursersstraat, de Pas en Hassinkbrink”. Een bestemmingsplanherziening is dan ook noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om de ontwikkeling mogelijk te maken, waarbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Eibergsestraat 92 en 94, binnen de bebouwde kom van Haaksbergen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Haaksbergen en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Haaksbergen Dorp, partiële herziening Eibergsestraat 92-94” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.BP1182-0001) 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.

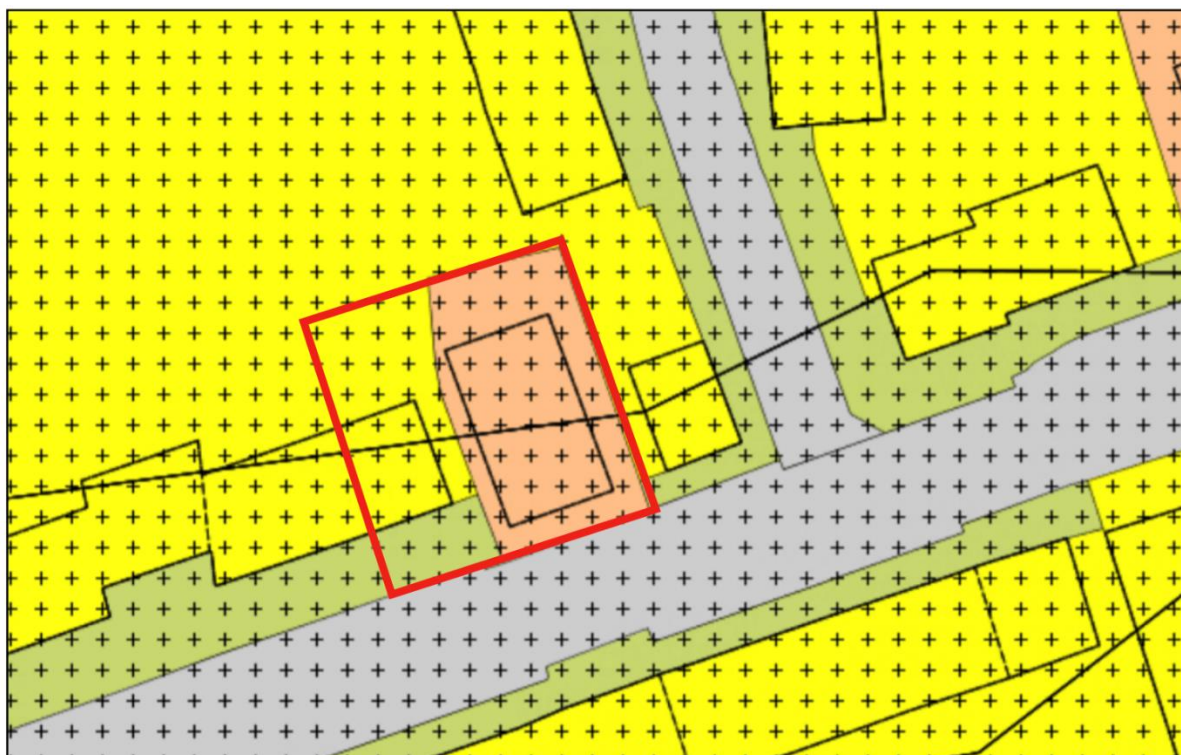
## 1.4 Huidig planologisch regiem

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

### 1.4.1 Bestemmingsplan “Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buurserssstraat, de Pas en Hassinkbrink”

#### 1.4.1.1 Algemeen

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



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buurserssstraat, de Pas en Hassinkbrink” (Bron: Ruimtelijke plannen)

#### 1.4.1.2 Bestemmingen en aanduidingen

Aan de Eibergsestraat 94 wordt in het kader van voorliggend plan enkel een parkeervoorziening en berging gerealiseerd en planologisch vastgelegd. Voor het overige wordt ter plaatse de bestaande situatie planologisch vastgelegd. Hierna wordt daarom niet nader ingegaan op het perceel Eibergsestraat 94 maar enkel op het perceel Eibergsestraat 92.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de enkelbestemming ‘Gemengd’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Lage archeologische verwachting’ en ‘Waarde – Middelmatige archeologische verwachting’.

Binnen het plangebied is een bouwvlak met maatvoeringsaanduidingen aanwezig. De minimale en maximale goothoogte bedragen respectievelijk 4 en 6,5 meter.

Gronden met de bestemming ‘Gemengd’ zijn ter plaatse van het plangebied hoofzakelijk bestemd voor bestaande horeca. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

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

#### 1.4.1.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de bestemmingsregels, omdat het realiseren van 6 appartementen ter plaatse van het perceel Eibergsestraat 92, en het realiseren van een berging ter plaatse van het perceel Eibergsestraat 94 welke ten dienste staat van het nieuwe appartementengebouw, niet past binnen de huidige bouw- en gebruiksregels.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan “Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buurserssstraat, de Pas en Hassinkbrink” vereist. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. In voorliggende plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie binnen het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ontwikkeling en gewenste situatie. Hoofdstuk 4 gaat in op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Haaksbergen beschreven. In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieuaspecten de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op het aspect water. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de juridische aspecten en planverantwoording en hoofdstuk 8 gaat in op de uitvoerbaarheid van het initiatief. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 ingegaan op het vooroverleg.

## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Ruimtelijke structuur Haaksbergen

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

### 2.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Eibergsestraat 92-94, in een woonwijk die getypeerd kan worden als een vroeg-naoorlogse wijk, aansluitend op het centrum. De wijk heeft een karakteristieke en planmatige opzet en overwegend een woonfunctie. Een dergelijke naoorlogse wijk is opgezet volgens de wijkgedachte. Het idee achter de wijkgedachte is dat een wijk als sociale en ruimtelijke eenheid zou moeten functioneren. Iedere woonwijk vormt een eenheid met eigen voorzieningen. De naoorlogse woonwijken werden volgens een hiërarchische opzet onderverdeeld in weer kleinere eenheden met elk hun eigen sociale samenhang; de buurten of stempels, de ensembles (meerdere blokken van dezelfde typologie op één veld), het woonblok en uiteindelijk de woning met daarin het gezin als hoeksteen van de samenleving. Doorgaans zijn naoorlogse woningen op enige afstand van de weg in een strakke rooilijn geplaatst en vormen dankzij het veelvuldig voorkomen van rijenwoningen een vrij gesloten gevelwand. De nokrichting is veelal evenwijdig aan weg. De woningen hebben een eenvoudige detaillering.

Het plangebied omvat de kavel van het voormalig café 't Stuupke en het naastgelegen woonperceel Eibergsestraat 94. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrenst door de Eibergsestraat en aan alle overige zijden door naburige woonpercelen.

De bebouwing binnen het plangebied bestaat uit het voormalige pand van café 't Stuupke. De verdieping van dit pand wordt bewoond (92a) door de initiatiefnemers van dit plan. Het omliggend terrein is grotendeels verhard en ingericht ten behoeve van de aanwezige functies. Daarnaast is er op het achtererf bebouwing aanwezig die ten dienst heeft gestaan als berging.

Op het perceel Eibergsestraat 94 staat in de huidige situatie een vrijstaande woning met bijgebouwen.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen met daarop globaal de begrenzing van het plangebied aangegeven. In afbeelding 2.2 is een straatbeeld van het voormalige café weergegeven.



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



Afbeelding 2.2 Aanzicht situatie plangebied vanaf de voorzijde, na de brand in 2018 (Bron: Google Street view)



## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 De ontwikkeling

Exploitatie van voormalig café 't Stoopke of overige horecafuncties binnen het plangebied is niet langer rendabel en toekomstbestendig gebleken. Om ter plaatse de leegstand te voorkomen en het perceel een kwalitatieve impuls te geven is het voormalige cafépand te transformeren.

Initiatiefnemers zijn voornemens om het plangebied te transformeren tot woonlocatie door 6 woonappartementen te realiseren voor de verhuur in het voormalige pand van café 't Stoopke. Concreet gaat het om 4 woonappartementen op de begane grond en 2 op de verdieping. De appartementen op de verdiepingen zijn voorzien van een balkon aan de oostzijde van het gebouw.

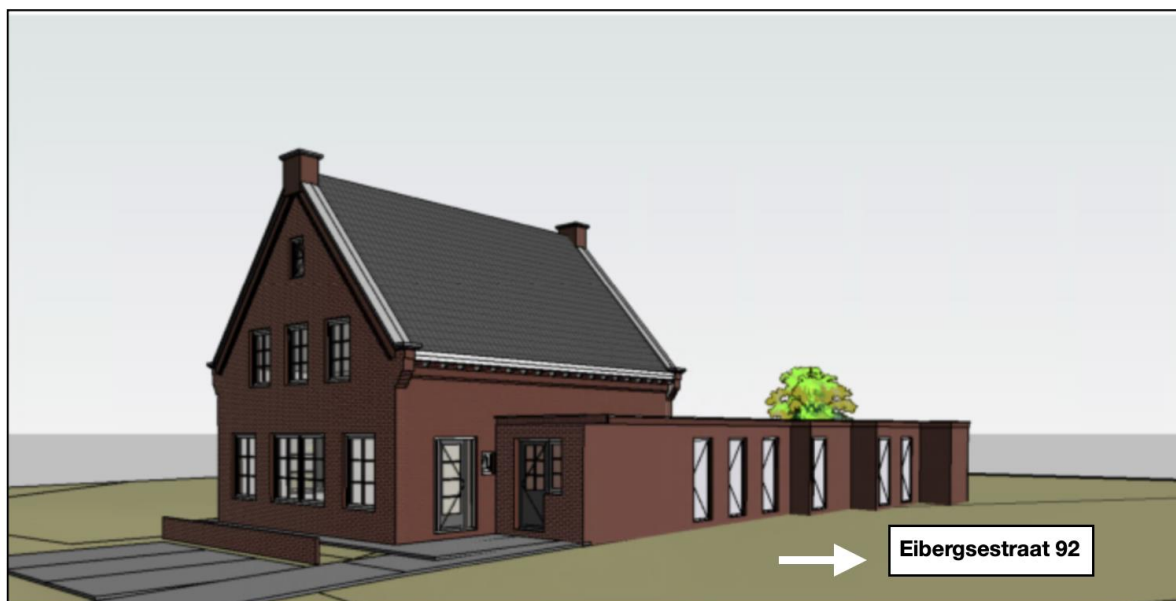
De appartementen op de begane grond worden levensloopbestendig uitgevoerd. Hierdoor zijn deze geschikt voor uiteenlopende doelgroepen en in het bijzonder minder mobiele mensen.

Ten behoeve van deze woningen worden er aan de voorzijde van het perceel Eibergsestraat 94 twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast wordt er aan de achterzijde, in aansluiting van het bijgebouw bij de woning, bergingsruimte gerealiseerd.

In de hiernavolgende afbeelding zijn impressies opgenomen van de gewenste situatie.



Afbeelding 3.1 Impressies gewenste situatie perceel Eibergsestraat 92 (Bron: Focus architectuur)



Afbeelding 3.2 Impressie gewenste situatie perceel Eibergsestraat 94 inclusief bergingen (Bron: Gbouwtek)

De zes bergingen waarvan de deuren zijn gericht op het nieuwe appartementengebouw staan ten dienste van de bewoners van het appartementengebouw op het naastgelegen perceel Eibergsestraat 92. Een en ander is hierboven weergegeven in afbeelding 3.2. De laatste berging staat ten dienste van de vrijstaande woning op het perceel Eibergsestraat 94 en is tevens gericht op zit woonperceel (niet zichtbaar in afbeelding 3.2).

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)’ van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren’ opgesteld. Deze 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.

### 3.3.2 Uitgangspunten

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

- Functie: ‘Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur) en ‘Koop, huis, vrijstaand’;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk;
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;

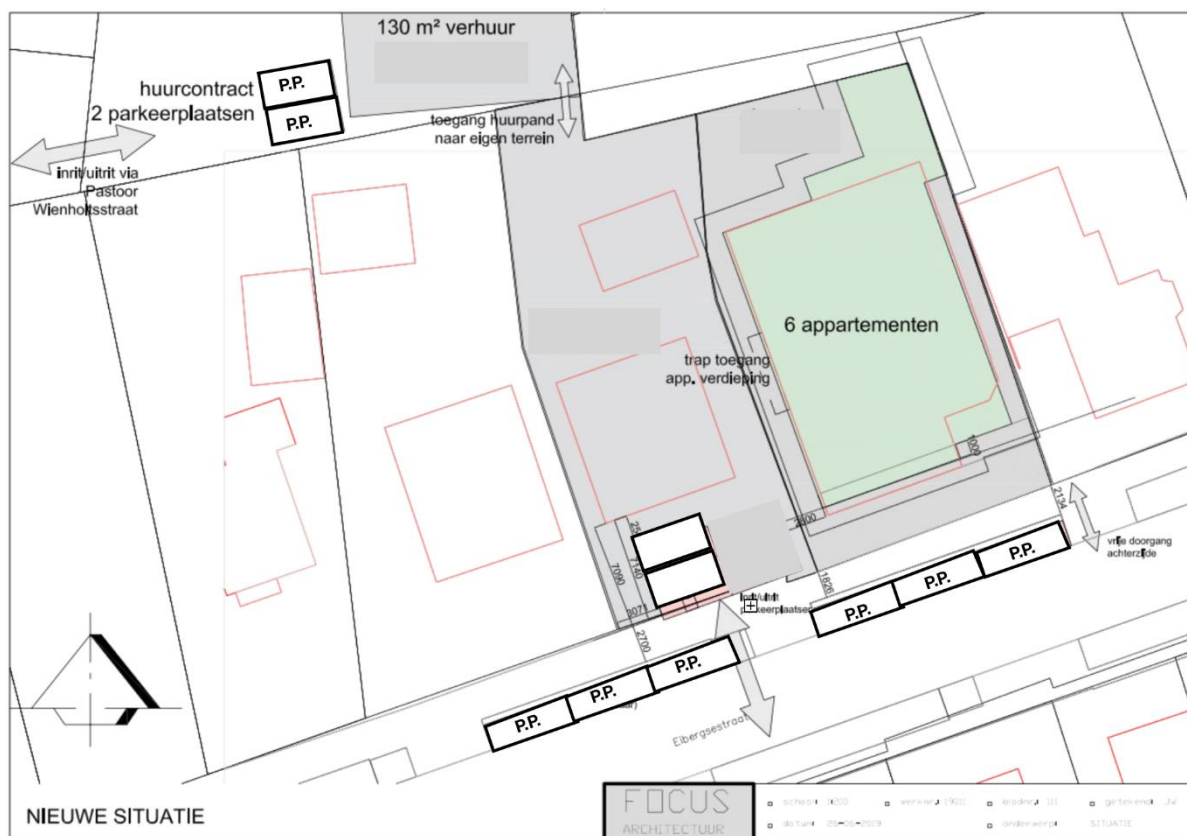
### 3.3.3 Parkeerbehoefte

Uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten geldt op basis van de CROW-publicatie een minimale parkeernorm van 1 parkeerplaats per appartement, en 1,9 parkeerplaatsen per vrijstaande woning. Dit maakt dat de gemiddelde parkeerbehoefte bestaat uit afgerond  $((6 \cdot 1) + (1 \cdot 1,9))$  8 parkeerplaatsen.

In het verleden zijn er ten behoeve van het voormalige café nooit parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De Eibergsestraat is in de zomer van 2018 heringericht. Daarbij zijn zoveel mogelijk (openbare) parkeerplaatsen gerealiseerd.

Op het perceel aan de Eibergsestraat 94 worden aan de zijde van de Eibergsestraat 2 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast worden aan de achterzijde van het perceel Eibergsestraat 94 nog 2 parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen mogen worden gebruikt op grond van een huurovereenkomst met de eigenaar van de gronden. Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling wordt in dit kader tevens gebruik gemaakt van de 6 openbare parkeerplaatsen direct ten zuiden van het plangebied aan de overzijde van de Eibergsestraat. Hiermee is er in totaal sprake van 10 parkeerplaatsen die ten behoeve staan van de toekomstige bewoners van de appartementen en de bewoners van de vrijstaande woning. Een en ander is weergegeven in onderstaande afbeelding 3.2.

Opgemerkt wordt dat bij een eventuele andere invulling van het aantal en de omvang van de appartementen, de parkeernorm voor het woningtype ‘Huur, appartement, duur’ 1,9 parkeerplaatsen per appartement betreft.



Afbeelding 3.2 Nieuwe situatie t.a.v. parkeren (Bron: Focus architectuur, BJZ.nu)

Er wordt aan de minimale parkeerbehoefte voldaan. In dit kader wordt nog het volgende opgemerkt.

In de eerste plaats is de parkeerbehoefte in de huidige situatie, uitgaande van een café ter plaatse van de Eibergsestraat 92, aanzienlijk groter dan de nieuwe parkeerbehoefte. In feite is in de nieuwe situatie dan ook sprake van een afname van de parkeerbehoefte.

Daarnaast is er onder andere voor een ander deel van de Eibergsestraat, van het centrum tot de Lansinkstraat, in het recente verleden een parkeeronderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek was het inzichtelijk maken van de parkeerdruk en het parkeergedrag door op meerdere dagen (woensdag, donderdag en zaterdag) een parkeerduuronderzoek uit te voeren.

Uit het onderzoek blijkt dat er op donderdag de hoogste bezettingsgraad is; 51-85 % aan noordzijde en 0% aan de zuidzijde van de Eibergsestraat.

Op basis van dit onderzoek wordt het aannemelijk geacht dat de bezettingsgraad langs de Eibergsestraat ter plaatse van het plangebied, dat slechts circa 100 meter is verwijderd van het onderzoeksgebied, maximaal

(want buiten centrumgebied) gelijk is aan de bezettingsgraad ter plaatse van het onderzochte gedeelte van de Eibergsestraat. Hiermee wordt verwacht dat er in alle gevallen voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de directe omgeving van het plangebied.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect ‘parkeren’ geen belemmering vormt voor dit plan.

#### **3.3.4 Verkeersgeneratie en ontsluiting**

De woningen leveren op basis van de gegevens uit de CROW-publicatie een totale verkeersgeneratie op van afgerond  $((6*3,7) + (1*7,8))$  30 vervoersbewegingen per weekdagemaal. Gezien de geldende bestemming binnen het plangebied (Gemengd) en de hierbinnen toegestane functies wordt opgemerkt dat er in dit kader geen sprake zal zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen op de omliggende wegenstructuur ten opzichte van de huidige situatie. De Eibergsestraat, en de overige omliggende wegen, zijn in voldoende mate ingericht om het genoemde aantal verkeersbewegingen veilig en eenvoudig af te kunnen wikkelen.

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.

Vanwege de beperkte fysieke ontwikkelingen aan de Eibergsestraat 94, tevens ontwikkelingen welke in de huidige planologische situatie ter plaatse al mogelijk zijn, maakt enkel het perceel Eibergsestraat 92 onderdeel uit van de beleidstoetsing.

### 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 Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee vormt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

#### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigt en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

#### 4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

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

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

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

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het realiseren van 6 appartementen. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraken van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Er hoeft dan ook geen verdere toetsing plaats te vinden aan 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

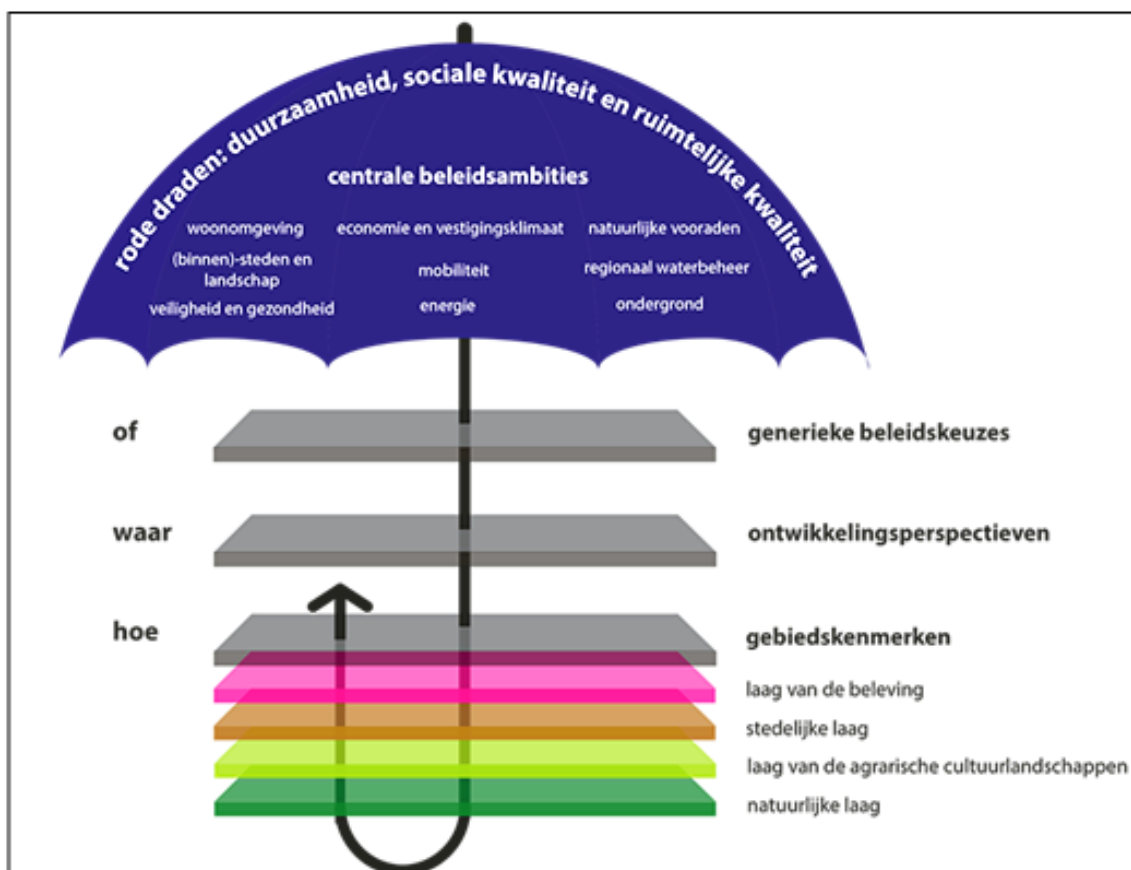
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

##### Artikel 2.1.3:

#### **Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**

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

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

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

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

##### Artikel 2.2.2:

#### **Realisatie nieuwe woningen**

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
2. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
3. *In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*
5. *Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*
6. *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

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

- Nieuwe woningen: *te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven*
- Actueel onderzoek woningbouw: *door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.*
- Regionale behoefte woningbouw: *door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.*
- Woonafspraken: *bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad,*

*programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.*

- *Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouw mogelijkheden die een gemeente biedt.*

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

#### Toetsing van het initiatief aan de “Generieke beleidskeuzes”

##### **Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**

De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de “Stedelijke laag” is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de invulling van het plangebied met woningbouw vindt 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 zes appartementen op een inbreidingslocatie in binnenstedelijk gebied. De ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke woonvisie (hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2) en in overeenstemming met de prestatieafspraken met de provincie Overijssel. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### *4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven*

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief met de rode omlijning 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 herontwikkeling een stedenbouwkundig verantwoord en functioneel passende ontwikkeling gerealiseerd, in een gebied met overwegend een woonfunctie. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving. Het te verbouwen en te vergroten pand voegt zich goed in het straatbeeld en voorziet in een passende vervolgfunctie voor deze locatie. De nieuwe situatie betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat aan een beschadigd en leegstaand pand een nieuwe passende functie wordt toegekend. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

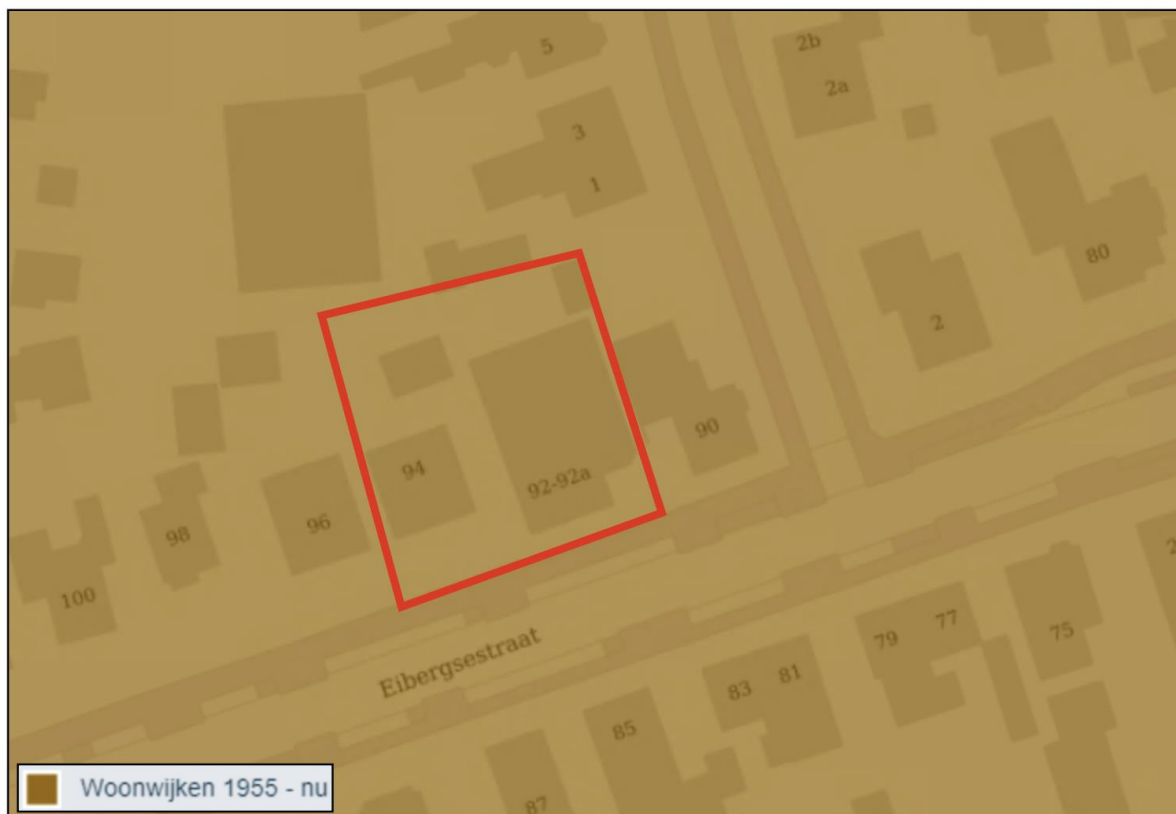
#### *4.2.4.3 Gebiedskenmerken*

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

niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de ‘laag van de beleving’, wordt ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

### 1. De “Stedelijke laag”

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



Afbeelding 4.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “Stedelijke laag” (Bron: Provincie Overijssel)

#### ‘Woonwijken 1955 - nu’

Deze woonwijken zijn uitbreidingswijken op basis van een gezamenlijk plan en grotere bouwstromen. Functies zoals wonen, werken, voorzieningencentra zijn uiteengelegd en wijken kennen eenheidsbuurten. Hier en daar zijn, voornamelijk aan de randen, gebieden die hiervan afwijken. In deze wijken bevinden zich duidelijke in- en uitgangen en kunst in de openbare ruimte. Daarbij is vooral aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegenetwerk. Soms zijn herkenbare relictten van het oude cultuurlandschap (zoals boerderijen of beplantingsstructuren) opgenomen. De bouwperiode is te zien aan de stedenbouwkundige structuur en architectuur. Er ligt een rangorde in kwaliteit(sbeleid) en stigmatisering op de loer, de kwaliteit van de woningen voldoet vaak niet aan de kwaliteitseisen en er is een gebrek aan onderhoud van de openbare ruimte. Herstructurering is hier een belangrijke opgave.

#### 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. Het plan voorziet in zes appartementen in deels bestaande en deels uit te breiden bebouwing op relatief korte afstand van het centrum van Haaksbergen. Voorliggende ontwikkeling sluit goed aan bij deze bestaande bebouwingsstructuur. 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’

De realisatie van zes appartementen sluit uitstekend aan bij de ambitie om voor iedereen passende woonvoorzieningen te bieden. De appartementen op de begane grond worden levensloopbestendig

uitgevoerd, daarnaast beschikken alle appartementen over een woonkamer, slaapkamer en badkamer op hetzelfde niveau. De appartementen zijn daardoor voor een breed aantal doelgroepen, waaronder ouderen, geschikt.

De locatie is goed bereikbaar en gelegen op relatief korte afstand van het centrum van Haaksbergen. Geconcludeerd wordt dat de ‘Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente’ geen belemmering vormt voor het voorgenomen initiatief.

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

##### 4.3.2.1 Algemeen

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

##### 4.3.2.2 Keuzevrijheid: Kwalitatief bouwprogramma/woonwensenonderzoek

Op basis van een woonwensenonderzoek is een kwalitatief bouwprogramma opgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat het aantal huishoudens toeneemt en het bevolkingsaantal stabiel. Belangrijke uitkomst is dat tot 2020 het aantal zorgvragers behoorlijk gaat toenemen, de wens om te verhuizen naar een zorggeschikte woning is dan ook aanwezig, een verzorgingstehuis is nauwelijks nog een optie. Mensen willen graag zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Uit het woonwensenonderzoek blijkt eveneens dat er veel interesse is in een appartement (met minimaal 2 slaapkamers). Het bouwprogramma, voor zover dat bekend is, bestaat voor bijna 30% uit appartementen. Dit komt overeen met de behoefte die in het woonwensenonderzoek is geuit.

##### 4.3.2.3 Mix & match

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

##### 4.3.2.4 Flexibel wonen

Bij het thema ‘flexibel wonen’ gaat het voornamelijk om het levensloopbestendig maken van zowel de woningen als het bestemmingsplan. Om op deze manier in een eerder stadium te kunnen inspelen op veranderingen. Hierbij blijven ruimtelijke kwaliteit en het uitgangspunt ‘inbreiding voor uitbreiding’ belangrijke aspecten.

##### 4.3.2.5 Uitvoeringsprogramma

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

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

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

Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat er vraag is naar appartementenwoningen. Daarnaast is er vraag naar levensloopbestendige woningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hierin. De appartementen zijn namelijk allemaal gelijkvloers, dit maakt de appartementen op de begane grond levensloopbestendig.

Door voorgenomen ontwikkeling ontstaat er passende woonruimte voor uiteenlopende doelgroepen en in het bijzonder mensen die minder mobiel zijn, waarbij tevens de doorstroming wordt bevorderd omdat hiermee woningen vrijkomen voor starters. Tenslotte wordt met dit initiatief voldaan aan de wens om inbreidingslocaties de voorkeur te geven boven uitbreidingslocaties. Het initiatief is in overeenstemming met de Woonvisie ‘Keuzes voor de toekomst – Woonvisie van nu naar 2020’.

### 4.3.3 Notitie inbreidingslocaties 2025

#### 4.3.3.1 Algemeen

Om tot de periode 2025 een beeld te hebben van aanstaande ontwikkelingen met betrekking tot inbreidingslocaties, heeft de gemeente Haaksbergen de ‘Notitie inbreidingslocaties’ opgesteld. Deze notitie heeft als doel om de komende jaren een leidraad te vormen voor binnenstedelijke herontwikkelingen. Deze notitie kent, in tegenstelling tot de verouderde notitie uit 2006, geen gedetailleerde beschrijvingen van individuele locaties. Hiervoor is bewust gekozen, omdat de toekomst andere details kan vragen dan de nu geldende normen. Hierdoor is er een zeker mate van flexibiliteit ontstaan, wat de bruikbaarheid ten goede komt.

#### 4.3.3.2 Locaties in ontwikkeling of uitvoering

In de notitie is een paragraaf opgenomen waarin de locaties zijn opgenomen waarop reeds gebouwd wordt of waarvan vrij zeker is dat deze voor 2020 in uitvoering worden genomen. Daarnaast zijn er locaties aangewezen die mogelijk in de toekomst (na 2020) geschikt kunnen zijn voor herontwikkeling. De planlocatie aan de Eibergsestraat 92 wordt niet specifiek genoemd in de notitie.

#### 4.3.3.3 Randvoorwaarden voor inbreidingslocaties

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

- Indien een locatie reeds in eigendom is van de gemeente dan wil de gemeente de herontwikkeling zelf oppakken, mits dat realistisch en haalbaar is. Daarbij geldt het uitgangspunt dat er welstandsvrij gebouwd kan worden, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om dit niet te doen. Zodra een dergelijke locatie zich aandient, wordt aan de raad gevraagd om de kaders voor die specifieke locatie aan te geven;
- De herontwikkeling van de inbreidingslocatie moet een bijdrage leveren aan minimaal 1 en liefst meerdere van de ambities uit de structuurvisie;
- De herontwikkeling van de inbreidingslocatie moet zo veel mogelijk een bijdrage leveren aan de versterking van het woonmilieu;
- De herontwikkeling van de inbreidingslocatie moet in kwalitatieve zin een verrijking zijn van het woonprogramma;
- De omvang van de herontwikkeling moet passend zijn binnen het grotere geheel (zowel qua omvang alsook qua fasering in relatie tot de woningprogrammering).

#### 4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de Notitie inbreidingslocaties 2025

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geeft een passende invulling aan een inbreidingslocatie aan de Eibergsestraat 92. Uit paragraaf 4.2 is gebleken dat aan de ambities van de structuurvisie wordt voldaan. Door het geven van een nieuwe invulling aan het beschadigde en leegstaande pand wordt er een bijdrage geleverd aan een versterking van het woonmilieu en qua woningtypen een verrijking geleverd aan het

woonprogramma in Haaksbergen. De herontwikkeling van de planlocatie ten behoeve van zes appartementen wordt gezien als passend binnen het grotere geheel (qua omvang en qua fasering in relatie tot de woningprogrammering). Het plan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden voor inbreidingslocaties.

#### 4.3.4 Welstandsnota gemeente Haaksbergen

##### 4.3.4.1 Algemeen

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

##### 4.3.4.2 Historische dorps- en lintbebouwing

In het deelgebied ‘Historische dorpsgebieden en lintbebouwing’ liggen de gebouwen (en clusters van gebouwen) die door hun karakter bepalend zijn voor de belevingswaarde van de gemeente Haaksbergen. Hierbij valt met name te denken aan de historische bebouwing in het centrumgebied, als ook aan de oorspronkelijke bebouwing langs de toegangswegen van de kernen.

##### Stedenbouwkundige aspecten

- Het kleinschalige en afwisselende bebouwingsbeeld van individueel herkenbare panden moet in stand worden gehouden. Gebouwen hebben daarom een eigen vormgeving en onderscheiden zich van de aanwezige bebouwing in de gevelwand, tenzij er sprake is van;
  - woningblokken die één stedenbouwkundig geheel vormen. In die situaties moet de samenhang van elk blok worden gewaarborgd. Toevoegingen zijn ondergeschikt aan de hoofdstructuur van het blok.
- Nieuwbouw vindt plaats in een stijl die aansluit op de oorspronkelijke (historische) bebouwing, waarbij de gegroeide kleinschaligheid en diversiteit van het deelgebied het uitgangspunt is.
- Als de stedenbouwkundige opzet hiertoe aanleiding geeft dan is de oriëntatie (dakrichting) van deze opzet richtinggevend.

##### Massa en vorm

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

##### Gevels

- Gevels kennen een kleinschalige onderverdeling.
- Luifels zijn niet toegestaan.
- Gevels die goed zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte zijn ‘open’ en representatief vormgeven.
- Bij wijzigingen en/of uitbreidingen worden de bestaande bouwstijl, gevelopbouw en ritmiek gerespecteerd.

##### Materiaal-, kleurgebruik en detaillering

- Bij wijzigingen en/of uitbreidingen worden materiaal-, kleurgebruik en detaillering afgestemd op het bestaande gebouw.



- Bij nieuwbouw is het kleurgebruik in de omgeving het uitgangspunt en wordt een traditionele materialisering toegepast; baksteen, keramische dakpannen, deuren en kozijnen in hout (of op hout gelijkend materiaal) met diepe neggen.
- Er worden rustige (onverzadigde) kleuren toegepast. Sterk met de omgeving contrasterende kleuren zijn niet toegestaan.
- Bij renovatie en/of verbouw worden gevelbepalende ornamenten en detailleringen (zoals geveltekens, muurankers, rol- en/of streklagen) gerespecteerd of hersteld.

#### 4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota

Het ontwerp van de renovatie van het voormalige café tot appartementengebouw zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ter toetsing aan de bouwmeester worden voorgelegd welke gaat over het aspect ‘welstand’. Hierbij wordt het ontwerp getoetst aan de criteria zoals opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota.

#### 4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

## HOOFDSTUK 5 PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

### 5.1 Bodem

#### 5.1.1 Algemeen

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

#### 5.1.2 Beoordeling plangebied

Voorgenomen ontwikkeling gaat met name uit van de functiewijziging van horeca naar wonen. In het kader van de bodemkwaliteit is de woonfunctie niet als een gevoeliger functie aan te merken in vergelijking met de huidige horecafunctie. De nieuwe bergingsruimte is daarnaast niet bestemd voor langdurig verblijf van mensen en is hiermee tevens niet aan te merken als gevoelige functie. Gelet op vorenstaande en het feit dat er geen bodemingrepen plaatsvinden, is het uitvoeren van een bodemonderzoek in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

#### 5.1.3 Conclusie

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

### 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 nieuwe bergingen aan de Eibergsestraat 94 worden in het kader van de Wgh niet aangemerkt als nieuwe gevoelige objecten. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

De geplande appartementen worden op basis van de Wgh aangemerkt wel als geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

### 5.2.2.1 Railverkeer- en industrielawaai

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

### 5.2.2.2 Wegverkeerslawaai

#### Algemeen

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

Wettelijke geluidzones 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).

BJZ.nu heeft in voorliggend geval een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

#### Resultaten

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Eibergsestraat bedraagt ter plaatse van de te realiseren appartementen hoogstens 61 dB. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden. Bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op zwaarwegende bezwaren. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. Er dient gelijktijdig met het bestemmingsplan een hogere waarde van 61 dB te worden vastgesteld ten aanzien van de Eibergsestraat.

De geluidsbelasting als gevolg van de Lansinkstraat bedraagt hoogstens 33 dB, waarmee aan de voorkeurswaarde wordt voldaan.

Met het vaststellen van de benodigde hogere waarde als gevolg van de Eibergsestraat en het nemen van gevelmaatregelen met een gevelwering van 33 dB is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren appartementen.

### 5.2.3 Conclusie

Met inachtneming van het verkrijgen van een hogere waarde inzake wegverkeerslawaai voor de beoogde appartementen, vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van 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 onder meer 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:

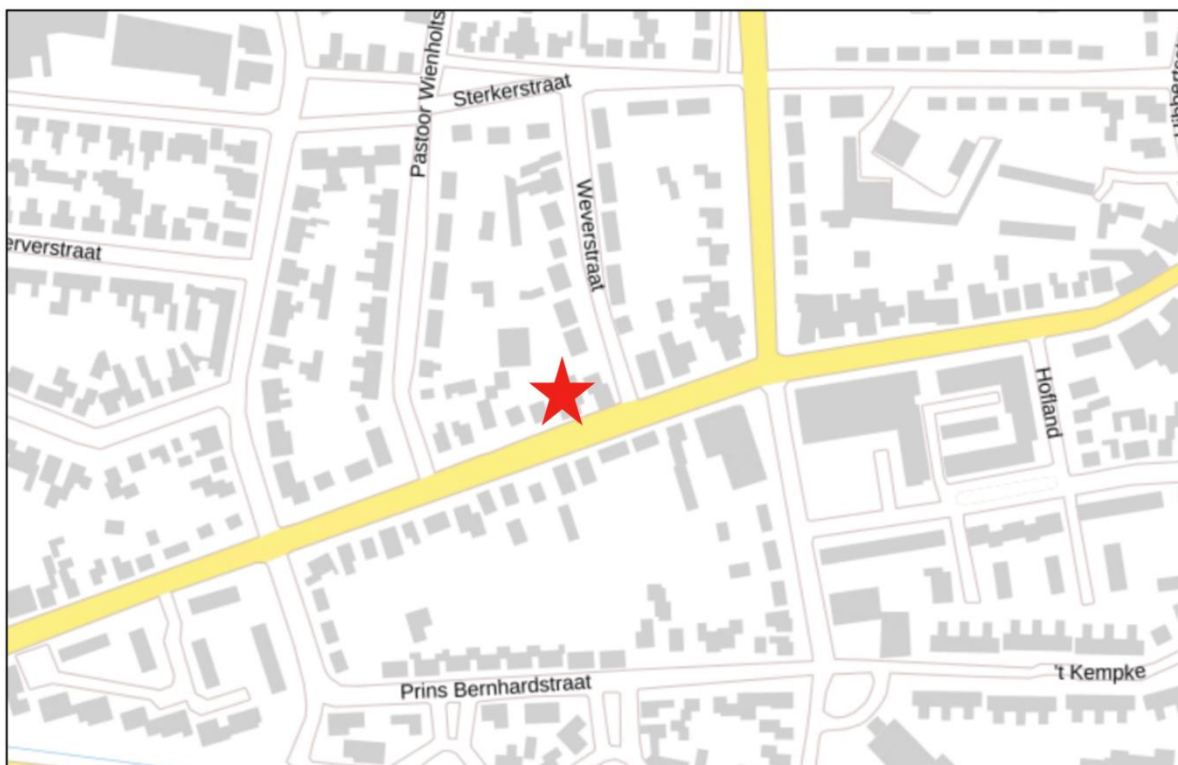
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 (rode ster) en de directe omgeving weergegeven.



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.

Aangezien het plangebied in hoofdzaak is omgeven door woningen wordt in voorliggend geval uitgegaan van het gebiedstype ‘rustige woonwijk’.

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

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.5.3.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. In dit kader wordt nog opgemerkt dat met het wegbestemmen van de bestaande horecabestemming, en de bijbehorende mogelijke hinder (o.a. geluidshinder), planologisch gezien een positief effect heeft op het woon- en leefklimaat van directe omwonenden.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe milieugevoelige functies binnen het plangebied hinder ondervinden 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 functies.

In de omgeving van het plangebied zijn uitsluitend (centrum)functies te vinden die op basis van de VNG-brochure aangemerkt kunnen worden als milieucategorie 1 of 2 bedrijven. Voor dergelijke bedrijven geldt, uitgaand van omgevingstype rustige woonwijk, een maximale richtafstand van 30 meter. Omdat binnen een straal van 65 meter rondom de beoogde woningen dergelijke bedrijven niet aanwezig zijn, mag er van worden uitgegaan dat er sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Omgekeerd worden bestaande functies in de omgeving niet (verder) belemmerd in de bedrijfsvoering of ontwikkelmogelijkheden, dit temeer omdat bestaande milieugevoelige functies reeds dicht op de omliggende milieubelastende functies zijn gelegen en hiermee maatgevend zijn.

#### **5.5.4 Conclusie milieuzonering**

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit de bedrijven- en milieuzonering ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omliggende milieubelastende bedrijven worden als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de bedrijfsvoering belemmerd. Het aspect milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

## **5.6 Ecologie**

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

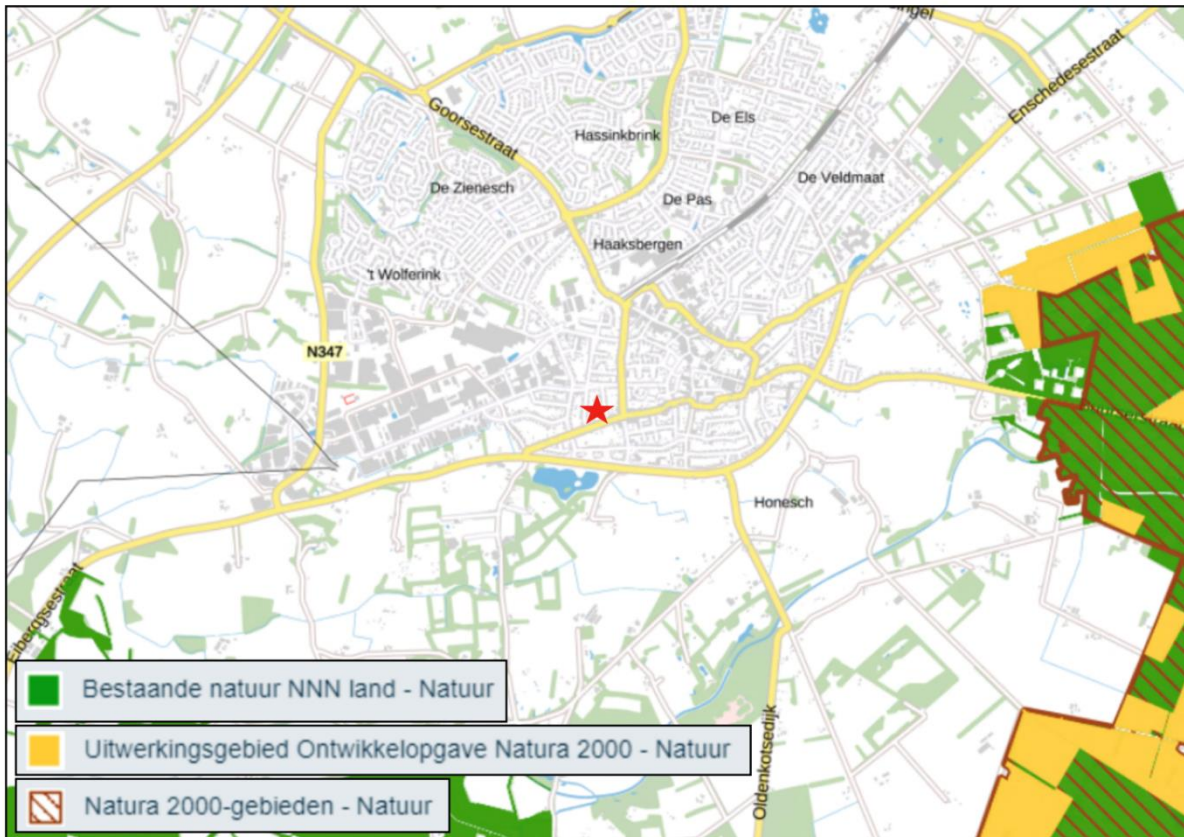
### **5.6.1 Gebiedsbescherming**

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

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

In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebied en het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.





Afbeelding 5.2 Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Buurserzand & Haaksbergerveen’ ligt op minimaal 2 kilometer afstand van het plangebied.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is van directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. In dit kader wordt opgemerkt dat in voorliggend geval geen sprake is van grootschalige uitwendige fysieke ingrepen aan het huidige pand of overige grootschalige bouwwerkzaamheden. Er is met name sprake van in pandige ingrepen om het pand te transformeren tot appartementengebouw. Daarnaast wordt er een kleinschalige berging gerealiseerd. Het gebruik van zwaar materieel is dan ook niet aan de orde. Hoewel er dus wel sprake is van fysieke ingrepen en hiermee gemoeide verkeersbewegingen tijdens de ‘aanlegfase’, wordt gesteld dat de met dit plan gemoeide emissie van stikstof in het licht van de onderlinge afstand verwaarloosbaar is.

Naar verwachting leidt voorliggende ontwikkeling niet tot een meetbare depositie NO<sub>x</sub> op Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

Ten aanzien van de ligging van het plangebied ten opzichte van NNN wordt opgemerkt dat gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren, ook op circa 2 kilometer afstand van het plangebied liggen. Gezien de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

## 5.6.2 Soortenbescherming

### 5.6.2.1 Algemeen

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

### 5.6.2.2 Beoordeling plangebied

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een voormalig cafégebouw naar een kleinschalig appartementengebouw met zes appartementen. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden er geen gebouwen gesloopt of groenstructuren verwijderd. De grond ter plaatse van de nieuwe parkeervoorzieningen en bergingen staan in de huidige situatie ten dienste als tuin bij de woning Eibergsestraat 94 of zijn verhard. Deze gronden vormen, mede vanwege het regelmatige onderhouden van de gronden (bijvoorbeeld maaien), ongeschikt leefgebied voor beschermde flora en fauna. Gelet op het vorenstaande is het uitvoeren van een ecologisch onderzoek niet noodzakelijk.

## 5.6.3 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen invloed op beschermde natuurgebieden, flora en fauna. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

## 5.7 Archeologie & cultuurhistorie

### 5.7.1 Archeologie

#### 5.7.1.1 Algemeen

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

#### 5.7.1.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied is sprake van deels een lage archeologische verwachting en deels een middelmatige archeologische verwachting waarbij er naar verwachting ten hoogste een middelmatige kans bestaat op (goed geconserveerde) archeologische resten. Hiervoor zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Lage archeologische verwachting’ en ‘Waarde – Middelmatige archeologische verwachting’ opgenomen.

Voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde geldt (volgens de dubbelbestemming) een onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlak groter dan 50.000 m<sup>2</sup> én dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld.

Voor gebieden met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde geldt (volgens de dubbelbestemming) een onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlak groter dan 250 m<sup>2</sup> én dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld.

Voor zover er in geval van voorgenomen ontwikkeling bodemingrepen plaatsvinden (realisatie bergingen) wordt opgemerkt dat de genoemde diepte en oppervlakte niet wordt overschreden. Het bestaande gebouw aan de Eibergsestraat 92 wordt uitsluitend in pandig verbouwd en opgeknapt.

Gelet op het vorenstaande wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Ten behoeve van het behoud van (mogelijk aanwezige) archeologische resten zijn de bestaande archeologische dubbelbestemmingen in voorliggend plan overgenomen.

## 5.7.2 Cultuurhistorie

### 5.7.2.1 Algemeen

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

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

### 5.7.2.2 Situatie plangebied

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

## 5.7.3 Conclusie

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

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

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

#### 6.1.2 Rijksbeleid

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

#### 6.1.3 Provinciaal beleid

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

#### 6.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 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.

### **Watertoets**

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

### **Uitgangspunten**

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

### **Huidige situatie waterhuishouding**

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

### **Toekomstige situatie waterhuishouding**

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

### **Duurzaam stedelijk waterbeheer**

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

## **6.2 Waterparagraaf**

### **6.2.1 Algemeen**

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21<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. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. De standaard waterparagraaf behorende bij de korte procedure is bijgevoegd in bijlage 2 van deze toelichting.

## 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, dakhelling, 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;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn, en regels met betrekking tot beroep en bedrijf aan huis;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.
- Wijzigingsbevoegdheid: op welke wijze burgemeester en wethouders de archeologische dubbelbestemmingen kunnen wijzigen.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

#### 7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel (Artikel 8)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 9)*  
In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afwijkingen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 10)*  
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. Het hiermee strijdige gebruik is hier specifiek benoemd.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*  
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 12)*  
In dit artikel wordt de voorbereidingsprocedure behorend bij een besluit tot het stellen van een nadere eis weergegeven.
- *Overige regels (Artikel 13)*  
In dit artikel worden overige regels, welke betrekking hebben op realisatie en behoud van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, gegeven.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

### 7.3 Verantwoording van de regels

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

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



### Tuin (Artikel 3)

De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor tuinen en onbebouwde erven, met de daarbij behorende in- en uitritten, parkeergelegenheid, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Om te waarborgen dat in parkeergelegenheid wordt voorzien, ten behoeve van de parkeerbehoefte behorend bij de nieuwe appartementen, is binnen deze bestemming de aanduiding ‘parkeerterrein’ opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn uitsluitend parkeervoorzieningen toegestaan. Hiermee is realisatie en behoud van twee parkeerplaatsen ter plaatse van het perceel Eibergsestraat 94 gewaarborgd.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 1 of 2 meter, afhankelijk van de situatie, indien het om erf- en terreinafscheidingen gaat. Voor overige bouwwerken geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter.

### Wonen – Meergezinshuizen (artikel 4)

De bestemming ‘Wonen – Meergezinshuizen’ is opgenomen ter plaatse van het voormalige café, waarin zes appartementen worden gerealiseerd. Ter plaatse van de (bestaande) bebouwing is een bouwvlak opgenomen.

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor meergezinshuizen, alsmede voor bijbehorende bouwwerken en de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Het maximaal aantal toegestane wooneenheden (zes) is op de verbeelding vastgelegd. Op deze gronden zijn ook erven, tuinen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.

Voor hoofdgebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, waarvoor de minimale en maximale goothoogte middels een aanduiding op de verbeelding is vastgelegd. De dakhelling bedraagt ten minste 25°.

Voor de te realiseren bergingen is de specifieke bouwaanduiding ‘bijgebouwen’ opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is de toegestane bouw- en goothoogte van bijbehorende bouwwerken gerelateerd aan de regels voor bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de bestemming ‘Wonen – Woonhuizen’. Het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken dat is toegestaan is bepaald op 165 m<sup>2</sup>. Dit is de oppervlakte van de bestaande bijbehorende bouwwerken bij het voormalige café vermeerderd met het oppervlak van de zes bergingen die worden gerealiseerd ten behoeve van het nieuwe appartementengebouw.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter voor terrein- en erfafscheidingen achter het verlengde van de voorgevel en een maximale bouwhoogte van 1 meter voor het verlengde van de voorgevel. Voor palen, masten en andere overige gevallen geldt een maximale bouwhoogte van respectievelijk 6 en 5 meter.

### Wonen – Woonhuizen (artikel 5)

De bestemming ‘Wonen – Meergezinshuizen’ is opgenomen ter plaatse van het perceel Eibergsestraat 94.

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het bestaande aantal vrijstaande woningen en de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis en bed & breakfast. Op deze gronden zijn ook erven, tuinen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.

Voor hoofdgebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, waarvoor de minimale goothoogte middels een aanduiding op de verbeelding is vastgelegd. De minimale en maximale dakhelling bedraagt respectievelijk 25° en 60°.

Voor bijbehorende bouwwerken gelden specifieke eisen ten aanzien van het toegestane oppervlak, goothoogte, dakhelling etc.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter voor terrein- en erfafscheidingen achter het verlengde van de voorgevel en een maximale bouwhoogte van 1 meter voor het

verlengde van de voorgevel. Voor palen, masten en andere overige gevallen geldt een maximale bouwhoogte van respectievelijk 6 en 5 meter.

**Waarde – Lage archeologische verwachting (artikel 6)**

De voor ‘Waarde – Hoge archeologische verwachting’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte groter dan 50.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,4 meter.

**Waarde – Middelmatige archeologische verwachting (artikel 7)**

De voor ‘Waarde – Middelmatige archeologische verwachting’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,4 meter.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

### 9.1 Vooroverleg

#### 9.1.1 Rijk

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

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 6 woningen met bijbehorende bergingsruimte. Plannen voor woningbouw met minder dan 7 woningen zijn in lijn met de provinciale gemaakte woonafspraken. Dergelijke plannen zijn opgenomen in de Provinciale 'uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen'. Vooroverleg wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

#### 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 is toegepast. 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. Gelet op de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

### 9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt aangevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

### Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai

**Bijlage 2      Watertoetsresultaat**