

Wijzigingsplan
**Haaksbergen-Dorp,
uitbreidingslocatie De Veldmaat,
wijziging locatie de Eik**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Wijzigingsplan
“Haaksbergen-Dorp,
uitbreidingslocatie De Veldmaat,
wijziging locatie de Eik”

Gemeente Haaksbergen
Postbus 102
7480 AC HAAKSBERGEN

Plannaam: **Wijzigingsplan**
Plantype: **Wijzigingsplan**
IMRO-idn: **NL.IMRO.0158.WP1007-0001**
Status: **Ontwerp**
Datum: **Januari 2021**
Auteur: **Dhr. C. Bouwhuis**



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	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR HAAKSBERGEN	8
2.2	PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	10
3.1	DE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	24
HOOFDSTUK 5	PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID	30
5.1	BODEM.....	30
5.2	GELUID	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	31
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	32
5.5	MILIEUZONERING	34
5.6	ECOLOGIE.....	37
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	39
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	41
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	43
6.1	VIGEREND BELEID.....	43
6.2	WATERPARAGRAAF	44
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	46
7.1	INLEIDING.....	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	47
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	51
9.1	VOOROVERLEG	51
9.2	INSPRAAK	51
9.3	ZIENSWIJZEN.....	51
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	52	
BIJLAGE 1	LADDERONDERBOUWING.....	53
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	54
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK MILIEUZONERING	55
BIJLAGE 4	STIKSTOFONDERZOEK.....	56
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	57
BIJLAGE 6	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	58

BIJLAGE 7	VORMVRIJE M.E.R. NOTITIE.....	59
BIJLAGE 8	WATERHUISSHOUDKUNDIG PLAN.....	60

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op een onbebouwd perceel aan De Eik-Landweg, in het noordoosten van Haaksbergen. Het perceel is momenteel agrarisch in gebruik en op basis van het “Haaksbergen-Dorp Uitbreidingslocatie De Veldmaat” ook als zodanig bestemd. Op het terrein zijn in het geldende bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden (art. 10.1 en 10.2) opgenomen, die het mogelijk maakt de bestemmingen te wijzigen teneinde:

- Een groenbestemming op te nemen (10.1);
- De ontwikkeling van een woonbuurt met maximaal 25 woningen mogelijk te maken (10.2).

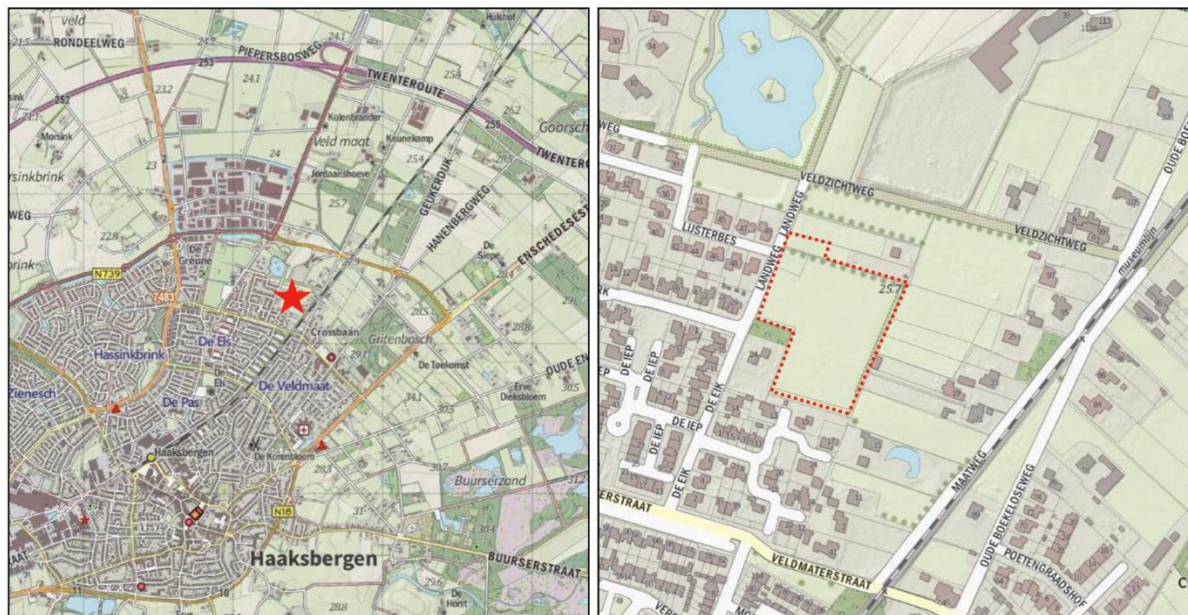
Initiatiefnemer is voornemens van deze wijzigingsbevoegdheden gebruik te maken en ter plaatse van het onbebouwde perceel een woonbuurt te realiseren, een en ander met bijbehorende (parkeer)voorzieningen. De gronden die worden gewijzigd naar ‘Groen’ zijn de gronden waar de waterberging van het woongebied zal worden gerealiseerd.

Ten aanzien van de woningen gaat het in het voorlopige ontwerp om 20 twee-onder-één-kap woningen, twee geschakelde woningen en drie vrijstaande woningen. Planologisch worden er, in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid, maximaal 25 woningen toegestaan.

Middels voorliggend wijzigingsplan wordt hier invulling aan gegeven en wordt voorzien in de juridisch planologische kaders. Voor de toetsing van het voornemen aan de gestelde voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan De Eik-Landweg, in het noordoosten 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.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Haaksbergen en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan "Haaksbergen-Dorp, uitbreidingslocatie De Veldmaat, wijziging locatie de Eik" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.WP1007-0001) en een renvooi;
- regels.

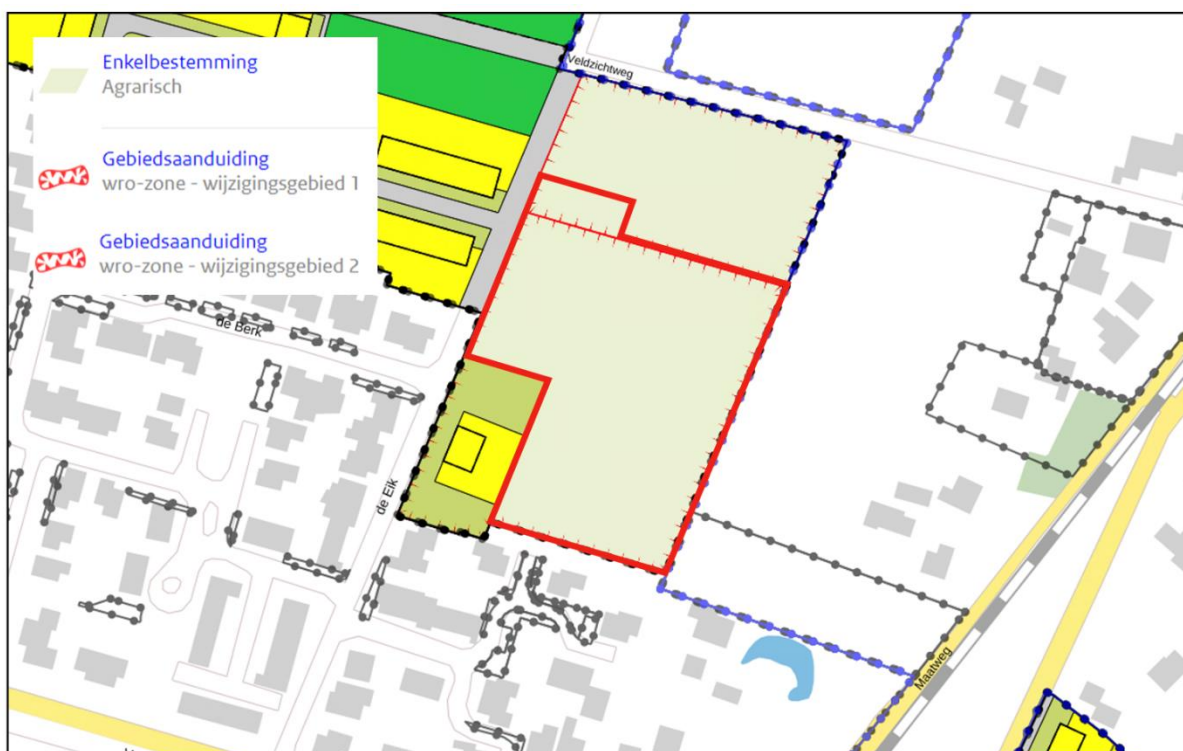
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en van de daaraan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

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Haaksbergen-Dorp Uitbreidingslocatie de Veldmaat", vastgesteld op 7 juli 2010 door de gemeenteraad van Haaksbergen.

Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan. Hierin is het plangebied globaal weergegeven met de rode contour. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan "Haaksbergen-Dorp, Uitbreidingslocatie de Veldmaat" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch'. Tevens is het plangebied deels voorzien van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' en deels van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'.

Gronden met een agrarische bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en het behoud, bescherming en/of herstel van de landschappelijke waarden. Tevens zijn deze gronden bestemd voor verkeersdoeleinden, waterhuishoudkundige voorzieningen en extensieve recreatie. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1’ heeft het college van B&W de bevoegdheid om onder voorwaarden de bestemming ‘Agrarisch te wijzigen’ naar de bestemming ‘Groen’.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 2’ heeft het college van B&W de bevoegdheid om onder voorwaarden de bestemming ‘Agrarisch’ te wijzigen in de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Tuin’, ‘Verkeer’ en ‘Groen’ ten behoeve van de realisatie van maximaal 25 woningen.

1.4.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de bestemmingsregels, omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor woningen ontbreken. Tevens is het wenselijk om ter plaatse van de waterberging een groenbestemming op te nemen.

Op basis van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden (art. 10.1 en 10.2) kan het voornemen planologisch mogelijk worden gemaakt. Voorliggend wijzigingsplan geeft toepassing aan de betreffende bevoegdheden en voorziet in het gewenste juridisch planologisch kader. In paragraaf 4.3.1 wordt getoetst aan de gestelde voorwaarden.

1.5 Leeswijzer

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

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ontwikkeling en gewenste situatie.

Hoofdstuk 4 gaat in op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Haaksbergen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieuaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op het aspect water.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de juridische aspecten en planverantwoording en hoofdstuk 8 gaat in op de uitvoerbaarheid van het initiatief.

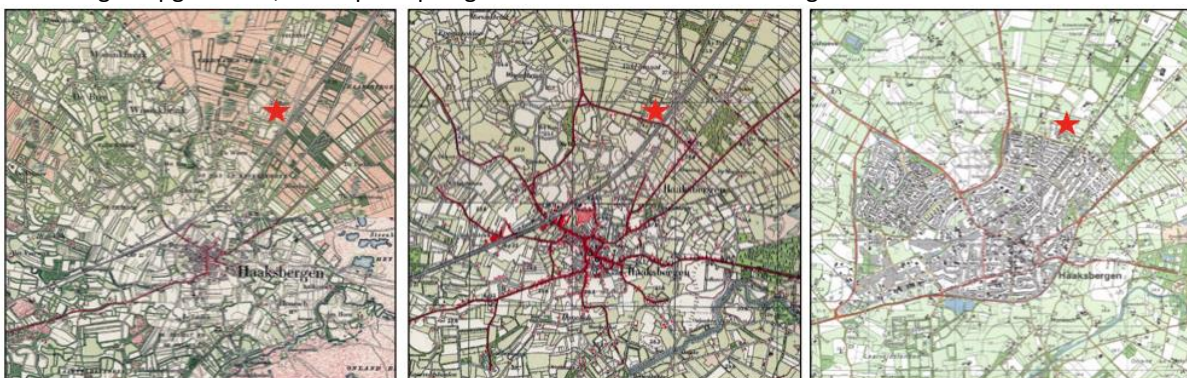
Tot slot wordt in hoofdstuk 9 ingegaan op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur Haaksbergen

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

Onderhavig plangebied ligt in het noordoosten van Haaksbergen. In afbeelding 2.1 zijn historische kaarten van Haaksbergen opgenomen, waarop het plangebied met een rode ster is aangeduid.



Afbeelding 2.1 Historische ontwikkeling van Haaksbergen, kaarten uit 1900, 1950 en 2000 (Bron: Topotijdreis.nl)

2.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan De Eik-Landweg en omvat een onbebouwd perceel dat momenteel agrarisch in gebruik is.

Het plangebied wordt begrensd door de agrarische percelen aan de noord- en oostzijde, woonpercelen gelegen aan de Goudregen aan de zuidzijde en een woonperceel en De Eik/Landweg aan de westzijde.

Het plangebied is nagenoeg volledig omgeven door een houtsingel.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen. In afbeelding 2.3 is een straatbeeld van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3 Aanzicht huidige situatie plangebied vanaf De Eik/Landweg (Bron: IAA Architecten)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 De ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie te transformeren naar een woonbuurt. Het plan heeft de naam ‘De Eik’.

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 25 woningen met bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen. Wat betreft woningtypen gaat het in het voorlopige ontwerp om 20 twee-onder-één-kap woningen, twee geschakelde woningen en drie vrijstaande woningen.

De woningen worden allen georiënteerd op de nieuwe ontsluitingsweg. De te realiseren woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met een kap. Opvallend is dat alle woningen worden afgedekt met een mansardekap. Dit betreft een kapvorm met gebroken, naar buiten geknikte hellende dakvlakken waarbij de dakvlakken in de nok samenkomen en de onderste dakvlakken een helling van 90 graden hebben. Bij elke woning wordt een garage gerealiseerd.

De woningen zijn geschikt voor uiteenlopende doelgroepen, waaronder doorstromers en senioren. Samen met een lokale makelaar heeft initiatiefnemer het huidige woningaanbod geanalyseerd en de behoefte in kaart gebracht. Met het voorliggende plan wil initiatiefnemer in ieder geval de doelgroep bedienen die in het kader van ‘langer thuis wonen’ behoefte heeft aan een levensloopbestendige woning met (optioneel) een slaap- en badkamer op de begane grond.

De woningen worden gasloos gebouwd. Om het energiegebruik door verspilling tegen te gaan worden de woningen BENG-proof ontworpen en zal optioneel een nul-op-de-meter worden aangeboden. Hierbij wordt alleen gekeken naar het energiegebruik van het gebouw en niet naar het energiegebruik van de gebruikers van de woning (het accent ligt op een goede isolatie van de woningen, het leggen van zonnepanelen op het dak en het gebruik van een luchtwater warmtepomp).

In afbeelding 3.1 is een weergave van het stedenbouwkundige plan opgenomen. Opgemerkt dient te worden dat dit een variant betreft met maximaal 25 woningen. Planologisch worden er echter, zoals aangegeven, 25 woningen toegestaan.



Afbeelding 3.1 Stedenbouwkundig plan ‘De Eik’ (Bron: IAA Architecten)

De woonbuurt wordt gebouwd in een informele setting. De kavels worden in een losse structuur rond een slingerende nieuwe weg aangelegd. De wijk wordt ontsloten op de Eik middels één nieuwe toegang. Centraal in het plangebied worden twee centrale plekken aangelegd, waar wadi's worden aangelegd. Ten zuiden van het onderste centrale deel liggen twee parkeerplaatsen. Ook buiten dit centrale deel worden parkeervoorzieningen aangelegd. De kavels worden rondom deze weg en het centrale deel aangelegd. Bij de entree van de woonbuurt worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De andere vrijstaande woning, de tweekappers en de geschakelde woning worden in het buurtje gebouwd. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast waarbij het streven is om het bestaande groen zoveel mogelijk te bewaren.

Het plan zorgt voor een logische afronding van de bestaande wijk, die op dit moment een rafelige en onafgeronde rand richting het buitengebied heeft. Met de beoogde woonontwikkeling kan deze rand van de kern Haaksbergen beter vormgegeven en afgerond worden. De bebouwing wordt gesitueerd op een wijze die recht doet aan de ligging ten opzichte van de bestaande omgeving (belendende percelen) en de inbedding in het landschappelijk patroon.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Daartoe worden berekeningen uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkcijfers naar parkeernormen’ (publicatie 381) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. De kencijfers van het CROW zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de

bandbreedte. In dit geval is voor de berekening van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte uitgegaan van de minimale parkeerbehoefte.

3.2.2 Uitgangspunten

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

- Functie: 'wonen, koop, vrijstaand' en 'wonen, koop, twee-onder-één-kap';
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Gemeente Haaksbergen, bron: CBS);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;

Het huidige stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van 20 twee-onder-één-kap woningen, twee geschakelde woningen en drie vrijstaande woningen. Er wordt echter in de parkeerberekening uitgegaan van vijf vrijstaande woningen, waarbij de geschakelde woning als twee vrijstaande woningen worden gerekend. Dit kan worden gezien als een worst-case scenario aangezien vrijstaande woningen een hogere parkeernorm en verkeersgeneratie met zich meebrengen. Gezien de verkaveling nog niet helemaal definitief is, wordt hier vanuit gegaan. Wanneer wordt gekozen voor bijvoorbeeld meer tweekappers of meer aaneengebouwde woningen, heeft dit geen negatieve effecten, aangezien deze woningtypen een lagere parkeernorm hebben. Op basis hiervan ontstaat het volgende beeld.

Functie	Aantal	Verkeersgeneratie (per woning)	Parkeercijfer (per woning)	Totaal benodigde parkeerplaatsen	Totale verkeersgeneratie
Koop, vrijstaand	5	7,8 verkeersbewegingen per woning	1,9 parkeerplaatsen per woning	9,5	39
Koop, twee-onder-één-kap	20	7,4 verkeersbewegingen per woning	1,8 parkeerplaatsen per woning	36	148
Totaal				46 (afgerond)	187

3.2.3 Parkeerbehoefte

Uit vorenstaande tabel blijkt dat er voor het huidige bouwplan in totaal 46 parkeerplaatsen benodigd zijn. In dit geval wordt deze behoefte grotendeels voorzien op eigen terrein van de woningen. Op elk woonperceel zal ruimte zijn voor 2 parkeerplaatsen. In de berekening is voor 2 parkeerplaatsen die achter elkaar liggen uitgegaan van 1,3 parkeerplaats. Voor de parkeerplaatsen die naast elkaar liggen is uitgegaan van 1,8 parkeerplaatsen. Er liggen 10 parkeerplaatsen naast elkaar en 19 parkeerplaatsen achter elkaar. Totaal maakt dit $5 \cdot 1,8 = 9$ en $19 \cdot 1,3 = 24,7$, is totaal 33,7 parkeerplaatsen. Daarnaast komt er bij één woning één enkele parkeerplaats. In de openbare ruimte zijn daarnaast 13 parkeerplaatsen aanwezig. het totale aantal parkeerplaatsen komt hiermee op 47,7, waarmee aan de normering wordt voldaan.

Een overzicht van de parkeerplaatsen is opgenomen in afbeelding 3.2. Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren voor dit plan geen belemmering vormt. Opgemerkt wordt dat in de regels van dit wijzigingsplan parkeernormen zijn opgenomen. Mocht het bouwplan wijzigen dan dient te worden aangetoond dat aan de betreffende parkeernormen kan worden voldaan.



Afbeelding 3.2 Overzicht gewenste parkeerplaatsen (Bron: IAA Architecten)

3.2.4 Verkeersgeneratie en ontsluiting

De woningen leveren op basis van de CROW-publicatie een totale verkeersgeneratie op van 187 vervoersbewegingen (zie vorenstaande tabel) per weekdagemaal. Het woongebied wordt middels één toegangsweg ontsloten op de Eik, waar het verkeer nagenoeg volledig in zuidelijke richting zal rijden. Dit vanwege het feit dat de noordelijk gelegen Veldzichtlaan een smalle zandweg betreft. De Eik en de zuidelijk gelegen Veldmaterstraat zijn echter van voldoende omvang om de beperkte extra verkeersgeneratie op een adequate en verkeersveilige wijze te kunnen verwerken.

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de NNN, 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

Het wijzigingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling waarbij maximaal 25 woningen worden mogelijk gemaakt. Het wijzigingsplan is hiermee op basis van de SVIR als ladderplichtig aan te merken. In dit geval is door BIZ.nu een ladderonderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing is opgenomen in bijlage 1 van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Wat betreft de “Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de ladder. In bijlage 1 is dit nader gemotiveerd middels een laddertoets. Hierna wordt samengevat op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Kwantitatieve behoefte

Voor Haaksbergen geldt voor de periode 2017 tot 2026 dat er netto 530 tot 650 woningen bijgebouwd moeten worden. De totale harde plancapaciteit bedraagt circa 260 woningen. Geconcludeerd wordt dat er nog voldoende onbenutte plancapaciteit beschikbaar is om onderhavig woningbouwplan mogelijk te maken. Met de gemeenten in Twente is wel de afspraak gemaakt dat woningbouwplannen vanaf 25 woningen binnen bestaand stedelijk gebied worden afgestemd in de subregio en eventueel andere planrelevante gemeenten. Haaksbergen maakt samen met de gemeenten Hellendoorn, Wierden, Rijssen-Holten en Hof van Twente onderdeel uit van subregio Twente Zuid. Andere planrelevante gemeenten zijn Hengelo en Enschede. Het plan wordt in het kader van vooroverleg met deze gemeenten afgestemd.

Kwalitatieve behoefte

In het woonwensenonderzoek is gebleken dat de vraag naar vrijstaande woningen groter is dan het toekomstige aanbod. Met onderhavig plan wordt deels in de vraag voorzien, aangezien er onder andere vrijstaande woningen worden gebouwd. Daarnaast is in de woonvisie van de gemeente Haaksbergen een uitvoeringsprogramma opgenomen die is gebaseerd op 9 speerpunten. Eén van de speerpunten is erop gericht dat toekomstige starters een plek moeten kunnen krijgen op de woningmarkt. Met dit plan wordt daar indirect aan bijgedragen, doordat de woningen, gezien de prijsklasse, bedoeld zijn voor doorstromers, waardoor er voor starters beschikbare woningen elders in Haaksbergen vrijkomen. Tot slot wordt vermeld dat bij dit initiatief aangesloten wordt bij de wens om levensloopbestendige woningen te realiseren. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van kwalitatieve behoefte aan voorliggend plan.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Algemeen

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.2 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 gaan 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.

4.2.3 Omgevingsverordening Overijssel

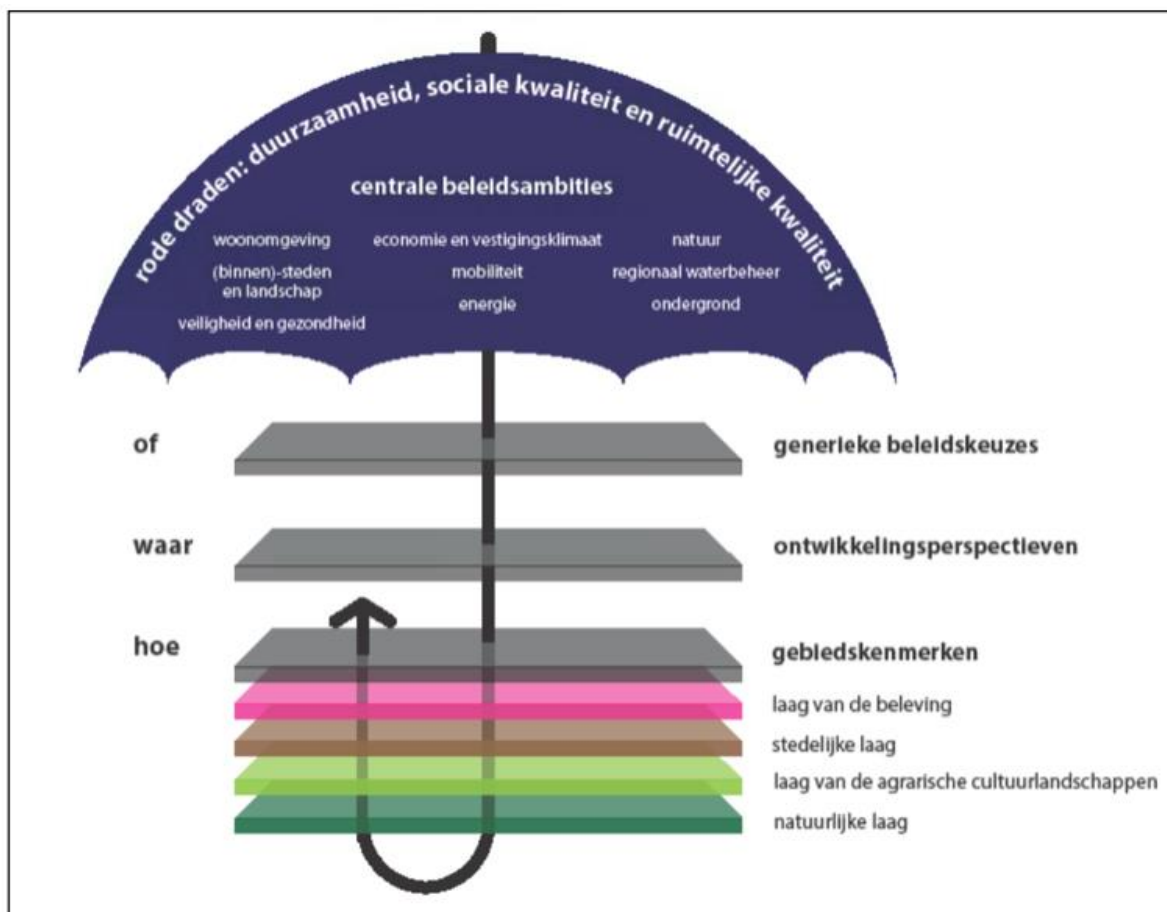
De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kan de hand van deze drie stappen worden bepaald of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Of - Generieke beleidskeuzes (normstellend)

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar - Ontwikkelingsperspectieven (richtinggevend)

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. De Omgevingsvisie onderscheidt zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskennmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en

ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe - Gebiedskennmerken (normstellend, richtinggevend of inspirerend)

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskennmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskennmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype verstaan. Voor alle gebiedstypen in Overijssel beschrijft de Catalogus Gebiedskennmerken welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskennmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken, mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ zijn met name artikel 2.1.3 en 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘bestaand bebouwd gebied’ nader gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende wijzigingsplannen en op grond van voorontwerp-wijzigingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.*

Gelet op het feit dat de locatie zich binnen een wijzigingsplan voor de bebouwde kom valt, is artikel 2.1.3 van toepassing.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling is gelegen aansluitend op de kern Haaksbergen. De locatie is, gezien de daarvoor opgenomen wijzigingsbevoegdheid, reeds beoogd als woningbouwlocatie. Het nieuwe woongebied wordt zodanig vormgegeven dat op een logische wijze aansluiting wordt gevonden bij de bestaande wijk. Tevens wordt een logische overgang naar het landelijk gebied gerealiseerd. Het streven daarbij is om het bestaande groen zoveel mogelijk te behouden. Tot slot voldoet de ontwikkeling aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame

verstedelijking. In paragraaf 4.3.3 wordt nader ingegaan op de behoefte naar het betreffende type woningen. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan in overeenstemming is met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen (leden 1 en 4)

1. *Wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*

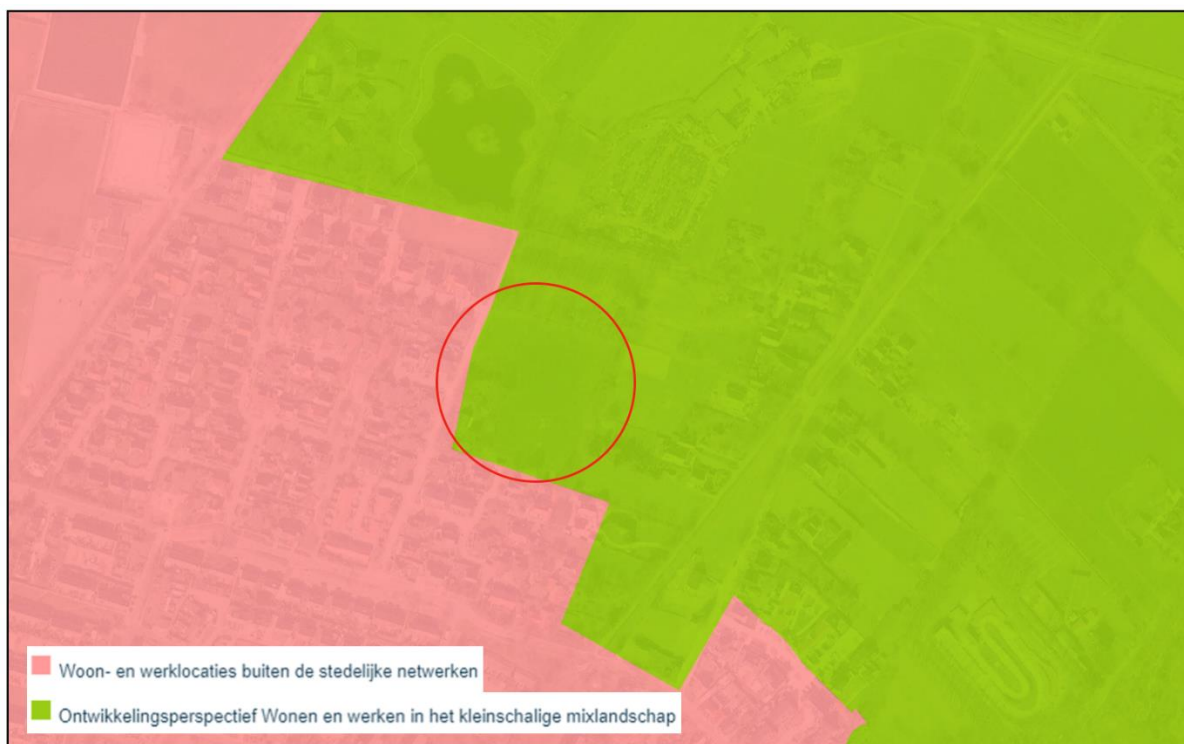
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De gemeente Haaksbergen heeft, zoals ook blijkt uit paragraaf 4.3.3 een woonvisie voor de periode tot 2015 met een doorkijk naar 2020 opgesteld. Bij de uitwerking van de woonvisie is nadrukkelijk rekening gehouden met de eisen uit de Omgevingsverordening Overijssel die door de provincie zijn gesteld en is tevens overleg gevoerd met de provincie Overijssel en buurgemeenten. De gemaakte prestatieafspraken met de provincie Overijssel zijn doorvertaald in de gemeentelijke woonvisie en de woningbouwprogrammering.

De ontwikkeling die met het voorliggende wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, gaat uit van de realisatie van maximaal 25 woningen aansluitend op bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke woonvisie (hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3) en in overeenstemming met prestatieafspraken met de provincie Overijssel en de ladder voor duurzame verstedelijking (hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2 en bijlage 1). Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. De toekomstvisie voor dit gebied, welke tevens juridisch is vastgelegd middels een wijzigingsbevoegdheid, betreft woongebied. In dit geval dient dan ook te worden aangesloten bij het perspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken, overeenkomstig de bestaande aangrenzende wijk. Bij de toetsing is dan ook van dit ontwikkelingsperspectief uitgegaan. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen



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

'Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus - Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

In dit geval wordt met de ontwikkeling een stedenbouwkundig verantwoord en functioneel passende ontwikkeling gerealiseerd, in een gebied aansluitend op bestaand woongebied. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving. Het nieuwe woongebied voegt zich goed in het straatbeeld en voorziet in een passende invulling voor deze locatie. Het initiatief is in overeenstemming met het hiervoor genoemde ontwikkelingsperspectief.

4.2.5.3 Gebiedskenmerken

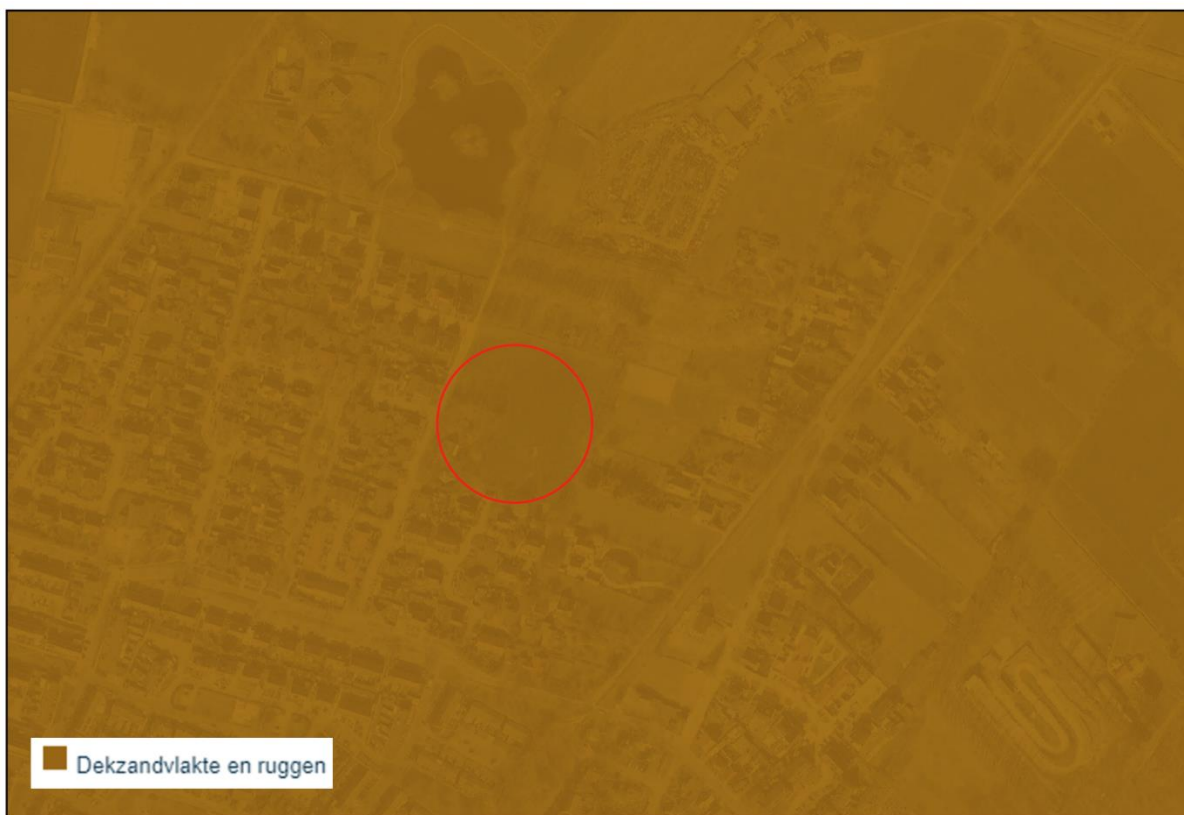
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De '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 dit weergegeven.



Afbeelding 4.3 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.

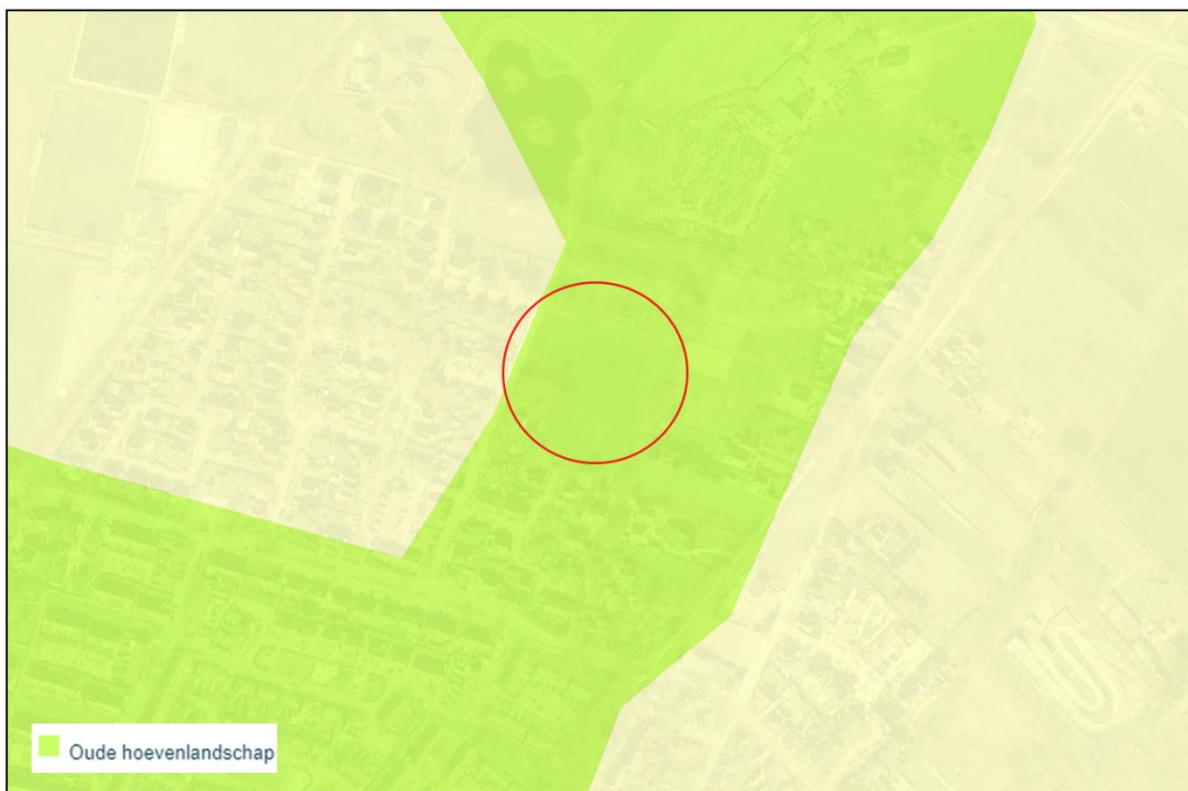
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Ter plaatse van het plangebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap door cultivering nauwelijks meer waarneembaar. Het plan heeft echter geen nadelige gevolgen voor de zichtbaarheid of beleefbaarheid van de hoogteverschillen. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Geconcludeerd wordt 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.

Het plangebied is op basis van de gebiedskenmerkenkaart in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangemerkt als landschapstype "Oude Hoesenlandschap". In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.4 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 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 contrasterijk 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 plangebied is aan meerdere zijden omgeven door houtsingels welke kenmerkend zijn voor het Oude Hoevenlandschap. Het nieuwe woongebied is voor zover mogelijk ingepast in dit landschappelijk casco, waarbij bestaande landschapselementen zoveel mogelijk worden behouden. Hiermee wordt in voldoende mate rekening gehouden met het aanwezige landschap.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

De ‘Stedelijke laag’

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied sluit aan bij het gebiedstype ‘Woonwijken 1955 – nu’, dit is in afbeelding 4.5 weergegeven.



Afbeelding 4.5 Uitsnede van de 'Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

'Woonwijken 1955-nu'

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling is zowel vanuit functioneel als stedenbouwkundig oogpunt passend in de omgeving (overwegend woongebied). Voorliggende ontwikkeling sluit goed aan bij de bestaande bebouwingsstructuur en met het ontwerp van het woongebied is rekening gehouden met de locatie (overgangsgebied kern/landelijk gebied). De woningen worden in een meer lossere setting geplaatst waardoor er een passende overgang tussen kern en landelijk gebied wordt gevonden. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit op de kenmerken en uitgangspunten van de 'Stedelijke laag'.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Het initiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan “Haaksbergen – Dorp Uitbreidingslocatie De Veldmaat

4.3.1.1 Algemeen

Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Haaksbergen – Dorp Uitbreidingslocatie De Veldmaat” heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’. Tevens is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduidingen ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1’ en ‘wro-zone – wijzigingsgebied 2’. In gebieden met deze aanduidingen kan op basis van artikel 10.1 en 10.2 de bestemming onder voorwaarden gewijzigd worden ten behoeve van groen en een woningbouwontwikkeling. Hierna wordt op de wijzigingsbevoegdheden ingegaan en wordt getoetst aan de (rand)voorwaarden.

4.3.1.2 Toetsing

Artikel 10.1 wro-zone wijzigingsgebied 1

Artikel 10.1.1

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding WRO-zone wijzigingsgebied 1 wijzigen in de bestemming Groen.

Toetsing aan artikel 10.1.1

In dit geval worden de gronden ter plaatse van de beoogde waterberging bestemd naar Groen. Deze bestemming sluit goed aan bij de beoogde groene invulling van het gebied ten behoeve van waterberging.

Artikel 10.1.2

Burgemeester en wethouders zijn uitsluitend bevoegd het plan te wijzigen als bedoeld in artikel 10.1.1 indien door deze wijziging:

- a) geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- b) geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Toetsing aan artikel 10.1.2

De realisatie ziet niet in aantasting van functies en waarden in de omgeving. Daarentegen is de waterberging juist noodzakelijk om tot een goed waterhuishouding te komen in het te ontwikkelen plangebied. De waterberging wordt gerealiseerd op gronden die in eigendom zijn van initiatiefnemer. Omliggende gronden en gebruikers worden niet beperkt. Het gaat immers niet om een milieubelastende of milieugevoelige functie.

Artikel 10.1.2

Artikel 10.1 Wro-zone wijzigingsgebied 2

Artikel 10.2.1

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding WRO-zone wijzigingsgebied 2 wijzigen in de bestemmingen Wonen, Tuin, Verkeer en Groen ten behoeve van de realisatie van maximaal 25 woningen.

Toetsing aan artikel 10.2.1

In dit geval wordt daar waar de aanduiding WRO-zone wijzigingsgebied 2 is opgenomen de bestemming gewijzigd naar ‘Wonen’, ‘Tuin’, ‘Verkeer’ en ‘Groen’. In de regels is juridisch vastgelegd dat maximaal 25 woningen zijn toegestaan. Het beoogde plan is hiermee in overeenstemming met artikel 10.2.1.

Artikel 10.2.2

Ten behoeve van de wijziging als bedoeld in artikel 10.2.1 kan het plan worden gewijzigd door:

- a) het opnemen van een of meerdere bouwvlakken binnen de nieuwe bestemming Wonen;
- b) het opnemen van aanduidingen binnen de nieuwe bestemming Wonen met betrekking tot:
 1. het type woningen die ter plaatse mogen worden gerealiseerd;
 2. de maximale goot- en bouwhoogte van woonhuizen van de woningen.

Toetsing aan artikel 10.2.2

Ter plaatse de nieuwe woningen zijn bouwvlakken opgenomen. Tevens is in de regels bepaald welk type woningen zijn toegestaan. Tot slot is op de verbeelding van dit plan de maximum goot- en bouwhoogte middels een aanduiding opgenomen. Geconcludeerd wordt dat het beoogde plan voldoet aan de gestelde voorwaarden in artikel 10.2.2.

Artikel 10.2.3

Burgemeester en wethouders zijn uitsluitend bevoegd het plan te wijzigen als bedoeld in artikel 10.2.1 indien:

- a) de bestemmingen, zoals deze bij recht zijn toegestaan in dit plan, zijn gerealiseerd;
- b) door deze wijziging geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c) door deze wijziging geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Toetsing aan artikel 10.2.3

In dit geval is de bestemming (Agrarisch) zoals deze bij recht is toegestaan, gerealiseerd. Met dit project wordt een woonwijk afgerond en ontstaat een passende overgang tussen agrarisch gebied en bebouwd gebied. Door een logische positionering van de woningen en bijpassende bouw- en goothoogtes wordt hieraan bijgedragen. Door de wijziging is geen sprake van onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige functies en waarden. Ook vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat het beoogde plan voldoet aan de gestelde voorwaarden in 10.2.3.

4.3.2 Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente

4.3.2.1 Inleiding

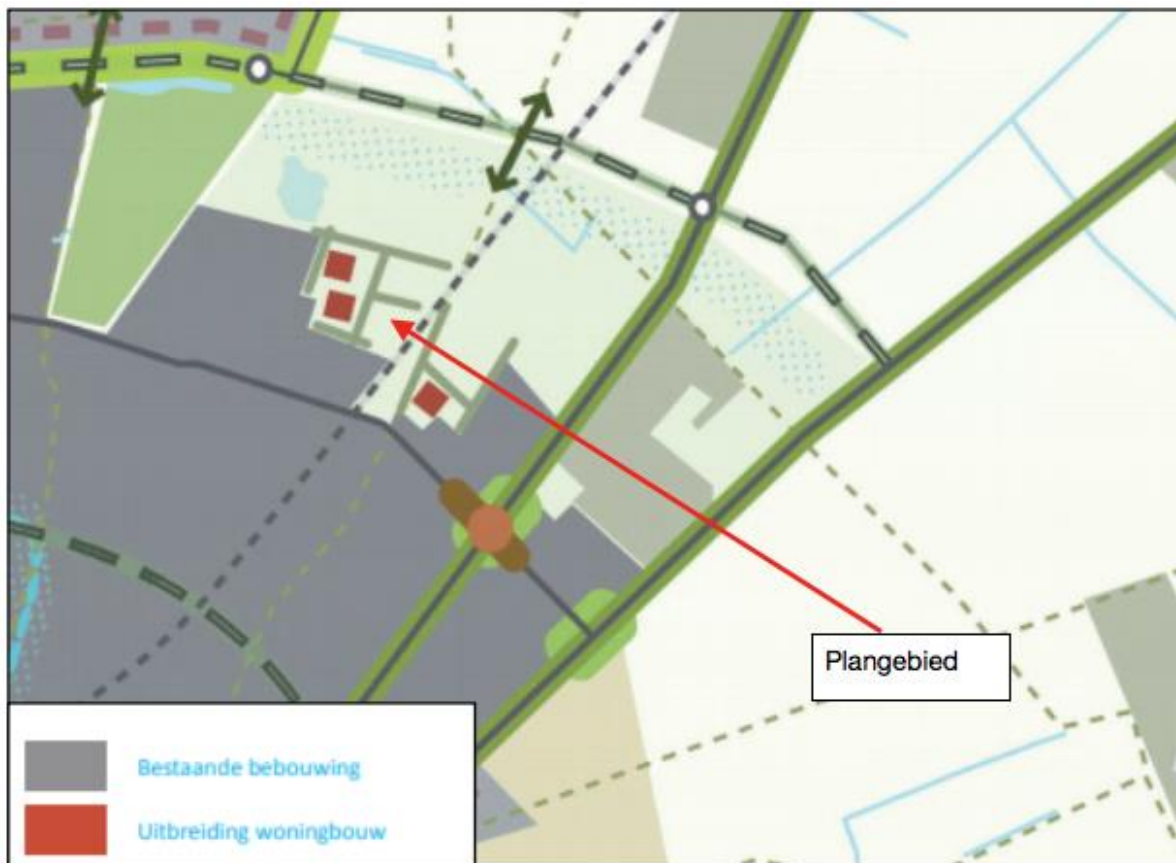
De gemeenteraad van Haaksbergen heeft op 5 maart 2014 de 'Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente' gewijzigd vastgesteld. De structuurvisie is een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Haaksbergen voor de periode tot 2020 en geeft een doorkijk naar 2030. De visie geeft aan hoe de gemeente omgaat met de thema's infrastructuur, platteland, economie, wonen en duurzaamheid.

Er zijn voor de komende jaren negen ambities opgenomen:

1. Verbeteren van de relatie en verzachten van de overgangen tussen dorp en buitengebied.
2. Een sfeervol groen centrum met de Markt als stralend middelpunt.
3. Stimuleren van een gezonde plattelandseconomie en op peil houden van de ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten van het buitengebied.
4. Versterken van de cultuurhistorische kwaliteit van de dorpsstructuur.
5. Benutten van de toeristische potentie van de samenhang tussen dorp en landschap.
6. Versterken van de veelzijdigheid van de Haaksbergse economie.
7. Verbreden van het aanbod aan woonmilieus.
8. Op peil houden en concentreren van het voorzieningenniveau.
9. Verduurzamen en beleefbaar maken van het watersysteem.

4.3.2.2 Visie

De gemeente Haaksbergen heeft de visie vertaald in een visiekaart. Deze visiekaart geeft de visie voor de komende 10-15 jaar weer. Hierna is een uitsnede van de visiekaart opgenomen. Vervolgens wordt op de ambities ingegaan. In afbeelding 4.6 is een uitsnede van de visiekaart opgenomen, waaruit blijkt dat het onderhavige plangebied in de structuurvisie reeds is aangemerkt als uitbreidingsgebied voor woningbouw.



Afbeelding 4.6 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: Gemeente Haaksbergen)

In voorliggend geval zijn vooral ambitie 1 en ambitie 7 van belang. Op deze ambities zal in de volgende subparagrafen nader worden ingegaan.

4.3.2.3 Ambitie 1: Verbeteren van de relatie en verzachten van de overgangen tussen dorp en buitengebied

De gemeente Haaksbergen streeft naar een zachte harmonieuze overgangen van dorp naar landschap. Dat is nu nog niet overal het geval. Daarom wil de gemeente harde dorpsranden verzachten door het aanbrengen van beplanting en groene overgangsmilieus met kleinschalige woningbouw of bedrijvigheid in een groene setting. Met de aanleg en herstel van lanen, beken en groenstructuren wil de gemeente de landschappelijke sfeer naar binnen halen. Ook is het de wens om het landschap zo goed mogelijk bereikbaar maken, door het verbeteren van fiets- en wandelverbindingen.

De entrees vormen het visitekaartje van Haaksbergen. De belangrijkste entrees liggen op de groene linten, de radiaalwegen tussen het centrum van Haaksbergen en de omringende dorpen en steden. Soms liggen de entrees bij de aansluitingen met de tangentwegen (Westsingel en Noordsingel). Op andere plekken zijn het de routes langs bedrijventerreinen. Nu hebben ze vaak een verkeerstechnische uitstraling, is de stedenbouwkundige structuur van de linten onderbroken en/of er liggen achterkanten of parkeerterreinen aan de weg. Haaksbergen wil graag dat de entrees herkenbare plekken worden met een dorps en groen karakter. De gemeente streeft daarom naar een minder verkeerstechnische, informelere dorps aansluiting van de invalsweg en de dorpsstraten door aanpassingen in het profiel en het aanbrengen van groen. Op plaatsen waar

nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, worden de linten stedenbouwkundig benadrukt (bijvoorbeeld entree Kolenbranderweg, aansluiting Goorsestraat - Noordsingel).

4.3.2.4 *Ambitie 7: Verbreden van het aanbod aan woonmilieus*

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

4.3.2.5 *Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente'*

De locatie is reeds in de structuurvisie aangewezen als toekomstig woongebied. Met het initiatief wordt hier uitvoering aan gegeven.

Het plan sluit aan bij de ambitie om de overgang tussen dorp en buitengebied te verzachten. Met het ontwerp verloopt de overgang tussen landelijk gebied en stad zo natuurlijk als mogelijk. Momenteel is er geen goede afronding van het bestaande woongebied. De huidige grens is rafelig en onafgerond. Binnen het plan wordt de fysieke verbinding met het buitengebied gezocht zodat er een goede overgang ontstaat met het bebouwd gebied. Dit is een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt. Dit kan worden bereikt door de realisatie van zichtlijnen, een bepaalde goot- en bouwhoogte, kleurstelling/materiaalgebruik en de instandhouding van een groene afscheiding naar het buitengebied. Het plan voorziet dan ook een passende stedenbouwkundige afronding van de wijk met een zachte overgang naar het buitengebied.

Het plan sluit tevens aan bij de ambitie om het aanbod aan woonmilieus te verbreden. Het plan bestaat namelijk uit een breed aanbod met zowel twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen. Het plan is daarnaast met name bedoeld voor doorstromers, zodat er voor jongeren en starters woningen elders in Haaksbergen beschikbaar komen. Tot slot kunnen de woningen optioneel levensloopbestendig gebouwd worden. Het plan is in overeenstemming met de structuurvisie van de gemeente Haaksbergen.

4.3.3 **Woonvisie 'Keuzes voor de toekomst – Woonvisie van nu naar 2020'**

4.3.3.1 *Algemeen*

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

4.3.3.2 *Keuzevrijheid: Kwalitatief bouwprogramma/woonwensenonderzoek*

Op basis van een woonwensenonderzoek is een kwalitatief bouwprogramma opgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat het aantal huishoudens toeneemt en het bevolkingsaantal stabiel. Belangrijke uitkomst is dat het aantal zorgvragers behoorlijk gaat toenemen, de wens om te verhuizen naar een zorggeschikte woning is dan ook aanwezig, een verzorgingstehuis is nauwelijks nog een optie. Mensen willen graag zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Uit het woonwensenonderzoek blijkt eveneens dat er veel interesse is in een

appartement (met minimaal 2 slaapkamers). Het bouwprogramma voor Haaksbergen, voor zover dat bekend is, bestaat voor bijna 30% uit appartementen. Dit komt overeen met de behoefte die in het woonwensenonderzoek is geuit. Uit het onderzoek blijkt ook dat onder thuiswonende 18-plussers een voorkeur hebben voor tweekappers of een tussen/hoekwoning.

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

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

4.3.3.3 *Mix & match*

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

4.3.3.4 *Flexibel wonen*

Bij het thema ‘flexibel wonen’ gaat het om 2 aspecten:

- het levensloopbestendig maken van zowel de woningen.
- het flexibel houden van wijzigingsplannen.

Hiermee kan optimaal worden ingespeeld op veranderingen.

4.3.3.5 *Uitvoeringsprogramma*

De visie op het gebied van wonen is doorvertaald naar een uitvoeringsprogramma, waarin 9 speerpunten zijn opgenomen, dit betreffen de volgende speerpunten:

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

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

Het plan voorziet in een beperkt deel in de behoefte naar vrijstaande woningen. Het overgrote deel van het programma bestaat echter uit tweekappers. De woningen in dit plan zijn echter met name bedoeld voor doorstromers, gezien de prijsklasse. Met dit plan wordt daar indirect aan bijgedragen, doordat de woningen, gezien de prijsklasse, bedoeld zijn voor doorstromers, waardoor er voor starters beschikbare woningen elders in Haaksbergen vrijkomen. Er wordt hiermee bijgedragen aan het speerpunt dat er ruimte moet zijn voor een wooncarrière. Haaksbergenaren verhuizen over het algemeen vaak binnen de eigen gemeente. Dit vraagt om een gedifferentieerd aanbod aan woningen, zodat men door kan groeien.

Samen met de makelaar heeft initiatiefnemer de markt geanalyseerd en de behoefte in kaart gebracht. Met het plan wordt in ieder geval de doelgroep die langer thuis wil wonen bediend. De woningen worden dan ook

(optioneel) voorzien van een slaap- en badkamer op de begane grond, zodat ze als levensloopbestendig zijn aan te merken. Zoals ook blijkt uit de in bijlage 1 opgenomen ladderonderbouw is sprake van een actuele behoefte aan deze woningen (zowel kwantitatief als kwalitatief).

Tot slot sluit het plan aan bij het speerpunt dat gericht is op het duurzaam bouwen van woningen. De woningen worden gasloos gebouwd. Om het energiegebruik door verspilling tegen te gaan is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat de woningen met betrekking tot duurzaamheid minimaal voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen. De woningen worden gasloos uitgevoerd.

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

4.3.4 Welstandsnota gemeente Haaksbergen

4.3.4.1 Algemeen

De Welstandsnota van de gemeente Haaksbergen is vastgesteld in 2014 en beschrijft het kader en de ambitie voor de beoordeling van bouwplannen in relatie ook tot de omgeving en met het oog op toekomstige ontwikkelingen. In de welstandsnota wordt een aantal deelgebieden onderscheiden. Het plangebied is gelegen in het buitengebied, echter valt het in de nieuwe situatie aan te merken als woonwijk. Daarom is getoetst aan de criteria die gelden voor woonwijken.

4.3.4.2 Woonwijken

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

Voor de aspecten ‘stedenbouw’, ‘massa en vorm’, ‘gevels’ en ‘materiaal, kleurgebruik en detaillering’ zijn specifieke eisen opgenomen.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota

In dit geval wordt er een beeldkwaliteitsplan opgesteld, gezien de bijzondere invulling van het geheel (afronding stadsrand). Dit beeldkwaliteitplan zal uiteindelijk worden getoetst en vastgesteld.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Het initiatief is in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het relevante gemeentelijke beleid.

HOOFDSTUK 5 PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

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

5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval heeft Greenhouse advies ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige plan is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hierna zijn de belangrijkste resultaten opgenomen.

- In zowel het (separate) monster M1 van sporen plastischoudende grond als in de (overige) boven- en ondergrondmengmonsters is geen van de onderzochte parameters aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde;
- In het grondwater is geen van de onderzochte parameters aangetoond in een concentratie boven de streefwaarde.

De hypothese “locatie is onverdacht” kan worden bevestigd. Het terrein is ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik als woongebied.

5.1.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Geluid

5.2.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 Railverkeer- en industrielawaai

In voorliggend geval zijn de aspecten railverkeerslawaai en industrielawaai niet van belang. Aangezien het plangebied niet is gelegen in of nabij een zone van een gezoneerd bedrijventerrein en tevens niet is gelegen in de nabijheid van een spoorlijn met een wettelijke geluidzone. De nabijgelegen recreatieve spoorlijn wordt enkel in de zomermaanden in toeristisch gebruik genomen, waarbij er een toeristische trein tweemaal per dag passeert. Redelijkerwijs kan er dan ook geen geluidsoverlast verwacht worden als gevolg van deze spoorlijn.

5.2.2.2 Wegverkeerslawaai

In artikel 74.1 van de Wet geluidhinder is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidzone hebben. De breedte hiervan is opgenomen in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter
5 of meer rijstroken	350 meter

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- Wegen die zijn aangeduid als woonerf;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De voorkeurswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van de weg bedraagt 48dB.

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied, in de nabijheid van de Eik, Veldzichtlaan, Goudenregen en de Landweg. Dit betreffen wegen waar een 30 km/uur regime geldt.

Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeurswaarde (48 dB). De toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Deze belangenafweging moet worden gemaakt bij het wijzigen of afwijken van een bestemmingsplan.

Gelet op de beperkte snelheid op de omliggende 30 km/uur wegen en het feit dat deze wegen voornamelijk worden gebruikt door bestemmingsverkeer, waardoor de verkeersintensiteit laag is, zal de gevelbelasting op de woningen minder dan de voorkeurswaarde (48 dB) bedragen.

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

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*

Het Besluit gevoelige bestemmingen is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van ‘gevoelige bestemmingen’ binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 **Situatie plangebied**

Het plan heeft zoals geconstateerd bij het onderdeel verkeer ten opzichte van de huidige situatie per saldo een beperkte toename aan verkeersbewegingen tot gevolg. Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Vervolgonderzoek naar effecten op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Tot slot wordt de in dit wijzigingsplan besloten functie niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief.

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe

veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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 wijzigingsplan mogelijk is.

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.

Het omgevingstype ‘gemengd gebied’ wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ als volgt omschreven: *‘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 in een overwegend woongebied. In voorliggend geval wordt daarom aangesloten bij het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

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. 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' is niet milieubelastend voor de omgeving. Tevens is de functie 'waterberging niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

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

In de nabijheid van het plangebied is één milieubelastende functie aanwezig. Dit betreft een autodemontage bedrijf, gevestigd aan de Oude Boekeloseweg 113. Dit bedrijf ligt op circa 70 meter afstand van het plangebied. Op basis van het geldende bestemmingsplan is ter plaatse de uitoefening van een autodemontagebedrijf en een auto(reparatie)bedrijf toegestaan.

Een autoreparatiebedrijf kan op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' het best worden vergeleken met de functie 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven'. Een dergelijk bedrijf valt onder milieucategorie 2. De richtafstanden voor de hiervoor genoemde bedrijven bedragen 10 meter voor het aspect geur, 0 meter voor het aspect stof, 30 meter voor het aspect geluid en 10 meter voor het aspect gevaar. In alle gevallen wordt ruimschoots aan deze richtafstanden voldaan.

Een autodemontagebedrijf kan op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' het best worden vergeleken met de functie 'Autosloperijen met een bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 1.000 m²'. Een dergelijk bedrijf valt onder milieucategorie 3.2. De richtafstanden voor de hiervoor genoemde bedrijven bedragen 10 meter voor het aspect geur, 30 meter voor het aspect stof, 100 meter voor het aspect geluid en 30 meter voor het aspect gevaar. Aan de richtafstand ten aanzien van het aspect 'geluid' wordt niet voldaan.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Haaksbergen – Dorp Uitbreidingslocatie De Veldmaat" is door SAB in 2009 reeds akoestisch onderzoek uitgevoerd om onder andere in beeld te brengen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van beoogde uitbreidingswijken. In dit akoestisch onderzoek is

onderhavig plangebied reeds meegenomen. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Resultaten

In de milieuvergunning van het bedrijf is bepaald dat de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten geen geluidsoverlast mogen veroorzaken bij de nabijgelegen woningen.

Het onderhavige plangebied is in dit onderzoek aangeduid als deelgebied 3. In afbeelding 5.2 is dit weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging plangebied (deelgebied 3) ten opzichte van het autodemontagebedrijf (Bron: Onderzoek milieuzonering Veldmaat Haaksbergen, SAB, Mei 2009)

De dichtstbijzijnde voorziene woningen in dit plangebied liggen op circa 70 meter. Volgens het akoestisch onderzoek behorende bij de vergunningaanvraag van het bedrijf bedraagt het langtijdgemiddelde geluidniveau op 100 meter ten zuiden van de inrichting 34 dB(A). De geluidbelasting op 70 meter wordt ingeschat op circa 36 dB(A). Dit voldoet ruimschoots aan de richtwaarde voor 'rustige woonwijk' (45dB(A)).

Het is daarom, gezien de berekende geluidwaarden van de milieuvergunning van het bedrijf, op voorhand niet te verwachten dat het bedrijf ter plaatse van de geplande woningbouwlocaties onder normale bedrijfsomstandigheden geluidoverlast zal veroorzaken. Slechts in incidenteel is gedurende zeer korte tijd een hogere piekbelasting te verwachten die kan oplopen tot 61 dB(A).

Aangaande de geluidbelasting als gevolg van het bedrijf is, gelet op bovenstaande, een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat bij de nieuwe woningen destijds gegarandeerd.

Bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Oude Boekelosweg 113

In aanvulling op bovenstaande geldt dat voor het autodemontagebedrijf in 2015 een nieuw planologisch regime is opgesteld. Dit bestemmingsplan voorzag uitsluitend in het vergroten van de bedrijfswoning. De bedrijfstechnische werkzaamheden zijn destijds onveranderd gebleven.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt echter wel het volgende:

In een deel van de bedrijfsbebouwing aan de noordzijde van het plangebied worden de auto's (overdag) gedemonteerd volgens de ARN-norm (Auto Recycling Nederland). Dankzij deze selectieve demontage wordt er mede voor gezorgd dat 86% van het gewicht van een auto wordt hergebruikt. De bruikbare onderdelen worden opgeslagen in stellingen in het magazijn van het gebouw. Ten zuiden van de bebouwing bevindt zich een buitenterrein voor de opslag van wrakken en stalling van voertuigen. Dit deel van het terrein wordt niet gebruikt voor demontage. Demontage vindt uitsluitend in pandig plaats.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in een uitbreiding van het bedrijfsperceel of het vergroten van de gebruiksmogelijkheden. Het shredderen en pletten van motorvoertuigen wordt in voorliggend bestemmingsplan expliciet uitgesloten. Van een verslechtering van het woon- en leefklimaat van omwonenden als gevolg van dit bestemmingsplan is dan ook geenszins sprake.

Gelet op het feit dat er sinds het uitgevoerde akoestische onderzoek uit 2009 geen nieuwe meldingen zijn ingediend of milieuvergunningen zijn verstrekt, worden de onderzoeksresultaten nog steeds representatief geacht. Dit betekent dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt het bedrijf ten gevolge van voorliggend plan gelet op het vorenstaande niet beperkt, temeer er woningen op kortere afstand zijn gelegen (o.a. Veldzichtweg 8) en deze maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

5.6 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 de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

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 is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Buurserzand & Haaksbergerveen” is gelegen op een afstand van ruim 1,4 kilometer. In afbeelding 5.3 is dit weergegeven. Het plangebied is hierop weergegeven met een gele ster.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Buurserzand & Haaksbergerveen' en de NNN (Bron: Provincie Overijssel)

In het kader van dit project is door BJZ.nu een stikstofonderzoek met behulp van het programma Aeries uitgevoerd, om zo de gevolgen van de ontwikkeling op dit Natura 2000-gebied in beeld te brengen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

5.6.1.2 Natuur Netwerk Nederland

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 1,2 kilometer afstand (zie afbeelding 5.3). Gezien de afstand van het plangebied tot de NNN en de aard en omvang van voorliggend initiatief wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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

Natuurbank Overijssel heeft ter plaatse van het plangebied een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. In bijlage 5 van deze toelichting is de onderzoeksrapportage opgenomen.

5.6.2.2 *Situatie plangebied*

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een weinig geschikt functioneel leefgebied voor beschermde diersoorten en tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten. Mogelijk bezetten veldmuizen een rust- en voortplantingslocatie in het plangebied en benutten verschillende grondgebonden zoogdier- en vogelsoorten het plangebied als foerageergebied. Het plangebied (in de huidige vorm) vormt een ongeschikte habitat voor vleermuizen en amfibieën.

Voor de veldmuis geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. De functie van het plangebied als foerageergebied, wordt voor de in het plangebied foeragerende diersoorten, niet aangetast.

5.6.3 **Conclusie**

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.7 **Archeologie & cultuurhistorie**

5.7.1 **Archeologie**

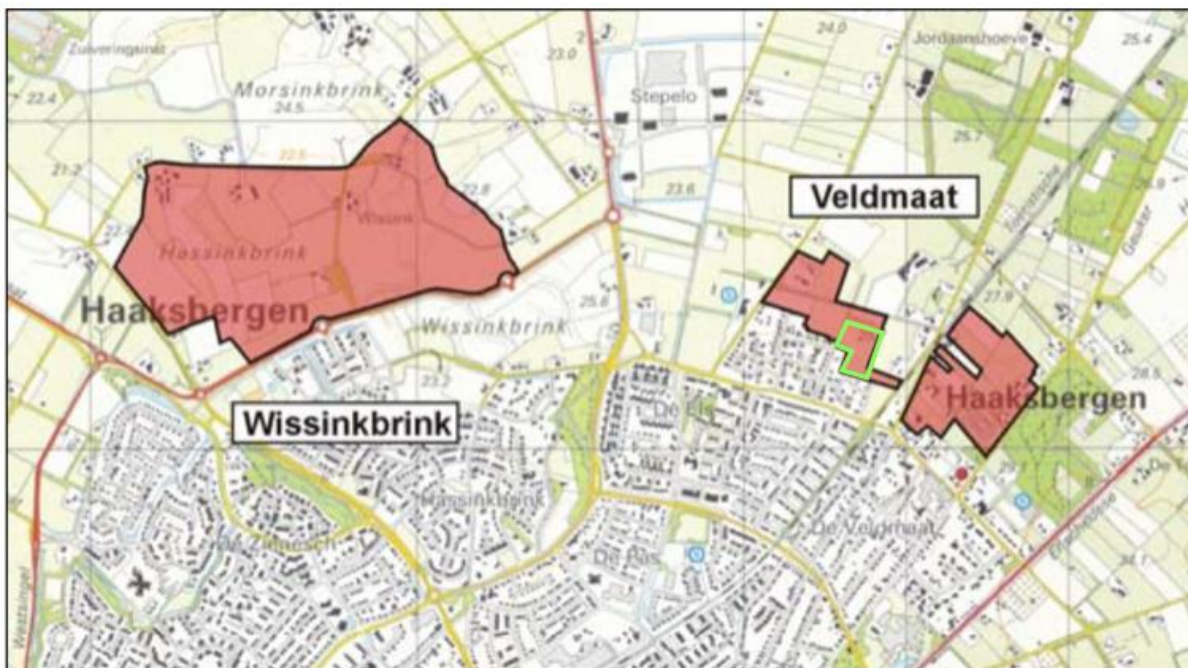
5.7.1.1 *Algemeen*

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

5.7.1.2 *Situatie plangebied*

In dit geval is door BAAC Onderzoeks- en adviesbureau in 2008 reeds een karterend booronderzoek uitgevoerd, onder andere ter plaatse van het plangebied. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 6. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan:

Het plangebied is destijds aangeduid als deellocatie 'Veldmaat'. In onderstaand kaartje is dit weergegeven met een groene contour.



Afbeelding 5.4 Uitsnede van de archeologische verwachtings- en advieskaart (Bron: gemeente Haaksbergen)

Ten aanzien van het deelgebied 'Veldmaat' wordt in het onderzoek het volgende geconcludeerd:

Tijdens het karterende booronderzoek zijn ter plaatse van de onderzochte delen van de Veldmaat geen aanwijzing gevonden die duiden op Steentijd bewoning. Binnen deelgebied V is de bodemopbouw bij de meeste boringen, op de bouwvoor na, intact. In de bouwvoor zijn enkele archeologische indicatoren aangetroffen uit de Nieuwe tijd. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen die wijzen op bewoningsporen ouder dan de Nieuwe tijd. De aangetroffen archeologische indicatoren betreffen waarschijnlijk losse vondsten die als 'afval' in de bouwvoor terecht zijn gekomen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek worden ter plaatse van deelgebied V geen resten van historische bewoning meer verwacht.

Ter plaatse van deelgebied VI is de bodemopbouw bij de meeste boringen verstoord tot in de C-horizont. De enige aangetroffen archeologische indicator is een stukje baksteen in de bouwvoor. Ter plaatse van deelgebied VI worden op basis van het uitgevoerde onderzoek geen resten van historische bewoning meer verwacht. De aangetroffen veenlagen in deelgebied VII wijzen op natte omstandigheden. De aangetroffen bodem is een veldpodzol. De aangetroffen archeologische indicatoren betreffen twee stukjes dakpan uit de Nieuwe tijd en een fragment Siegburg aardewerk uit de Late Middeleeuwen. De archeologische indicatoren zijn aangetroffen in de bouwvoor en betreffen losse vondsten. Het laatmiddeleeuwse aardewerk is aangetroffen aan de oostrand van het onderzochte deelgebied. Er zijn geen andere archeologische indicatoren aangetroffen die zouden kunnen wijzen op laatmiddeleeuwse bewoning ter plaatse van deelgebied VII. Binnen deelgebied VII en in de directe omgeving van het deelgebied is rond 1500 na Chr. geen historisch erf aanwezig (Engelbertink 1991). Op basis van één scherf die als losse vondst aan de rand van het deelgebied is aangetroffen wordt vervolgonderzoek daarom niet noodzakelijk geacht.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht.

5.7.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.2 Situatie plangebied

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

5.7.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor voorliggend wijzigingsplan.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een wijzigingsplan 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 (wijzigingsplan 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 Wijzigingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (wijzigingsplan 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 wijzigingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Stikstof

De Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) is n.a.v. de uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019) niet meer bruikbaar. Het aspect stikstofdepositie dient daarom ten aanzien van Natura 2000-gebieden nader te worden onderzocht. Projecten die stikstofuitstoot met zich meebrengen door een aanleg- bouwfase of door verkeersbewegingen dienen te worden onderzocht.

Uit de Aerius-berekeningen (paragraaf 5.6 en bijlage 4) blijkt dat er ten gevolge van het plan geen sprake is van negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het aspect 'stikstof' vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden (bedrijfsvloeroppervlakte van 2000 woningen of meer) wordt geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gehanteerd. In dit geval is er een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie blijkt dat dit wijzigingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. De notitie is als bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.1.5 Gemeentelijk rioleringsplan 2017-2020

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

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

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

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

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

Bovenstaande betreft een samenvatting van de concrete maatregelen. In de koopovereenkomst met de projectontwikkelaar wordt naar het GRP en de eisen daarin verwezen.

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

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. Het waterschap Vechtstromen heeft een uitgangspuntennotitie opgesteld. Deze is als bijlage bij het in bijlage 8 waterhuishoudkundig plan opgenomen.

6.2.3 Waterhuishoudkundig plan

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Incite Projects een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit plan geeft een advies over hoe om gegaan dient te worden met hemelwater en afvalwater binnen het plangebied. Tevens geeft het een technische uitwerking van te nemen waterhuishoudkundige maatregelen. Hierna wordt samengevat op dit plan ingegaan. Het volledige plan is als bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

Uit het waterhuishoudkundig plan wordt geconcludeerd dat er binnen het plangebied voldoende mogelijkheden zijn om het hemelwater te bergen:

- Aan de bergingseis van 55 mm (opgave waterschap Vechtstromen) (totaal 372 m³) kan worden voldaan door een combinatie van de volgende voorzieningen te realiseren:
 - Een deel van de rijbaan watert rechtstreeks af op een tweetal wadi's. hiermee wordt een berging van 123 m³ gerealiseerd.
 - Aanvullend wordt de eerste 10 mm aan neerslag geborgen in infiltratiekratten welke op de particuliere kavels worden aangelegd. Hiermee wordt door middel van 488 kratten een berging van 51 m³ gerealiseerd.
 - Het resterende deel te bergen water wordt opgevangen in een waterberging aan de noordzijde van het plangebied.
 - De geul aan achterzijde van woningen 13 t/m 25 heeft een berging van ca. 30 m³.
 - Met een totale berging van 412 m³ wordt hiermee voldaan aan de totale bergingseis.
- Het vuilwaterriool wordt om onderhoudstechnische redenen met een diameter van 250 mm uitgevoerd en aangesloten op een bestaande inspectieput op de kruising Landweg/de Berk/de Eik.
- De uitgangspunten welke door het waterschap in de watertoets worden aangegeven zijn verwerkt in het waterhuishoudkundig plan.

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 wijzigingsplan: 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 wijzigings/bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van wijzigingsplannen.

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

7.2.4 Algemene regels

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

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

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

Groen (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de niet openbare groenstroken en de waterberging. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor groenvoorzieningen en speelvoorzieningen, met daarbij behorende paden en verhardingen, parkeerstroken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitingen van beeldende kunst en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronderabri's) toegestaan, met inachtneming van de opgenomen bouwhoogten. Ten aanzien van de afmetingen kunnen nadere eisen worden gesteld.

Tuin (Artikel 4)

De voortuinen van de woningen zijn bestemd tot 'Tuin'. Deze bestemming is opgenomen teneinde de erven aan de voorzijde onbebouwd te houden (met uitzondering van erkers ten behoeve van woningen). De gronden zijn bestemd voor tuinen en onbebouwde erven, met de daarbij behorende in- en uitritten, parkeergelegenheid, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming en erkers toegestaan, met inachtneming van de daarbij behorende bouwregels. Voor erkers is specifiek bepaald dat de afstand van en erker tot de naar de weg gekeerde perceelgrens minimaal 1 m bedraagt. Op deze manier is het beoogde plan voor elke kavel uitvoerbaar. Ten aanzien van de afmetingen kunnen nadere eisen worden gesteld.

Verkeer – Openbaar erf (Artikel 5)

De te leggen verkeerstructuur met naastgelegen parkeervakken zijn bestemd met de bestemming 'Verkeer – Openbaar erf'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor de ontsluiting van de aanliggende erven, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, in beperkte mate voor tuinen en erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en uitingen van beeldende kunst.

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming toegestaan, met inachtneming van de opgenomen bouwhoogtes. Ten aanzien van de situering van bebouwing kunnen nadere eisen worden gesteld.

Wonen - Woonhuizen (artikel 6)

De bestemming 'Wonen - Woonhuizen' is opgenomen ter plaatse van de nieuwe woonpercelen. In de bestemmingsregels is bepaald dat maximaal 25 woningen zijn toegestaan, waarvan het aantal middels aanduidingen per bouwvlak vastgelegd is. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld woningen en alsmede voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, bed & breakfast in de woning of aangebouwd bijbehorend bouwwerk, erven, tuinen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bouwregels maken onderscheid tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat deze binnen het daarvoor opgenomen bouwvlak dienen te worden gebouwd. Ze mogen zowel vrijstaand, aaneengebouwd als geschakeld worden gebouwd. Daarnaast is opgenomen dat de breedte van hoofdgebouwen ten minste 5 m bedraagt. De maximale goot- en bouwhoogte zijn middels een aanduiding op de verbeelding vastgelegd op 3 en 10 meter. De dakhelling bedraagt minimaal 25 en maximaal 60 graden. Specifiek is bepaald dat voor mansardekappen een andere dakhelling en goothoogte toegestaan is. Dit is noodzakelijk om het beoogde ontwerp uitvoerbaar te maken. Door deze afwijkende goothoogtes en dakhellingen te koppelen aan een mansardekap is voorkomen dat dit voor andere type woningen ook mogelijk is. De afwijking is alleen mogelijk als het beoogde ontwerp van de mansardekap gerealiseerd wordt.

De afstand van een vrijstaand hoofdgebouw danwel de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 2 meter.

Bij twee-onder-één kap woningen en vrijstaande woningen bedraagt de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 m². In afwijking hierop is een grotere oppervlakte mogelijk, afhankelijk van de grootte van de kavel. Tevens zijn bepalingen opgenomen omtrent de positionering en de goot- en bouwhoogte. Zo dienen bijbehorende bouwwerken minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd en bedraagt de

goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk respectievelijk 3,25 en 5 meter. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte maximaal gelijk is aan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, maar nooit meer dan 3,25 meter. De bouwhoogte dient minimaal 2 meter lager te zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Tot slot bedraagt de bouwhoogte voor overkappingen maximaal 3,25 meter.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevel niet meer dan 2 meter bedragen, voor deze gevel bedraagt de bouwhoogte 1 meter. Tot slot bedraagt de bouwhoogte voor palen en masten maximaal 6 meter en in alle overige gevallen maximaal 5 meter. Ten aanzien van de afmetingen van de bebouwing kunnen nadere eisen worden gesteld.

Van de bouwregels kan op ondergeschikte punten worden afgeweken ten behoeve van een andere dakhelling, kleinere afstand tot de perceelsgrens en de realisering van een hoekerker.

In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Tevens zijn hier bepalingen ten aanzien van aan huis verbonden beroepen of bedrijven opgenomen. Van de gebruiksregels kan worden afgeweken ten behoeve van mantelzorg.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

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

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het plan is in het kader van vooroverleg aan het waterschap voorgelegd. Uit de digitale watertoets blijkt dat de normale procedure van toepassing is. De uitgangspuntennotitie van het waterschap heeft als leidraad gediend voor het opgesteld waterhuishoudkundig plan. In hoofdstuk 6 is hier reeds nader op ingegaan. Op deze plaats wordt geconcludeerd

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 is er geen voorontwerp-wijzigingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf zal worden ingevuld na afloop van de terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ladderonderbouwing

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 **Akoestisch onderzoek milieuzonering**

Bijlage 4 Stikstofonderzoek

Bijlage 5 Quickscan flora en fauna

Bijlage 6 **Archeologisch onderzoek**

Bijlage 7 **Vormvrije m.e.r. notitie**

Bijlage 8 Waterhuishoudkundig plan