

Bestemmingsplan

Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Benteloseweg 6

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Maart 2022

Status: Ontwerp

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Bestemmingsplan

“Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Benteloseweg 6”

Plannaam: Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Benteloseweg 6
IMRO-nummer: NL.IMRO.0158.BP1197-0001
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Maart 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	16
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	25
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1	GELUID	30
5.2	BODEMKWALITEIT.....	31
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	33
5.5	MILIEUZONERING	35
5.6	GEUR	37
5.7	ECOLOGIE.....	38
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	40
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	41
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	44
6.1	VIGEREND BELEID	44
6.2	WATERPARAGRAAF.....	45
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	46
7.1	INLEIDING.....	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	48
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak & ZIENSWIJZEN	50
9.1	VOOROVERLEG.....	50
9.2	INSpraak.....	50
9.3	ZIENSWIJZEN.....	50
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	51	
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSTEKENING	52

BIJLAGE 2	VERKENNEND (ASBEST) BODEMONDERZOEK	53
BIJLAGE 3	GEURBEREKENING.....	54
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	55
BIJLAGE 5	ADVIES OVERSTICHT	56
BIJLAGE 6	STANDAARD WATERPARAGRAAF	57

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Benteloseweg 6, in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen, bevindt zich een agrarisch bedrijf. Initiatiefnemer is voornemens de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse te stoppen. Er zal dan ook niet langer in het onderhoud van de aanwezige bedrijfsbebouwing worden geïnvesteerd, met als gevolg dat de bebouwing in de toekomst mogelijk verpauperd. Om deze situatie voor te zijn is initiatiefnemer voornemens deel te nemen aan de rood voor rood regeling in combinatie met het VAB-beleid van de gemeente Haaksbergen. De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het slopen van de landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing met een omvang van 1.350 m² en ter compensatie een woning met een bijgebouw op het erf te realiseren. Daarnaast is het voornemen om de bestaande karakteristieke boerderij te renoveren en deze inpandig te splitsen ten behoeve van twee wooneenheden. Eveneens wordt er een passend bijgebouw bij deze twee wooneenheden gebouwd. Tenslotte blijft de bestaande werktuigenberging behouden voor de opslag van materieel ten behoeve van het bewerken en onderhouden van de naastgelegen agrarische cultuurgronden.

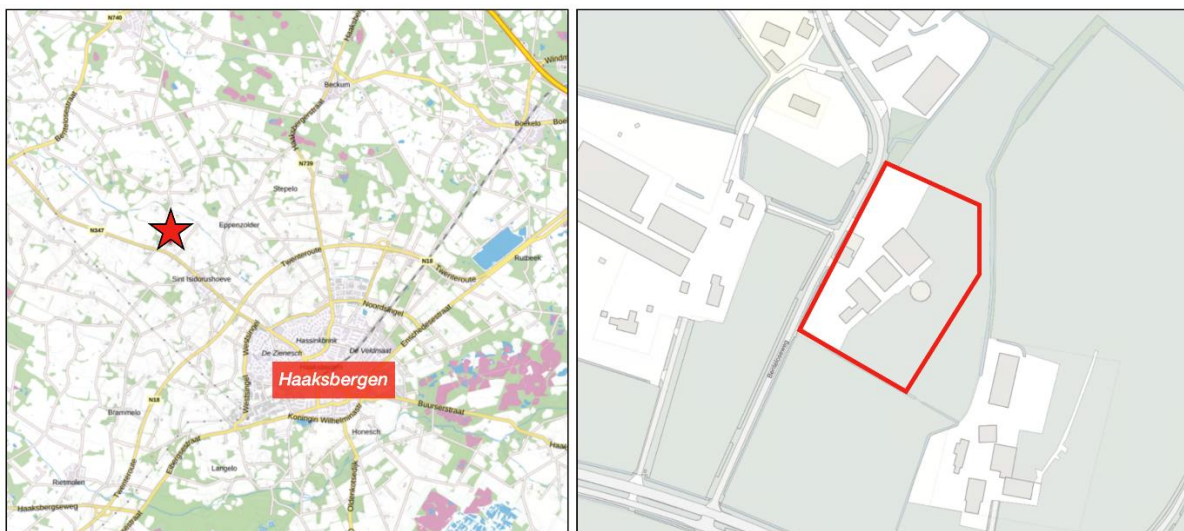
Concreet is initiatiefnemer voornemens om:

- Het agrarische bedrijf (intensieve veehouderij) aan de Benteloseweg 6 te beëindigen;
- de agrarische (bedrijfs)bebouwing (circa 1.350 m²) te slopen;
- een nieuwe compensatiewoning van 750 m³ met bijgebouw van 225 m² op het erf te realiseren;
- de bestaande karakteristieke boerderij/bedrijfswoning planologisch om te zetten naar een reguliere woning, waarbij deze eveneens wordt gerenoveerd en inpandig gesplitst naar twee wooneenheden;
- een bijgebouw van 350 m² bij de bestaande woning (ten behoeve van de twee wooneenheden) te realiseren;
- het behouden van de bestaande werktuigenberging van 260 m²;
- het nieuwe erf landschappelijk in te passen conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen “Buitengebied Haaksbergen” en “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1”. Daarom is een bestemmingsplanherziening vereist. Voorliggend plan voorziet hierin. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Benteloseweg 6, circa 3 kilometer ten noordwesten van de kern Haaksbergen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Haaksbergen en de directe omgeving weergegeven, indicatief met een rode ster en lijn aangeduid. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt naar de verbeelding verwezen.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Haaksbergen en de directe omgeving (Bron: Atlas van Overijssel)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Benteloseweg 6” bestaat uit de volgende stukken:

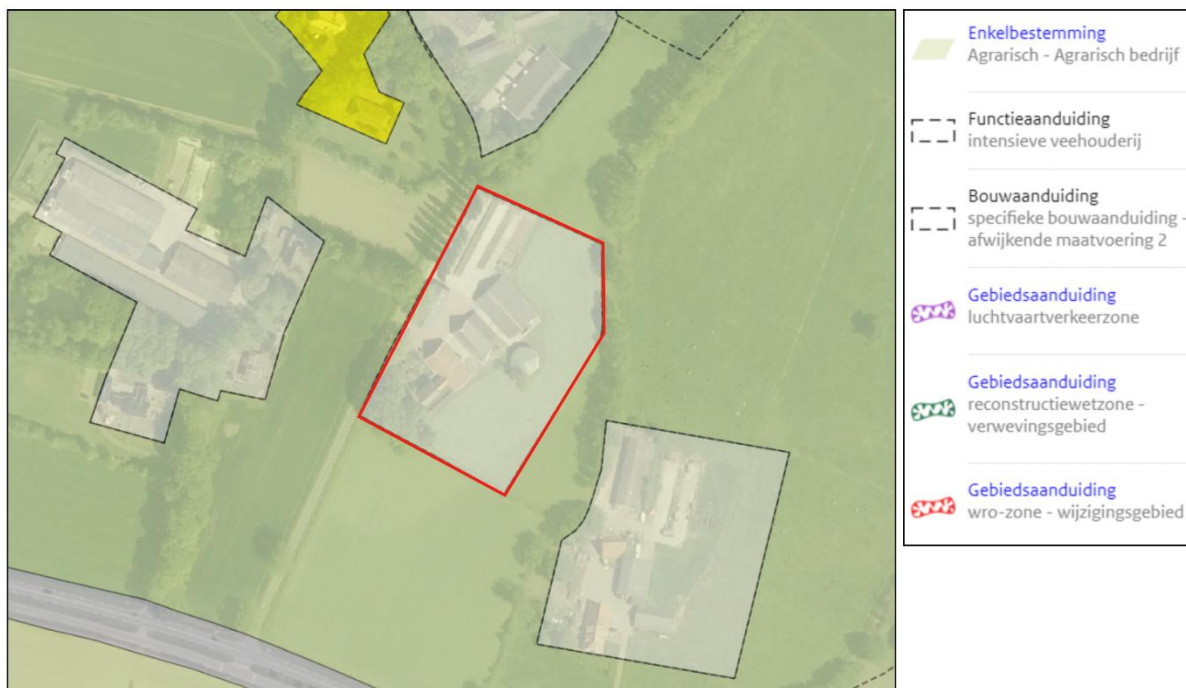
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.BP1197-0001) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Buitengebied Haaksbergen” en “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1”. Daarnaast is het gelegen binnen de begrenzing van het “Paraplubestemmingsplan terrassen Haaksbergen”. Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 22 april 2015, 1 november 2017 en 27 oktober 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Haaksbergen. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is indicatief met rode lijn weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt naar de verbeelding verwezen.



Afbeelding 1.2 Uitsneden vigerend bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

Het plangebied is bestemd als ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ en voorzien van de functieaanduidingen ‘intensieve veehouderij’ en de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 2’. Daarnaast geldt op basis van “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1” de dubbelbestemming ‘Waarde – Hoge archeologische verwachting’. Het plangebied is tevens voorzien van de gebiedsaanduidingen ‘luchtvaartverkeerzone’, ‘wro-zone-wijzigingsgebied’ en ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’.

Bestemmingen

De voor ‘**Agrarisch – Agrarisch bedrijf**’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Per bestemmingsvlak is één agrarisch bedrijf toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 2’ mag de oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan één hectare bedragen. Intensieve veehouderijen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ toegestaan.

Op de voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan het bestaande aantal (de bestaande karakteristieke voormalige boerderij) bedragen.

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

Aanduidingen

Ter plaatse van de aanduiding ‘**luchtvaartverkeerzone**’ geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens zijn bestemd voor de bescherming van de laagvliegroute van defensie.

Ter plaatse van de aanduiding ‘**reconstructiewetzone – verwevingsgebied**’ zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'.

Ter plaatse van de aanduiding ‘**wro-zone – wijzigingsgebied**’ kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen en de bestemming wijzigen ten behoeve van een zoutwinlocatie.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van een reguliere (compensatie)woning met bijgebouw aan de Benteloseweg 6 is niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is vanuit het rood voor rood beleid het een vereiste dat de agrarische bedrijfsbestemming komt te vervallen, zodat de bouw mogelijkheden voor het realiseren van agrarische bedrijfsgebouwen komen te vervallen. Tevens dient de huidige bedrijfswoning (met daarbij inbegrepen de beoogde splitsing) om te worden gezet naar een reguliere woonbestemming ten behoeve van twee wooneenheden. Tot slot dient het behoud van de werktuigenberging en de realisatie van een nieuw bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning te worden gereguleerd.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de benodigde juridisch-planologische kaders om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarnaast wordt aangetoond dat de voorgenomen 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 in het plangebied.

Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving.

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

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

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

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

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Haaksbergen. De functionele structuur van de omgeving bestaat grotendeels uit agrarische cultuurgronden, verspreid liggende woningen en (agrarische) bedrijven. Het plangebied wordt aan noord-, oost- en zuidzijde door agrarische cultuurgrond en agrarische bedrijvigheid begrensd. Ten westen van het plangebied bevindt zich direct aangrenzend aan de Benteloseweg en tevens ook op circa 140 meter afstand de doorgaande Goorsestraat.

Het plangebied wordt momenteel gebruikt ten behoeve van de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf. Qua bebouwing bevinden zich op het erf een bedrijfswoning, deze huidige woning is verbonden aan de oude karakteristieke voormalige boerderij (voorzien van een oranje-roodachtig pannendak), een drietal agrarische schuren en een mestsilo. Rondom de agrarische bedrijfsbebouwing is erf- en overige verharding aanwezig. Voor het overige bestaat het plangebied uit tuin, gazon en grasland. Het perceel wordt middels twee ontsluitingen op de Benteloseweg ontsloten.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen. Afbeelding 2.2 bevat straatbeelden vanaf de Benteloseweg.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie Benteloseweg 6 (Bron: Provincie Overijssel)



Zuidelijke inrit, betreft hoofdzakelijk de inrit naar boerderij/woonhuis



Meest noordelijke inrit, voornamelijk in gebruik als ontsluiting ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering

Afbeelding 2.2 Straatbeelden vanaf de Benteloseweg (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

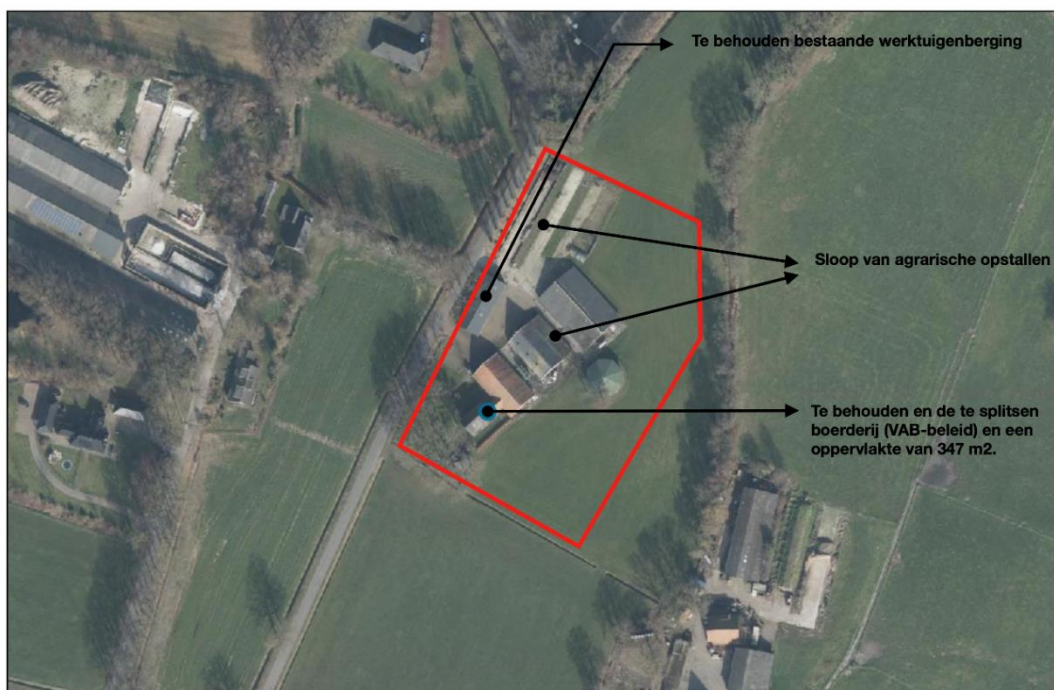
3.1.1 Algemeen

Zoals in de aanleiding is beschreven is de initiatiefnemer voornemens de intensieve veehouderij aan de Benteloseweg 6 te beëindigen. De aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen hebben hierdoor geen vervolgfunctie meer, waardoor er niet meer in het onderhoud zal worden geïnvesteerd en deze in de (nabije) toekomst dreigen te verpauperen. Om deze situatie voor te zijn is initiatiefnemer voornemens deel te nemen aan de rood voor rood regeling in combinatie met het VAB-beleid van de gemeente Haaksbergen en de landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing met een omvang van 1.350 m² te slopen, dit betreffen twee landschapsontsierende schuren, een mestilo en een deel van de voormalige bedrijfswoning. Het voornemen is om ter compensatie een compensatiewoning met een bijgebouw op het erf te realiseren. Daarnaast is het voornemen om de bestaande karakteristieke boerderij te renoveren na de gedeeltelijke sloop en deze inpandig te splitsen ten behoeve van twee wooneenheden. Eveneens wordt er een passend bijgebouw bij deze twee wooneenheden gebouwd. Tenslotte blijft de bestaande werktuigenberging behouden voor de opslag van materieel ten behoeve van het bewerken en onderhouden van de naastgelegen akkerbouwgronden.

Concreet is initiatiefnemer voornemens om:

- Het agrarische bedrijf (intensieve veehouderij) aan de Benteloseweg 6 te beëindigen;
- de agrarische bedrijfsbebouwing (circa 1.350 m²) te slopen;
- een nieuwe compensatiewoning van 750 m³ met bijgebouw van 225 m² op het erf te realiseren;
- de bestaande karakteristieke boerderij/bedrijfswoning planologisch om te zetten naar een reguliere woning, waarbij deze eveneens wordt gerenoveerd en inpandig gesplitst naar twee wooneenheden;
- een bijgebouw van 350 m² bij de bestaande woning (ten behoeve van de twee wooneenheden) te realiseren;
- het behouden van de bestaande werktuigenberging van 260 m²;
- het nieuwe erf landschappelijk in te passen conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken.

In afbeelding 3.1 en 3.2 is weergegeven welke bebouwing behouden blijft en welke gesloopt wordt.



Afbeelding 3.1 Te slopen en te behouden bebouwing (Bron: PDOK, bewerkt door BJZ.nu)



Afbeelding 3.2 Te slopen en te behouden bebouwing (Bron: PDOK, Mark ten Hofte, bewerkt door BJZ.nu)

3.1.2 Inrichting erf

Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast. Hier is door Focus Architectuur een erfinrichtingstekening voor opgesteld. Een uitsnede van de erfinrichtingstekening is in afbeelding 3.3 – 3.5 weergegeven. De erfinrichtingstekening is als bijlage 1 bij deze toelichting bijgevoegd. In afbeelding 3.4 zijn enkele historische- en hedendaagse foto's van de bebouwing op het perceel weergegeven.



Afbeelding 3.3 Uitsnede erfinrichtingstekening (Bron: Mark ten Hofte)

Beplantingsplan				
Latijnse naam	Ned. naam	Aantal	Maat	Toepassing
 LANDSCHAPSONTWERP				
3. Boomgroepen				
Quercus robur	Zomereik	6 st	12-14	Groep, max 10 meter afstand
4. Boomgaard				
Malus domestica	Appel	4 st	10-12	Laagstam solitair
Pyrus communis	Peer	4 st	10-12	Laagstam solitair
Juglans regia	Walnoot	1 st	10-12	Laagstam solitair
Prunus domestica	Pruim	2 st	10-12	Laagstam solitair
5. Hagen				
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	150 m1	80/100	Rij, 5/m1
6. Solitair				
Tilia x europaea	Hollandse linde	1 st	14-16	Solitair
7. Houtsingel 80 m1				
Quercus robur	Zomereik	5 st	8-10	Verspreiden, min. 20 meter afstand
Betula pendula	Zachte berk	15 st	8-10	Verspreiden, min 8 meter afstand
<i>Onderbegroeid met:</i>				
Amelanchier lamarckii	Krentenboompje	15%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per m2
Prunus spinosa	Sleedoorn	20%	80/100	Onderbegroeiing, groepen van 5 a 6, 1,5 m afstand
Crataegus laevigata	Tweestijlige meidoorn	15%	60/80	Onderbegroeiing, groepen van 5 a 6, 1,5 m afstand
Corylus avellana	Hazelaar	20%	60/80	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per m2
Rhamnus frangula	Vuilboom	15%	60/80	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per m2
Rosa canina	Hondsroos	15 %	60/80	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per m2

Afbeelding 3.4 Uitsnede (beplantingsplan) erfinrichtingstekening (Bron: Mark ten Hofte)

1. Nieuwe kavel

De nieuwe kavel en woning worden op een losse manier op het perceel geplaatst, passend bij het kampenlandschap.

2. Oprit

Op de plaats van de huidige inrit naar de opslag komt een nieuwe inrit voor de tweede woning. De inrit zal bestaan uit een halfverharding of klinkers.

3. Boomgroep

Op een tweetal plekken komen boomgroepen, of worden de boomgroepen aangevuld. De boomgroepen komen voort uit de historische groenstructuren.

4. Boomgaard

Aan de voorzijde van de nieuwe woning komt een boomgaard. De boomgaard geeft een groene dekking aan de voorzijde van het erf, en zorgt tevens voor eenheid op het erf.

5. Haag

Langs de voorzijde van het erf komt een haag. De haag geeft een meer besloten aanzicht aan de voorzijde en versterkt het groene en kleinschalige karakter.

6. Solitair

Op het erf van de bestaande woning komt een solitaire boom. Van oudsher hadden de erven in het kampenlandschap diverse solitaire bomen staan om verschillende redenen, waaronder schaduw en insecten weren. Daarbij wordt de hoeveelheid verharding van het bestaande erf sterk verminderd.

7. Houtsingel

Op de locatie van een historische structuur komt een nieuwe houtsingel. De houtsingel verbindt de bestaande groenstructuren en zorgt voor kleinschaligheid op het perceel. Tevens worden uitheemse soorten verwijderd, waaronder Italiaanse populieren en Amerikaanse eiken.

8. Nieuw te bouwen schuur

Naast de opnieuw te bouwen karakteristieke schuur komt een nieuwe kleinere schuur om aan de opslagbehoefte te voldoen.

9. Uitdunnen eikenbosje

Het eikenbosje wordt uitgedund, ten behoeve van de groei van bomen. Op dit moment concurreren de bomen teveel met elkaar.

Afbeelding 3.5 Uitsnede erfinrichtingstekening/verklaring nummers (Bron: Mark ten Hofte)



De situatie op het erf in 1950, voor de bouw van het nieuwe woonhuis in 1969. Naast de boerderij en het noordelijk gelegen stalgebouw is er een aantal bijgebouwtjes, waaronder een kippenhok aan de rand van de boomgaard en een houten schuur aan de weg.



De beide stalgebouwen in de jaren 50-60 van de 20^{de} eeuw. Het rechter bouwwerk heeft nog de oudere kern van het hallenhuis uit circa 1850, van het linker bouwwerk is dit niet bekend.



Zicht op ensemble vanaf de zuidzijde



Het erf met links de schuur aan de weg en rechts de oorspronkelijke boerderij met een nieuwe schil, in de huidige situatie stalgebouw. In het midden het tweede stalgebouw dat in later in de 19^{de} eeuw is opgericht, maar ook in verschijningsvorm is aangepast. In het midden achterin het stalgebouw uit circa 1990.

Afbeelding 3.6 Diverse (historische) foto's (Bron: Focus en Het Overzicht)

Sloop

In totaal wordt er 1.350 m² aan landschapsontsierende bebouwing op deze locatie aan de Benteloseweg 6 in Haaksbergen gesloopt. De huidige bedrijfswoning is aan de karakteristieke (voormalige) boerderij gebouwd. Zoals eerder aangegeven wordt de huidige boerderij deels, betreffende de bedrijfswoning, gesloopt.

Op grond van artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder veehouderij (Wgv) geldt voor woningen (of andere geurgevoelige objecten) de vaste afstand van 50 meter als woningen onderdeel uitmaken van een veehouderij of op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij. De huidige bedrijfswoning wordt gesloopt en wanneer het opnieuw wordt opgericht moet op grond van geurwetgeving worden gezien als een nieuw geurgevoelig object. Artikel 3, lid 2 van de Wgv is hier dan niet meer van toepassing. Vanwege meerdere aanwezige intensieve veehouderijen in de nabije omgeving (en de daarbij behorende richtafstanden) is het niet mogelijk de voormalige bedrijfswoning opnieuw op te richten als burgerwoning. Dit zal de omliggende intensieve veehouderijen belemmeren in hun bedrijfsvoering op grond van de Wgv. Door het niet terugbouwen van de woning geeft de initiatiefnemer een woonrecht op met de daarbij behorende bebouwingsmogelijkheden. Dit zorgt voor minder verstening van het buitengebied.

De karakteristieke boerderij en één schuur(wagenberging) blijven behouden in de nieuwe situatie. De initiatiefnemer is voornemens om deze karakteristieke boerderij te renoveren en op deze manier in de oorspronkelijke staat te herstellen. Eveneens is het de bedoeling deze boerderij te splitsen en hier twee wooneenheden in te realiseren.

Bouw

Het Rood voor Rood beleid gaat uit van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke. Voor de sloop van 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing kan een woning van maximaal van 750 m³ met bijgebouw van 150 m² worden gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is dat er wordt teruggebouwd op de slooplocatie. In voorliggend geval wordt er in totaal 1.350 m² aan landschapsontsierende bebouwing binnen het plangebied gesloopt. Dit is inclusief de sloop van de huidige (bedrijfs)woning die is aangebouwd aan de karakteristieke boerderij.

Een deel van de sloopmeters wenst de initiatiefnemer in te zetten voor één nieuwe compensatiewoning van maximaal 750 m³ met bijgebouw van maximaal 225 m². Op basis van het Rood voor Rood beleid is het mogelijk om bij de sloop van 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing, een woning van 750 m³ met bijgebouw van 150 m² terug te bouwen. De initiatiefnemer sloop 350 m² meer dan nodig is. De initiatiefnemer wenst het bijgebouw te vergroten tot 225 m² met de inzet van deze extra sloopmeters. Door middel van het Rood voor Rood beleid met maatwerk is het mogelijk om de totale oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten. De gemeente hanteert hiervoor de lijn dat er voor elke vierkante meter aan uitbreiding twee keer zoveel gesloopt dient te worden. Om het bijgebouw bij de nieuwe woning met 75 m² te vergroten wordt er 150 m² aan sloopmeters ingezet.

Deze vorm van maatwerk wordt ook toegepast bij het vergroten van het bijgebouw bij de karakteristieke boerderij. Op de locatie is een karakteristieke voormalige boerderij aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens om deze karakteristieke boerderij te renoveren en hier twee woonheden in te realiseren. In het VAB-beleid is opgenomen dat bij een inhoud van boven 1.500 m³ maximaal 3 wooneenheden zijn toegestaan en bij een inhoud boven 1.000 m³ maximaal 2 wooneenheden. De karakteristieke boerderij heeft een inhoud van ruim 1.500 m³ waardoor het mogelijk is om twee wooneenheden te realiseren.

Bij een woning in het buitengebied mag bij recht 150 m² aan bijgebouwen gebouwd worden. In voorliggend geval betekent dit dat er 300 m² aan bijgebouwen gerealiseerd zou mogen worden bij de twee wooneenheden in het karakteristieke pand. De initiatiefnemer wenst één bijgebouw van 350 m² te realiseren. Door middel van de inzet van ‘extra’ sloopmeters wenst de initiatiefnemer het bijgebouw te vergroten met 50 m² tot 350 m². De initiatiefnemer zet hiervoor 100 m² aan sloopmeters in. Hiermee blijft er onder de streek uiteindelijk 100 m² aan sloopmeters over wat niet ingezet wordt. De initiatiefnemer sloop daarmee uiteindelijk 100 m² meer dan noodzakelijk voor de hele ontwikkeling van het erf. Dit kan worden gekwalificeerd als een positieve ontwikkeling en passend binnen het voornemen van minder versterking in het buitengebied van Haaksbergen.

De initiatiefnemer wenst daarbij wel de bestaande werktuigenberging te behouden. Zoals eerder beschreven stopt de initiatiefnemer het agrarische bedrijf echter heeft hij nog wel circa 20 hectare akkerbouwgrond in bezit. Om deze gronden te kunnen (blijven) bewerken en te onderhouden wenst hij een bestaande werktuigenberging (in het westen van het perceel, direct aan de Benteloseweg) met een oppervlakte van 260 m² te behouden voor de opslag van materiaal/materieel. Er blijft geen volwaardig agrarisch bedrijf over en op basis van het VAB-beleid van de gemeente Haaksbergen is het mogelijk om een nevenfunctie toe te kennen voor bedrijvigheid, mits de oppervlakte kleiner is dan 350 m². In principe wordt alle bedrijvigheid tot een oppervlakte dan 350 m² gezien als nevenactiviteit en daarmee toegestaan. Een ander uitgangspunt is de sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt. In voorliggend geval betreft het een werktuigenberging van 260 m² en alle overige vrijkomende agrarische bebouwing wordt gesloopt.

Situering compensatiewoning

De te realiseren compensatiewoning wordt in het noorden van het perceel ‘scheef’ op het erf gesitueerd. Door deze situering worden de nabijgelegen natuurgebieden het beste vanuit de compensatiewoning beleefd. Daarnaast wordt er een compact erf gecreëerd met de huidige indeling. Het bijgebouw wordt naast deze woning gebouwd.

Het bijgebouw bij de bestaande boerderij (twee wooneenheden) wordt ten noorden van de boerderij gesitueerd, tussen de boerderij en de compensatiewoning in. Het staat haaks op de bestaande woning en de compensatiewoning.

Landschappelijke inpassing

De voorgenomen ontwikkeling betreft het ontwikkelen van de locatie aan de Benteloseweg 6. Het slopen van 1.350 m² aan landschapsontsierende bebouwing en het verwijderen van overige erfverharding is een grote meerwaarde voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Naast het Rood voor Rood gedeelte waar een aanzienlijke kwaliteitsslag wordt gemaakt geldt dit eveneens voor de VAB-invulling. De authentieke kenmerken van de karakteristieke boerderij blijven bewaard en worden waar mogelijk versterkt. Op die manier blijft de boerderij behouden en beleefbaar voor Haaksbergen. Daarnaast wordt het erf landschappelijk ingepast waardoor het aansluit op omliggende gebiedskenmerken en daardoor passend in de omgeving is. De landschappelijke inpassing bestaat uit het aanplanten van een streekeigen beplanting (bijvoorbeeld solitaire walnoot en rode paardenkastanje) tussen de overblijvende en de te bouwen

(bij)gebouwen. Aan de oostzijde van het plangebied wordt de houtsingel behouden en indien noodzakelijk versterkt.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

De planologische ontwikkeling voorziet in de bouw van één compensatiewoning en de splitsing van de bestaande woonboerderij in twee wooneenheden. Feitelijk gezien is er sprake van de toevoeging van twee extra woningen (de woning als gevolg van de splitsing en de compensatiewoning) ter plaatse van het perceel Benteloseweg 6. Deze toename brengt geen onevenredige verkeersdruk met zich mee. De locatie zal via de bestaande in- en uitgangen op de Benteloseweg richting de Goorsestraat worden ontsloten, waardoor de verkeersveiligheid niet in het geding komt.

Ter plaatse van de Benteloseweg 6 wordt een intensieve veehouderij beëindigd. De bij de agrarische bedrijfsvoering behorende verkeersbewegingen komen daarmee ook te vervallen. Ter compensatie het slopen van de voormalige agrarische bebouwing wordt een vrijstaande woning met bijgebouw teruggebouwd. Een dergelijke ontwikkeling zorgt niet voor een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Gezien het vorenstaande, vormt het aspect verkeer geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.2 Parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)’ van het CROW.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Haaksbergen (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8

Het parkeren ten behoeve van de woningen in de toekomstige situatie vindt op het erf en in de bijgebouwen plaats. Zoals in afbeelding 3.1 tot 3.3 te zien is, is er voldoende ruimte op het erf om per woning in drie parkeerplaatsen te voorzien. Hiermee wordt aan de parkeerbehoefte voldaan. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 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 de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de opgenomen 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 hoofdenrgiesysteem 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.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (voorganger 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.

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).

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de omgevingsvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de ladder van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een planologische toevoeging van twee woningen (de te splitsen woonboerderij en de compensatiewoning).

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaat vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

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 zogenaamde 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, de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

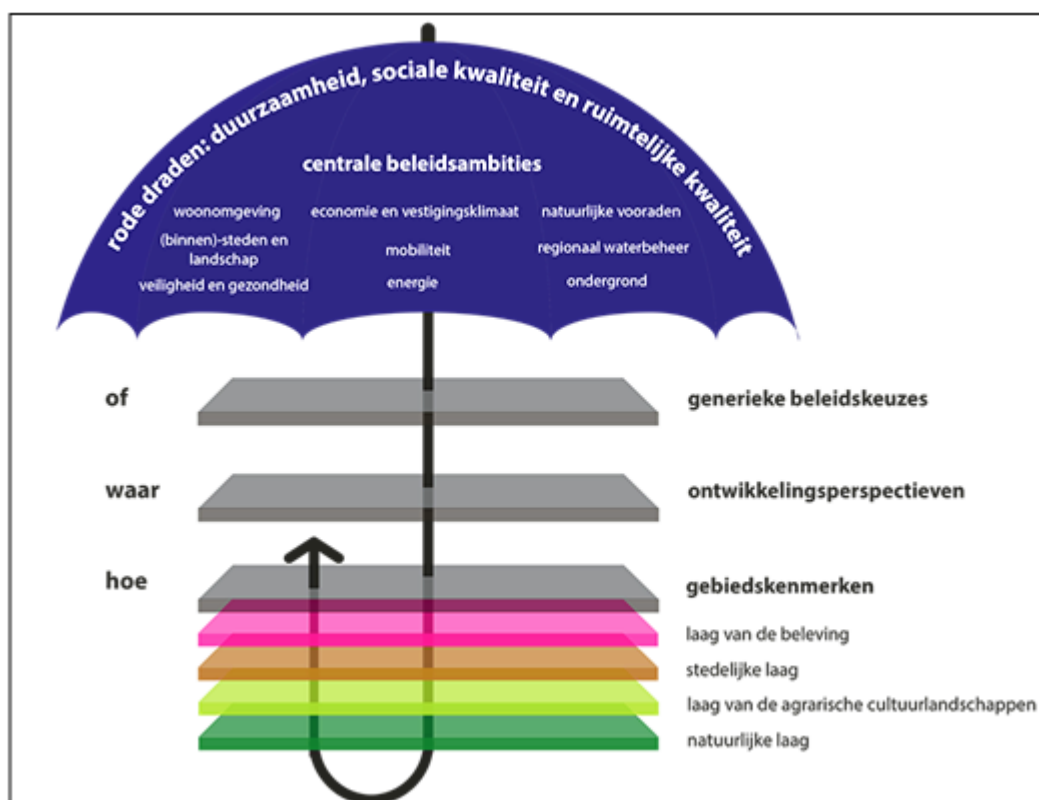
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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. Figuur 4.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 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

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de artikelen 2.1.3, 2.1.5 lid 1 en 2.1.6 lid 1 uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3)

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.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van sloop van de landschapsontsierende bebouwing waarbij ter compensatie één extra woning wordt gebouwd. Uitgangspunt hierbij is dat er wordt teruggebouwd op de slooplocatie. In voorliggend geval wordt er in totaal 1.350 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

De initiatiefnemer wil een nieuwe woning van maximaal 750 m³ met bijgebouw van 225 m² realiseren op de slooplocatie. De initiatiefnemer sloopt 350 m² meer dan nodig is. Door middel van het Rood voor Rood beleid met maatwerk is het mogelijk om de totale oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten. De gemeente hanteert hiervoor de lijn dat er voor elke vierkante meter aan uitbreiding twee keer zoveel gesloopt dient te worden. Om het bijgebouw bij de nieuwe woning met 75 m² te vergroten wordt er 150 m² aan sloopmeters ingezet.

Deze vorm van maatwerk wordt ook toegepast bij het vergroten van het eerder benoemde bijgebouw bij de karakteristieke boerderij. De initiatiefnemer wenst dit bijgebouw met 50 m² te vergroten en hiervoor wordt er 100 m² aan sloopmeters ingezet. Hiermee blijft er 100 m² aan sloopmeters wat niet ingezet wordt. De initiatiefnemer sloopt dus uiteindelijk 100 m² meer dan noodzakelijk voor de hele ontwikkeling van het erf.

Tot slot wordt de karakteristieke boerderij bouwkundig en in pandig gesplitst. Er is daarmee geen sprake van extra versterking, aangezien het volume niet wordt uitgebreid. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharding op de groene omgeving, maar juist een afname. Er wordt dan ook geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5 lid 1)

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (artikel 2.1.6 lid 1)

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1 en 2.1.6 lid 1

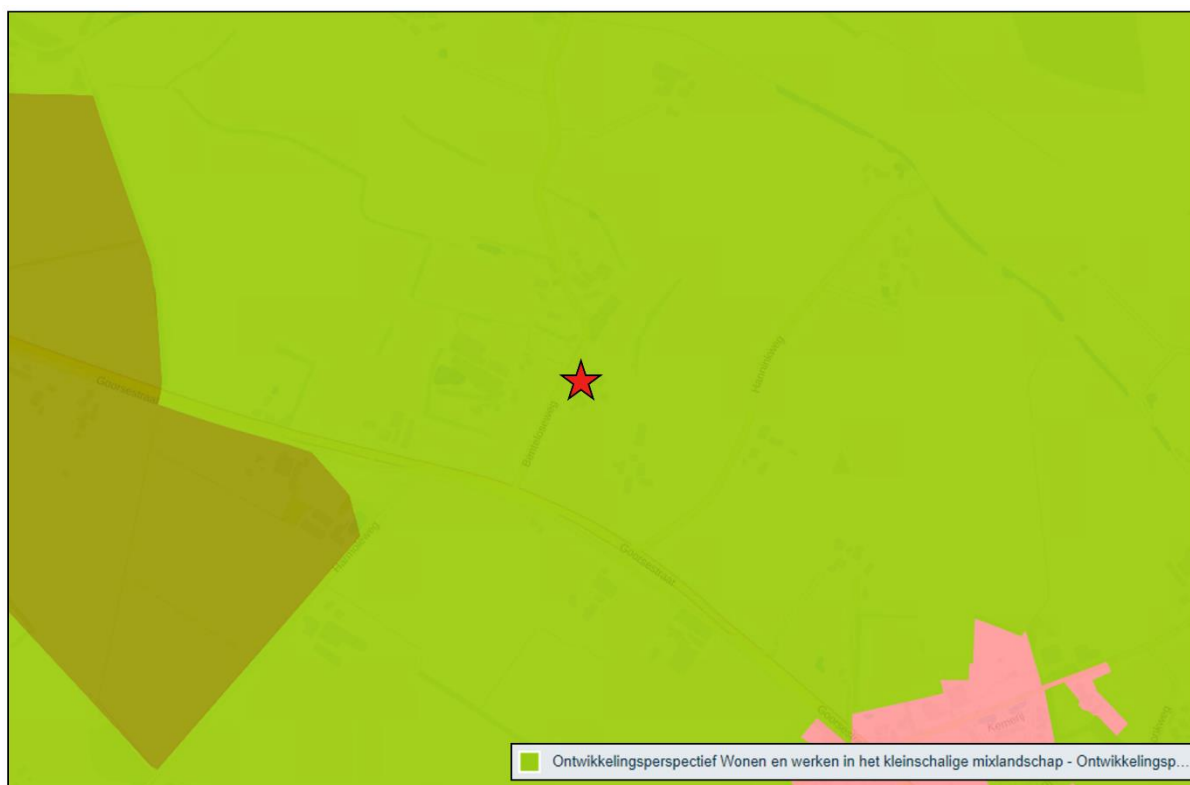
De voorgenomen ontwikkeling betreft het ontwikkelen van de locatie aan de Benteloseweg 6. Het slopen van 1.350 m² aan landschapsontsierende bebouwing en het verwijderen van overige erfverharding is een grote meerwaarde voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Naast het Rood voor Rood gedeelte waar een aanzienlijke kwaliteitsslag wordt gemaakt geldt dit eveneens voor de VAB-invulling. De authentieke kenmerken van de karakteristieke boerderij blijven bewaard en worden

waar mogelijk versterkt. Op die manier blijft de boerderij behouden en blijft karakteristieke bebouwing in de gemeente Haaksbergen behouden. Daarnaast wordt het erf landschappelijk ingepast waardoor het aansluit op en passend in de omgeving is, door het nieuwe erf conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen. Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Haaksbergen. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is met rode ster weergegeven.



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

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op functies die als passend binnen het ontwikkelingsperspectief worden beschouwd. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Het voornemen past, gelet op de ruimtelijke kwaliteitsverbetering en het toestaan van een functie die als passend wordt aangemerkt, binnen het ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 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. De “stedelijke laag” en de “laag van de beleving” worden in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend aan het plangebied geen specifieke eigenschappen voor deze lagen gelden.

1. De ‘Natuurlijke laag’

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Dekzandvlakte en ruggen”. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven. Het plangebied is met rode ster weergegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart Natuurlijke Laag (Bron: Provincie Overijssel)

‘Dekzandvlakte en ruggen’

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

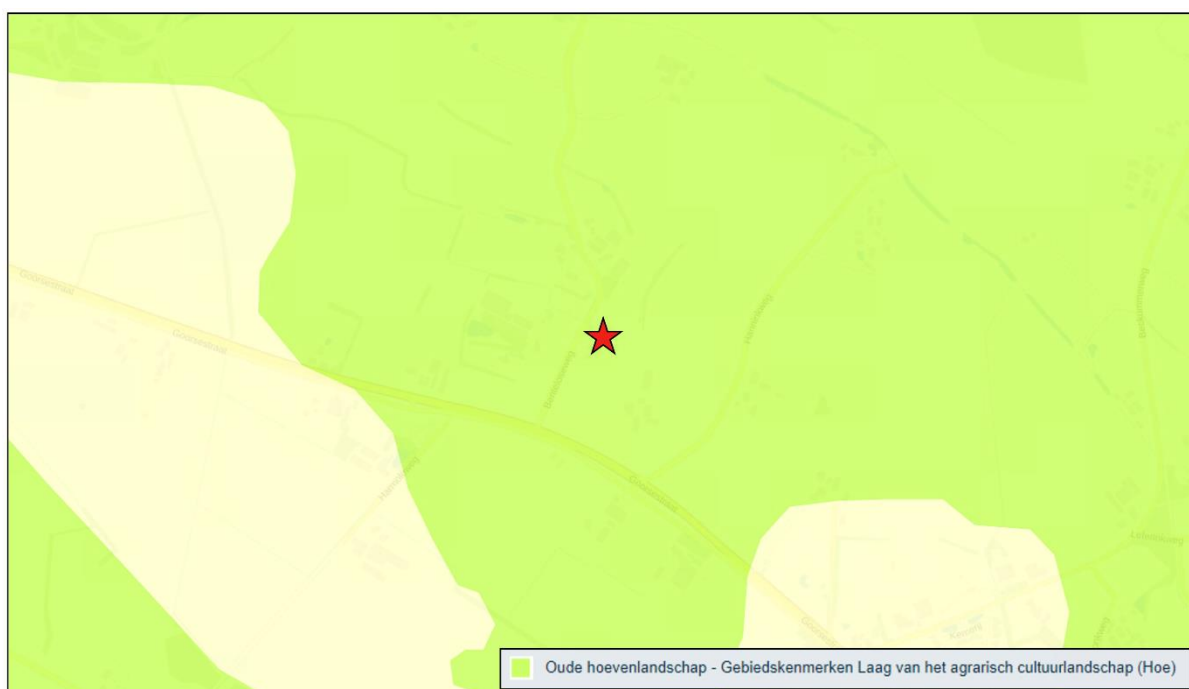
In voorliggend geval is in het inrichtingsplan nadrukkelijk rekening gehouden met de in het plangebied voorkomende natuurlijke kenmerken. Er wordt gebruik gemaakt van inheemse plantensoorten en wordt qua bebouwing en bebouwingsrichting aangesloten op de in het plangebied voorkomende kenmerken. Op deze

plaats wordt geconcludeerd dat de ‘Natuurlijke laag’ geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ aangeduid met het gebiedstype ‘Oude hoevenlandschap’. In afbeelding 4.4 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart behorende bij de Laag van het agrarisch cultuurlandschap opgenomen. Het plangebied is indicatief met rode ster weergegeven.



Afbeelding 4.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart Laag van agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

‘Oude hoevenlandschap’

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

Het initiatief gaat uit van de sloop van een groot aantal vierkante meters aan bebouwing en het saneren van overvloedige erfverharding. Ter compensatie wordt ondermeer één nieuwe woning terug gebouwd. Door de landschappelijke inpassing en de sloop van de landschapsontsierende bebouwing wordt een aanzienlijke

kwaliteitsimpuls aan de groene omgeving gegeven. De landschappelijke inpassing is gebaseerd op de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Voor de wijze van landschappelijk inpassen wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming met de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ is.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie 2030 Haaksbergen, Groenste Dorp van Twente

4.3.1.1 Algemeen

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 zijn met name de punten 1, 3 en 5 van belang. Op deze ambities zal in de volgende subparagraaf nader worden ingegaan.

4.3.1.2 Ambitie 3: Stimuleren van een gezonde plattelandseconomie en op peil houden van de ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten van het buitengebied

Voor de kwaliteit van het buitengebied is een gezonde plattelandseconomie van groot belang. In het reconstructieplan zijn doelen geformuleerd om de ruimtelijke structuur van de landbouw te verbeteren voor de grondgebonden landbouw en intensieve veehouderij. Er wordt ruimte geboden voor schaalvergroting en intensivering van agrarische bedrijven in het landbouwonwikkelingsgebied (L.O.G.) bij Sint Isidorushoeve. Het overige agrarische gebied is verwevingsgebied en extensiveringsgebied. Daar wordt verbreding van de plattelandseconomie naar recreatie en toerisme, kleinschalige bedrijvigheid en lokale energieproductie gestimuleerd. Dit sluit niet uit dat op plekken die daarvoor geschikt zijn, toch nog een mate van schaalvergroting kan plaatsvinden. In vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen bieden wij mogelijkheden voor andere dan agrarische activiteiten, en het benutten daarvan voor landelijke woonmilieus, voor zover dit in harmonie met de kwaliteiten van het buitengebied gebeurt.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie 2030 Haaksbergen, Groenste dorp van Twente

Een gezonde plattelandseconomie wordt in de structuurvisie van groot belang geacht. Dit bestemmingsplan voorziet ondermeer in het realiseren van een compensatiewoning op basis van het rood voor rood beleid van de gemeente Haaksbergen en het inpandig splitsen van de bestaande karakteristieke woonboerderij in twee woningen. De ontwikkelingen zorgen voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, doordat landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied wordt gesloopt en het nieuwe erf landschappelijk wordt ingepast. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de structuurvisie.

4.3.2 Rood voor Rood beleid 2015

4.3.2.1 Algemeen

Op 23 september 2015 heeft de gemeenteraad van Haaksbergen het Rood voor Rood beleid 2015 vastgesteld. Dit beleid heeft als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Haaksbergen. Dit wordt met name bereikt door het slopen van landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied. Als compensatie kan onder voorwaarden een nieuwe woning in het buitengebied worden gerealiseerd. De slooplocatie, alsmede de locatie van de nieuwe woning dienen landschappelijk te worden ingepast.

4.3.2.2 Beleidskader

- Bij de sloop van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing kan een Rood voor Rood woning van 750 m³ met een bijgebouw van 150 m² worden gerealiseerd.
- Bij de sloop van minimaal 1.500 m² aan landschapsontsierende bebouwing kan een woning van 1.000 m³ met een bijgebouw van 200 m² worden gerealiseerd.
- Bij de sloop van minimaal 2.500 m² landschapsontsierende bebouwing kan maximaal één extra woning van 750 m³ met een bijgebouw van 150 m² worden verkregen.
- Bij de sloop van minimaal 3.000 m² kunnen maximaal twee woningen van 1.000 m³ met een bijgebouw van 200 m² worden gerealiseerd.

4.3.2.3 Voorwaarden

Sloop

- De te slopen vierkante meters zijn afkomstig uit de gemeente Haaksbergen.
- Alle bebouwing op het erf, met uitzondering van de (bedrijfs)woning of karakteristieke, beeldbepalende en cultuurhistorische bebouwing, maar inclusief alle verhardingen, sleufsilo's en dergelijke dienen gesloopt te worden.
- De te slopen bebouwing dient met vergunning te zijn opgericht.
- Er kunnen meerdere locaties worden gecombineerd. De minimaal te slopen oppervlakte op één locatie is 300 m².
- Op de slooplocatie blijft maximaal 150 m² aan bijgebouwen gehandhaafd. Uitzondering hierop is wanneer er karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorische bebouwing aanwezig is.
- De locatie wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor dient een erfinrichtingsplan aangeleverd te worden dat door de gemeente wordt beoordeeld. Bij realisatie van het inrichtingsplan wordt een landschapsdeskundige ingeschakeld. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken die zijn genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel.
- Eerdere verplichtingen tot sloop of erfinrichting kunnen niet in de regeling worden toegepast.

Bouwlocatie

- De toegekende kavel van maximaal 1.000 m² wordt op de slooplocatie of direct aangrenzende gronden gerealiseerd.
- Wanneer het vanuit ruimtelijk- of milieuoogpunt niet mogelijk is om op de slooplocatie terug te bouwen kan er worden gezocht naar een locatie in twee daartoe aangewezen gebieden, te weten de Wissinkbrink en de Veldmaat, tussen de huidige kern en de Noordsingel.

- Er wordt voldaan aan het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen. Hiervoor wordt een schetsplan van de woning, ter beoordeling, aangeleverd voordat de procedure wordt opgestart.
- Omliggende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.
- De bouwlocatie wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor wordt een erfinrichtingsplan aangeleverd dat door de gemeente wordt beoordeeld. Bij realisatie van het inrichtingsplan wordt een landschapsdeskundige ingeschakeld. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken die zijn genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel.
- In plaats van een woning kan er onder dezelfde voorwaarden een bedrijfsmatige activiteit worden gerealiseerd. Dit kan alleen wanneer het passend is binnen het vigerende beleid.
- In het LOG blijft een “nee tenzij” principe gelden waarbij de nieuwe woning nu en in de toekomst geen belemmering mag zijn voor bestaande of nieuwe bedrijven.

Overig

- De (agrarische) bedrijfsvoering dient volledig beëindigd te worden of beëindigd te zijn en alle omgevingsvergunningen ten behoeve van milieu of bouw worden ingetrokken.
- De landschappelijke inrichting met bijbehorend beheer wordt voor 10 jaar vastgelegd. Dit wordt geborgd in de te sluiten anterieure overeenkomst, alsmede het bestemmingsplan.
- Gemengde bedrijven in het extensiveringsgebied of verwevingsgebied, waarbij de intensieve veehouderijtak wordt beëindigd, kunnen voor dat onderdeel Rood voor Rood toepassen. De bouwmogelijkheden ten aanzien van het agrarische bedrijf worden zodanig ingeperkt dat de grondgebonden veehouderijtak behouden kan blijven maar in de toekomst niet kan uitbreiden.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Rood voor Rood 2015

Het Rood voor Rood beleid gaat uit van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke. Voor de sloop van 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing kan een woning van maximaal van 750 m³ met bijgebouw van 150 m² worden gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is dat er wordt teruggebouwd op de slooplocatie. In voorliggend geval wordt er in totaal 1.350 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

De initiatiefnemer wil een nieuwe woning van maximaal 750 m³ met bijgebouw van 225 m² realiseren op de slooplocatie. De initiatiefnemer sloopt 350 m² meer dan nodig is. Door middel van het Rood voor Rood beleid met maatwerk is het mogelijk om de totale oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten. De gemeente hanteert hiervoor de lijn dat er voor elke vierkante meter aan uitbreiding twee keer zoveel gesloopt dient te worden. Om het bijgebouw bij de nieuwe woning met 75 m² te vergroten wordt er 150 m² aan sloopmeters ingezet.

Deze vorm van maatwerk wordt ook toegepast bij het vergroten van het eerder benoemde bijgebouw bij de karakteristieke boerderij. De initiatiefnemer wenst dit bijgebouw met 50 m² te vergroten en hiervoor wordt er 100 m² aan sloopmeters ingezet. Hiermee blijft er 100 m² aan sloopmeters wat niet ingezet wordt. De initiatiefnemer sloopt dus uiteindelijk 100 m² meer dan noodzakelijk voor de hele ontwikkeling van het erf.

Er is een erfinrichtingsplan opgesteld ten behoeve van de landschappelijke inpassing. De uitvoering van het erfinrichtingsplan is juridisch geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting. De nieuwe woonbestemming heeft een omvang die passend is bij een woonbestemming voor de woningen (de rood voor rood- woning en de bestaande karakteristieke woonboerderij welke wordt gesplitst) met bijbehorende voorzieningen.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het gemeentelijke rood voor rood beleid.

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente

4.3.3.1 Algemeen

De gemeenten Haaksbergen en Hof van Twente hebben een gezamenlijk landschapsontwikkelingsplan laten opstellen (vastgesteld mei 2005). Het landschapsontwikkelingsplan biedt een samenhangende visie op landschapskwaliteit en bouwstenen en inrichtingsprincipes voor landschapsontwikkeling.

4.3.3.2 Landschapsontwikkelingsvisie

In de landschapsontwikkelingsvisie is het toekomstbeeld geschetst en de ontwikkeling per legenda-eenheid aangegeven. Hoofddoel van de visie is het onderscheid en de diversiteit tussen de landschapseenheden te vergroten en de samenhang te verbeteren met gerichte investeringen voor de toekomst.

Voor de ontwikkeling van het landschap zijn in het landschapsontwikkelingsplan vier thema's benoemd. Uit raadpleging van de landschapsontwikkelingsvisie en de behorende kaart blijkt dat het plangebied binnen het thema 'Zorg voor agrarisch werklandschap' met aanduiding 'half open dekzandlandschap' ligt.

4.3.3.3 Zorg voor agrarisch werklandschap' – 'half open dekzandlandschap'

Ten behoeve van de landbouwfunctie en de landschapsstructuur wordt in het agrarisch werklandschap (naast de beekzones uit het watersysteem) ingezet op ontwikkeling van erf- en wegbeplanting en behoud van de bestaande landschapselementen.

Weg- en laanbeplanting worden hersteld of aangelegd langs wegen die de opbouw versterken en daar waar ruimte is in het profiel voor een goede groeiplaats. Het assortiment moet passend zijn bij het cultuurhistorisch landschapstype.

Karakteristieke erfinrichting wordt gestimuleerd op basis van cultuurhistorische landschapstypes. Binnen dit werklandschap zijn accenten aangeduid die te maken hebben met de oorspronkelijke cultuurhistorische ontginningstypen.

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente

Voorafgaand aan de uitwerking van de landschappelijke inpassing is een zorgvuldige analyse van het landschap en de beleidsuitgangspunten uitgevoerd. Voor een verdere beschrijving van de landschapsmaatregelen wordt verwezen naar de erfinrichtingstekening, zoals dat is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting en hoofdstuk 3.

Naast het Rood voor Rood gedeelte waar een aanzienlijke kwaliteitsslag wordt gemaakt geldt dit eveneens voor de VAB-invulling. De authentieke kenmerken van de karakteristieke boerderij blijven bewaard en worden waar mogelijk versterkt. Met het realiseren van de Rood voor rood-woning komt er geld vrij welke kan worden ingezet voor herstellen van voorgenoemde karakteristieke kenmerken. Op die manier blijft de boerderij behouden en blijft er karakteristieke bebouwing in de gemeente Haaksbergen behouden. Daarnaast wordt het erf landschappelijk ingepast waardoor het aansluit op en passend in de omgeving is.

Gesteld wordt dat het initiatief met bijbehorende landschapsmaatregelen past binnen het Landschapsontwikkelingsplan.

4.3.4 VAB-beleid Haaksbergen 2011

4.3.4.1 Algemeen

Het beleid geldt voor vrijkomende (voormalige) agrarische bebouwing, voor agrarische gebouwen die minstens drie jaar voor deelname-aanvraag van het beleid zijn opgericht en als zodanig in gebruik zijn geweest, voor een gedeelte van de gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf (nevenfunctie) waarbij dit niet mag leiden tot een groter totaal bouwperceel. Het beleid geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.

Het beleid gaat uit van uitoefening van activiteiten binnen de bestaande bebouwing, sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet worden hergebruikt, de combinatie wonen en werken bij voormalige agrarische bedrijven op basis van de bestaande (bedrijfs)woning en maatwerk voor de bepaling van welke bestemming de woning in relatie tot het bedrijf moet krijgen (bedrijfswoning of niet).

In principe is alle bedrijvigheid tot een oppervlakte van minder dan 350 m² als nevenactiviteit toegestaan, met uitzondering van zorgfuncties en kinderopvang (nadere afweging), horecafunctie en detailhandel (alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan hoofdfunctie) en opslag en/of verweking van chemische goederen. In principe wordt het realiseren van bedrijvigheid met meer dan 350 m² als maatwerk gezien. Er mag geen opslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen plaatsvinden.

Karakteristieke/monumentale voormalige boerderijen en agrarische bedrijfswoningen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen. Hierbij is onder voorwaarden splitsing in meerdere woningen mogelijk. Er kan geen extra bedrijfswoning worden toegekend op basis van de nevenfunctie.

Uitgangspunt is hergebruik binnen bestaande bebouwing. Het is echter denkbaar dat in sommige situaties sloop en nieuwbouw gewenst is. Dit is per geval maatwerk. Bij sloop en nieuwbouw moet worden gestreefd naar een substantiële afname van het bouwvolume. Het is van groot belang om de maximale omvang en inpassing van de nieuwbouw in de omgeving, op grond van kwalitatieve criteria, goed te onderbouwen en vast te leggen. In het kader van VAB is het niet toegestaan om bij sloop en nieuwbouw een nieuwe woning te bouwen. Op een slooplocatie van de VAB mag de te slopen oppervlakte niet worden betrokken in een Rood voor Rood initiatief.

Bij vervangende toekomstige nieuwbouw is het gewenst om de afweging te maken of nieuwbouw wenselijk is in dezelfde vorm, dezelfde plek en met dezelfde omvang. Er kunnen voor de omgevingskwaliteit betere oplossingen zijn dan de bestaande situatie. Ook dient te worden gezien of een bedrijventerrein betere opties biedt.

4.3.4.2 Toetsing van het initiatief aan het VAB-beleid Haaksbergen 2011

Op de locatie aan de Benteloseweg 6 is een karakteristieke voormalige boerderij aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens om deze karakteristieke boerderij te renoveren en hier twee woonheden in te realiseren. In het VAB-beleid is opgenomen dat bij een inhoud van boven 1.500 m³ maximaal 3 wooneenheden zijn toegestaan en bij een inhoud boven 1.000 m³ maximaal 2 wooneenheden. De karakteristieke boerderij heeft een inhoud van ruim 1.500 m³ waardoor het mogelijk is om twee wooneenheden te realiseren.

Bij een woning in het buitengebied mag bij recht 150 m² aan bijgebouwen gebouwd worden. In voorliggend geval betekent dit dat er 300 m² aan bijgebouwen gerealiseerd zou mogen worden bij de twee wooneenheden in het karakteristieke pand. De initiatiefnemer wenst één bijgebouw van 350 m² te realiseren. Door middel van de inzet van ‘extra’ sloopmeters wenst de initiatiefnemer het bijgebouw te vergroten tot 350 m².

De initiatiefnemer wenst een bestaande werktuigenberging te behouden om de circa 20 hectare aan akkerbouwgrond te kunnen bewerken. In principe wordt alle bedrijvigheid tot een oppervlakte dan 350 m² gezien als nevenactiviteit en daarmee toegestaan. Een ander uitgangspunt is de sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt. In voorliggend geval betreft het een werktuigenberging van 260 m² en alle overige vrijkomende agrarische bebouwing wordt gesloopt.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

Opgemerkt wordt dat de planologische wijziging van de bedrijfswoning met inwoning naar een reguliere woning enkel daar waar noodzakelijk wordt aangehaald. De bedrijfswoning met inwoning geniet ten opzichte van een reguliere woning namelijk een gelijksoortige bescherming, waardoor deze functiewijziging vanuit milieukundig oogpunt minder onderbouwing behoeft.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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. In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Daarom wordt niet nader op het aspect industrielawaai ingegaan. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op zeer ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De te realiseren compensatiewoning (en ook de te splitsen bestaande woonboerderij) ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Benteloseweg en de Goorsestraat. De afstand van de te realiseren woningen ten opzichte van de Benteloseweg bedraagt circa 30 meter. De Benteloseweg is een weg die voornamelijk dient ter ontsluiting van de aangelegene woningen en boerderijen. Daardoor is op de Benteloseweg sprake van een beperkte verkeersintensiteit en wordt verwacht dat de geluidsbelasting L_{DEN} op de gevels van de te realiseren woningen aan de voorkeurswaarde van 48 dB zal voldoen.

Daarnaast wordt de compensatiewoning op circa 280 meter afstand vanaf de Goorsestraat (N347) gesitueerd. De te splitsen woonboerderij ligt op circa 220 meter afstand. De nieuwe compensatiewoning komt ten noorden van de bestaande boerderij (welke wordt gesplitst in twee woonéenheden) te staan. De compensatiewoning wordt daarmee buiten de wettelijke geluidszone van 250 meter geprojecteerd.

De Benteloseweg heeft een wettelijke geluidszone. Het betreft echter geen belangrijke ontsluitingsweg in het buitengebied van Haaksbergen of omliggende dorpen. Daarom wordt, op basis van praktijkervaringen en vergelijkbare locaties, ter plaatse van het plangebied een lage verkeersintensiteit op deze weg verwacht. De verwachting is daarom dat ook als gevolg van deze weg de geluidsbelasting L_{DEN} op de gevels van de te realiseren woningen aan de voorkeurswaarde van 48 dB zal voldoen.

Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï wordt een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen verwacht.

5.1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Wet geluidhinder.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling 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.

Door onderzoeksbureau Terra Agribusiness BV is een verkennend (asbest) bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de te realiseren compensatiewoning. De resultaten van het verkennend onderzoek worden hierna beschreven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2 Onderzoekresultaten

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

5.2.2.1 Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Gehele locatie

In het bovengrondmengmonster BM1 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM2 zijn lichte verhogingen PCB (som 7) en zink aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM3 zijn lichte verhogingen zink en lood aangetroffen.

In het grondwatermonster Pb1wm1 is een lichte verhoging barium aangetroffen.

Vml hbo-tank

In het bovengrondmengmonster BM6 vml HBO-tank zijn geen olie gerelateerde verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb7wm1 zijn geen verhogingen aangetroffen.

Vml dieseltank 1100 L

In het bovengrondmengmonster BM4 is een lichte verhoging minerale olie aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn geen olie gerelateerde verhogingen aangetroffen.

Vml dieseltank 1200 L

In het bovengrondmengmonster BM5 zijn geen olie gerelateerde verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb4wm1 zijn geen verhogingen aangetroffen.

Zoekgebied woning

In de boven- en ondergrondmengmonster BM7 en OM1 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster PB27 WM1 is een lichte verhoging barium aangetroffen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.2.2 Verkennend bodemonderzoek NEN 5707 ‘asbest in de grond’

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen. Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

In de mengmonsters MM1 en MM3 is analytisch geen asbest aangetroffen. In het mengmonster MM2 is een gehalte aan asbest aangetoond ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Er dient opgemerkt te worden dat in de fractie <0,5mm asbestverdachte vezels zijn aangetroffen van MM2. Echter wordt niet verwacht dat middels een SEM-analyse de interventiewaarde zal worden overschreden.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt nader onderzoek niet nodig geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt de bodem geschikt geacht voor het toekomstige gebruik.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit 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**

In voorliggend geval wordt één compensatiewoning gerealiseerd en wordt een intensieve veehouderij beëindigd. Eveneens wordt de bestaande boerderij gesplitst ten behoeve van twee wooneenheden. In paragraaf 5.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het beëindigen van de veehouderij heeft een positief effect op de luchtkwaliteit rondom het plangebied.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt 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 plan.

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;
- het Activiteitenbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

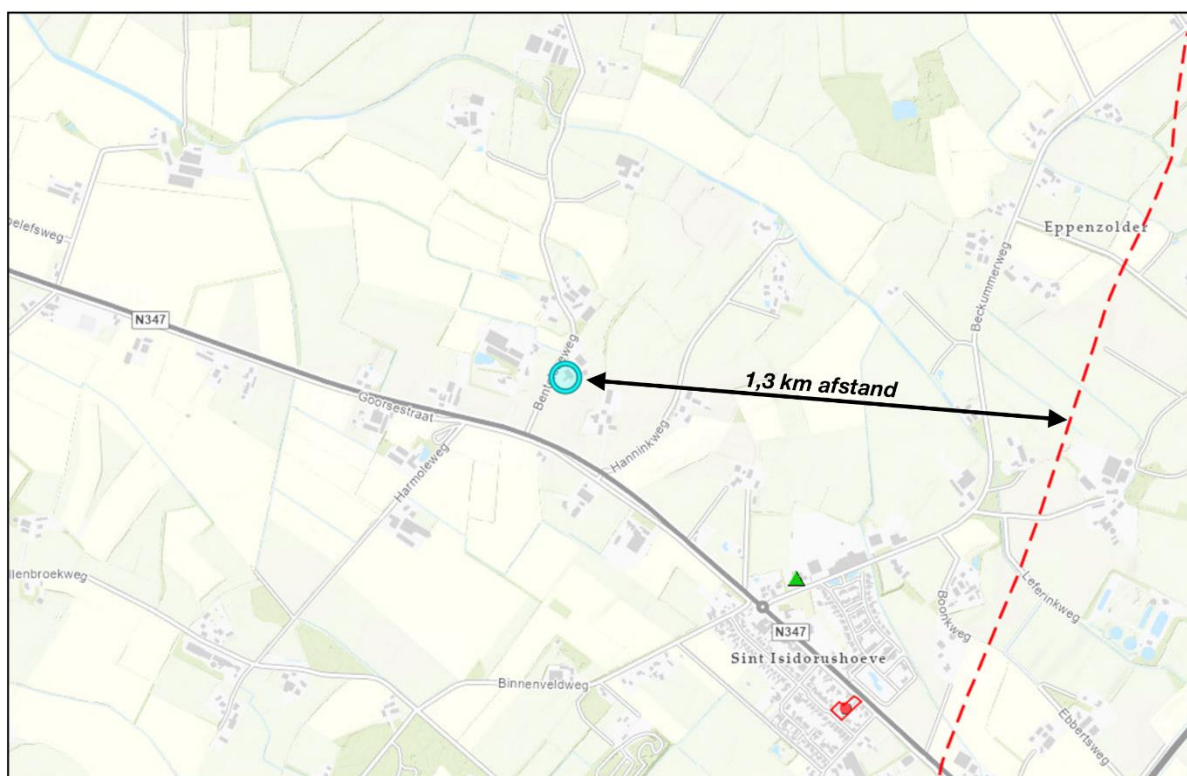
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. 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 rondom het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel 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 opgenomen. Het plangebied is indicatief met blauwe cirkel weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Nederland.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving wat betreft externe veiligheid.

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/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

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘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. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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.

Het plangebied ligt in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “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 een 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 activiteit. Er is dan ook geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

Rondom het plangebied bevinden zich enkele milieubelastende functies. Het betreffen voornamelijk de agrarische bedrijven in het noorden, oosten en westen van het plangebied. Deze bedrijven zijn op basis van de plankaart en regels van het vigerende bestemmingsplan bestemd voor intensieve veehouderijen. Dergelijke functies zijn op basis van de VNG-uitgave in te delen in de milieucategorie 3.1 tot en met 4.1 bedrijven (afhankelijk van het type veehouderij) met een (het geur-aspect hier buiten gelaten, dit komt in paragraaf 5.6 aan de orde) grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. De te realiseren compensatiewoning bevindt zich buiten deze 50 meter contour, waarmee aan de richtafstand wordt voldaan. De bestaande woonboerderij wordt eveneens niet verplaatst en komt hiermee ook niet dichterbij omliggende bedrijvigheid in de buurt.

Er zal dan ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Het aspect ‘geur’ komt in paragraaf 5.6 aan bod en zal daar worden getoetst.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2 en 3) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- *op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;*
- *in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;*
- *in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;*

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

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

5.6.2 Situatie plangebied

Het voornemen betreft het realiseren van drie verschillende geurgevoelige objecten. Namelijk de woningen in de bestaande boerderij op basis van VAB-beleid en een nieuwe compensatiewoning.

Op grond van artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder veehouderij (Wgv) geldt voor woningen (of andere geurgevoelige objecten) de vaste afstand van 50 meter als woningen onderdeel uitmaken van een veehouderij of op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij.

Het betreft een voormalige boerderij die na 19 maart 2000 opgehouden heeft deel uit te maken van de veehouderij. De afstand tussen de voormalige boerderij en de rand van het bouwblok van de dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is ongeveer 75 meter. De omliggende veehouderijen worden niet onevenredig in hun belangen geschaad.

Bij Rood voor Rood woningen is artikel 14 lid 2 van de Wgv van toepassing. Rood voor Rood woningen zijn woningen (en andere geurgevoelige objecten) die voldoen aan de volgende voorwaarden:

- gebouwd na 19 maart 2000;
- op een kavel die op dat moment in gebruik was als veehouderij;
- waarbij de veehouderij (deels) buiten werking is gebracht, én;

- waarbij stallen (of andere bedrijfsgebouwen) zijn gesloopt.

Hierbij geldt een minimale afstand van 50 meter tussen een veehouderij en een woning die buiten de bebouwde kom is gelegen. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de dichtstbijzijnde intensieve veehouderij en de nieuwe woning minimaal 50 meter. De omliggende veehouderijen worden niet onevenredig in hun belangen geschaad.

Eveneens dient aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (omgekeerde werking). Dit kan door middel van een voorgrondbelasting (geurbelasting als gevolg van één veehouderij) en achtergrondbelasting (geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving) aangetoond worden.

Door initiatiefnemer is er een voor- en achtergrondbelasting uitgevoerd, deze berekeningen zijn opgenomen in de bijlage 3 bij deze toelichting. Hieruit blijkt dat er ter plaatse van de woningen binnen het plangebied in de toekomstige situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit is afgestemd met Omgevingsdienst Twente, welke hiermee kan instemmen.

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Ecologie

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

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Buurserzand & Haaksbergerveen’ ligt op een afstand van circa 5,79 kilometer van het plangebied.

Beoordeling uitvoering fysieke activiteiten

De uitvoering van fysieke activiteiten in een plangebied zou kunnen leiden tot een negatief effect op instandhoudingsdoelen van een Natura 2000-gebied in de omgeving van een plangebied. Als gevolg van bouwwerkzaamheden kunnen negatieve effecten optreden, zoals een toename van geluid, trillingen, kunstlicht, visuele verstoring, areaalverlies en aantasten hydrologie.

Gelet op de aard, omvang en duur van de voorgenomen activiteiten wordt in voorliggend geval een negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied uitgesloten. De invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal en gelet op de afstand tussen het plangebied en het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is een negatief effect uitgesloten.

Beoordeling Stikstof (Gebruiksfase)

De bestaande bedrijfsbestemming wordt omgezet naar wonen. Als gevolg van deze transitie, neemt de emissie van stikstof (stikstofoxiden en ammoniak) sterk af. De emissie van stikstof tijdens de gebruiksfase is derhalve fors lager dan de huidige en leidt daarom niet tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000- gebied.

Geconcludeerd kan worden dat een vergunning Wet natuurbescherming, onderdeel stikstof niet aan de orde is voor de sloop van de opstallen, bouw en het gebruik van de woningen.

5.7.1.2 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. 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 het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden van het NNN liggen op circa 2,34 kilometer meter van het plangebied. Gezien de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.2 **Soortenbescherming**

5.7.2.1 *Algemeen*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. Om de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van beschermde soorten in kaart te brengen is een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het bijbehorende onderzoeksrapport is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

5.7.2.2 *Onderzoeksresultaten*

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de toegankelijke bebouwing gesloopt en de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen het 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

5.7.3 **Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Mits bezette vogelnesten beschermd worden, dan leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot wettelijke consequenties in het kader soortenbescherming. Om te voorkomen dat bezette vogelnesten beschadigd of verstoord worden, dient de bebouwing buiten het voortplantingsseizoen gesloopt te worden.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

De gemeente Haaksbergen heeft een eigen archeologische beleidsadvieskaart, welke is doorvertaald binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1’.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied heeft volgens de archeologische beleidsadvieskaart en op basis van het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming ‘Waarde - Hoge archeologische verwachting’. Archeologisch onderzoek is in dergelijke gebieden verplicht bij ingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld.

Op grond van bijbehorende regels is er geen archeologisch onderzoek nodig omdat deze oppervlakte niet wordt overschreden. Archeologisch onderzoek is daarom ook niet benodigd.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevindt zich in het plangebied een karakteristieke boerderij. Het erf en de (karakteristieke) agrarische bebouwing zijn onderhevig aan transformatie voor een nieuw gebruik als gevolg van voorliggend plan.

Het uitgangspunt van gemeente Haaksbergen is het behoud van cultuurhistorisch erfgoed, maar tegelijkertijd vindt de gemeente het van belang dat nieuwe ontwikkelingen op een juiste manier een plek krijgen in het landschap en aansluiten bij de karakteristiek van de erven en gebouwen. Het ensemble in het plangebied aan de Benteloseweg 6 staat aangemerkt als karakteristiek pand: “Boerderij met wederopbouwwoonhuis, markant gelegen in landschap. De schuren zijn ouder evenals de erfinrichting en -structuur.”

Het voornemen hetgeen relevant is in het kader van cultuurhistorie is de wens om in de boerderij twee wooneenheden te realiseren. Op basis van het VAB-beleid is dat mogelijk en de gemeente is voornemens om hier medewerking aan te verlenen, mits er onder andere een renovatieplan wordt opgesteld, waarbij de bestaande cultuurhistorische waarden behouden of al dan niet versterkt worden. Als onderlegger voor het renovatieplan zijn een toelichting op de karakteristieke waarden en een transformatieadvies voor de boerderij nodig. Voorgaande plan en transformatieadvies is opgesteld door het Oversticht, opgenomen in de bijlage bij deze toelichting en gekoppeld als voorwaardelijke verplichting binnen de regels van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het erf dat zich in aanleg kenmerkt als een typisch erf van het oude kampenlandschap, ontwikkelt zich in de loop van de 19de eeuw als een jong (ontginnings)erf. De oriëntatie (zuidoost-noordwest) van de boerderij, die op de kaart uit 1832 te zien is, werd herhaald bij de boerderij uit 1850. Deze werd in de loop van de 19de eeuw vergezeld van een parallel gesitueerd bouwwerk aan de noordzijde. Eind jaren 60 van de 20ste eeuw werd de boerderij met de kern uit 1850 uitgebreid met een nieuw woonhuis en voorzien van een grotendeels nieuwe ‘schil’. Mogelijk werd in dezelfde periode de schuur aan de weg opgericht; de noordelijke schuur volgde vlak daarna. Ondanks de parallelle situering van de bouwwerken is de beslotenheid en het bosje eiken, kenmerkend voor een oud erf, nog wel aanwezig.

Om de kernkwaliteiten van het karakteristieke erfensemble in stand te houden is het van belang de oorspronkelijke richting, zuidoost-noordwest, te respecteren. Daarnaast is de situering van belang: de achterzijde grenst aan het erf, de voorzijde aan het grasland. Daarin spelen de twee, in aanleg 19de-eeuwse gebouwen een prominente rol.

Om de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de karakteristieken te bewaren zou bij herontwikkeling de locatie, de hoofdvorm en de constructie van het zuidelijke stalgebouw, de voormalige boerderij, behouden moeten blijven. Bij herontwikkeling is het van belang:

- behoud de hoofdvorm met de lage goothoogte en de grote dakvlakken.
- herkenbaar houden van de kapconstructie met de sporenparen en hanebalken, en waar mogelijk de gebintconstructie.
- opbouw met het woonhuis aan de landzijde, de stal aan de erfzijde; dit betekent behoud van de niendeuren (schuivend of draaiend), de mestdeurtjes en het hooiluik en de nieuwe woning als zodanig herkenbaar aan de andere zijde.

Net als het zuidelijke stalgebouw is ook het middelste bouwwerk, het tweede stalgebouw, van belang. Behoud van de locatie en het herkenbaar houden van de hoofdvorm – rechthoekige plattegrond, lage goothoogte, grote dakvlakken – versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het erf. Bovendien maakt dit dat het behouden bouwwerk aan de zuidzijde beter tot zijn recht komt.

De besloten opzet die kenmerkend is voor een oud erf is in de huidige situatie bewerkstelligd door de schuur aan de weg en het vooruitgeschoven bouwvolume uit het einde van de 20ste eeuw, maar dit kan ook op andere manieren worden opgelost.

Vermeldenswaardig is de bouw van het woonhuis in de jaren 60 van de 20ste eeuw, waarmee de woonfunctie meer aandacht kreeg dan voorheen. Nader onderzoek naar de bouwwerken en terreinen uit die periode is van belang om ook daarvan de waarden te onderkennen. Onderzoek van de erfinrichting en –beplanting valt buiten de scope van deze opdracht. Niettemin is het advies om in de plannen aandacht aan hieraan te besteden.

Voorgaande plan en transformatieadvies is daarom gekoppeld als voorwaardelijke verplichting binnen de regels van dit bestemmingsplan.

5.8.3 Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet benodigd. Het aspect cultuurhistorie vormt, mits het plan en transformatieadvies welke als voorwaardelijke verplichting binnen de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen, wordt nageleefd eveneens geen belemmering.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 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.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 5,79 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voorliggend bestemmingsplan wordt aangemerkt als een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

Woningbouw wordt in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage aangemerkt als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. De m.e.r.- plicht geldt bij projecten van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De genoemde maximum oppervlakken gelden als drempelwaarden. Het ruimtebeslag van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling ligt ruim beneden de drempelwaarde. Voorliggend bestemmingsplan is dan ook niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. In de nota van toelichting op het Besluit m.e.r wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' gedefinieerd. Een stedelijk ontwikkelingsproject wordt als volgt omschreven:

“Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook «dorpen» hieronder vallen. Wat «stedelijke ontwikkeling» inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen.”

In voorliggend geval is er sprake van de sloop van een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing, het stoppen van een intensieve veehouderij en het realiseren van één compensatiewoning en de splitsing van de bestaande woonboerderij op een bestaand erf. De voorgenomen ontwikkeling kan dan ook niet worden aangeduid als stedelijke ontwikkeling. Daarnaast blijkt uit Hoofdstuk 5 en Hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Het Besluit m.e.r. is dan ook niet van toepassing. Het opstellen van een aanmeldnotitie m.e.r. is dan ook niet benodigd.

5.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. 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 het 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 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 het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 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 het:

- 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.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsprocedure

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets van toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. De bij de korte procedure behorende standaardwaterparagraaf als bijlage 6 bijgevoegd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- *Bestemmingsomschrijving:*
omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- *Bouwregels:*
eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, inhoudsmaat, etc.);
- *Nadere eisen:*
burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;
- *Specifieke gebruiksregels:*
welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- *Afwijken van de bouw- en gebruiksregels:*
onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
In dit artikel zijn regels ten aanzien van het bouwen van geluidsgevoelige functies in geluidszones van wegen opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven in verband met de ter plaatse aanwezige luchtvaartverkeerzone.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden procedureregels ten aanzien van het stellen van een nadere eis beschreven.
- *Overige regels (Artikel 12)*
In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke regelingen waar in de regels wordt naar verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment vaststelling van dit plan. Daarnaast zijn regels ten aanzien van parkeren en laden en lossen opgenomen.

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.

Wonen (Artikel 3)

De gronden van de bestaande boerderij (te splitsen in twee wooneenheden) en de beoogde compensatiewoning zijn voorzien van een woonbestemming. De gronden binnen deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een huis verbonden beroep en/of het hobbymatig houden van dieren. Per bestemmingsvlak zijn drie woningen toegestaan, met inachtneming van de opgenomen voorwaarden binnen de regel 3.2.1. sub b.

Voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning geldt dat aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gesitueerd dienen te worden achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bijgebouwen'. De gezamenlijke oppervlakte binnen het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m2)'.

Daarnaast gelden voor bebouwing onder meer regels ten aanzien van goothoogte, bouwhoogte en dakhelling. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt een bouwhoogte van 5 meter. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 1 meter bedragen en voor het overige 2 meter. Voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Ten aanzien de bestaande hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen bestaande afwijkingen gehandhaafd blijven.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming zijn drie zogenaamde voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. De voorwaardelijke verplichtingen voorzien in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan (Bijlage 1 van de regels). Daarnaast geldt er een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de sloop van de bebouwing die is ingebracht voor deze Rood voor Rood-ontwikkeling (Bijlage 2 van de regels). Tenslotte geldt een voorwaardelijke verplichting voor het (ver)bouwplan en het transformatieadvies van Het Oversticht voor de bestaande boerderij welke wordt gesplitst, welke is gekoppeld als bijlage 3 binnen de regels van dit bestemmingsplan.

Waarde – Hoge archeologische verwachting (Artikel 4)

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

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggend geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Haaksbergen. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en er sprake is van een ontwikkeling dat in overeenstemming is met het provinciaal beleid, is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Vanuit de vragen van de watertoetstabel is gebleken dat het plan waterhuishoudkundig niet van belang is (korte procedure). Nader overleg met het waterschap is niet noodzakelijk.

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kunnen er zienswijzen worden ingediend. Na afloop van deze periode zal deze paragraaf verder worden ingevuld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingstekening

Bijlage 2 Verkennend (asbest) bodemonderzoek

Bijlage 3 Geurberekening

Bijlage 4 Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5 Advies Oversticht

Bijlage 6 Standaard waterparagraaf