



GEMEENTE HAAKSBERGEN

Buitengebied Haaksbergen, wijzigingsplan Heetpasweg 13

Juni 2016

Vastgesteld

Buitengebied Haaksbergen, wijzigingsplan Heetpasweg 13

Gemeente Haaksbergen
Postbus 102
7480AC HAAKSBERGEN

Contactpersoon gemeente Haaksbergen: dhr. R. Oude Moleman
Projectleider BJZ.nu: dhr. P.C. Daggenvoorde

Status: Vastgesteld
Datum: Juni 2016



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	8
2.1	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK	8
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER & PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	24
5.2	BODEMKWALITEIT	24
5.3	LUCHTKWALITEIT	25
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	26
5.5	MILIEUZONERING	28
5.6	ECOLOGIE	29
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	31
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	33
6.1	VIGEREND BELEID	33
6.2	WATERPARAGRAAF	34
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	35
7.1	INLEIDING	35
7.2	OPZET VAN DE REGELS	35
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	36
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	39
9.1	VOOROVERLEG	39
9.2	INSpraak	39
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		40
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	40
BIJLAGE 2	WATERTOETSRESULTAAT - GEEN WATERSCHAPSBELANG	40

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het voormalig agrarisch erf aan de Heetpasweg 13 in het buitengebied van Haaksbergen. Op het erf bevinden zich een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken en enkele voormalige agrarische opstallen. De agrarische activiteiten op dit erf zijn al jaren geleden beëindigd, waarna metselbedrijf 'Hollink' op deze locatie is gevestigd. Het bedrijf richt zich op bouwgerelateerde activiteiten en de handel in materieel en machines (bouwgerelateerd).

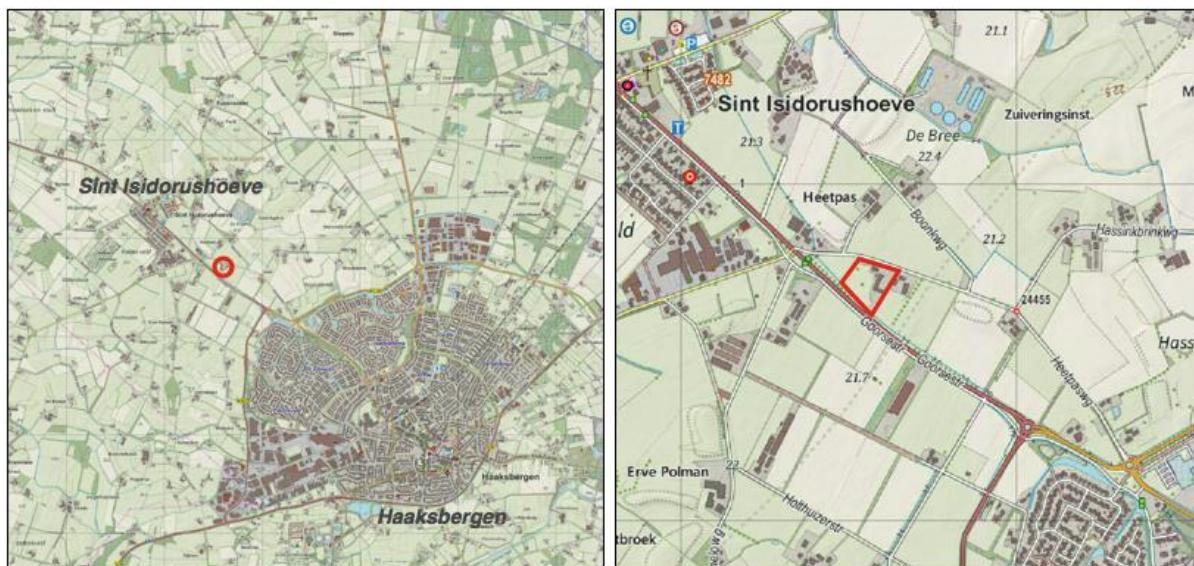
Met toepassing van het gemeentelijk VAB (Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing) beleid wordt de mogelijkheid geboden om de vrijgekomen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te hergebruiken voor niet-agrarische functies. Het doel van het VAB-beleid is om ruimte te bieden aan ontwikkelingen die de sociale en economische kwaliteit van het landelijk gebied vergroten, zodat de resterende economische waarde van leeggekomen agrarische bedrijfsbebouwing kan worden benut voor nieuwe activiteiten.

Het voornemen bestaat om het perceel te voorzien van een passende bedrijfsbestemming. In het geldend bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen" is het plangebied bestemd tot 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. In deze bestemming is in artikel 4.7 onder n een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de bestemming onder voorwaarden gewijzigd kan worden in een bedrijfsbestemming. Binnen deze bestemming kan aan het bestaande gebruik, te weten een bouw gerelateerd handels- en metselbedrijf, een positieve bestemming worden gegeven.

Voorliggend plan geeft invulling aan voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid en toont aan dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan (zie paragraaf 3.3.2). Tevens zal worden aangetoond dat de wijziging van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Heetpasweg 14 in het buitengebied van Haaksbergen, nabij de kern Sint Isidorushoeve. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Haaksbergen, sectie O, nummer 2023. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Haaksbergen en Sint Isidorushoeve weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Haaksbergen en Sint Isidorushoeve (Bron: Opentopo)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Buitengebied Haaksbergen, wijzigingsplan Heetpasweg 13” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.WP1003-0002) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Planologische regiem

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaksbergen’. Dit bestemmingsplan is op 2 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Haaksbergen. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin weergegeven het plangebied.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaksbergen’ (Bron: Gemeente Haaksbergen)

1.4.2 Beschrijving geldende bestemmingen en aanduidingen

Op basis van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaksbergen’ zijn de gronden in het plangebied bestemd als ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’. Tevens is de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 3’ opgenomen. De gronden ter plaatse van de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’, met inachtneming van de aanduiding, zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van één agrarisch bedrijf op een bouwperceel van maximaal 0,5 hectare.

Daarnaast zijn binnen deze bestemming de uitoefening van een bed & breakfast in de bedrijfswoning en/of in een aan de bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw, waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen en landschappelijke inpassing toegestaan. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, ontsluitingspaden en agrarische gronden.

Tevens liggen op het perceel de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', 'luchtvaartverkeerszone' en de 'wro-zone – wijzigingsgebied'. Deze gebiedsaanduidingen hebben in het kader van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling geen betekenis en hier wordt derhalve niet nader op ingegaan.

1.4.3 Strijdigheid

Het gebruik van de bebouwing ten behoeve van het bouwgerelateerde handels- en metselbedrijf is niet bij recht toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Middels een wijzigingsbevoegdheid (Art. 4.7 onder n) wordt de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' gedeeltelijk gewijzigd in 'Bedrijf' en voor het overige in 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid heeft het bouwgerelateerde handels- en metselbedrijf een passende bestemming gekregen.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de landschapskarakteristiek alsmede de huidige situatie in het plangebied.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie.

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.

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 en inspraak.

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Landschapskarakteristiek

Het plangebied ligt ten westen van Haaksbergen, nabij het dorp Sint Isidorushoeve en is gelegen in het oude hoevenlandschap. Op de historische kaart van jaar 1900, zoals in figuur 2.1. is weergegeven, is duidelijk waarneembaar dat het gebied op de overgang ligt van het oude hoevenlandschap (kleinschalig landschap met houtsingel/wallen en essen) naar het ontginningslandschap (open landschap met rechtlijnige verkavelingen). In de huidige situatie zijn een groot deel van de houtsingels rondom het erf nog duidelijk aanwezig. Weliswaar zijn er ook een aantal verdwenen.



Figuur 2.1 Landschapsontwikkeling op topografische kaarten 1900, 1950 en 2010 (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Heetpasweg 13 te Haaksbergen, globaal tussen de kernen Sint Isidorushoeve en Haaksbergen. Het perceel grenst aan de zuidzijde aan de Goorsestraat (N347). De N347 is de belangrijkste weg tussen Haaksbergen en Goor en een belangrijke ruimtelijke structuurdrager in de omgeving. Voor het overige grenst de noordzijde van het plangebied aan de Heetpasweg, de oostzijde aan het agrarisch bedrijfsp perceel Heetpasweg 9 en aan de westzijde zijn agrarische gronden aanwezig.

De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat uit agrarische bedrijven, enkele verspreid liggende burgerwoningen en niet agrarische bedrijven waaronder het bedrijventerrein van Sint Isidorushoeve.

De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven op de luchtfoto in figuur 2.2. Opgemerkt wordt dat de planbegrenzing indicatief is. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 2.2 Luchtfoto's van het plangebied en de directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

De grens van het plangebied, zoals weergegeven in figuur 2.2, betreft de grens van het geldende bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Het plangebied is ruimtelijk gezien te onderscheiden in drie delen. Ten eerste de gronden ter plaatse van de bedrijfswoning met bijbehorende tuin aan de noordkant van het plangebied. Ten tweede de bedrijfsbebouwing met verharding aan de oostzijde van het erf. Ten derde is er aan de west- en zuidzijde van het plangebied een strook onbebouwd grasland aanwezig.

De bebouwing op het erf bestaat uit een bedrijfswoning met een bijgebouw en twee bedrijfsgebouwen. Het plangebied is met drie in- en uitritten ontsloten op de Heetpasweg. Het erf wordt omgeven door hoog opgaande beplanting, dat aan de zijde van de Goorsestraat (N347) het zicht op de bedrijfsbebouwing nagenoeg volledig afschermt. In figuur 2.3 is een straatbeeld vanaf de Goorsestraat (N347) op het plangebied weergegeven.



Figuur 2.3 Straatbeeld vanaf de Goorsestraat (N347) op het plangebied (Bron: Google Streetview)

3.1 Ontwikkeling

De mogelijkheden voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf vervallen. Het bouwgerelateerd handels- en metselbedrijf wordt met dit plan positief bestemd. In de nieuwe situatie worden twee bedrijfsgebouwen ingezet voor de functie. Van uitbreidingsmogelijkheden van het bebouwingsoppervlakte is geen sprake. De aanwezige buitenopslag zal zoveel mogelijk naar binnen worden verplaatst.

HOUTSINGEL EXTRA AANPLANTEN MET BOSPLANTSOEN

Corylus avellana - gewone hazelaar - 1 st/m² > 15 stuks.
Fraxula alnus - vuuiboom - 1 st/m² > 15 stuks.
Viburnum opulus - grelderer roos - 1 st/m² > 15 stuks.
Rhododendron 'Rosarium Elegans' - 1 st/m² > 30 stuks
Ilex aquifolium - bucht - 1 st/m² > 30 stuks

planten aanplanten in driehoekverband en aantal solitair
 Groepen van 4 stuks. Plantmaat boughplantsoen 100-120 cm
Rhododendron = hult plantmaat 50-60 cm

HOUTSINGEL UITDUNNEN - VERWIJDEREN DOOD HOUT INPLANTEN WINTERGROENE ONDERBEPLANTING

Rhododendron 'Rosarium Elegans' > 15 stuks
Ilex - (*Ilex aquifolium*) > 15 stuks
 planten aanplanten in groepverband
 Groepen van 4 stuks. Plantmaat 50-60 cm hoog

HOUTSINGEL UITDUNNEN - VERWIJDEREN DOOD HOUT INPLANTEN WINTERGROENE ONDERBEPLANTING

Rhododendron 'Rosarium Elegans' > 30 stuks
Ilex - (*Ilex aquifolium*) > 30 stuks
 planten aanplanten in groepverband
 Groepen van 4 stuks. Plantmaat 50-60 cm hoog

HOUTSINGEL UITDUNNEN - VERWIJDEREN DOOD HOUT INPLANTEN WINTERGROENE ONDERBEPLANTING

Rhododendron 'Rosarium Elegans' > 10 stuks
Ilex - (*Ilex aquifolium*) > 5 stuks
 planten aanplanten in groepverband
 Groepen van 4 stuks. Plantmaat 50-60 cm hoog

LAURIESINGELS VERWIJDEREN 40 X 4 METER

HOUTSINGEL UITDUNNEN - VERWIJDEREN DOOD HOUT INPLANTEN WINTERGROENE ONDERBEPLANTING

Rhododendron 'Rosarium Elegans' > 10 stuks
Ilex - (*Ilex aquifolium*) > 5 stuks
 planten aanplanten in groepverband
 Groepen van 4 stuks. Plantmaat 50-60 cm hoog

HERINRICHTINGSMAATREGELEN EN BEPLANTINGSPLAN

HOUTSINGEL UITDUNNEN - VERWIJDEREN DOOD HOUT INPLANTEN WINTERGROENE ONDERBEPLANTING

Rhododendron 'Rosarium Elegans' > 15 stuks
Ilex - (*Ilex aquifolium*) > 15 stuks
 planten aanplanten in groepverband
 Groepen van 4 stuks. Plantmaat 50-60 cm hoog

BESTAANDE BOMEN BEHOUDEN

borgerink
 Landschapsontworp, Meritbedrijf, Huisak
 Heelpleasing 13 Haaksbergen

Figuur 3.1 Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: Borgerink Groentechnisch Adviesburo)

BJZ.nu
Bestemmingsplannen

Zodra de houtsingel is uitgedund is het mogelijk om de diversiteit in de houtsingel te vergroten middels aanplant van een aantal inheemse beplantingssoorten. Soorten waar men zelf meer gebruik van kan maken (vrucht- en besdragende planten) of zeer geschikt is voor vogels. Door het toepassen van wintergroene beplantingssoorten biedt de houtsingel een goede schuilplaats in de winter voor vogels.

Verder zijn een aantal beplantingssoorten (coniferen en laurierstruiken) toegepast die landschappelijk niet verantwoord zijn. Van oudsher zijn deze beplantingssoorten niet terug te vinden in het landschap, doordat ze niet inheems zijn. Versnipperd over het erf zijn er diverse conifeerstruiken en laurierhagen te vinden. Daarnaast zijn aan de zuidzijde van het erf twee grondwallen aanwezig waarop laurier is aangeplant. Advies is om deze struiken (conifeerstruiken en laurierhagen) te verwijderen.

3.2 Verkeer & parkeren

Op het erf is voldoende gelegenheid voor het parkeren, laden en lossen op het erf aanwezig. In de nieuwe situatie blijft dit ongewijzigd. De ontsluiting van het erf blijft ongewijzigd en vindt plaats middels de bestaande in- en uitritten aan de Heetpasweg. Deze Heetpasweg sluit op korte afstand (± 250 meter) aan op de N347 (Goorsestraat). De capaciteit en omvang van de wegen is ruim voldoende voor de verkeersbewegingen die dit plan met zich mee brengt.

Met het toestaan van de niet-agrarische bedrijfsactiviteiten neemt de verkeersdruk, ten opzichte van de planologische beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten, niet onevenredig toe. Verzwaring van de infrastructuur is niet aan de orde. Tevens blijft de verkeerssituatie overzichtelijk en heeft de ontwikkeling geen invloed op de verkeersveiligheid, waardoor er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn.

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 wijzigingsplan afgewogen en doorvertaald in de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

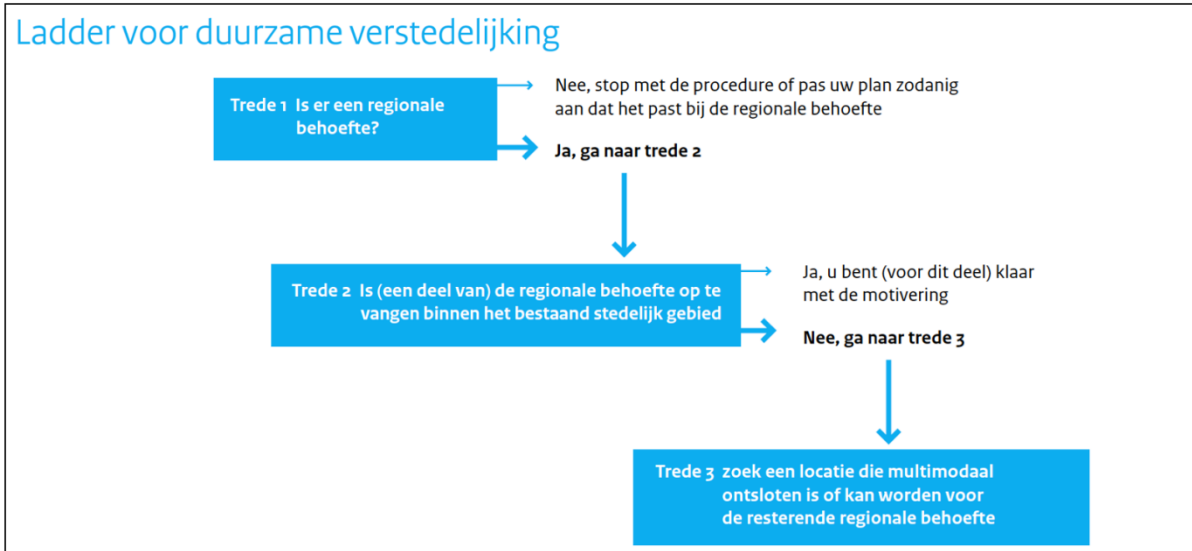
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt 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 dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 4.1

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in figuur 4.1 genoemde begrippen ‘regionale behoefte’ en ‘bestaand stedelijk gebied’.

2.1 Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

2.2 Bestaand stedelijk gebied.

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied. De definitie luidt: *‘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’.*

4.1.2 Toetsing aan de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie.

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe “stedelijke ontwikkelingen” mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouwmogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn ‘Ladderplichtig’. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouwmogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Gelet op het feit dat:

- er geen sprake is van extra beslag op de ruimte;
- er sprake is van een planologische wijziging die ten opzichte van de huidige toegestane functie geen extra milieueffecten op de omgeving met zich meebrengt;
- er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’

- aanvaardbaar is;

kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals verwoord in 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 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2013 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

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. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 *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 behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.3.2 *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 ontwikkelingsperspectieven 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.

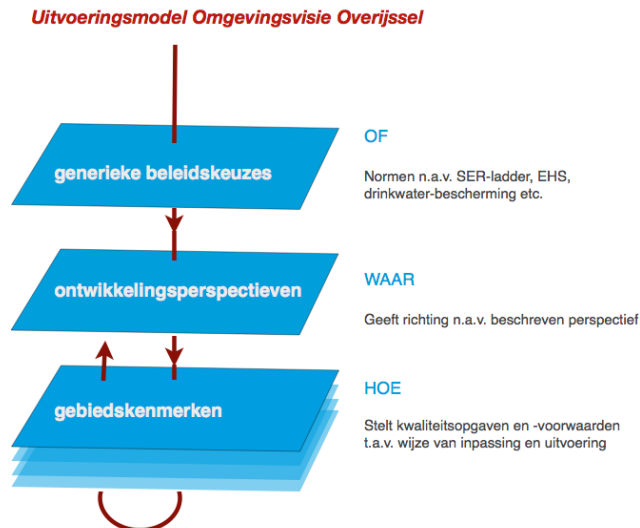
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.3.3 *Gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) 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 4.2 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2 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 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes 'Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' en 'Ruimtelijke kwaliteit'. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' niet van toepassing. Wel dient ten aanzien van 2.1.5 een ruimtelijk kwaliteitsverbetering plaats te vinden. Hierna wordt ingegaan op de artikelen 2.1.4 en 2.1.5 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (Artikel 2.1.4)

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

- dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. Als gevolg van de ontwikkeling vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats en worden ook geen extra bouwmogelijkheden toegekend ten opzichte van de huidige situatie. De bestaande bebouwing wordt met het voornemen herbenut. Geconcludeerd wordt dat de VAB ontwikkeling uitstekend aansluit bij de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Ruimtelijke kwaliteit (Artikel 2.1.5)

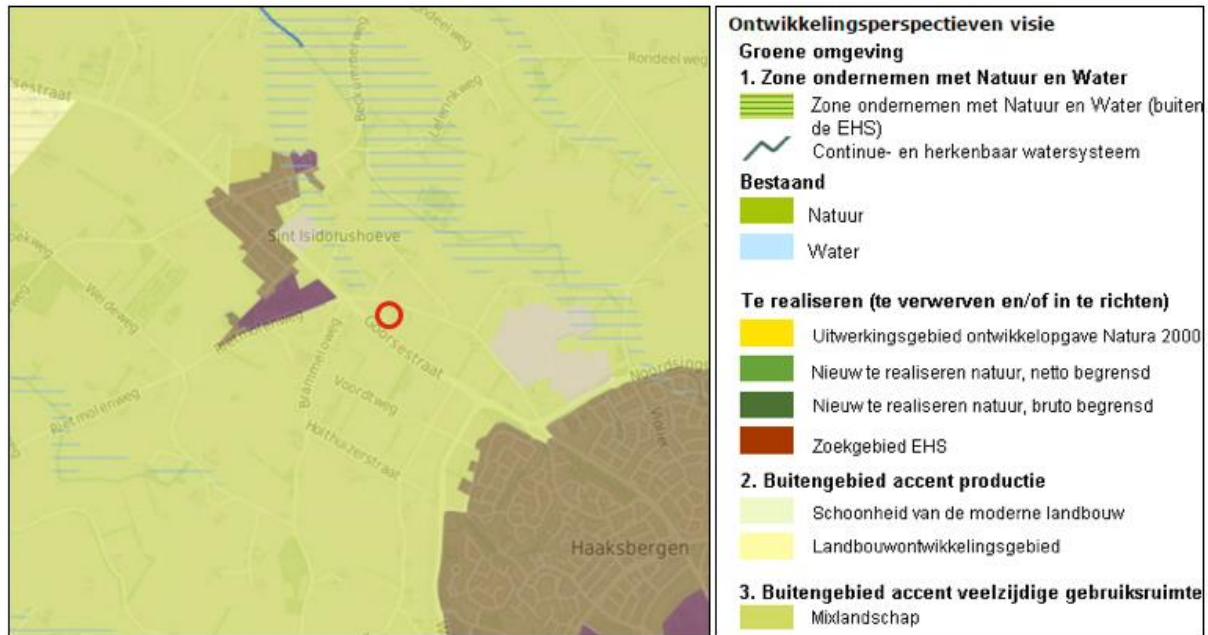
Nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen kunnen mogelijk worden gemaakt indien deze de ruimtelijke kwaliteit versterken en wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. De mogelijkheid bestaat om van het ontwikkelingsperspectief af te wijken indien er sprake is van een sociaaleconomische en/of maatschappelijk belang en voldoende verzekerd is dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling gaat gepaard met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit door een aantal landschapsmaatregelen te treffen in het plangebied conform de gebiedskenmerken zoals in paragraaf 4.2.4.3 wordt beschreven. In hoofdstuk 3 worden de landschapsmaatregelen beschreven aan de hand van het Ruimtelijke kwaliteitsplan (bijlage 1).

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte – mixlandschap'. In figuur 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte – mixlandschap'

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Het betreffen gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

De locatie is gelegen in een gebied dat is aangemerkt als een 'mixlandschap'. Het wijzigen van een agrarisch bedrijfsterrein naar niet-agrarische functie past dan in dit ontwikkelingsperspectief. Opgemerkt wordt dat agrarische bedrijven door deze ontwikkeling niet in de bedrijfsvoering belemmerd worden. Het cultuurlandschap ter plaatse wordt versterkt door de landschapsmaatregelen zoals beschreven in paragraaf 3.1. Geconcludeerd wordt dat met het initiatief gemotiveerd kan worden afgeweken van het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

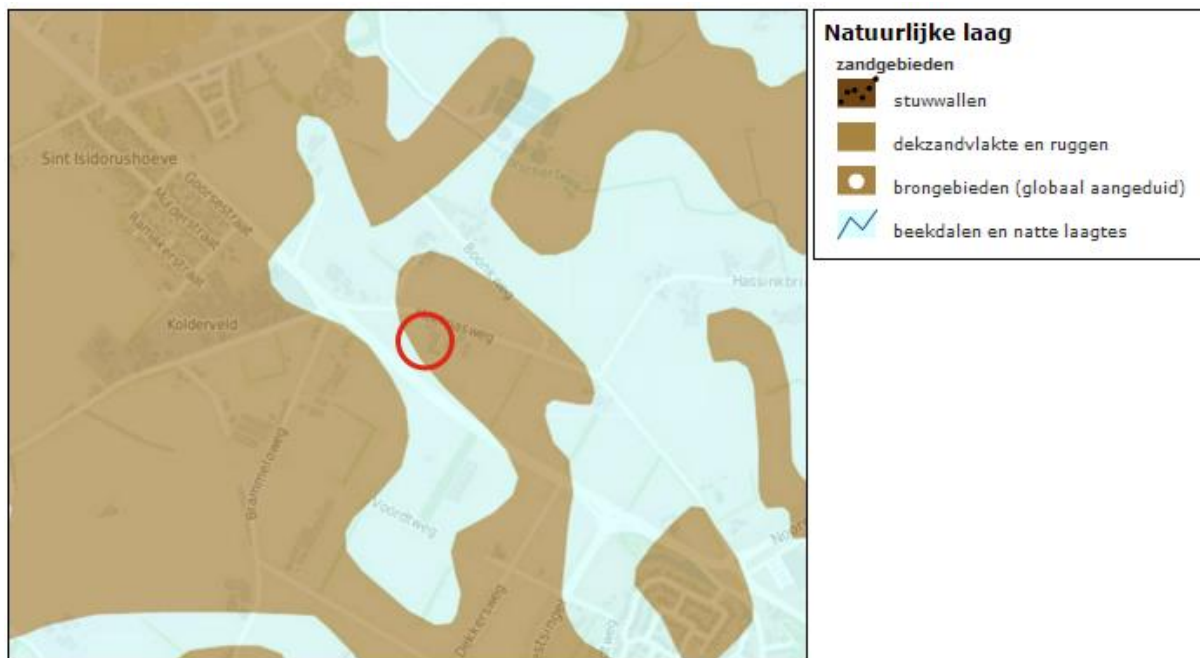
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (Natuurlijke laag, Laag van het agrarisch-cultuurlandschap, Stedelijke laag en Lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘Stedelijke laag’ en de ‘Lust- en leisurelaag’ worden buiten beschouwing gelaten, omdat vanuit deze lagen geen bijzondere eigenschappen ter plaatse van het plangebied aanwezig zijn.

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’ gelegen op de overgang tussen de gebiedstypen ‘Dekzandvlakte en ruggen’ en ‘Beekdalen en natte laagtes’. In figuur 4.4 is dat aangegeven.



Figuur 4.4 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

‘Dekzandvlakte en ruggen’

In deze gebieden is er afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen. De daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. In het geval dat er ontwikkelingen plaats vinden, dan moeten deze bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

‘Beekdalen en natte laagtes’

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Op deze locatie zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. Met dit plan wordt de zichtbaarheid of beleefbaarheid van de omgeving niet aangetast. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit plan besloten ontwikkeling.

2. De 'Laag van het agrarisch 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' gelegen op de overgang tussen de gebiedstypen 'Oude hoevenlandschap' en 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. In figuur 4.5 wordt dit weergegeven.



Figuur 4.5 Laag van het 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. 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.

'Jonge heide- en broekontginningslandschap'

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste

plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De kenmerkende dragende structuur van de bestaande singels blijft behouden en wordt versterkt met dit plan. Kenmerkende ruimtematen worden niet aangetast met dit plan. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar paragraaf 3.1. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende plan 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 Rood voor Rood en VAB beleid 2011

De gemeente Haaksbergen heeft op 6 juli 2011 het Rood voor Rood en VAB beleid 2011 vastgesteld. In dit beleidsdocument zijn de kaders voor beide regelingen weergegeven. In dit kader is met name het VAB beleid van belang.

Het hoofddoel van deze regeling is het verbeteren van de sociaal en economische vitaliteit in het landelijk gebied. Het beleid is erop gericht nieuwe economische dragers in het landelijk gebied te realiseren. Dit houdt in dat de resterende economische waarde van een VAB wordt benut voor nieuwe functies. Er worden, kortom, mogelijkheden geboden om bestaande gebouwen te hergebruiken voor andere activiteiten dan de landbouw.

Het beleid gaat uit van het uitoefenen van activiteiten binnen de bestaande bebouwing en de sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt. Bij een combinatie van wonen en werken bij voormalige agrarische bedrijven wordt uitgegaan van de bestaande (bedrijfs)woning en er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs)woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt of is vervreemd (verhuur of verkoop). Bij elk project dient maatwerk te worden geleverd om te bepalen welke bestemming de woning in relatie tot het bedrijf (bedrijfswoning of niet) moet krijgen.

In het beleid is een kader opgesteld waar VAB ontwikkelingen aan moeten voldoen. De kaders zijn doorvertaald in een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen'. In de navolgende subparagraaf worden deze kaders getoetst.

4.3.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen'

4.3.3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen" is in hoofdzaak conserverend van aard. Dit betekent dat de bestaande situatie is vastgelegd. Tegelijkertijd wil de gemeente op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor (nieuwe) ontwikkelingen in het buitengebied. Het is de ambitie van de gemeente om deze ontwikkelingen in het buitengebied te laten bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente zet daarbij in op het leggen van verbindingen tussen bestaande kwaliteiten en de nieuwe ontwikkelingen. Via afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden kent het bestemmingsplan (onder voorwaarden) een zekere mate van flexibiliteit. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in

artikel 4.7 onder n kan de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' gewijzigd worden in een bedrijfsbestemming. Hierna wordt nader ingegaan op de voorwaarden waaraan bij gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan.

4.3.3.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen:

- n. in een bedrijfsbestemming, een maatschappelijke bestemming of een recreatieve bestemming, met dien verstande dat:
 1. toepassing niet leidt tot een groter bestemmingsvlak;
 2. de landschappelijke kenmerken van het bouwperceel niet worden aangetast;
 3. het leidt tot het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en niet leidt tot een visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden;
 4. de bebouwing ten behoeve van de vervolgactiviteit wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
 5. de agrarische uitstraling van de bebouwing en het erf behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt;
 6. de vervolgactiviteit plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, met dien verstande dat sloop en nieuwbouw is toegestaan als:
 - herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
 - de ruimtelijke kwaliteit daar beter door is gediend;
 - vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen;
 - de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
 7. eventuele parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
 8. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
 9. de bestaande infrastructuur is berekend op de nevenactiviteit;
 10. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 11. er geen sprake is van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen;
 12. alle gebouwen die niet worden hergebruikt worden gesloopt;
 13. er geen toename plaatsvindt van het aantal woningen;
 14. het gebouwen betreft welke niet minder dan 3 jaar geleden zijn gebouwd en welke niet minder dan 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;
 15. het gebouwen betreft welke met een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning voor bouwen zijn opgericht;
 16. detailhandel uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheid van de vervolgactiviteit;
 17. in aanvulling op het bepaalde onder 16 geldt dat de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer bedraagt dan 1/3 van de totale brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m².

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de wijzigingsbevoegdheid

Hierna wordt puntsgewijs aan de voorwaarden getoetst:

Ad. 1. De nieuwe bedrijfsbestemming is ten opzichte van de geldende agrarische bedrijfsbestemming aanzienlijk verkleint. De overige gronden zijn voorzien van een agrarische gebiedsbestemming. Eén en ander doet recht aan de feitelijke situatie in het plangebied.

Ad. 2+3+4. De bedrijfsbebouwing en buitenruimte is/wordt landschappelijk ingepast door middel van de landschapsmaatregelen in het Ruimtelijke kwaliteitsplan (bijlage 1).

Ad. 5+6. Van nieuwbouw is geen sprake. De bestaande voormalige agrarisch bebouwing blijft gehandhaafd.

Ad. 7. De bedrijfsbebouwing en buitenruimte waaronder parkeergelegenheid is/wordt landschappelijk ingepast door middel van de landschapsmaatregelen in het Ruimtelijke kwaliteitsplan (bijlage 1).

Ad. 8. Zoals zal blijken uit het volgende hoofdstuk, en dan met name de paragrafen 5.5 en 5.6, is geen sprake van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

Ad. 9+10. Van een onevenredige toename is geen sprake. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.1. Opgemerkt dat de functie reeds aanwezig is en geen belemmering oplevert ten aanzien van bestaande infrastructuur.

Ad. 11. Buitenopslag is uitgesloten in de regels van dit plan.

Ad. 12. Alle gebouwen worden hergebruikt. Van sloop van bebouwing is geen sprake.

Ad. 13. Op het erf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Van extra (bedrijfs)woningen is geen sprake.

Ad. 14+15. Het betreffen vergunde gebouwen die ruimschoots ouder zijn dan 3 jaar en zijn meer dan 3 jaar agrarisch in gebruik geweest.

Ad. 16+17. Van detailhandel is geen sprake.

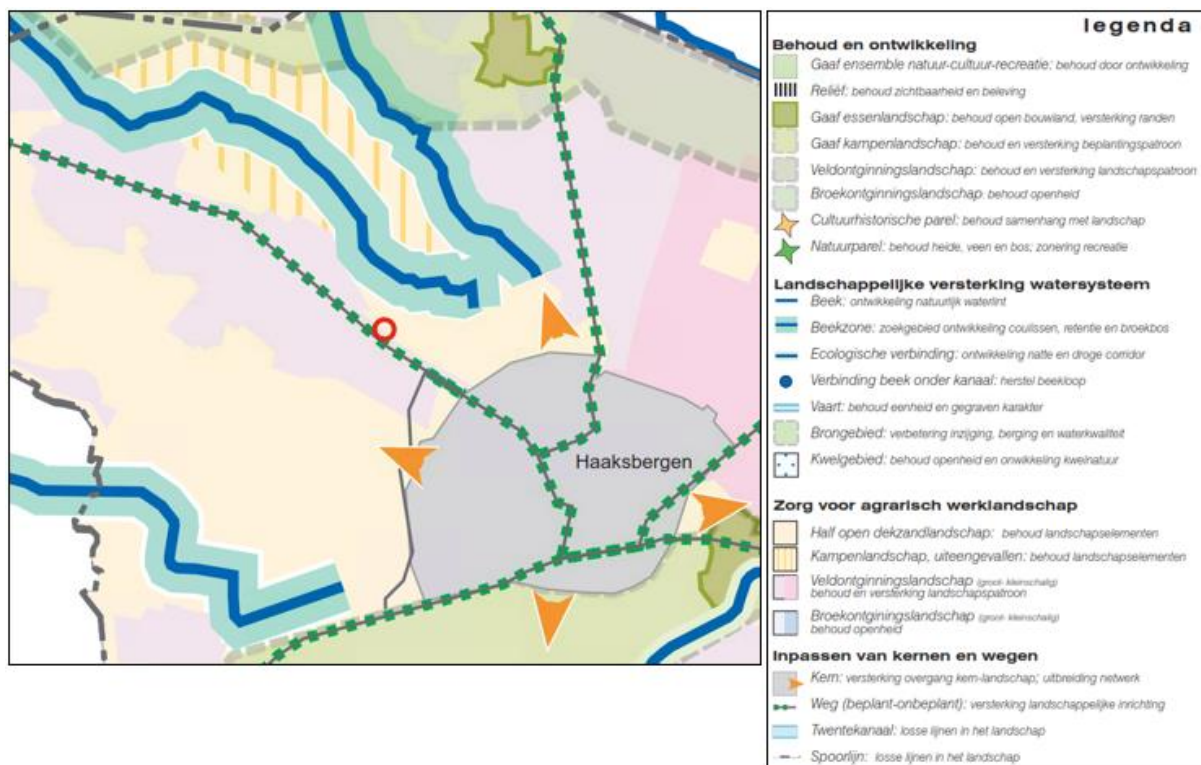
4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente

4.3.2.1 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 landschapsontwikking.

4.3.2.2 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. In figuur 4.6 is een uitsnede van de kaart behorende bij de landschapsontwikkelingsvisie weergegeven.



Figuur 4.6

Uitsnede kaart landschapsonwikkelingsvisie (Bron: gemeente Haaksbergen)

Voor de ontwikkeling van het landschap zijn in het landschapsonwikkelingsplan vier thema's benoemd. Binnen de diverse thema's worden weer gebiedstypen onderscheiden. Uit de bovenstaande uitsnede van de bij de landschapsonwikkelingsvisie behorende kaart blijkt dat de locatie is gelegen binnen het thema '*Zorg voor agrarisch werklandschap*' met de aanduiding '*Half open dekzandlandschap*'. Hierna wordt nader ingegaan op het van toepassing zijnde thema en het daarbij behorende gebiedstype.

4.3.2.3 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 sortiment moet passend zijn bij het cultuurhistorisch landschapstype. Karakteristieke erfinrichting wordt gestimuleerd op basis van cultuurhistorische landschapstypes.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsonwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente

De planologische wijziging van het gebruik van het plangebied gaat gepaard met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in paragraaf 3.2 en weergegeven in figuur 3.1. De bebouwing op het erf is geclusterd en de bestaande erfbeplanting is besloten waardoor zicht op het erf nagenoeg niet aanwezig is. Door middel van de landschapsmaatregelen worden houtwallen versterkt en gebiedsvreemde soorten vervangen door streekeigen soorten. De open verkaveling en besloten erfbeplanting wordt hiermee geaccentueerd. Dit is in overeenstemming met de maatregelen zoals die genoemd worden binnen het thema *Zorg voor agrarisch werklandschap – half open dekzandlandschap*.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals genoemd in het Rood voor Rood en VAB beleid 2011 en het Landschapsonwikkelingsplan.

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, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. 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 geluidsgevoelig 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

In dit geval wordt geen geluidsgevoelig object toegevoegd of gewijzigd. Derhalve worden de aspecten rail- en wegverkeerslawaai buiten beschouwing gelaten.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Wel wordt met dit plan een geluidsbelastende functie toegestaan. De VNG-uitgave "Bedrijven- en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht door middel van richtafstanden voor verschillende milieuaspecten, waaronder het aspect geluid. Kortheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 5.5, waarin hier nader op wordt ingegaan.

5.1.3 Conclusie

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

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.

5.2.2 Situatie projectgebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft een planologisch wijziging, waarbij ruimtelijke ingrepen c.q. bodemingrepen niet plaatsvinden. Gezien het vorenstaande is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

5.2.3 Conclusie

De milieukundige bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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 paragraaf 5.3.1.1 is een lijst met voorbeelden van 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.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt tevens dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet valt onder 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. Inmiddels 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 (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

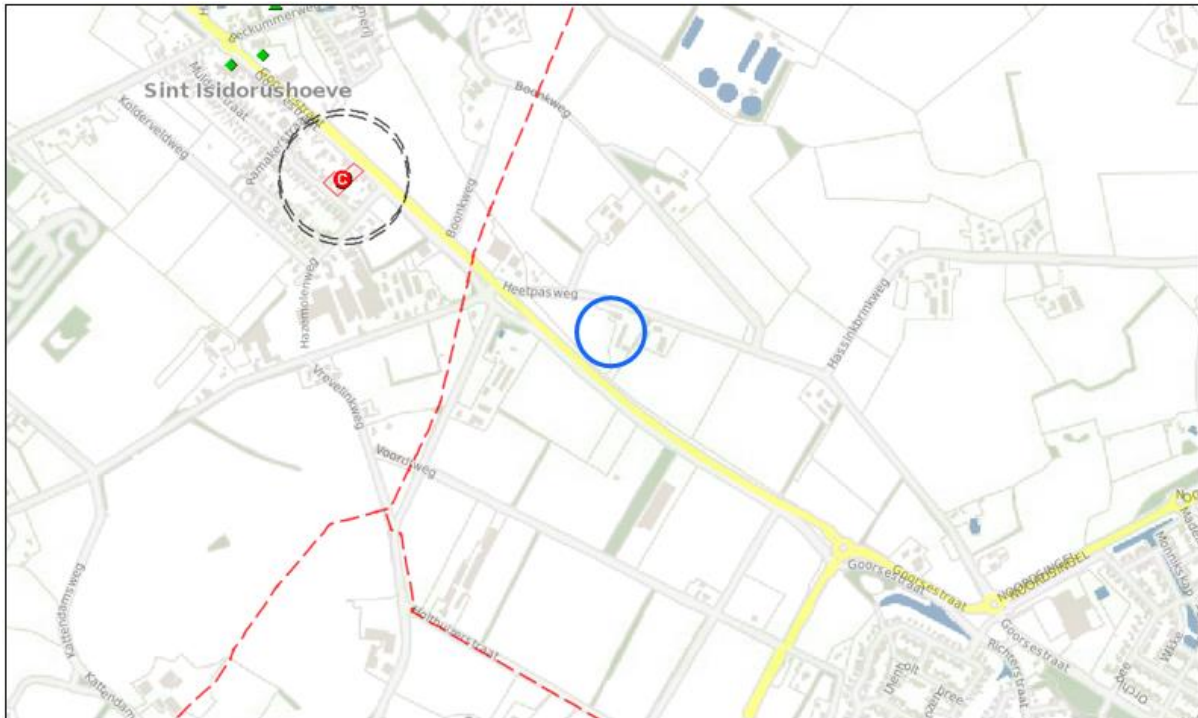
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

Het 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 bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

Hierna wordt ingegaan op de risicobronnen met betrekking tot dit plan.

Buisleiding Gasunie BV

Opgemerkt wordt nabij het plangebied een aardgasleiding (N-569-80) van de Nederlandse Gasunie B.V. aanwezig is. Er geldt geen plaatsgebonden risicocontour voor de buisleiding. Het betreft een leiding met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 8 inch. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 100 meter. Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van de buisleiding en daarmee buiten het groepsrisico-aandachtsgebied. Het nader berekenen of verantwoorden van het groepsrisico is daarmee niet aan de orde. en wordt nader ingegaan op het groepsrisico.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van 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. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen aan de rand van Sint Isidorushoeve, waar sprake is van enige functiemenging. In de nabije omgeving zijn naast woningen, een agrarisch bedrijven, niet agrarische bedrijven, het bedrijventerrein en de N347 (Goorsestraat) aanwezig. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “gemengd gebied”. De richtafstanden mogen met 1 afstandstap worden verlaagd, met uitzondering van de richtafstand voor het aspect gevaar.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt het bedrijf onder twee functies geschaard. Hierna zijn de functies met bijbehorende richtafstanden weergegeven.

Functie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	0 m	10 m	30 m	10 m
Groothandel in hout en bouwmaterialen - algemeen: b.o. <= 2000 m ²	0 m	10 m	30 m	10 m

Het dichtstbijzijnde milieugevoelige object, de agrarische bedrijfswoning aan de Heetpasweg 9, ligt op een afstand van circa 22 meter van de locatie waar bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden.

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. De nieuwe functie betreft geen milieugevoelige functie, waardoor er geen sprake is van enige vorm van hinder. Opgemerkt wordt dat het bestaande milieugevoelige object, de bedrijfswoning, ongewijzigd blijft.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Buurserzand & Haaksbergerveen" is gelegen op een afstand van circa 4,1 kilometer afstand.

Op basis van het geldende bestemmingsplan mag ter plaatse van het plangebied een agrarisch bedrijf worden uitgeoefend. Met dit plan vervalt de mogelijkheid tot uitoefening van een agrarisch bedrijf met de bijbehorende emissie en wordt een bouw gerelateerd handels- en metselbedrijf toegestaan. Daarbij wordt opgemerkt dat de nieuwe functie een beperkte verkeersintensiteiten met zich mee brengt, zoals beschreven in paragraaf 3.2. Gesteld wordt dat de ontwikkeling niet zorgt voor significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is, als onderdeel van het Nederlands Natuurnetwerk, de kern van het Nederlandse natuurbeschermbesluit. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 3 kilometer afstand. Gezien de afstand van het plangebied tot de EHS en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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

In voorliggend geval wordt geen bebouwing gesloopt of watergang gedempt. Het rooien van diverse conifeerstruiken en laurierhagen zal buiten de broedperiode van broedvogels plaatsvinden. De overblijvende, te versterken, houtwallen en nieuw aan te planten beplanting zorgen voor voldoende broedplaatsen in de toekomst. In verband daarmee is een nader (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet aan de orde.

5.6.3 Conclusie

Er zijn geen negatieve effecten op de EHS en de Natura 2000-gebieden aan de orde. In het kader van de Flora- en Faunawet is geen nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing nodig. Wel dient het rooien van beplanting buiten het broedseizoen plaats te vinden.

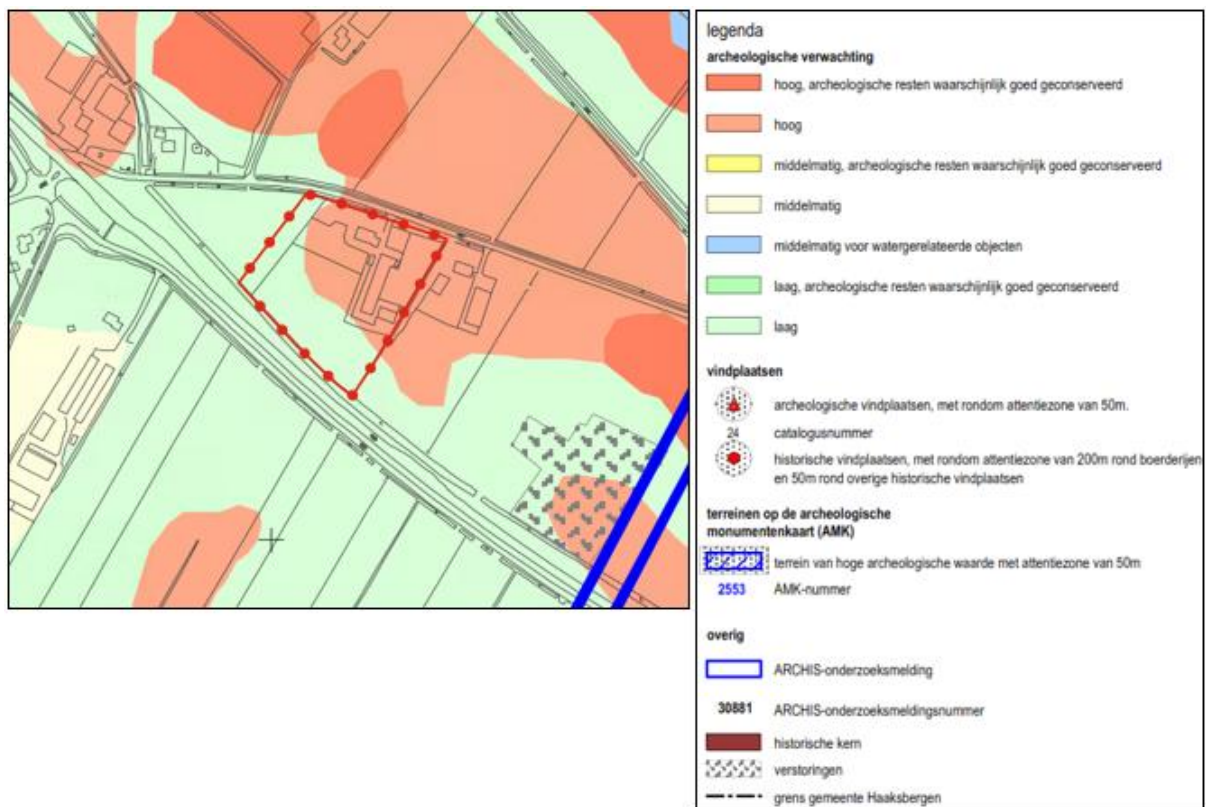
5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. 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 vormgegeven. Een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Haaksbergen is opgenomen in figuur 5.2.



Figuur 5.2 Gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Haaksbergen)

5.7.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied kent gedeeltelijk een lage en gedeeltelijk een hoge archeologische verwachting. Aangezien geen bodemingrepen plaatsvinden is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet nodig.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied komen eveneens geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor. Geconcludeerd wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen beletsel voor de uitvoering van het gewenste plan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

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.

Het rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

6.1.2 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.

6.1.3 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Vechtstromen, Rijn en IJssel en Drents Overijsselse Delta (sinds 1 januari 2016 na een fusie van waterschap Reest en Wieden en Groot Salland). Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost. Waterschap Vechtstromen hanteert het waterbeheerplan dat is opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Het plan betreft de functieverandering van bestaande bebouwing. Van extra verhard oppervlakte is geen sprake. De functieverandering van de bebouwing heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Van extra verhard oppervlakte is geen sprake.

Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het watertoetsresultaat "Geen waterschapbelang" is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. Dit wijzigingsplan verklaart het moederplan "Buitengebied Haaksbergen" grotendeels overeenkomstig van toepassing. Uitsluitend daar waar noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken, zijn bepalingen toegevoegd danwel gewijzigd.

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. In dit artikel zijn enkele aanvullende begrippen opgenomen die dienen ter verduidelijking van de in dit wijzigingsplan gehanteerde definities. Voor het overige worden de begrippen zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen' onverkort van toepassing verklaard.

- *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. In dit artikel wordt de wijze van meten zoals opgenomen in het moederplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen', onverkort van toepassing van toepassing verklaard.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. In dit geval betreffen dit de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschap' en 'Bedrijf'. In paragraaf 7.3 wordt deze bestemmingen nader toegelicht.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Omdat het in dit geval een wijzigingsplan betreft zijn de algemene regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen' onverkort van toepassing verklaard.

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.

Agrarisch met waarden – Landschap (Artikel 3)

Een deel van de geldende bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wordt bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Deze gronden worden niet door de nieuwe bedrijfsfunctie gebruikt. Dit betreft een strook onbebouwde en onverharde graslanden aan de zuid- en westzijde van het erf.

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, het weiden van vee en verbouwen van gewassen, bestaande infrastructurele voorzieningen en het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 2 meter.

In de bestemming zijn enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen en is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden binnen de bestemming.

Bedrijf (Artikel 4)

De gronden die door de nieuwe bedrijfsfunctie worden gebruikt, zijn bestemd als 'Bedrijf', aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten volledig beëindigd zijn. De gronden binnen deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor een bouwgerelateerd handels- en metselbedrijf.

De oppervlakte aan bedrijfsgebouwen –niet zijnde de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen- mag maximaal 1.100 m² bedragen. Dit oppervlakte bestaat uit de twee bestaande gebouwen. Daarnaast is één bedrijfswoning toegestaan. Buitenopslag is niet toegestaan.

Qua bouwregels is onderscheidt gemaakt in:

- Gebouwen;
- Bedrijfswoningen;
- Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning;
- Bouwwerken, geen gebouw zijnde.

In de bestemming zijn enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen van de bouwregels en de gebruiksregels. In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bijlage 1 van de regels).

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 EN 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

Aangezien in dit geval toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid van het door de provincie goedgekeurde bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen', wordt nader overleg niet noodzakelijk geacht. Wel zal het ontwerp-wijzigingsplan als kennisgeving worden medegedeeld.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is.

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.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Watertoetsresultaat - geen waterschapsbelang