

**Bestemmingsplan  
Haaksbergen Dorp,  
partiële herziening 't  
Kempke en Lourdeskerk**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

## **Bestemmingsplan**

### **"Haaksbergen Dorp, partiële herziening 't Kempke en Lourdeskerk"**

Gemeente Haaksbergen  
Postbus 102  
7480 AC HAAKSBERGEN

Plannaam: Haaksbergen Dorp, partiële herziening 't Kempke en Lourdeskerk  
Plantype: Bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0158.BP1190-0001

Status: Concept  
Datum: Juli 2021  
Auteur: Dhr. K. Bechtel



*Dokter van Deenweg 13  
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo*

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

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
1.1	AANLEIDING .....	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME .....	5
1.5	LEESWIJZER .....	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>8</b>
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR HAAKSBERGEN .....	8
2.2	PLANGEBIED .....	8
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING.....</b>	<b>11</b>
3.1	DE ONTWIKKELING .....	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	14
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>16</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	26
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>32</b>
5.1	BODEM.....	32
5.2	GELUID .....	33
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	34
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	35
5.5	MILIEUZONERING .....	37
5.6	ECOLOGIE.....	40
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	42
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	43
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>45</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	45
6.2	WATERPARAGRAAF .....	46
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....</b>	<b>48</b>
7.1	INLEIDING.....	48
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	48
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	49
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>52</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>53</b>
9.1	VOOROVERLEG.....	53
9.2	INSPRAAK .....	53
9.3	ZIENSWIJZEN.....	53
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....</b>		<b>54</b>
BIJLAGE 1	BODEMONDERZOEK .....	54
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....	55
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK BASISCHOOL .....	56
BIJLAGE 4	STIKSTOFONDERZOEK.....	57
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA & FAUNA.....	58
BIJLAGE 6	NADER ONDERZOEK VLEERMUIS, GIERZWALUW EN HUISMUS .....	59
BIJLAGE 7	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	60

BIJLAGE 8	AANMELDNOTITIE M.E.R.-BEOORDELING .....	61
BIJLAGE 9	WATERTOETSRESULTAAT .....	62
BIJLAGE 10	WATERHUISHOUDING.....	63

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

In het zuiden van de kern Haaksbergen, aan ‘t Kempke, bevinden zich 96 sociale huurwoningen. De woningen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen en wensen van woningen. Ook technisch gezien zijn deze woningen aan het einde van de levensduur. Woningcorporatie Domijn (hierna: initiatiefnemer) is voornemens de woningen aan ‘t Kempke te slopen en de locatie te herontwikkelen met nieuwbouwwoningen.

Samen met de sloop van de bestaande woningen, wordt tevens de nabijgelegen kerk ‘Onze Lieve Vrouw van Lourdeskerk’ (hierna: kerk) betrokken bij de herontwikkeling van het gebied. Delen van de kerk worden gesloopt, waarna rondom de kerk eveneens woningen worden gebouwd. De kerk zelf wordt getransformeerd tot een woongebouw.

Al met al ziet het voornemen toe op de realisatie van verschillende type woningen, zowel grondgebonden woningen als appartementen in huur en koopsector. Hierna volgt een opsomming van de te realiseren woningen:

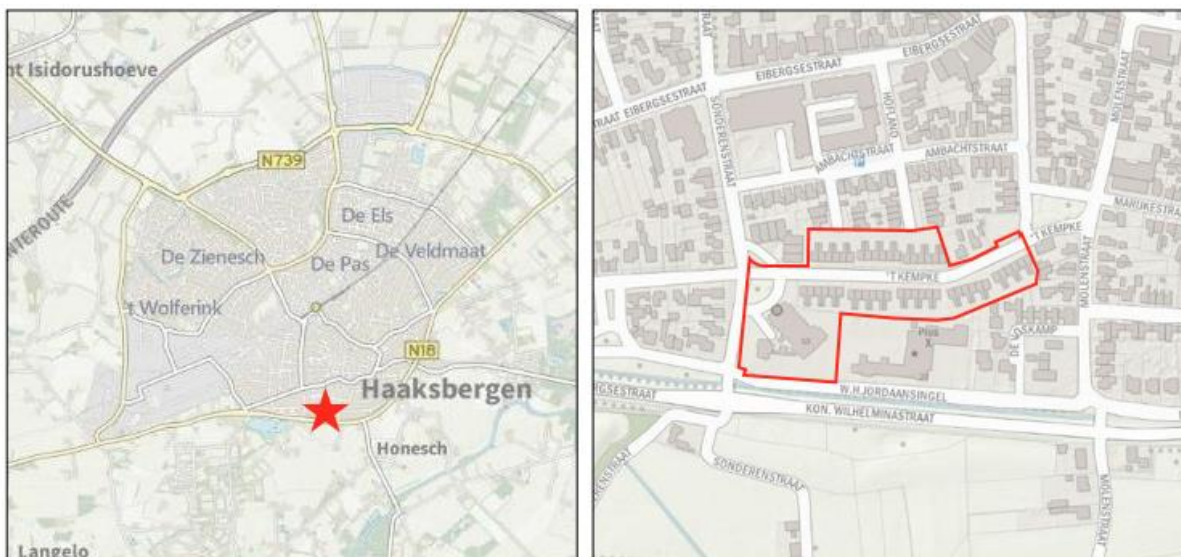
- Minimaal 12 en maximaal 17 grondgebonden woningen (koop);
- 20 boven- en onderwoningen (huur);
- 20 appartementen (huur);
- 15 appartementen in de kerk (huur).

Naast de realisatie van de hiervoor genoemde woningen, behoort de realisatie van parkeergelegenheid, nieuwe infrastructuur en een groene inrichting van het geheel tot de herontwikkeling van het plangebied.

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 ligt in het zuiden van de kern Haaksbergen, bevindt zich aan ‘t Kempke en omvat nagenoeg alle bebouwing rondom deze staat. 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 ‘t Kempke en Lourdeskerk” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.BP1190-0001) 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.

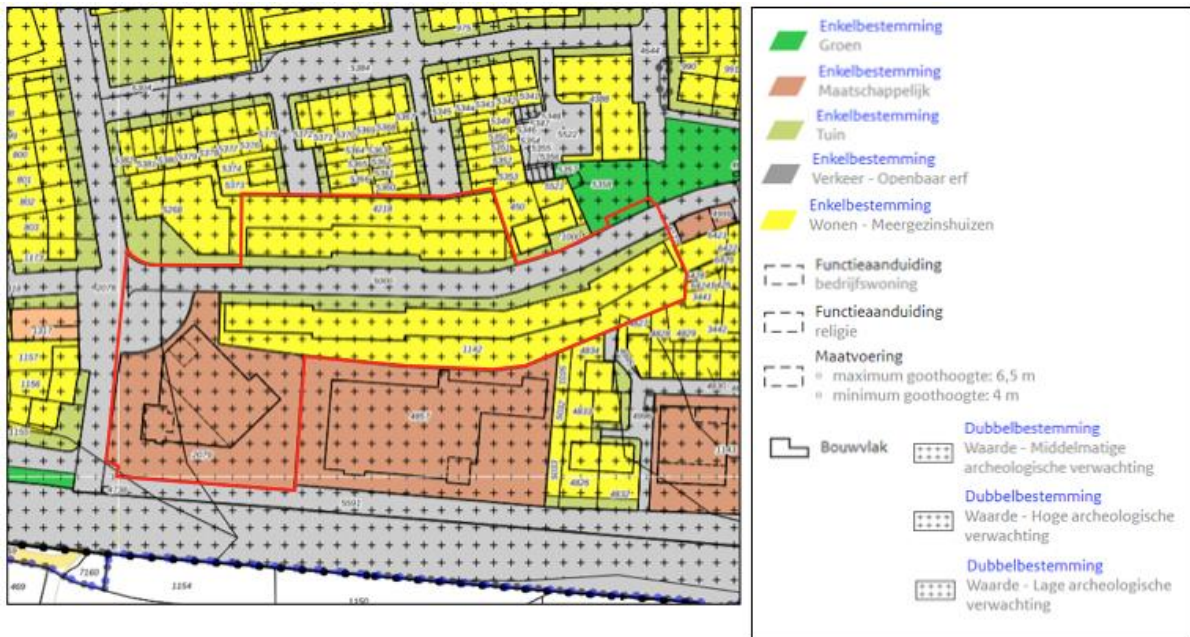
### 1.4 Huidig planologisch regime

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.

Tevens gelden de paraplubestemmingsplannen ‘evenementen Haaksbergen’ en ‘terrassen Haaksbergen’. Deze paraplubestemmingsplannen schrijven regels voor ten aanzien van respectievelijk evenementen en terrassen, maar zijn voor wat betreft de duiding van het planologisch regime minder van belang. Hierna wordt daarom uitsluitend ingegaan op het bestemmingsplan “Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buurserssstraat, de Pas en Hassinkbrink.

#### 1.4.1 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)

#### 1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

In onderstaande opsomming is aangegeven van de in het plangebied geldende (dubbel)bestemming en aanduidingen. Hierbij is per bestemming aangegeven welke aanduidingen binnen de bestemming zijn opgenomen:

- Groen;
- Maatschappelijk;
  - Bouwvlak;
  - Functieaanduiding religie;
  - Functieaanduiding bedrijfswoning;
  - Maximum bouwhoogte (m);
- Tuin;
- Verkeer – Openbaar erf;
- Waarde – Hoge archeologische verwachting;
- Waarde – Lage archeologische verwachting;
- Waarde – Middelmattige archeologische verwachting;
- Wonen – Meergezinshuizen;
  - Bouwvlak;
  - Maximum goothoogte (m), minimum goothoogte (m).

#### 1.4.3 Strijdigheid

In voorliggend geval reikt het te ver om elke individuele bestemming uitgebreid toe te lichten.

Het voornemen ziet toe op een algehele herontwikkeling van het plangebied. De te realiseren woningen zijn geprojecteerd buiten (de bouwvlakken van) de woonbestemmingen en daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast wordt ter plaatse de infrastructuur ook aangepast, waardoor eveneens de geldende verkeersbestemming op onderdelen niet passend is.

De kerk binnen het plangebied is daarnaast voorzien van een maatschappelijke bestemming. Om binnen de kerk de realisatie van woningen mogelijk te maken, dient ook deze bestemming te worden herzien.

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

#### 2.2.1 Algemeen

Het plangebied ligt in het zuiden van de kern Haaksbergen en omvat het gebied rondom de straat ‘t Kempke en rondom de Lourdeskerk. Het plangebied is ingericht als woongebied en ten behoeve van de hiervoor genoemde kerk. In afbeelding 2.1 is de huidige situatie ter plaatse van het plangebied door middel van een luchtfoto weergegeven. Het plangebied is met de rode contour indicatief aangegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto bestaande situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied wordt aan nagenoeg alle zijden hoofdzakelijk begrensd door woonerven. Aan de zuidzijde vormt een basisschool en de W.H. Jordaansingel hoofdzakelijk de begrenzing.

### 2.2.2 Woningen

Aan ‘t Kempke (binnen het plangebied) staan 96 sociale huurwoningen. De woningen dateren uit de jaren 50 en zijn aan het einde van de levensduur. De woningen ter plaatsen ogen als reguliere rijwoningen, maar werden gebruikt als boven- en benedenwoningen. In afbeelding 2.2 is door middel van een straatbeeld de huidige situatie van de woonbebouwing in het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.2 Straatbeeld woningen (Bron: Google Streetview)

### 2.2.3 Onze Lieve Vrouw van Lourdeskerk

Parochiekerk Onze Lieve Vrouw van Lourdes is opgericht in de naoorlogse jaren, toen Haaksbergen zich in westelijke richting uitbreidde. De kerk is in 1958 ingewijd, is driebeukig van opzet, met een brede middenbeuk en smalle zijbeuken, qua concept gebaseerd op de volkskerk van de jaren 1920 en '30. Het middenschip wordt overdekt door bakstenen graatgewelven. Tevens is er sprake van een fronttoren met achthoekige, opengewerkte lantaarn. Aan de kerk is een pastoriewoning en een verbindingsgang gebouwd.

De Lourdeskerk is al een aantal jaren niet meer in gebruik als kerkgebouw. Daarnaast is de kerk in 2020 aangemerkt als gemeentelijk monument.

In afbeelding 2.3 is de bestaande situatie van de kerk en bijbehorende pastoriewoning door middel van straatbeelden weergegeven.



Afbeelding 2.3 Straatbeelden kerk (Bron: Google Streetview)



## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 De ontwikkeling

#### 3.1.1 Inleiding

Zoals reeds beschreven ziet de voorgenomen ontwikkeling toe op een totale herontwikkeling van het plangebied. Hiertoe wordt nagenoeg alle bestaande bebouwing gesloopt en verharding gesaneerd. Uitsluitend de ter plaatse aanwezige monumentale kerk blijft behouden. In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op het voornemen. Eerst wordt ingegaan op de sloopopgave en vervolgens wordt de gewenste situatie toegelicht.

#### 3.1.2 Sloopopgave

Als onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling, wordt nagenoeg alle bebouwing in het plangebied gesloopt. De sloopopgave ziet toe op alle 96 woningen en aangebouwde onderdelen aan het kerkgebouw, waaronder de pastoriewoning. In afbeelding 3.1 is de sloopopgave weergegeven. De te slopen bebouwing is rood aangegeven.



Afbeelding 3.1 Sloopopgave (Bron: L&O Architecten)

#### 3.1.3 De voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de volledige herontwikkeling van het plangebied naar een woongebied met woningen in verschillende typologie die voldoen aan de huidige (duurzaamheids)eisen en wensen die gelden voor woningen.

In afbeelding 3.2 is de gewenste situatie weergegeven. Deze wordt aansluitend toegelicht.



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

In totaal ziet het voornemen toe op de realisatie van minimaal 67 en maximaal 72 woningen. Concreet gaat het om de volgende type en aantal woningen:

- Realisatie van 15 (huur)appartementen in de kerk (paars);
- Realisatie van 7 senioren(koop)woningen rondom de kerk (bruin);
- Realisatie van 20 boven- en beneden(huur)woningen (geel);
- Realisatie van 2 tweekappers (4 koopwoningen) (blauw);
- Realisatie van 1 driekapper (3 koopwoningen) (blauw);
- Realisatie van 20 (huur)appartementen, verdeeld over twee gebouwen (rood).

Opgemerkt dat ten aanzien van de blauwe woningen nog flexibiliteit gewenst is qua invulling en woningaantallen. Ter plaatse wordt in voorliggend bestemmingsplan ruimte geboden voor minimaal 5 woningen en maximaal 10 woningen. Afhankelijk van het aantal woningen worden deze woningen uitgevoerd als tweekappers en/of rijwoningen.

Met het voornemen wordt een brede doelgroep binnen het plangebied bediend. Starters, senioren alsmede doorstromers, zijn doelgroepen waarvoor de te realiseren woningen worden gebouwd.

Zoals in afbeelding 3.2 tevens zichtbaar is, wordt het woongebied groen ingericht, waarbij in de groene zones ruimte wordt geboden voor wadi's ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied. Daarnaast worden er een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd en groen ingericht. Op deze manier vindt het parkeren geconcentreerd plaats en worden de auto's (deels) uit het zicht ontnomen. In totaal worden er 95 parkeerplaatsen gerealiseerd, danwel bestaande parkeerplaatsen benut.

De infrastructuur binnen het plangebied, in feite 't Kempke, wordt op een natuurlijke glooiende wijze door het plangebied aangelegd. Dit draagt bij aan de groene beleving en de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. De nieuwe weg wordt conform de bestaande situatie aangesloten op de omliggende infrastructuur.

In afbeeldingen 3.3 en 3.4 zijn respectievelijk impressies van de boven- en benedenwoningen en de appartementengebouwen weergegeven.



Afbeelding 3.3 Impressie boven- en benedenwoningen (Bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 3.4 Impressie appartementengebouwen (Bron: initiatiefnemer)

## 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:

- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval is in overleg met de gemeente van het minimum uitgegaan.

Op basis van de CROW-uitgave gelden voor de te realiseren woningen in het plangebied de volgende gemiddelde parkeernormen en normen voor de verkeersgeneratie. Hierbij is uitgegaan van een maximale invulling van het plangebied. Dat betekent dat de in afbeelding 3.2 aangegeven 'blauwe woningen' worden uitgevoerd als zijnde 10 rijwoningen:

Funcie	Betreft	Parkeerbehoefte per woning	Verkeersgeneratie per woning per weekdagemaal
Koop, huis, tussen/hoek (16)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 aaneen gebouwde seniorenwoningen</li> <li>• 10 rijwoningen</li> </ul>	1,5	6,7
Koop, huis, vrijstaand (1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 vrijstaande seniorenwoning</li> </ul>	1,8	7,8
Huur, appartement, midden/goedkoop (55)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 appartementen in de kerk</li> <li>• 20 boven- en benedenwoningen</li> <li>• 20 appartementen in woongebouwen</li> </ul>	1,0	3,2

### 3.3.3 Parkeerbehoefte

Uitgaande van de uitgangspunten genoemd in paragraaf 3.3.2, ontstaat er qua parkeerbehoefte het volgende beeld:

Funcie	Aantal te realiseren woningen	Parkeerbehoefte per woning	Totale parkeerbehoefte
Koop, huis, tussen/hoek	16	1,5	24
Koop, huis, vrijstaand	1	1,8	1,8
Huur, appartement, midden/goedkoop	55	1,0	55
<b>Totaal</b>			<b>80,8</b>

Uitgaande van de vorenstaande uitgangspunten, is in de gewenste situatie sprake van een parkeerbehoefte van afgerond 81 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden in totaal 76 openbare parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast worden bij de seniorenwoningen in totaal 7 parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd. Bij de twee-onder-een-kap woningen en de drie-onder-een-kap woningen worden eveneens 12 parkeerplaatsen op eigen erf voorzien.

In totaal wordt in het plangebied voorzien in 95 parkeerplaatsen. Met dit aantal parkeerplaatsen wordt ruimschoots voldaan aan de minimale parkeernorm.

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

### 3.3.4 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Uitgaande van de uitgangspunten genoemd in paragraaf 3.3.2, ontstaat er qua parkeerbehoefte het volgende beeld:

Functie	Aantal te realiseren woningen	Verkeersgeneratie per woning	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, tussen/hoek	16	6,7	107,2
Koop, huis, vrijstaand	1	7,8	7,8
Huur, appartement, midden/goedkoop	55	3,2	176
<b>Totaal</b>			<b>291</b>

Gelet op de vorenstaande tabel, resulteert de voorgenomen ontwikkeling een verkeersgeneratie van afgerond 291 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Dit aantal verkeersbewegingen is verdeeld over de dag nauwelijks waarneembaar ten opzichte van het bestaande verkeer. De omliggende infrastructuur, alsmede de nieuwe inrichting van 't Kempke, kan dit aantal verkeersbewegingen goed afwerken.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een reductie van het aantal woningen in het plangebied, namelijk van 96 woningen naar maximaal 72 woningen. Tevens komt de functie van de kerk te vervallen. Het voornemen zal daardoor per saldo resulteren in een reductie van de verkeersgeneratie ter plaatse.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer' geen belemmering vormt voor dit plan.



## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

##### 4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

#### 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenersysteem op nationale schaal.

#### 2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

#### 3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

#### 4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

#### 4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### 4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de woonfunctie de meest logische vervolgfunctie is voor deze locatie. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

### 4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### 4.1.2.1 Algemeen

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

#### 4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is 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).

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op de realisatie van maximaal 72 woningen. Binnen het plangebied worden echter 96 woningen gesloopt en komt de functie van de kerk te vervallen. Per saldo ziet het voornemen niet toe op een toename van woningen. 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”.

Opgemerkt wordt dat in paragraaf 4.3 het voornemen wordt getoetst aan het actuele woonbeleid van de gemeente Haaksbergen. Op basis van dit beleid is in voorliggend geval sprake van een ontwikkeling waar kwalitatief en kwantitatief behoefte naar is.

#### **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*

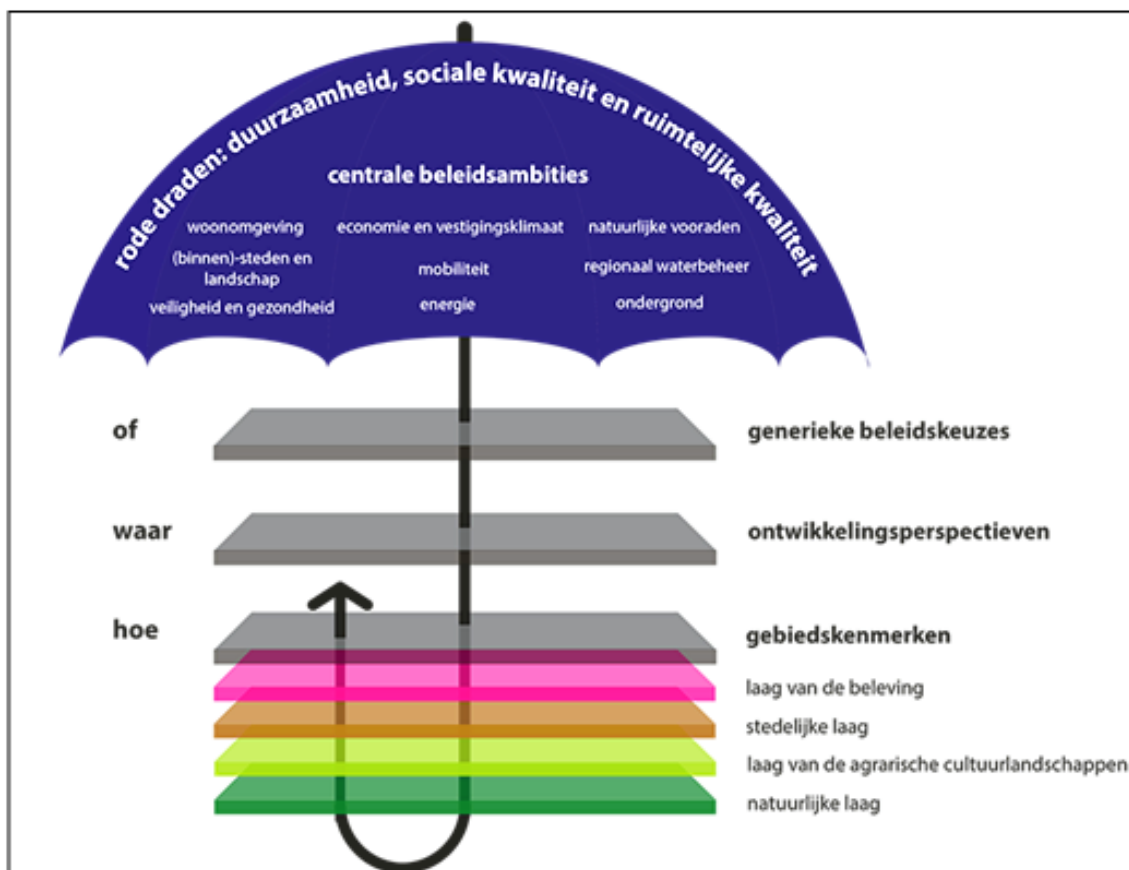
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

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

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

#### Artikel 2.2.2:

##### **Realisatie nieuwe woningen**

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

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

- Nieuwe woningen: *te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven*
- Actueel onderzoek woningbouw: *door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.*
- Regionale behoefte woningbouw: *door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.*
- Woonafspraken: *bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.*
- Regio: *de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.*

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”, ligt het plangebied in bestaand bebouwd gebied. Met de invulling van het plangebied met woningbouw vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. Het plangebied wordt daarentegen juist een stuk groener ingericht. 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 woningen op een inbreidingslocatie in binnenstedelijk gebied, waarbij het aantal woningen per saldo afneemt en een diverser woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. 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 (zie ook hoofdstuk 5 van deze toelichting).

De te realiseren bebouwing gaat zich naar aard en omvang voegen binnen het bestaande straatbeeld. Hierbij wordt opgemerkt dat het straatbeeld ter plaatse van het plangebied als gevolg van het voornemen als geheel wordt vernieuwd. Er is hierbij rekening gehouden met de eigenschappen en uitstraling van de bebouwing in de directe omgeving.

Het voornemen resulteert daarnaast in een verduurzaming. De oude woningen worden vervangen door duurzame nieuwe woningen die voldoen aan de huidige bouwweisen. Tevens wordt voor de kerk een passende vervolgfunctie gegeven, wat ook de kerk een duurzaam toekomstperspectief biedt.

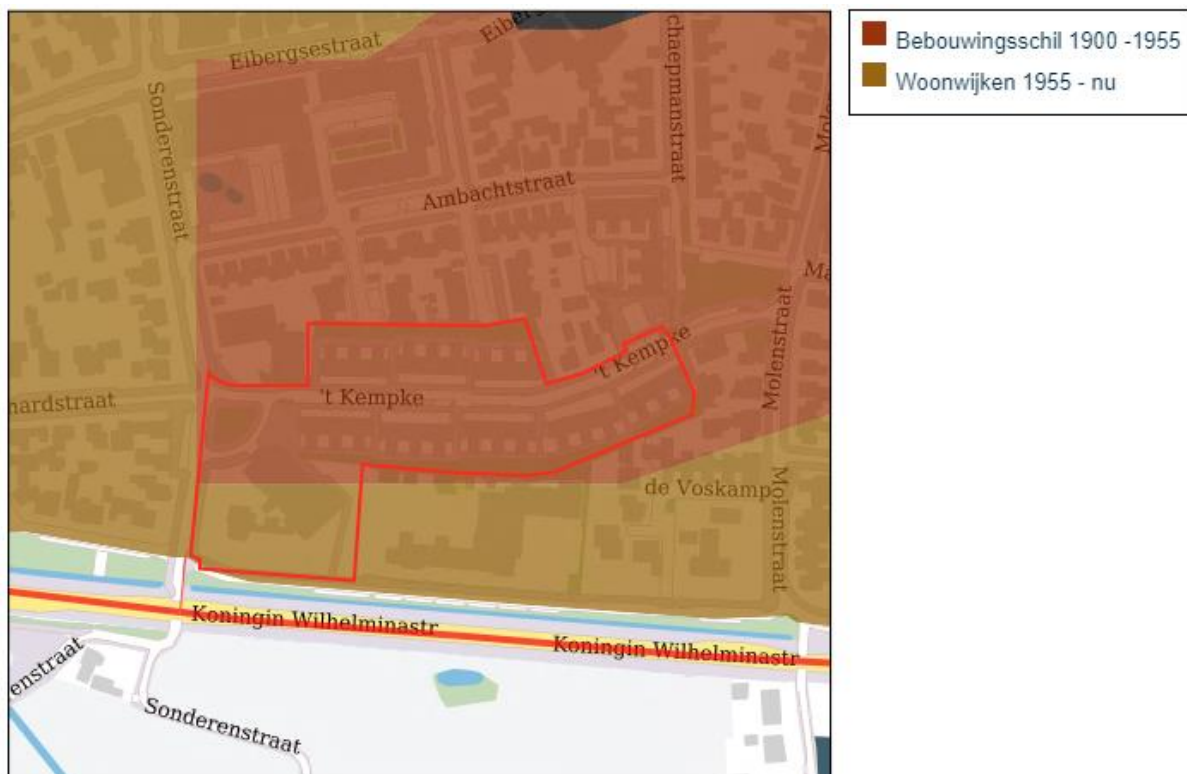
Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

#### 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.

##### 1. De “Stedelijke laag”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met de gebiedstypen ‘Bebouwingsschil 1900 – 1955’ en ‘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)



*‘Bebouwingsschil 1900 – 1955’*

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadwijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadwijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. Als herstructurering etc. plaats vindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details. Verder wordt gestuurd op hergebruik/reanimatie van cultureel erfgoed.

*‘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 hoofdwegennetwerk. 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. 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’.

2. De ‘Laag van de beleving’

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van de beleving” aangeduid met het gebiedstype ‘Wandelroutes’. Afbeelding 4.4 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van de beleving”. Het plangebied is met de rode belijning ingetekend.



Afbeelding 4.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “Laag van de beleving” (Bron: Provincie Overijssel)

#### *Informele trage netwerk: Wandelroutes*

Het informele trage netwerk is het ‘langzame’ netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruitersporen, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien.

Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Zo vormde het dorpsplein, de dorpsstaat, de weg naar buiten en uiteindelijk de zandpaden door de velden, een samenhangend netwerk.

#### *Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van de beleving’*

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt bestrating in het plangebied verlegt en opnieuw ingericht. Als gevolg daarvan zal met name het deel van de wandelroute langs het kerkgebouw anders gaan lopen. De mogelijkheid om hier te wandelen wordt door middel van trottoirs echter in stand gehouden. Van een aantasting van de wandelroute is daarmee geen sprake.

De laag van de beleving vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **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 (2010) dat ze met veel plezier in Haaksbergen wonen. De kwaliteiten die Haaksbergen heeft met het hoge voorzieningenniveau, de nabijheid van grote(re) steden als Hengelo en Enschede, en het mooie buitengebied, zorgen voor een aantrekkelijk woonklimaat voor jong en oud.

Ook Haaksbergen ontspringt de dans van 'vergrijzing' en 'ontgroening' niet: veel jongeren keren na hun studie niet meer terug naar Haaksbergen, terwijl het aandeel oudere bewoners naar verhouding toeneemt. Haaksbergen wil graag haar jongere inwoners behouden en/of haar voormalige inwoners laten terugkeren. Het is 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 voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ambitie om voor iedereen passende woonvoorzieningen te bieden. Met het voornemen worden namelijk verouderde woningen gesloopt en vervangen door woningen die voldoen aan de hedendaagse wensen en eisen die aan woningen worden gesteld.

Het woningbouwprogramma ziet daarnaast toe op woningtypen die passen bij de doelgroepen starters en senioren. Zo worden de te realiseren woningen rondom de kerk juist specifiek voor senioren gebouwd. De appartementen en de boven- en benedenwoningen zijn daarnaast geschikt voor zowel senioren als voor

jongeren. De te realiseren grondgebonden woningen dienen de doelgroep starters en gevorderde starters/doorstromers.

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. Het merendeel van de te realiseren woningen in het plangebied zijn levensloopbestendig of eenvoudig levensloopbestendig te maken.

Het voornemen ziet daarnaast toe op de realisatie van woningen die geschikt zijn voor starters. Ook hiermee wordt bijgedragen aan het uitvoeringsprogramma.

Daarnaast wordt ook een bijdrage geleverd aan het streven van duurzaam bouwen. In voorliggend geval worden namelijk verouderde woningen gesloopt en worden nieuwe woningen teruggebouwd. De nieuwe woningen zullen voldoen aan de hedendaagse eisen die worden gesteld aan duurzaamheid en worden tevens niet op het gasnet aangesloten.

Het voornemen betreft tot slot een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Hierdoor wordt eveneens aangesloten op het beleid dat inbreiding voor uitbreiding gaat.

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

### 4.3.3 **Woonbehoefteonderzoek gemeente Haaksbergen ‘Goed wonen in Haaksbergen’**

#### 4.3.3.1 *Algemeen*

Begin 2021 heeft de gemeente Haaksbergen een woonbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Door middel van dit onderzoek zijn de actuele woonbehoeften in Haaksbergen in beeld gebracht. Met deze inzichten kan de gemeente de woningvoorraad als geheel zo goed mogelijk laten aansluiten bij de vraag van de inwoners. Het woonbehoefteonderzoek is gevat in het rapport ‘Goed wonen in Haaksbergen’. Het onderzoeksrapport schrijft een aantal conclusies en aanbevelingen voor. Op de voor voorliggend bestemmingsplan relevante conclusies en aanbevelingen wordt hierna kort ingegaan.

#### 4.3.3.2 *Het aantal huishoudens in Haaksbergen groeit tot 2030 met circa 230 huishoudens*

Op basis van de meest recente Primos prognoses groeit het aantal huishoudens tot 2030 met circa 230 huishoudens tot circa 10.520 huishoudens. Dit is een toename van 2% te opzichte van 2020. Het aantal inwoners neemt naar verwachting de komende jaren verder af, in lijn met de ontwikkeling van de afgelopen jaren. Het aantal huishoudens groeit licht terwijl het aantal inwoners afneemt. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de groei van eenpersoonshuishouders.

#### 4.3.3.3 *Nieuwbouw moet gericht zijn op het faciliteren van de doorstroming*

Starters en thuiswonende geven aan dat de hoge prijzen voor woningen voor hen een probleem vormen in de zoektocht naar een woning. Senioren geven aan dat er te weinig geschikt aanbod voor hen is. Hierdoor stopt de doorstroming in de woningmarkt. Nieuwbouw moet bijdragen aan de doorstroming in de woningmarkt en inwoners van Haaksbergen de mogelijkheid bieden wooncarrière te maken. Het is van belang verhuisketens daarbij zo lang mogelijk te maken door aan het eind van de keten woningen toe te voegen. Door woning toe te voegen die aansluiten bij de voorkeuren van oudere huishoudens komen elders in de voorraad woningen vrij voor andere huishoudens zoals starters thuiswonenden en de middengroep.

#### 4.3.3.4 *Gebruik (sloop-)nieuwbouw en herontwikkelingsmogelijkheden als kwalitatieve aanvulling op de bestaande woningvoorraad*

Door de toename van het aantal oudere huishoudens en de grote voorraad eengezinswoningen kan er een mismatch ontstaan tussen de vraag en het aanbod op de woningmarkt. Oudere huishoudens hebben voorkeur een gelijkvloerse woning, zoals een appartement of een levensloopbestendige grondgebonden woning. Deze woningtypen zijn echter beperkt aanwezig in de gemeente Haaksbergen. In deze segmenten ontstaan tekorten, terwijl in de bestaande woningvoorraad een overschot ontstaat aan eengezinswoningen. Gebruik

(sloop-)nieuwbouw en herontwikkelingsmogelijkheden daarom als kwalitatieve aanvulling op de bestaande woningvoorraad.

#### 4.3.3.5 *Toetsing van het initiatief aan het woonbehoefteonderzoek gemeente Haaksbergen ‘Goed wonen in Haaksbergen’*

Door middel van de voorgenomen ontwikkeling wordt een grotendeels bestaande woonlocatie getransformeerd. Binnen het plangebied wordt een grote diversiteit aan woningen teruggebouwd. Hierbij wordt onder andere ingezet op de bouw van appartementen, boven-beneden-woningen en specifiek seniorenwoningen. De appartementen en de boven en benedenwoningen zijn kwalitatief geschikt voor de doelgroepen waar binnen de gemeente Haaksbergen een behoefte is naar woningen, namelijk starters en ouderen. Daarmee draagt de voorgenomen ontwikkeling tevens bij aan een verdere doorstroming op de woningmarkt in Haaksbergen.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het woonbehoefteonderzoek ‘Goed wonen in Haaksbergen’.

### 4.3.4 **Notitie inbreidingslocaties 2025**

#### 4.3.4.1 *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.

#### 4.3.4.2 *Locaties in ontwikkeling of uitvoering*

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

#### 4.3.4.3 *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).

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

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op vervangende woningbouw van reeds verouderde woningen. Met het voornemen wordt zodoende een bijdrage geleverd aan het versterken en op niveau brengen van het woonmilieu ter plaatse van het plangebied.

In paragraaf 4.3.1 is reeds geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling eveneens in overeenstemming is met de structuurvisie van de gemeente Haaksbergen. Dit doordat het voornemen voorziet in een kwalitatief woningaanbod waar nadrukkelijk behoefte aan is.

In paragraaf 4.3.2 is daarnaast aangetoond dat het voornemen ook past binnen woningbouwprogramma in Haaksbergen. Daarbij wordt opgemerkt dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een reductie van het aantal woningen in het plangebied, maar dat deze kwalitatief beter aansluiten op de behoefte.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de randvoorwaarden uit het inbreidingsbeleid.

### 4.3.5 Welstandsnota gemeente Haaksbergen

#### 4.3.5.1 Algemeen

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

#### 4.3.5.2 Woongebieden

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

#### Stedenbouwkundige aspecten

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

#### Massa en vorm

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

### Gevels

- Gevels die goed zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden ‘open’ en representatief vormgegeven.
- Bij wijzigingen en/of uitbreidingen worden de bestaande bouwstijl, gevelopbouw en ritmiek gerespecteerd.

### Materiaal-, kleurgebruik en detaillering

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

#### *4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota*

In voorliggend geval is voor specifiek het plangebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Door middel van dit beeldkwaliteitsplan worden er welstandseisen vastgelegd die specifiek voor het plangebied gelden. Het beeldkwaliteitsplan wordt hiermee het welstandsbeleid voor het plangebied.

#### **4.3.6 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 en het besluit milieueffectrapportage.

### 5.1 Bodem

#### 5.1.1 Algemeen

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

#### 5.1.2 Beoordeling plangebied

In voorliggend geval is door Geofoxx milieu expertise ter plaatse van het plangebied een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 blijkt dat de geroerde bovengrond hooguit licht verontreinigd is met zware metalen, PCB en PAK. In de ongeroerde ondergrond vanaf 0,5 m-mv zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater overschrijden de concentratie barium en zink de streefwaarden en kunnen worden beschouwd als natuurlijke achtergrondwaarden. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Uit de resultaten van het verkennend en aanvullend asbestonderzoek blijkt dat ter plaatse van de terrassen achter de woningen en ter plaatse van de tegelpaden rondom de woonblokken vanaf de verharding een bodemlaag aanwezig is met bijmengingen van deeltjes puin en baksteen en waarin op meerdere plekken asbesthoudende materiaal is aangetroffen in de grove fractie.

Het asbest is sterk heterogeen aanwezig binnen deze laag. In de fijne fractie ligt over het algemeen het gewogen gehalte asbest beneden de 50 mg/kg ds. In de grove fractie is asbesthoudende materiaal aanwezig, waardoor op een aantal plaatsen de interventiewaarde wordt overschreden. De omvang van de gehele geroerde en asbesthoudende laag, met gehalte onder en boven de interventiewaarde, wordt geschat op 1.870 m<sup>3</sup> (vast).

Geadviseerd wordt om in overleg met het bevoegd gezag deze laag volledig te ontgraven en af te voeren naar een erkende verwerker. De werkzaamheden zullen onder Kwalibo worden uitgevoerd. In overleg met het bevoegd gezag kunnen de werkzaamheden mogelijk onder een BUS-melding worden uitgevoerd.

**PM er wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd.**

#### 5.1.3 Conclusie

**PM resultaten aanvullend onderzoek**

## 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 in het plangebied te realiseren woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt 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 ligt 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 geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

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 2 van deze toelichting.

##### Resultaten

Het plan ligt in de nabijheid van de Eibergsestraat en de Koningin Wilhelminastraat. Deze wegen hebben een wettelijke geluidszone. Het projectgebied ligt tevens in de nabijheid van verscheidene wegen waar een 30 km/uur regime geldt. Dit betreffen onder andere 't Kempke, de W.H. Jordaansingel, de Ambachtstraat, de Sonderenstraat, de Voskamp en de Molenstraat. Gezien het in alle gevallen gaat om wegen die uitsluitend worden gebruikt voor bestemmingsverkeer, zijn deze wegen niet in het akoestisch onderzoek meegenomen. Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat voor deze wegen aan de voorkeurswaarde wordt voldaan.

Ter plaatse van de te realiseren woningen bedraagt de geluidsbelasting inclusief reductie maximaal 40 dB als gevolg van de Eibergsestraat. Deze geluidbelasting wordt gemeten op de noordgevels van het meest oostelijk

appartementengebouw en de twee tweekappers. Op de overige woningen wordt een lagere geluidsbelasting gemeten.

De maximale geluidbelasting als gevolg van de Koningin Wilhelminastraat bedraagt 46 dB. Deze geluidbelasting wordt gemeten ter plaatse van de zuidgevels van de zorgwoningen rondom de kerk.

Hiermee wordt aan de voorkeurswaarde voldaan. Een hogere waarde is niet noodzakelijk.

### 5.2.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Ter plaatse van een plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## 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:

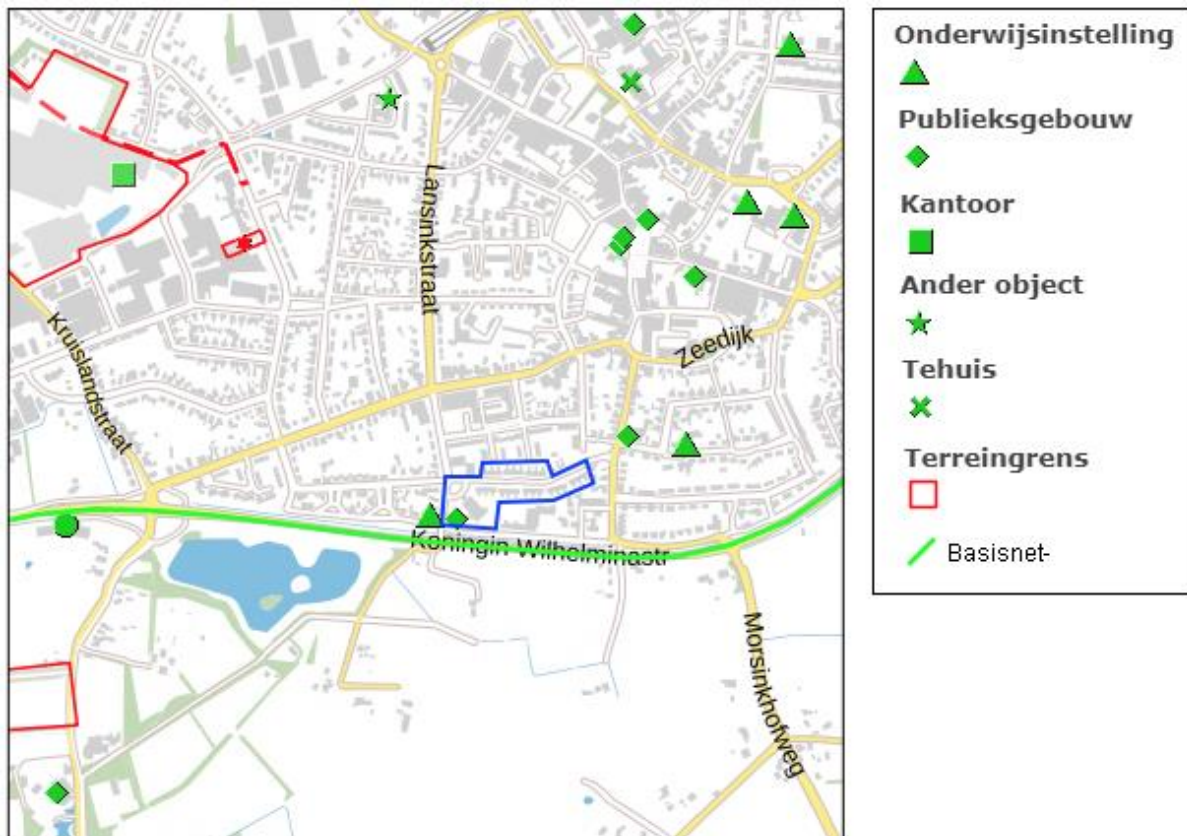
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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.

Opgemerkt wordt dat ten zuiden van het plangebied, over de Koningin Wilhelminastraat, vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ten aanzien hiervan geldt geen plaatsgebonden risicocontour. De contour voor het groepsrisico ligt op 9 meter vanaf de weg. Het gevoelige functies binnen het plangebied liggen niet binnen deze afstand.

Tevens wordt opgemerkt dat in het plangebied het aantal wooneenheden wordt gereduceerd, en de kerkfunctie komt te vervallen. Al met al zal de personendichtheid binnen het plangebied afnemen en kan daarmee ook worden aangenomen dat van een toename van het groepsrisico in geen geval sprake is.

#### 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.

#### 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.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van relevante milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied, alsmede de richtafstand en de feitelijke afstand tussen de milieubelastende functie en het plangebied:

Adres	Functie	Milieucategorie	Richtafstand (meter)	Feitelijke afstand (meter)
Sonderenstraat 22	Kapper	1	10	18
Molenstraat 56	Buurthuis	2	10	6
W.H. Jordaansingel 20	Basisschool	2	30	0

Op basis van de vorenstaande tabel is zichtbaar dat het plangebied zicht bevindt binnen de richtafstand van het buurthuis aan de Molenstraat 56 en de basisschool aan de W.H. Jordaansingel 20.

### Buurthuis

Ten aanzien van het buurthuis wordt opgemerkt dat dit een zeer kleinschalige inrichting is, waarbij de activiteiten hoofdzakelijk in pandig plaatsvinden, dat naar aard en omvang goed is in te passen in een woonomgeving. Van het buurthuis wordt dan ook niet verwacht dat deze een belemmering vormt voor het woon- en leefklimaat van de (te realiseren) woningen.

### Basisschool

Doordat het plangebied binnen de richtafstand van de basisschool ligt, en deze richtafstand uitsluitend geldt voor het milieuaspect 'geluid', is in voorliggend geval door Buijvoets bouw- en geluidsadvies, een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

#### *Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$*

De streefwaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau  $L_{Ar,LT}$  (45 dBA etmaal) wordt overschreden als gevolg van stemgeluid relatief dicht bij de woningen. Ook de bovengrens van de VNG (50 dBA etmaal) wordt overschreden bij de appartementen op 1e verdieping. Bij de appartementen en grondgebonden woningen op 1.5 m hoogte kan, uitgezonderd in punt 5 (zie bijlage 3), aan de bovengrens worden voldaan.

In de bestaande situatie bevinden zich op de positie van de twee nieuwe blokken met 10 appartementen op de 1e verdieping 3 blokken met duplexwoningen (18 appartementen op de 1<sup>e</sup> verdieping) op vrijwel dezelfde afstand met dezelfde geluidbelasting. Het aantal woningen op de 1<sup>e</sup> verdieping met een hoge geluidbelasting zal bij het nieuwe plan lager zijn ten opzichte van de bestaande situatie.

Omdat de streefwaarde wordt overschreden is het noodzakelijk maatregelen te onderzoeken. Maatregelen worden onderzocht in de volgorde van bron, overdracht, ontvanger. Bronmaatregelen tegen stemgeluid zijn niet mogelijk zonder beperkingen voor de school (bijv. kortere speeltijden). Woningen op ruimere afstand van de school positioneren is stedenbouwkundig niet wenselijk of mogelijk. Afscherming heeft effect op 1.5 m. Voor voldoende effect op 5 m hoogte (appartementen 1e verdieping) is een 4 á 5 m hoog scherm nodig wat stedenbouwkundig niet is gewenst.

Op de zuidgevel van de appartementen op 1e verdieping een hogere geluidbelasting toestaan en het binnenniveau waarborgen op 35 dBA is eenvoudig realiseerbaar met gevelmaatregelen. Bij een maximale geluidbelasting van 55 dBA is de vereiste geluidwering van de gevel ( $55 - 35 =$ ) 20 dBA. Volgens het Bouwbesluit heeft een standaard gevel met roosters al een geluidwering van 20 dBA. Dit betekent dat zonder speciale gevelmaatregelen het binnenniveau aanvaardbaar is.

#### *Piekgeluiden $L_{Amax}$*

Zonder maatregelen wordt de maximale norm voor piekgeluiden  $L_{Amax}$  met maximaal 8 dBA zeer ruim overschreden. Tegen het roepen schreeuwen van kinderen op een schoolplein zijn geen reële maatregelen denkbaar. Net als voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau zijn bron- en overdrachtsmaatregelen niet haalbaar in tegenstelling tot voldoende gevelwering.

Dat betekent bij een geluidbelasting  $L_{Amax}$  in de dagperiode van 78 dBA een vereiste geluidwering van ( $78 - 55 =$ ) 23 dBA. Een geluidwering van 23 dBA kan eenvoudig worden bereikt met standaardmaatregelen (dubbel glas en een goede kierdichting) en susroosters of mechanische toevoer met warmteterugwinning. De meerkosten voor susroosters zijn verwaarloosbaar.

#### *Toetsing Activiteitenbesluit*

Conform het Activiteitenbesluit wordt stemgeluid 1 uur voor en 1 uur na schooltijd niet getoetst. Dat betekent dat de school niet wordt beperkt in haar activiteiten. Het gebruik van het schoolplein buiten deze periode in de avond of weekend kan tot een normoverschrijding leiden. Er zijn voorbeelden waarin een school maatregelen moet treffen (bijv. afsluiten speelveld) om een normoverschrijding te voorkomen.

Opgemerkt wordt dat in de bestaande situatie al sprake is van een afgesloten schoolplein. Hierdoor kan buiten schooltijden om geen gebruik worden gemaakt van het schoolplein.



### *Conclusie effecten basisschool*

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat met standaard gevelwering aan de woningen, de geluidsbelasting van de school geen belemmering vormt. Er dient wel een hogere waarde te worden aangevraagd.

Ter plaatse van de woningen in het plangebied is, mits een hogere waarde wordt verleend, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom wordt de basisschool niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

#### **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 vergunningenstelsel 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.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Buurserzand & Haaksbergerveen' ligt op circa 1,8 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 voorliggend geval is door BIZ.nu een stikstofonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. Hierna wordt op de resultaten ingegaan.

Als gevolg van de huidige NOx emissie veroorzakende activiteit is reeds sprake van stikstofdepositie op in totaal vier Natura 2000-gebieden. Bij de vergelijking van de bestaande stikstofemissies tegenover de tijdelijke stikstofemissies (tijdens de aanlegfase) is er per saldo geen sprake van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Tijdens de gebruiksfase (gewenst gebruik) is geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Gelet op het vorenstaande is hiermee dan ook geen sprake van een stikstofdepositie met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Ten aanzien van de ligging van het plangebied ten opzichte van NNN wordt opgemerkt dat gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren, op circa 1,5 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

In voorliggend geval is door Natuurbank Overijssel een Quickscan flora & fauna uitgevoerd. De quickscan gaf aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek naar de vleermuis, huismus en gierzwaluw. De quickscan en het nader onderzoek zijn opgenomen in respectievelijk bijlage 5 en 6 bij deze toelichting, hierna wordt op de bevinden ingegaan.

#### Quickscan flora en fauna

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermd plantensoorten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene en weinig kritische beschermd diersoorten. Beschermd diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten verschillende grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingsplaats, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats, bezetten vleermuizen er een vaste verblijfplaats en nestelen er vogels.

Behalve vogelsoorten, waarvan de nestplaats niet beschermd is (wel een het bezette nest), nestelt de huismus en vermoedelijk ook de gierzwaluw in de te slopen woningen (niet in het kerkgebouw). De nestplaats van de huismus en gierzwaluw is jaarrond beschermd en mag alleen vernield worden indien daarvoor een ontheffing is verleend. Nader onderzoek is verplicht om de functie van de bebouwing voor huismus en gierzwaluw vast te kunnen stellen.

#### Nader onderzoek vleermuis, gierzwaluw en huismus

##### *Vleermuizen*

Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren.

##### *Huisumus*

Door het slopen van de woningen in 't Kempke wordt een vaste rust- en voortplantingsplaats van de huismus verstoord, beschadigd en vernield. Indien de woningen gesloopt worden tijdens de voortplantingsplaats wordt mogelijk een vogel gedood en eieren beschadigd en vernield. De huismus en de nestplaats van de huismus is beschermd volgens de Vogelrichtlijn. Om de woningen met de nestplaatsen van de huismus te mogen slopen dient een ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen te worden.

### *Gierzwaluw*

Door het slopen van de woningen in ‘t Kempke wordt een vaste rust- en voortplantingsplaats van de gierzwaluw verstoord, beschadigd en vernield. Indien de woningen gesloopt worden tijdens de voortplantingsplaats wordt mogelijk een vogel gedood en eieren beschadigd en vernield. De gierzwaluw en de nestplaats van de gierzwaluw is beschermd volgens de Vogelrichtlijn. Om de woningen met de nestplaatsen van de gierzwaluw te mogen slopen dient een ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen te worden.

### *Overige soorten*

De steenmarter en de vaste rust- en voortplantingsplaats van de steenmarter is beschermd. Door het slopen van de aanbouw aan de kerk wordt de vaste rust- en voortplantingsplaats van de steenmarter verstoord, beschadigd en vernield. Afhankelijk van de tijd van het jaar waarin de aanbouw gesloopt wordt, wordt mogelijk een steenmarter gedood. De steenmarter en de vaste rust- en voortplantingsplaats van de steenmarter is beschermd. Om de vaste rust- en voortplantingsplaats van de steenmarter te mogen verstoren, beschadigen en vernielen dient een ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen te worden.

## **5.6.3 Conclusie**

De ontwikkeling heeft geen invloed op beschermde natuurgebieden. Ten aanzien van soortenbescherming is een ontheffing aangevraagd. Vooruitlopen hierop zijn reed maatregelen in de vorm van het plaatsen van kasten voor de gierzwaluw genomen.

## **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*

In voorliggend geval is door Laagland Archeologie een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het rapport behorende bij dit archeologisch onderzoek is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting. Hierna wordt op de bevinden ingegaan.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat, afgezien van eventuele diepe grondsporen en wellicht off-site resten. Gezien de mate waarin het bodemprofiel is verstoord, wordt deze kans klein geacht. Om deze reden wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven.

### **5.7.2 Cultuurhistorie**

#### *5.7.2.1 Algemeen*

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

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

#### 5.7.2.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied bevindt zich een gemeentelijke monument. Dit betreft het kerkgebouw. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden de niet monumentale aangebouwde onderdelen aan de kerk gesloopt. Voor het overige wordt het kerkgebouw behouden en voorzien van een vervolgfunctie (wonen).

Door de kerk een nieuwe functie te geven, wordt nu en in de toekomst geïnvesteerd in het onderhoud van het kerkgebouw. Zodoende wordt dit gemeentelijke monument behouden. Voor het overige wordt bij bouwtechnische ingrepen aan de bebouwing rekening gehouden met de status van het kerkgebouw en vinden er uitpandig geen grootschalige ingrepen plaats die de uitstraling van het kerkgebouw schaden.

Voor het overige bevinden zich in en om het plangebied geen cultuurhistorische waarden die als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden geschaad. 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. Doordat wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor archeologie, zijn de binnen het plangebied van oorsprong voorkomende archeologische dubbelbestemmingen, in voorliggend bestemmingsplan niet overgenomen.

Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## 5.8 Besluit milieueffectrapportage

### 5.8.1 Algemeen

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

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

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

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

geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

## **5.8.2 Situatie plangebied**

### *5.8.2.1 Passende beoordeling*

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in het realiseren van maximaal 72 woningen met bijbehorende voorzieningen. Gelet op de ruime afstand tot Natura-2000 gebieden alsmede de resultaten uit het stikstofonderzoek (zie ook paragraaf 5.6.1) wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van de aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk, aangezien er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten. Er is dus geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

### *5.8.2.2 Drempelwaarde Besluit m.e.r.*

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting.

## 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

PM waterhuishoudingplan wordt uitgewerkt



## 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.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

#### 7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 9)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 10)*  
In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afwijkingen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 11)*  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Het hiermee strijdige gebruik is hier specifiek benoemd.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 13)*  
In dit artikel worden overige regels, welke betrekking hebben op 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.

#### Groen (Artikel 3)

De openbare groene ruimtes, niet behorende bij erven van de toekomstige woningen, zijn voorzien van de bestemming ‘Groen’. Deze bestemming is tevens opgenomen op de locatie waar de wadi’s zijn beoogd.

Gronden voorzien van deze bestemming zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en daarbij behorende paden, verhardingen, parkeerstroken en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de bouwregels is bepaald dat binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd. Hiertoe zijn diverse maatvoeringseisen opgenomen.

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

De gronden rondom de te realiseren woningen zijn voorzien van de bestemming ‘Tuin’.

Gronden voorzien van deze bestemming zijn bestemd voor tuinen, onbebouwde erven, in- en uitritten, parkeergelegenheid en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de bouwregels is bepaald dat binnen de bestemming ‘Tuin’ erkers mogen worden gebouwd ten dienst van de aangrenzende woningen. Tevens mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. In de bouwregels zijn hier diverse maatvoeringseisen opgenomen.

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

Ter plaatse van de nieuw aan te leggen infrastructuur en parkeerkoffers, is de bestemming ‘Verkeer – Openbaar erf’ opgenomen.

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

In de bouwregels is bepaald dat binnen deze bestemming (en ten dienst van de bestemming) uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. In de bouwregels zijn voor onder andere lichtmasten en vlaggenmasten maatvoeringseisen opgenomen.

#### **Wonen – Meergezinshuizen (Artikel 6)**

De bestemming ‘Wonen – Meergezinshuizen’ is opgenomen ter plaatse van de te realiseren beneden- en bovenwoningen, appartementengebouwen en het te verbouwen kerkgebouw.

Gronden voorzien van deze bestemming zijn bestemd voor woningen, bijbehorende bouwwerken en de daarbij behorende erven, tuinen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Tevens is door middel van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ aangegeven hoeveel wooneenheden per aanduiding zijn toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat hoofgebouwen (woningen) uitsluitend binnen bouwvlakken mogen worden gebouwd. Door middel van de aanduiding ‘maximum goot- en bouwhoogte’ is ter plaatse van de beneden- en bovenwoningen de maximum goot- en bouwhoogte bepaald. Ter plaatse van de te realiseren appartementengebouwen en ter plaatse van de te verbouwen kerk is uitsluitend de bouwhoogte door middel van een aanduiding vastgelegd. Daarnaast dient de afstand tussen een hoofdgebouw en de zijdelingse bouwperceelsgrens minimaal 1 meter te bedragen.

Buiten de bouwvlakken zijn bijbehorende bouwwerken en overkappingen toegestaan. Per meergezinshuis mag het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken maximaal 10 m<sup>2</sup> bedragen. Hier mag onder voorwaarden van worden afgeweken. Daarnaast gelden er regels ten aanzien van de positionering van het bijbehorend bouwwerk ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw, alsmede voor goot- en bouwhoogten.

#### **Wonen – Woonhuizen (Artikel 7)**

De bestemming ‘Wonen – Woonhuizen’ is opgenomen ter plaatse van de te realiseren grondgebonden woningen.

Gronden voorzien van deze bestemming zijn bestemd voor woningen, de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis en B&B in en/of aan de woning. Tevens zijn de daarbij behorende erven, tuinen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de bouwregels is bepaald dat hoofdgebouwen (woningen) uitsluitend binnen bouwvlakken mogen worden gebouwd. Ter plaatse van de te realiseren seniorenwoningen ten westen van het te verbouwen is daarnaast een ‘gevellijn’ opgenomen. Hiermee is bepaald dat de voorgevels van deze woningen aan de zijde van de gevellijn moeten worden gebouwd. In de bouwregels is daarnaast door middel van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’, de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Tevens zijn maatvoeringseisen ten aanzien van de dakhelling en de aan te houden afstand tussen de hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens opgenomen.

Ten aanzien van het bouwen van bijbehorende bouwwerken zijn in de bouwregels, regels opgenomen met betrekking tot het toegestane maximum oppervlak aan bijgebouwen, de ligging van bijbehorende bouwwerken ten opzicht van het hoofdgebouw, de goot- en bouwhoogte. Dergelijke bouwwerken mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd.

### **Waarde – Cultuurhistorie (Artikel 8)**

Omwillen van het behoud en de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van het kerkgebouw binnen het plangebied, is de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming gelden een aantal omgevingsvergunningplichten voor het slopen en (ver)bouwen van bouwwerken.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

### 9.1 Vooroverleg

#### 9.1.1 Rijk

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

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

Voorliggend bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg met de provincie Overijssel gedeeld.

#### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

PM

### 9.2 Inspraak

Deze paragraaf wordt na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan ingevuld.

### 9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ingevuld.

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

### **Bijlage 1 Bodemonderzoek**

**Bijlage 2**      **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**



**Bijlage 3**      **Akoestisch onderzoek basisschool**

**Bijlage 4      Stikstofonderzoek**

**Bijlage 5      Quickscan flora & fauna**

**Bijlage 6**      **Nader onderzoek vleermuis, gierzwaluw en huismus**

**Bijlage 7**      **Archeologisch onderzoek**

**Bijlage 8      Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling**

**Bijlage 9      Watertoetsresultaat**

**Bijlage 10 Waterhuishouding**