

## Wijzigingsplan Buitengebied Haaksbergen, locatie Ensinkweg 4

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

## Wijzigingsplan “Buitengebied Haaksbergen, locatie Ensinkweg 4”

Plannaam: Buitengebied Haaksbergen, locatie Ensinkweg 4  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0158.WP1010-0001  
Plantype: Wijzigingsplan  
Status: Ontwerp  
Datum: Januari 2022



Dokter van Deenweg 13  
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

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

## TOELICHTING

**INHOUDSOPGAVE**

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
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 .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED .....</b>	<b>10</b>
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>11</b>
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING .....	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	13
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>14</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	23
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>31</b>
5.1	GELUID .....	31
5.2	BODEMKWALITEIT.....	32
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	33
5.5	MILIEUZONERING .....	36
5.6	GEUR .....	38
5.7	ECOLOGIE.....	39
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	41
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	42
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>44</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	44
6.2	WATERPARAGRAAF .....	45
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>47</b>
7.1	INLEIDING.....	47
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	47
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	49
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>50</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>51</b>
9.1	VOOROVERLEG.....	51
9.2	VOOROVERLEG MET DE OMGEVING .....	51
9.3	INSPRAAK.....	51
9.4	ZIENSWIJZEN.....	51
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>52</b>	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPAN.....	52
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....	53
BIJLAGE 3	AANVULLEND VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....	54
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK .....	55

BIJLAGE 5 WATERTOETSRESULTAAT ..... 56

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de locatie aan de Ensinkweg 4 bevindt zich een intensieve veehouderij, in de vorm van een zeughouderij (varkenshouderij). De eisen in de varkenshouderij veranderen zeer snel, zowel op het gebied van milieu en welzijn, maar ook in relatie tot schaalgrootte. Om toekomstbestendig te blijven, zal de eigenaar van het bedrijf (hierna: initiatiefnemer) op termijn behoorlijke investeringen moeten doen. Op basis hiervan heeft initiatiefnemer besloten de varkenshouderij niet door te willen zetten.

Initiatiefnemer heeft zich daarom ingetekend op de Regeling Sanering Varkenshouderij (RSV). In deze regeling wordt een bedrag uitgekeerd op basis van de leeftijd van de stallen en de in bezit zijnde varkensrechten. Om voor deze regeling in aanmerking te komen is de ondernemer verplicht om het bedrijf te staken, de stallen te slopen en de bestemming voor de intensieve veehouderij te wijzigen.

In de RSV is opgenomen dat deelnemers naast deze regeling ook gebruik mogen maken van andere regelingen van de (plaatselijke) overheid. Om financieel uit te komen met RSV, wil de initiatiefnemer aanvullend daarop gebruik maken van de Rood-voor-Rood regeling van de gemeente Haaksbergen.

Op basis van de gemeentelijke regeling ‘Rood voor Rood beleid 2015’ ontstaat met de sloop van minimaal 2.500 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing de mogelijkheid tot realisatie van twee compensatiewoningen van maximaal 750 m<sup>3</sup> met maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen per woning. Aan de Ensinkweg 4 wordt in totaal 2.702 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Initiatiefnemer is voornemens deze compensatiekavels te realiseren op en aangrenzend aan de slooplocatie. Daarnaast wil initiatiefnemer graag twee bestaande vrijstaande bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 307 m<sup>2</sup>, en een bestaande uitbouw van de woning van circa 23 m<sup>2</sup>, bij de woning Ensinkweg 4 behouden. Dit kan mogelijk worden gemaakt in verband met het overschot aan sloopmeters. De volledige locatie wordt vervolgens landschappelijk ingepast conform de ter plaatse aanwezige gebiedskenmerken.

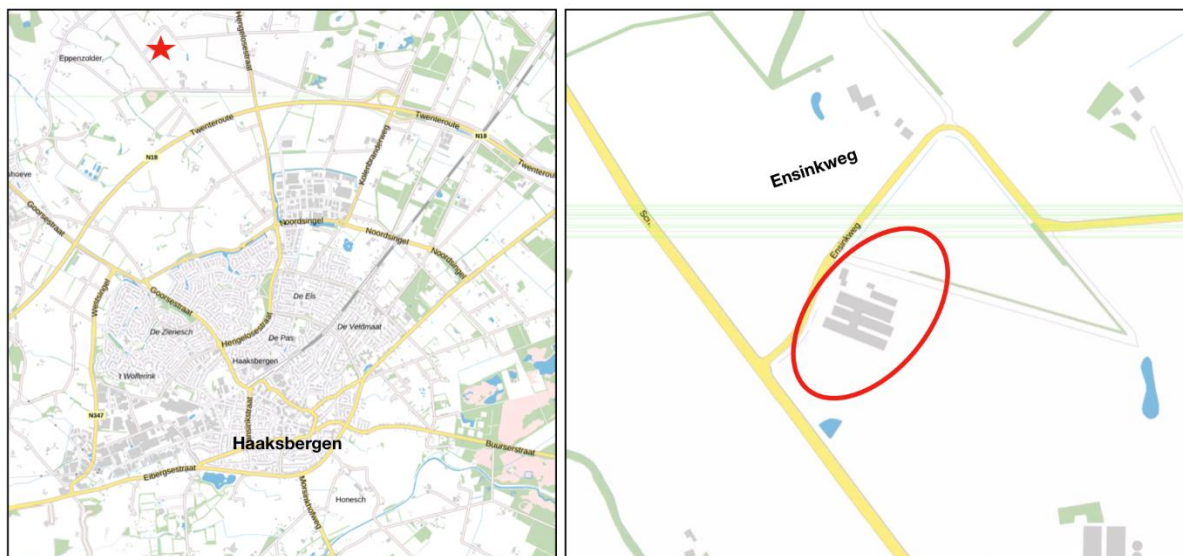
De gemeente Haaksbergen heeft middels een principebesluit (d.d. 15 september 2020) besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

Naast bovenstaande is het ook gewenst om de reeds toegestane en in aanbouw zijnde tweede bedrijfswoning te voorzien van een woonbestemming.

De voorgenomen ontwikkeling is echter niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen”. In het geldende bestemmingsplan is in artikel 4.7 onder i een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan voorliggende ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Er is dan ook een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin. In dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkelingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied aan de Ensinkweg 4 is gelegen in het buitengebied van Haaksbergen, en staat kadastraal bekend als gemeente Haaksbergen, sectie O, nummers 422, 423, 424 (deels), 425 (deels), 444 (deels), 2217 (deels) en 2218. 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 plangebied ten opzichte van de kern Haaksbergen en de directe omgeving (Bron: PDOK)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Buitengebied Haaksbergen, locatie Ensinkweg 4” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.WP1010-0001) 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.

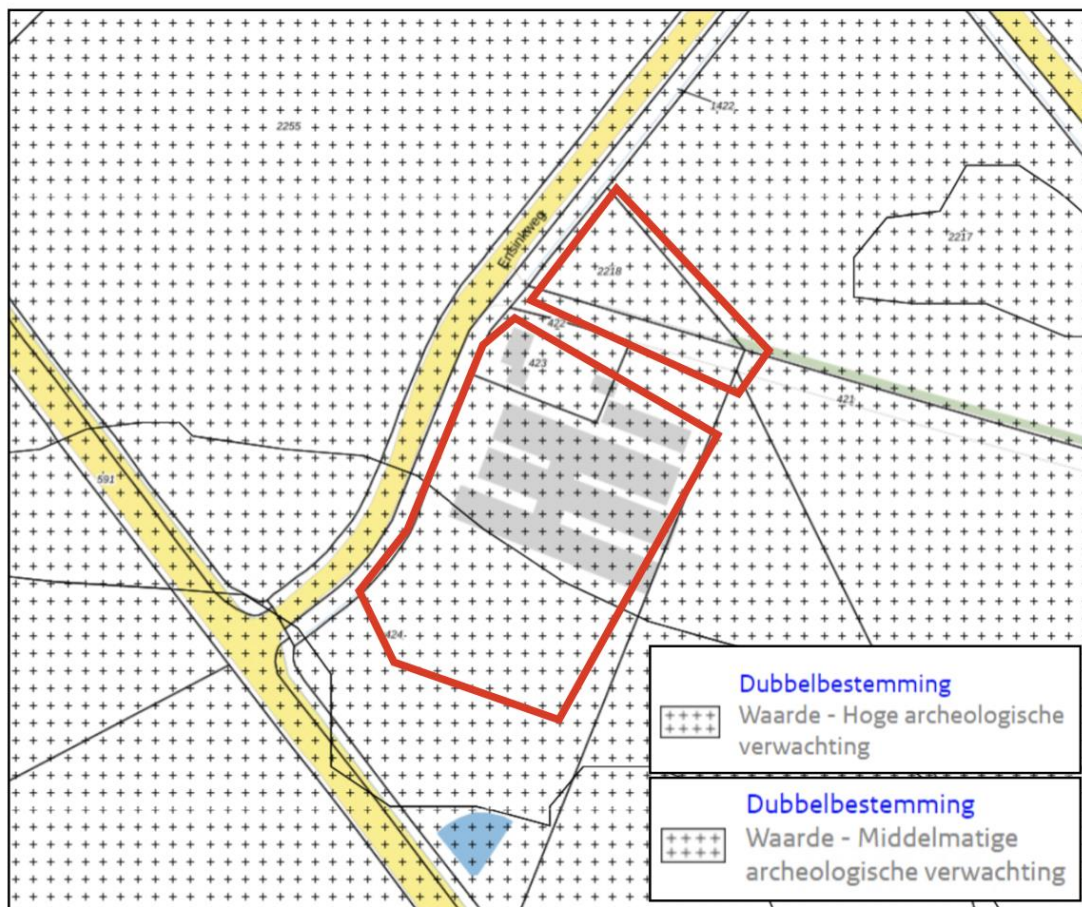
### 1.4 Huidig planologisch regime

#### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Buitengebied Haaksbergen” en “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1”. Deze bestemmingsplannen zijn op respectievelijk 2 juli 2013 en 1 november 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Haaksbergen. In afbeelding 1.2 en 1.3 zijn uitsneden van de verbeeldingen van de geldende bestemmingsplannen opgenomen. Het plangebied is met de rode omlijnning indicatief weergegeven. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen" (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))



Afbeelding 1.3 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veeplan 1" (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))



### 1.4.2 Bestemmingsomschrijving

Op grond van de geldende bestemmingsplannen is de locatie voorzien van de enkel-, dubbelbestemmingen en overige aanduidingen zoals weergegeven in bovenstaande afbeeldingen 1.2 en 1.3. De geldende bestemmingen worden aansluitend kort toegelicht.

De voor ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Ter plaatse van de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ is een intensieve veehouderij toegestaan.

De voor ‘Agrarische met waarden – Landschap’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf - niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten -, met uitzondering van een boomkwekerij, houtteelt-, sierteelt-, bollenteelt- of fruitteeltbedrijf.

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

### 1.4.3 Strijdigheid

Ter plaatse van de Ensinkweg 4 is het op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan om reguliere woningen te bouwen en gebruiken. Middels de wijzigingsbevoegdheid van artikel 4.7 lid 1 is het mogelijk om het voornemen mogelijk te maken. Hieronder is deze wijzigingsbevoegdheid met de bijbehorende voorwaarden weergegeven.

#### 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

- i. in de bestemming ‘Wonen’ en de direct aansluitende gebiedsbestemming en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
  1. voor de bouw van één woning van maximaal 750 m<sup>3</sup> met een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 150 m<sup>2</sup> minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt of 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen;
  2. voor de bouw van één woning van maximaal 1.000 m<sup>3</sup> met een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 200 m<sup>2</sup> minimaal 1.500 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt;
  3. voor de bouw van twee woningen van elk maximaal 750 m<sup>3</sup> met elk een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 150 m<sup>2</sup> minimaal 2.500 m<sup>2</sup> wordt gesloopt;
  4. voor de bouw van twee woningen van elk maximaal 1.000 m<sup>3</sup> met elk een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 200 m<sup>2</sup> minimaal 3.000 m<sup>2</sup> wordt gesloopt;
  5. het beleid in acht worden genomen zoals opgenomen in het Rood voor Rood beleid 2015;
  6. de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
  7. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
  8. het bepaalde in Artikel 31 Wonen van toepassing is;

In voorliggend geval kan aan alle gestelde voorwaarden worden voldaan. Dit wijzigingsplan voorziet in de juridisch planologische kaders waarmee de voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt.

## 1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving.

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

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

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

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

## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied ligt op circa twee kilometer ten noorden van de bebouwde kom van Haaksbergen. De functionele structuur van de directe omgeving bestaat hoofdzakelijk uit verspreid gelegen woonerven en (agrarische) bedrijven.

De locatie Ensinkweg 4 wordt aan de westzijde begrensd door de Ensinkweg. Aan alle overige zijden vormen agrarische (cultuur)gronden de planbegrenzing. Ter plaatse van de Ensinkweg 4 bevinden zich een bedrijfswoning, een in aanbouw zijnde tweede bedrijfswoning (noordzijde perceel) en meerdere varkensstallen. Daarnaast zijn er een schuur (berging), hobby kippenhok en een overdekt tuinzitje aanwezig. Voor het overige is deze locatie ingericht als tuin en grasland.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied in de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie locatie Ensinkweg 4 (Bron: PDOK)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

#### 3.1.1 Algemeen

Zoals aangegeven bevindt zich ter plaatse van de Ensinkweg 4 een varkenshouderij. Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsactiviteiten te staken en deel te nemen aan de Regeling Sanering Varkenshouderij (RSV) in combinatie met de gemeentelijke rood voor rood regeling.

Door de sloop van in totaal 2.702 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing op het erf, inclusief sanering van al het aanwezig asbest, ontstaat de mogelijkheid tot de realisatie van twee woningen van maximaal 750 m<sup>3</sup> met bijgebouwen tot maximaal 150 m<sup>2</sup>. Deze nieuwe woningen met bijgebouwen worden gerealiseerd op en aangrenzend aan het huidige erf, in de vorm van een lintbebouwing langs de Ensinkweg.

Het is wenselijk twee bestaande bijgebouwen bij de voormalige bedrijfswoning te behouden. Het gaat om een berging (bestaande schuur, 275 m<sup>2</sup>) die naast de varkensstallen staat en een overdekt zitje achter het bestaande huis (32 m<sup>2</sup>). Het behoudt van de berging/schuur is noodzakelijk in verband met de opslag van de mobiele werktuigen die nodig zijn voor het onderhoud van de bij de locatie behorende gronden. Dit temeer nu er ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het nieuwe erf bomen, hagen en een fruitboomgaard worden geplant. Deze hebben onderhoud nodig waar de nodige mobiele werktuigen voor benodigd zijn. Daarnaast blijft de bestaande uitbouw van de woning (circa 23 m<sup>2</sup>) behouden. Hoewel hiermee sprake is van een groter oppervlak aan bijgebouwen bij de woning dat normaal gesproken in het buitengebied is toegestaan, wordt dit in dit geval acceptabel geacht vanwege de noodzaak in verband met (grond)onderhoud in combinatie met het overschot aan sloopmeters waarvan sprake is.

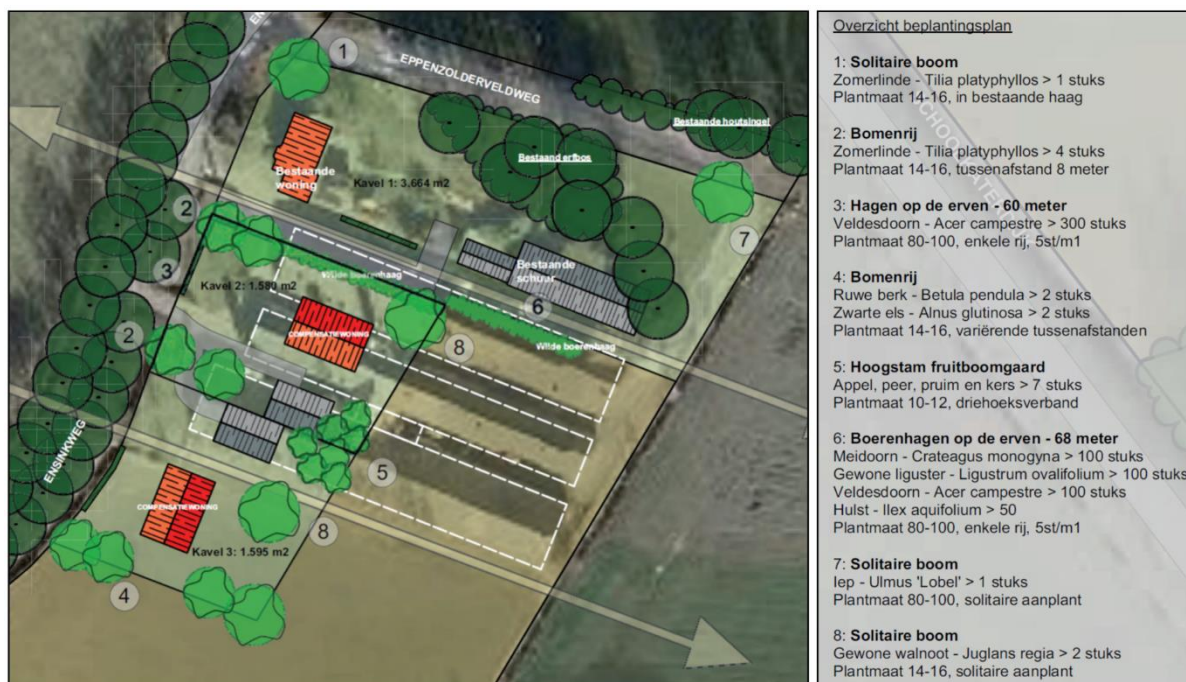
Het voornemen bestaat samengevat uit:

- De sloop van 2.702 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing (inclusief sanering van alle aanwezige asbest) aan de Ensinkweg 4;
- De realisatie van twee compensatiewoningen met een inhoudsmaat van maximaal 750 m<sup>3</sup> en bijgebouwen met een maximaal oppervlak van 150 m<sup>2</sup> per woning op en aangrenzend aan de slooplocatie;
- Het behoudt van twee bijgebouwen bij de te behouden en her te bestemmen voormalige bedrijfswoningen;
- De landschappelijke inpassing van de gehele locatie.

Hierna wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing van het nieuwe woonerf. Hierbij wordt opgemerkt dat het perceel aan de noordzijde van het plangebied, daar waar de in aanbouw zijnde tweede bedrijfswoning zich bevindt, geen onderdeel uitmaakt van de landschappelijke inpassing. Hier is immers reeds een woning toegestaan.

#### 3.1.2 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het plangebied heeft Borgerink Groendesign een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Het ruimtelijke kwaliteitsplan toont de uitwerking van de landschappelijke inpassing inclusief de bijbehorende onderbouw van de gemaakte keuzes. Afbeelding 3.1 toont een uitsnede van het erfinrichtingsplan dat onderdeel uitmaakt van het ruimtelijk kwaliteitsplan. Het erfinrichtingsplan wordt naderhand kort toegelicht. Voor het volledige ruimtelijk kwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze plantoelichting.



Afbeelding 3.1 Uitsnede erfinrichtingsplan (Bron: Borgerink Groendesign)

### Erfontsluiting

Voor de ontsluiting van de twee compensatiekavels wordt er één in- en uitrit op de Ensinkweg aangelegd.

Hiervoor wordt een bestaande in-/uitrit gebruikt. Na het oprijden van de in-/uitrit buigt één inrit af naar de tweede compensatiewoning. Op deze wijze wordt er één erfensemble gecreëerd. De toegangsweg wordt voorzien van klinkerverharding.

### Erfindeling

De bedrijfswoning behoudt zijn eigen toegangsweg. De beide compensatiewoningen met de bijbehorende bijgebouwen worden gebouwd op en aangrenzend aan de slooplocatie, met uitzondering van de zuidelijke compensatiewoning. Deze wordt in het huidige grasland gebouwd waarbij de rooilijn van de bedrijfswoning wordt gehanteerd.

Door het schakelen van de bijgebouwen ontstaat er rust op het erf. Deze positionering van de bijgebouwen creëert eveneens privacy op beide erven.

De openheid van het omliggende landschap wordt niet verstoord door de positionering van de gebouwen. Er worden doorzichten gecreëerd op het nieuwe erf.

### Berging water op het perceel

Het hemelwater afkomstig van de daken van de schuren en woningen wordt op een natuurlijke wijze geïnfiltreerd in de bodem. Deze ruimte wordt gezocht in de tuinen én op de agrarische percelen rondom. De berging is ruim voldoende om piekafvoeren in de toekomst eveneens op te kunnen vangen.

### Nieuwe landschappelijke inpassing

De bedrijfswoning en bijgebouw worden landschappelijk ingepast door het te behouden erfboos. Ten noorden van de Eppenzolderveldweg ligt een houtsingel die het erf tezamen met de bomenrij langs de Ensinkweg groen inkapselen. De houtsingel benadrukt de zichtlijnen van noordwest naar zuidoost. De toekomstige aanplant op de beide erven moet deze zichtlijn naar het open landschap versterken.

De aan te planten boomgroepen (element 2) en bomenrijen (element 4) zorgen voor een groene inpassing van beide erven. De aanplant van hoogstam bomen én de combinatie met de positionering van de woningen én bijgebouwen zorgt ervoor dat het omliggende landschap goed ervaren kan worden vanaf de drie erven.

Een hoogstam fruitboomgaard (element 5) ter hoogte van de bijgebouwen creëert een groen aanblik op het erf vanaf het oosten. Er wordt ook een koppeling gemaakt door de aanplant van deze boomgaard. Een aantal wilde boerenhagen op de overgang van het perceel met de bedrijfswoning naar de middelste woning versterken de sfeer van het open landschap zodra je het erf op komt rijden. De aanplant van de haag moet er eveneens voor zorgen dat er privacy ontstaat.

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Uitgangspunten

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

De volgende uitgangspunten gelden voor het plangebied:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Haaksbergen (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte (per woning): gemiddeld 2,4
- Verkeersgeneratie (per woning): gemiddeld 8,2

### 3.2.2 Verkeer

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen in aanvulling op de bestaande woning en het bestaande bouwrecht voor een tweede woning aan de Ensinkweg 4. Hiermee is als gevolg van de functies binnen het plangebied sprake van een totale verkeersgeneratie van (4\*8,2) afgerond 33 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De twee nieuwe woningen worden middels een gezamenlijke in- en uitrit ontsloten op de Ensinkweg. Gezien de inrichting en verkeerscapaciteit van de Ensinkweg en het omliggende wegennet, de beoogde in- en uitrit, en de functies in de directe omgeving wordt gesteld dat deze hoeveelheid verkeersbewegingen eenvoudig en verkeersveilig kan worden afgewikkeld.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat als gevolg van voorliggend wijzigingsplan een intensieve veehouderij/agrarisch bedrijf wordt wegbestemd. Dit betekent dat de bijbehorende verkeersbewegingen teven komen te vervallen. Per saldo is als gevolg van deze ontwikkeling in een worst-case scenario dan ook slechts sprake van een beperkte toename van de verkeersgeneratie.

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 3.2.3 Parkeren

Uitgaande van de uitgangspunten benoemd in paragraaf 3.2.1, is voor een vrijstaande woning in het plangebied sprake van een gemiddelde parkeerbehoefte van 2,4 parkeerplaatsen.

Hiermee is als gevolg van de functies binnen het plangebied sprake van een totale parkeerbehoefte van (4\*2,4) afgerond 10 parkeerplaatsen. Zoals te zien is op afbeelding 3.1 zijn de nieuwe woonerven ruim opgezet en is sprake van voldoende erfverharding bij de woningen om op eigen terrein te kunnen voorzien in de verwachte parkeerbehoefte. Hetzelfde geldt ook voor het perceel aan de noordzijde van het plangebied waar de in aanbouw zijnde woning zich bevindt.

Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

Hierbij wordt opgemerkt dat hier niet nader wordt ingegaan op het perceel aan de noordzijde van het plangebied waar de in aanbouw zijnde woning zich bevindt. Deze woning is immers al toegestaan en vergund. Hier is enkel sprake van een planologische wijziging.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 4.1.1.1 Algemeen

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

##### 4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

#### 1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

#### 2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

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

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

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

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt

een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

#### 4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

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

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

### 4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

#### 4.1.2.1 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).



Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd. In de praktijk speelt daarom regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen.

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien vanuit planologisch oogpunt slechts twee woningen worden toegevoegd. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

#### 4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

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

### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

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.

#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

##### 4.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland, de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

##### 4.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

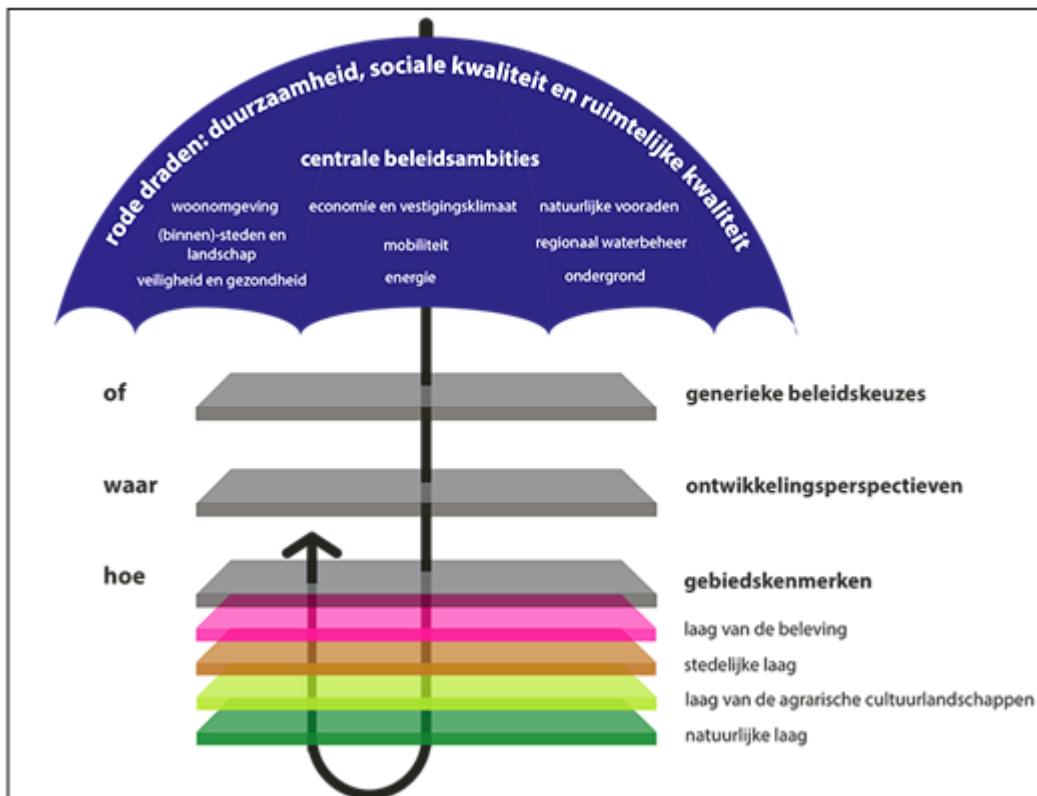
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

##### 4.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap,

stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

##### 4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de artikelen 2.1.3, 2.1.5, 2.1.6 en 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

##### Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

##### **Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel**

Het voornemen behelst de sloop van alle landschapsontsierende bebouwing in het plangebied, waarvoor in de plaats ter compensatie twee woningen met bijgebouwen worden gerealiseerd. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving, maar juist van een afname.

Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

#### Artikel 2.1.5 (lid 1): Ruimtelijke kwaliteit

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

#### Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (artikel 2.1.6 lid 1)

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

#### **Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel**

Ter plaatse van de Ensinkweg 4 wordt 2.702 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt (inclusief aanwezig asbest(daken)) en wordt het nieuwe woonerf landschappelijk ingepast met inheemse, bij het landschapstype passende beplanting. Ter waarborging van de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing, wordt in de regels van dit wijzigingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Gezien het vorenstaande, resulteert de voorgenomen ontwikkeling in een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast staan de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

De ontwikkeling is in overeenstemming met artikel 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening.

#### Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

*Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*

#### **Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel**

In voorliggend geval is sprake van het toevoegen van twee extra woningen.

In paragraaf 4.3 wordt de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling uitgebreid getoetst aan het relevante gemeentelijke beleid, waaronder het gemeentelijke woonbeleid. Hierin wordt onder andere aangetoond dat er een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is naar de woningen die door middel van voorliggend wijzigingsplan worden mogelijk gemaakt. Hierbij wordt nog opgemerkt dat de toekomstige bewoners reeds in beeld zijn, en hiermee sprake is van een concrete behoefte. Op deze plaats wordt daarom geconcludeerd dat wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### **4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven**

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap’. 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)

### **‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’**

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

#### *Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’*

Binnen het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap’ is ruimte voor onder andere de functie wonen. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat er geen sprake is van enige belemmering van de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. Het voornemen past hiermee binnen het ontwikkelingsperspectief.

#### *4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken*

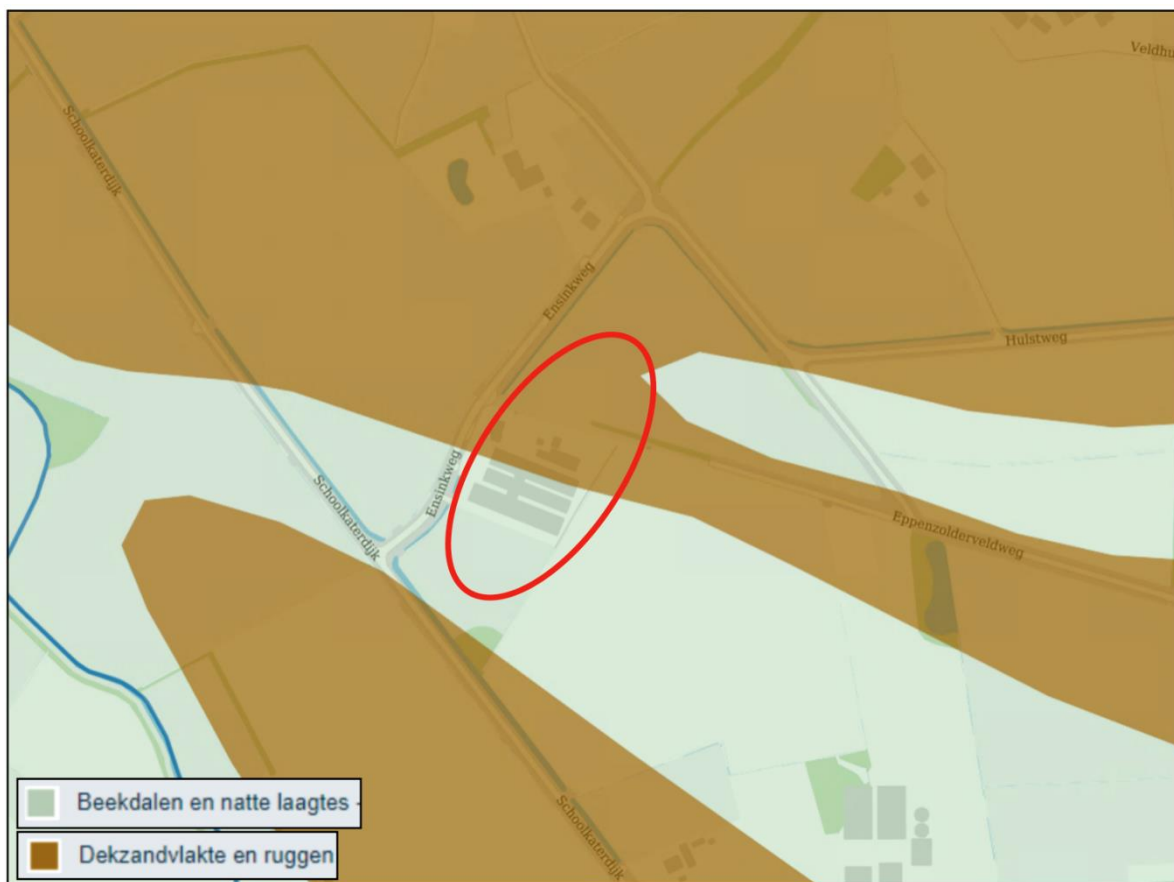
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (Natuurlijke laag, Laag van het agrarisch-cultuurlandschap, Stedelijke laag en Laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De Stedelijke laag en de Laag van beleving worden niet specifiek behandeld, omdat er in of aangrenzend aan het plangebied geen relevante specifieke eigenschappen voor deze laag gelden.

#### 1. De ‘Natuurlijke laag’

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend

worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met de gebiedstypen ‘Beekdalen natte laagtes’ en ‘Dekzandvlakte en ruggen’ In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag: ‘Beekdalen en natte laagtes’ en ‘Dekzandvlakte en ruggen’ (Bron: Provincie Overijssel)

### **‘Beekdalen en natte laagtes’**

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

### **‘Dekzandvlakte en ruggen’**

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

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

### Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw danwel in gebruik is (geweest) als agrarisch bedrijf. Wel worden ten behoeve van de nieuwe erfinrichting uitsluitend inheemse plantensoorten gebruikt. Een en ander conform het ruimtelijk kwaliteitsplan dat voor deze ontwikkeling is opgesteld (zie bijlage 1). Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de ‘Natuurlijke laag’ geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

### 2. De ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ aangeduid met het gebiedstype ‘Jonge heide en broekontginningslandschap’. In afbeelding 4.4 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: ‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’ (Bron: Provincie Overijssel)

### ‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte

broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het ‘inbreidings’ landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

Zoals blijkt uit het ruimtelijk kwaliteitsplan is bij de nieuwe erfinrichting en situering van bebouwing aangesloten bij de gebiedskenmerken van het ‘jonge heide- en broekontginningslandschap’. Zie hiervoor ook bijlage 1 bij deze plantoelichting. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

#### **4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

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

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

#### **4.3.1 Structuurvisie 2030 Haaksbergen, Groenste Dorp van Twente**

##### *4.3.1.1 Algemeen*

De gemeenteraad van Haaksbergen heeft op 5 maart 2014 de ‘Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente’ gewijzigd vastgesteld. De structuurvisie is een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Haaksbergen voor de periode tot 2020 en geeft een doorkijk naar 2030.

##### *4.3.1.2 Ambities*

De visie geeft aan hoe de gemeente omgaat met de thema’s infrastructuur, platteland, economie, wonen en duurzaamheid.

Er zijn voor de komende jaren negen ambities opgenomen:

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

In het kader van voorliggend plan is met name ambities 1 van belang.



#### 4.3.1.3 *Ambitie 1: Verbeteren van de relatie en verzachten van de overgangen tussen dorp en buitengebied*

Vanuit de historie en de radiaalgewijze opbouw van het dorp, heeft Haaksbergen altijd rafelige dorpsranden gehad. Op dit moment bestaat er aan de meeste zijden een harde grens tussen bebouwing en landschap. Dit is ontstaan doordat infrastructuur, in de vorm van tangenten, om het dorp heen is gelegd en het dorp tot aan deze tangenten is volgebouwd. Elke rand heeft zijn eigen opgave (zie afbeelding Ligging deelgebieden dorpsranden). Om herkenbare gebiedstypische randen te maken worden de aanknopingspunten uit de omliggende landschapstypen (veldontginningslandschap, kampenlandschap) benut. Om zachte overgangen naar het landschap te krijgen, wordt groen ingezet om de schaa sprong te maken tussen grote bedrijfsgebouwen en het kleinschalige landschap, waardoor de dorpsranden randen ook bijdragen aan het groene karakter van Haaksbergen. Aan de randen van het dorp liggen een aantal uitbreidingslocaties voor bedrijven (Stepeler veld) en woningen (Wissinkbrink, De Veldmaat). Deze uitbreidingen worden gebaseerd op de aanwezige landschappelijke structuren, die de mogelijke uitbreidingen zodanig inpassen, zodat er nooit een onaf beeld ontstaat. Waterbergingsgebieden kunnen het landschappelijke karakter van de dorpsranden versterken, omdat ze onderdeel zijn van landschappelijke structuren, het bekensysteem en het netwerk van routes die het landschap met het dorp verbinden.

#### 4.3.1.4 *Toetsing van het initiatief aan de structuurvisie 2030 Haaksbergen*

Dit wijzigingsplan voorziet in het realiseren van twee compensatiewoningen op basis van het rood voor rood beleid van de gemeente Haaksbergen. De ontwikkelingen zorgen voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, doordat landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied wordt gesloopt en de compensatiekavels landschappelijk worden ingepast. Daarnaast wordt een agrarisch bedrijf dat met het oog op de toekomst niet meer toekomstbestendig is/kan zijn gesaneerd en vervangen door een woonfunctie die wel toekomstbestendig is.

Geconcludeerd wordt dat de structuurvisie zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.3.2 **Rood voor Rood beleid 2015**

#### 4.3.2.1 *Algemeen*

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

#### 4.3.2.2 *Beleidskader*

- Bij de sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing kan een Rood voor Rood woning van 750 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Voor kassen geldt de sloop van minimaal 5.000 m<sup>2</sup>.
- Bij de sloop van minimaal 1.500 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing kan een woning van 1.000 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 200 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd.
- Bij de sloop van minimaal 2.500 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing kan maximaal één extra woning van 750 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> worden verkregen.
- Bij de sloop van minimaal 3.000 m<sup>2</sup> kunnen maximaal twee woningen van 1.000 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 200 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd.

#### 4.3.2.3 *Voorwaarden*

##### Sloop

- De te slopen vierkante meters zijn afkomstig uit de gemeente Haaksbergen.

- Alle bebouwing op het erf met uitzondering van de (bedrijfs)woning of karakteristieke, beeldbepalende en cultuurhistorische bebouwing maar inclusief alle verhardingen, sleufsilos en dergelijke dienen gesloopt te worden.
- De te slopen bebouwing dient met vergunning te zijn opgericht.
- Er kunnen meerdere locaties worden gecombineerd. De minimaal te slopen oppervlakte op één locatie is 300 m<sup>2</sup>.
- Op de slooplocatie blijft maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gehandhaafd. Uitzondering hierop is wanneer er karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorische bebouwing aanwezig is.
- De locatie wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor dient een erfinrichtingsplan aangeleverd te worden dat door de gemeente wordt beoordeeld. Bij realisatie van het inrichtingsplan wordt een landschapsdeskundige ingeschakeld. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken die zijn genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel.
- Eerdere verplichtingen tot sloop of erfinrichting kunnen niet in de regeling worden toegepast.

#### Bouwlocatie

- De toegekende kavel van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> wordt op de slooplocatie of direct aangrenzende gronden gerealiseerd.
- Wanneer het vanuit ruimtelijk- of milieuoogpunt niet mogelijk is om op de slooplocatie terug te bouwen kan er worden gezocht naar een locatie in twee daartoe aangewezen gebieden, te weten de Wissinkbrink en de Veldmaat, tussen de huidige kern en de Noordsingel.
- Er wordt voldaan aan het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen. Hiervoor wordt een schetsplan van de woning, ter beoordeling, aangeleverd voordat de procedure wordt opgestart.
- Omliggende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.
- De bouwlocatie wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor wordt een erfinrichtingsplan aangeleverd dat door de gemeente wordt beoordeeld. Bij realisatie van het inrichtingsplan wordt een landschapsdeskundige ingeschakeld. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken die zijn genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel.
- In plaats van een woning kan er onder dezelfde voorwaarden een bedrijfsmatige activiteit worden gerealiseerd. Dit kan alleen wanneer het passend is binnen het vigerende beleid.
- In het LOG blijft een “nee tenzij” principe gelden waarbij de nieuwe woning nu en in de toekomst geen belemmering mag zijn voor bestaande of nieuwe bedrijven.

#### Maatwerk

In sommige gevallen kan maatwerk worden geleverd. Het kan voorkomen dat de beschreven beleidsregels niet voldoende ruimte bieden om een gewenste ontwikkeling, waarbij een milieutechnisch of ruimtelijk probleem wordt opgelost, mogelijk te maken. Betreffende gevallen waarbij de ontwikkeling wel gewenst is, worden vooraf middels een startnotitie (buiten vastgesteld beleidskader), ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

#### *4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Rood voor rood beleid*

Op basis van dit RvR-beleid kunnen bij de sloop van minimaal 2.500 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing maximaal twee extra woningen van 750 m<sup>3</sup> met ieder een bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. In dit geval worden deze compensatiewoningen gerealiseerd op en aangrenzend aan de slooplocatie ter compensatie van 2.702 m<sup>2</sup> aan sloop van landschapsontsierende gebouwen.

Zoals reeds hiervoor aangegeven is initiatiefnemer voornemens om twee bestaande bijgebouwen bij de bestaande (voormalige bedrijfs)woning te behouden. Met maatwerk binnen het RvR-beleid is het verdedigbaar dat initiatiefnemer, vanwege het overschot aan sloopmeters en de noodzaak tot het stallen van materieel voor onderhoud van de gronden, met het behoud van de twee bestaande bijgebouwen een groter oppervlak aan bijgebouwen heeft dan normaal gesproken is toegestaan in het buitengebied.

Tevens wordt voldaan aan de overige voorwaarden die in het RvR-beleid zijn opgenomen. De sloopmeters komen volledig uit Haaksbergen, alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, de locatie zal landschappelijk worden ingepast, er wordt gebouwd op en direct aangrenzend aan de slooplocatie en zoals in

paragraaf 5.5 en 5.6 zal blijken, worden omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmerd als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.3.3 Landschapsonwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente

#### 4.3.3.1 Algemeen

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

#### 4.3.3.2 Landschapsonwikkelingsvisie

In de landschapsonwikkelingsvisie is het toekomstbeeld geschetst en de ontwikkeling per legenda-eenheid aangegeven. Hoofddoel van de visie is het onderscheid en de diversiteit tussen de landschapseenheden te vergroten en de samenhang te verbeteren met gerichte investeringen voor de toekomst. In afbeelding 4.5 is een uitsnede van de kaart behorende bij de landschapsonwikkelingsvisie weergegeven. De locatie van het plangebied is hierop indicatief weergegeven met de rode ster.



Afbeelding 4.5 Uitsnede kaart landschapsonwikkelingsvisie (Bron: gemeente Haaksbergen)

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

#### 4.3.3.3 *Zorg voor agrarisch werklandschap – Half open dekzandlandschap*

Ten behoeve van de landbouwfunctie en de landschapsstructuur wordt in het agrarisch werklandschap (naast de beekzones uit het watersysteem) ingezet op ontwikkeling van erf- en wegbeplanting en behoud van de bestaande landschapselementen. Weg- en laanbeplanting worden hersteld of aangelegd langs wegen die de opbouw versterken en daar waar ruimte is in het profiel voor een goede groeiplaats. Het sortiment moet passend zijn bij het cultuurhistorisch landschapstype.

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

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

Voorafgaand aan de uitwerking van de landschappelijke inpassing is een zorgvuldige analyse van het landschap en de beleidsuitgangspunten uitgevoerd door de landschapsdeskundige van Borgerink Groendesign. Voor de te nemen landschapsmaatregelen wordt verwezen naar paragraaf 3.2 en bijlage 1 bij deze plandoelichting. Gesteld wordt dat het initiatief met bijbehorende landschapsmaatregelen past binnen het Landschapsontwikkelingsplan.

### 4.3.4 **Woonvisie**

#### 4.3.4.1 *Algemeen*

Eind 2011 is de meest recente woonvisie van de gemeente Haaksbergen ter vaststelling aan de gemeente aangeboden. Deze woonvisie met de titel ‘Keuzes voor de toekomst’ Woonvisie van nu naar 2020. Inmiddels is de gemeente Haaksbergen bezig met het voorbereiden van een nieuwe woonvisie. Dit is onder andere noodzakelijk vanwege de ontwikkelingen op de woningmarkt die sinds 2011 hebben plaatsgevonden. De nu geldende woonvisie is hierdoor niet meer volledig representatief.

#### 4.3.4.2 *Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke visie op wonen*

In voorliggend geval worden twee woningen gerealiseerd op basis van de gemeentelijke rood voor rood beleid. Het betreft een toevoeging van vrijstaande woningen in het buitengebied. Hoewel er op dit moment geen sprake is van volledig representatief gemeentelijk woonbeleid, is op basis van het meest recente regionale woonbeleid duidelijk dat er nog sprake is van een flinke kwantitatieve woningbouwbehoefte. Daarnaast heeft de gemeente Haaksbergen middels principebesluit (d.d. 15 september 2020) reeds besloten medewerking te willen verlenen aan de realisatie van twee compensatiewoningen binnen het plangebied. Bij het nemen van dit besluit is reeds beoordeeld dat met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan de actuele woningbouwbehoefte. Geconcludeerd wordt dan het plan in overeenstemming is met de gemeentelijke visie op wonen.

### 4.3.5 **Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen**

#### 4.3.5.1 *Algemeen*

Het beeldkwaliteitsplan buitengebied Haaksbergen geeft uitvoering aan de ambitie van de gemeente om meer mogelijk te maken in het buitengebied en tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk verbetering te stimuleren/eisen. De landbouw als traditionele beheerder van het landschap zit in weer en het land dreigt te verruigen en verrommelen. Dit terwijl verstedelijking, water en natuur staan te dringen om meer ruimte en kwaliteit. Doordat er zoveel tegelijkertijd verandert en doordat de functionele diversiteit alsnog toeneemt, werkt een sectorbenadering niet meer om een goede inrichting te waarborgen. Er is een benadering nodig die verschillende sectoren integreert. De gemeente Haaksbergen wil het beeldkwaliteitsplan als aanvulling op het Bestemmingsplan Buitengebied inzetten als instrument om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te waarborgen en heeft in het plan de volgende doelstellingen opgenomen:

1. het dient als instrument om sturing te geven aan nieuwe ontwikkelingen. Ruimtelijke kwaliteit is daarbij leidend.
2. het dient als inspiratiebron en zorgt voor een breed draagvlak bij gebruikers, belanghebbenden, ambtenaren en bestuurders om de ten doel gestelde ruimtelijke kwaliteit te realiseren en te handhaven. Het maakt hen meer bewust van de streekeigen kwaliteiten van het landschap en architectuur, en geeft inspiratie hoe de (nieuwe of te wijzigen) bebouwing landschappelijk verankerd kan worden.
3. het dient als gemeentelijk toetsingskader voor de beoordeling van welstandsaspecten van aanvragen omgevingsvergunning.

#### 4.3.5.2 Opbouw beeldkwaliteitsplan

Wabo-aanvragen of functiewijzigingen dienen aan de criteria van twee categorieën te voldoen;

1. landschapscriteria, waar de situering van de gebouwen, het erf in het landschap, en de erfinrichting deel van uit maken.
2. bebouwingscriteria, waar de hoofdvorm en maatvoering, gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik en detaillering deel van uitmaken.

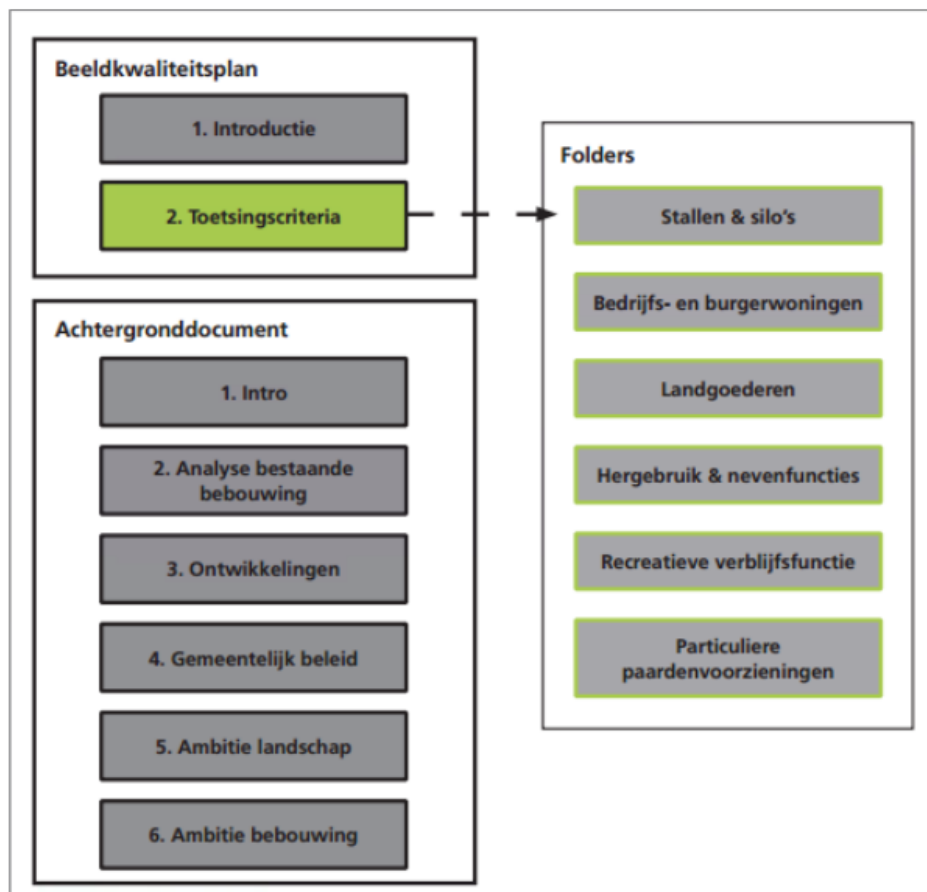
De landschapscriteria zijn toegesneden op de in de gemeente Haaksbergen aanwezige landschapstypen. Volgens de Integrale gebiedsuitwerking landelijk gebied Haaksbergen - vaststelling college 11 november 2008 bestaat het landschap uit vier typen. Deze onderverdeling biedt echter een nuancering die geen wezenlijk verschil maakt voor de landschapscriteria in het beeldkwaliteitsplan. Om die reden zijn de landschapstypen terug gebracht tot twee categorieën, te weten:

- het veldontginningslandschap.
- het kampen- en essenlandschap.

De bebouwingscriteria zijn onderverdeeld in categorieën, die betrekking hebben op de functie van de betreffende Wabo-aanvraag of de functiewijziging. De verschijningsvorm houdt namelijk direct verband met de functie van de bebouwing. De volgende categorieën of combinaties van categorieën kunnen van toepassing zijn:

- agrarische (hulp)bedrijven: stallen, loodsen en silo's.
- bedrijfs- en burgerwoningen.
- landgoederen bestaand en nieuw.
- hergebruik en nevenfuncties.
- recreatieve verblijfsfunctie.
- paardenhouderijen en -fokkerijen
- aan- en uitbouwen.
- bijgebouwen en kleine bouwwerken
- reclame-uitingen.

In afbeelding 4.6 wordt de opbouw van het beeldkwaliteitsplan schematisch weergegeven.



Afbeelding 4.6 Opzet Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen

#### 4.3.5.3 Toetsing initiatief aan Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen

Het ontwerp van de te realiseren woningen zal bij een definitief ontwerp worden getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen.

#### 4.3.6 Bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1”

Voorliggend wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt op basis van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 4.7 lid i van het bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1”.

Hierna wordt deze wijzigingsbevoegdheid weergegeven en wordt het voornemen aan de bijbehorende voorwaarden getoetst. Deze toetsing vindt waar dit relevant is steeds plaats middels de dikgedrukte zwarte tekst onder de bijbehorende voorwaarde.

#### 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

- ii. in de bestemming 'Wonen' en de direct aansluitende gebiedsbestemming en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
  1. voor de bouw van één woning van maximaal 750 m<sup>3</sup> met een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 150 m<sup>2</sup> minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt of 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen; **N.v.t.**
  2. voor de bouw van één woning van maximaal 1.000 m<sup>3</sup> met een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 200 m<sup>2</sup> minimaal 1.500 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt; **N.v.t.**

3. voor de bouw van twee woningen van elk maximaal 750 m<sup>3</sup> met elk een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 150 m<sup>2</sup> minimaal 2.500 m<sup>2</sup> wordt gesloopt;  
**In voorliggend geval wordt in totaal 2.702 m<sup>2</sup> gesloopt waarvoor ter compensatie twee woningen worden gerealiseerd van elk maximaal 750 m<sup>3</sup> met elk een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 150 m<sup>2</sup>. Aan deze voorwaarde wordt dan ook voldaan;**
4. voor de bouw van twee woningen van elk maximaal 1.000 m<sup>3</sup> met elk een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 200 m<sup>2</sup> minimaal 3.000 m<sup>2</sup> wordt gesloopt; **N.v.t.**
5. het beleid in acht worden genomen zoals opgenomen in het Rood voor Rood beleid 2015;  
**In paragraaf 4.3.2 is reeds getoetst aan het gemeentelijke rood voor rood beleid;**
6. de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;  
**Hieraan wordt voldaan. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.1;**
7. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;  
**Op deze locatie wordt met voorliggend plan slechts éénmalig deelgenomen aan Rood voor Rood;**
8. het bepaalde in Artikel 31 Wonen van toepassing is;  
**In de planregels van dit wijzigingsplan is voor de woonbestemming aangesloten bij Artikel 31 van het geldende bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.**

Er wordt aan alle voorwaarden voldaan. Hiermee kan gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid.

#### 4.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

Hierbij wordt opgemerkt dat hier niet nader wordt ingegaan op het perceel aan de noordzijde van het plangebied waar de in aanbouw zijnde woning zich bevindt. Deze woning is immers al toegestaan en vergund. Hier is enkel sprake van een planologische wijziging.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een 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.

#### 5.1.2 Situatie plangebied

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt in de nabijheid van meerdere wegen, waaronder de Ensinkweg, Schoolkaterdijk en de Hulstweg. Hoewel de planlocatie binnen de wettelijke geluidszone van deze wegen ligt, betreft het in alle gevallen wegen die geen belangrijke doorgaande functie vervullen in en voor het buitengebied. Deze wegen worden nagenoeg uitsluitend gebruikt door bestemmingsverkeer (bewoners in de directe omgeving). De verkeersintensiteiten op deze wegen is dan ook dusdanig laag dat, mede gelet op de afstand van de woningen ten opzichte van de wegen, naar aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid aan de voorkeurswaarde uit de Wgh kan worden voldaan. Hiermee wordt ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

##### 5.1.2.1 Industrielawaai en railverkeerslawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen als bedoeld in de Wgh aanwezig. Industrielawaai wordt daarom buiten beschouwing gelaten. De invloed van individuele bedrijven op het plangebied wordt beschreven in paragraaf 5.5 (milieuzonering). Tevens ligt het plangebied niet in de nabijheid van een spoorweg. Het aspect railverkeerslawaai vormt daarom geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling.

#### 5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit plan.



## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

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

### 5.2.2 Situatie plangebied

In het kader van voorliggend plan heeft Terra Agribusiness ter plaatse van het plangebied een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten. Voor de volledige onderzoeksrapportages wordt verwezen naar bijlage 2 en 3 bij deze plantoelichting.

#### ***Verkennend bodemonderzoek NEN5740***

Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

#### ***Verkennend bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"***

Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

#### ***Aanvullend verkennend bodemonderzoek NEN5740***

Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

De gehele onderzoek locatie wordt vanuit milieu hygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

#### ***Aanvullend verkennend bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"***

Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

### 5.2.3 Conclusie

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

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Algemeen

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.

In de Wet milieubeheer staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende 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 luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer 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: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

### 5.3.2 **Situatie plangebied**

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1, kan worden gesteld dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van ‘Besluit gevoelige bestemmingen’.

### 5.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

## 5.4 **Externe veiligheid**

### 5.4.1 **Algemeen**

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

transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

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

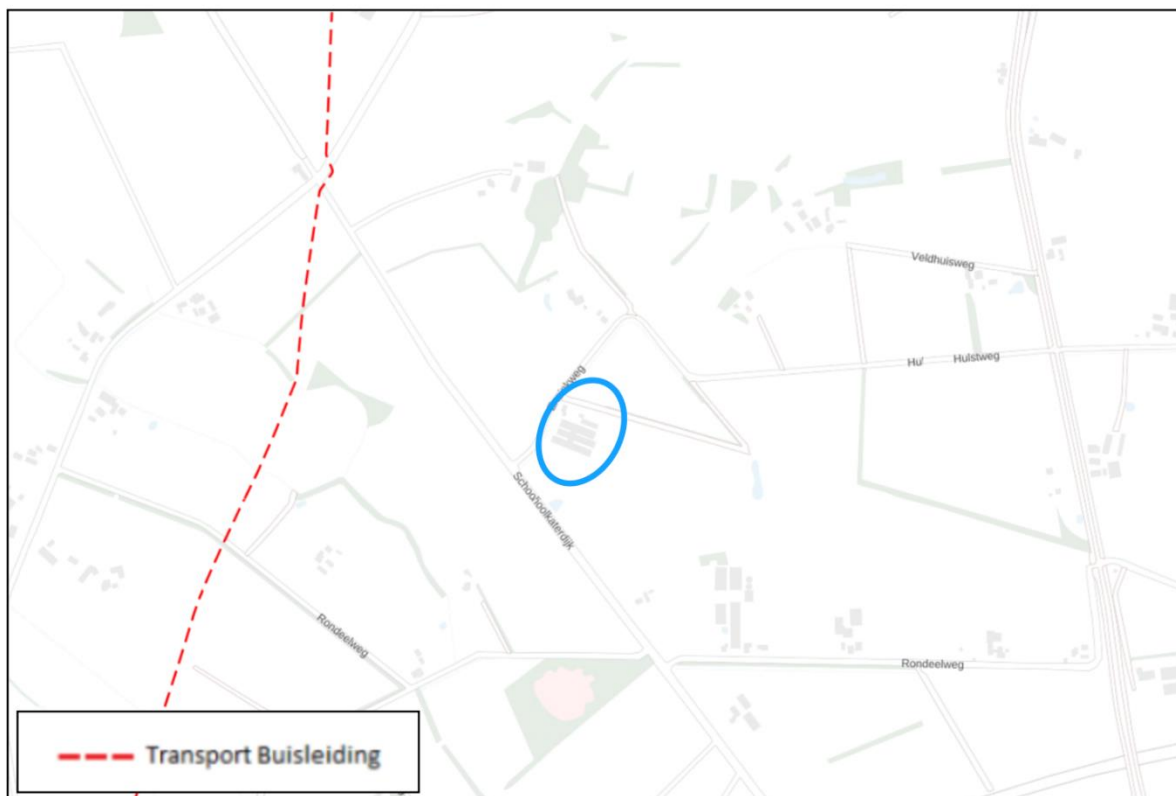
De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

## 5.4.2 Situatie plangebied

### 5.4.2.1 Algemeen

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 versterking 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 (met een blauwe omlijnning indicatief aangegeven) en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron:Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich een aardgasleiding. Hier wordt hierna nader op ingegaan.

#### *Aardgasleiding Gasunie*

Ten westen van het plangebied bevindt zich een NEN 3650-aardgasleiding van de Gasunie. Het betreft de leiding N-569-80. met een maximale uitwendige diameter van 220 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. De bijbehorende 1% en 100% letaliteitsafstand bedraagt respectievelijk maximaal 100 en 50 meter. De afstand tussen deze buisleiding en het plangebied bedraagt echter minimaal 475 meter. Een nadere (groeps)risicoverantwoording is hiermee niet noodzakelijk.

#### **5.4.3 Conclusie**

Eén en ander brengt met zich mee dat het plan in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

### 5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

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.'*

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied ligt in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige tot sterke menging van functies. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

### 5.5.3 Beoordeling

#### 5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.5.3.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ wordt niet als een milieubelastende functie gezien en heeft daarmee geen effect op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. En omgekeerd of bestaande functies in de omgeving vanwege de ontwikkeling worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden.

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich meerdere (agrarische) bedrijven, waaronder veehouderijen.

Opgemerkt wordt dat de grootste richtafstand bij veehouderijen veelal geldt voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in de paragraaf geur (5.6) nader op ingegaan. Er is in onderstaande tabel getoetst aan de overige aspecten ‘stof’, ‘geluid’ en ‘gevaar’ in relatie tot de omliggende agrarische bedrijven.

De dichtstbijzijnde milieubelastende functie (op basis van planologische mogelijkheden) bevindt zich ten zuiden van het plangebied aan de Rondeelweg 18, 20 en 24. Ter plaatse is een agrarisch loonbedrijf toegestaan. Dit betreft een functie die op basis van de VNG-handreiking het best valt te vergelijken met de functie ‘algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m<sup>2</sup>’ als onderdeel van de categorie ‘dienstverlening t.b.v. de landbouw’. Deze functie kent een maximale milieucategorie 3.1 met een bijbehorende grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. De onderlinge afstand bedraagt in voorliggend geval echter minimaal 250 meter, waarmee ruimschoots aan de richtafstanden wordt voldaan.

De dichtstbijzijnde veehouderij (of locatie waar een veehouderij is toegestaan) is gevestigd aan de Schoolkaterdijk 58, op circa 400 meter ten zuiden van het plangebied. Ter plaatse is tevens een intensieve veehouderij toegestaan. Een dergelijke functie kent een maximale milieucategorie 4.1, met in het gebiedstype ‘rustige woonwijk’ een bijbehorende grootste richtafstand (m.u.v. ‘geur’) van 50 meter voor de aspecten ‘geluid’ en ‘stof’. Hiermee wordt ook ruimschoots aan deze richtafstanden voldaan.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuwe woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten is. Daarnaast worden omliggende bedrijven niet verder in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt dan waar reeds sprake van is. In dit kader zijn namelijk bestaande op kortere afstand gelegen milieugevoelige functies (woningen) maatgevend en/of wordt voldaan aan de geldende richtafstanden.

#### 5.5.4 Conclusie

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

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

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

Op basis van artikel 14 Wgh geldt dat de afstand tussen compensatiewoningen en veehouderijen minimaal 50 meter dient te bedragen.

### 5.6.2 Situatie plangebied

Zoals reeds bleek in paragraaf 5.5 zijn er in de directe omgeving van het plangebied meerdere (intensieve) veehouderijen gevestigd.

De dichtstbijzijnde (intensieve)veehouderij bevindt zich aan de Schoolkaterdijk 58, op circa 400 meter ten zuiden van het plangebied. Hiermee wordt in alle gevallen ruimschoots aan de vaste afstand van artikel 14 van de Wgv voldaan. In verband met het feit dat omliggende veehouderijen op relatief grote afstand van het plangebied zijn gelegen wordt dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht ter plaatse van de nieuwe woningen. De omliggende veehouderijen worden tevens niet verder in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt dan waar reeds sprake van is. In dit kader zijn namelijk bestaande op kortere afstand gelegen geurgevoelige functies (woningen) maatgevend.

### 5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

## 5.7 Ecologie

### 5.7.1 Algemeen

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. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

### 5.7.2 Gebiedsbescherming

#### 5.7.2.1 Algemeen

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

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

#### 5.7.2.2 Natura 2000 gebieden

Het plangebied bevindt zich op circa 4,4 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ‘Buurserzand & Haaksbergerveen’.

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

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen het Natura 2000-gebieden.

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling waarbij een agrarisch bedrijf wordt wegbestemd. Hiervoor in de plaats worden ter plaatse twee vrijstaande gasloze woningen toegevoegd. Hiermee is in de nieuwe situatie in beginsel uitsluitend sprake van stikstofuitstoot in relatie tot met de woonfunctie gemoeide verkeersbewegingen. Deze zijn met de toevoeging van slechts twee woningen dusdanig beperkt dat met het wegbestemmen van het agrarisch bedrijf per saldo sprake is van een forse afname van de stikstofuitstoot. Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

#### 5.7.2.3 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde grondgebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN bevindt zich op minimaal 1,9 kilometer afstand van het plangebied. Vanwege de lokale invloedssfeer en de ligging van het plangebied op grote afstand van het NNN, wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.



### 5.7.3 Soortenbescherming

#### 5.7.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

#### 5.7.3.2 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

Ten behoeve van dit wijzigingsplan is een quickscan natuuronderzoek uitgevoerd in het plangebied. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten en -conclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze plandoelichting.

De voorgenomen ontwikkeling betreft het slopen van 3 geschakelde varkensstallen. Verder zal een vervallen, jonge houtsingel aan de zuidwestzijde worden gerooid.

##### *Flora*

Beschermde soorten ontbreken op de planlocatie waardoor geen schade aan deze soorten te verwachten is en geen nader onderzoek of een ontheffing noodzakelijk is.

##### *Vogels*

Voor vogelsoorten is geen nader onderzoek noodzakelijk. Indien de fysieke werkzaamheden, zoals het slopen van de schuren en het rooien van de houtsingel, *binnen* het broedseizoen worden uitgevoerd (globaal genomen binnen de periode 15 maart-15 juli), kunnen maatregelen noodzakelijk zijn om te voorkomen dat door de werkzaamheden broedende vogels worden verstoord of nesten worden vernield doordat enkele soorten als broedvogel niet zijn uit te sluiten. Dit dient door een ecooloog te worden beoordeeld.

##### *Herpetofauna en vissen*

Er zijn geen beschermde vissen, amfibieën en reptielen binnen het plangebied te verwachten. Hierdoor is voor deze soortgroepen geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk.

##### *Grondgebonden zoogdieren*

Voor strikt beschermde soorten ontbreken vaste verblijfplaatsen waardoor er geen negatieve effecten te verwachten zijn. Hierdoor is voor grondgebonden zoogdieren geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk.

##### *Vleermuizen*

Voor vleermuizen is geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk.

##### *Ongewervelden*

Voor de groep ongewervelden zijn geen nadere maatregelen noodzakelijk.

Voor de geplande sloopwerkzaamheden is geen nader onderzoek of ontheffing van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk.

Indien de sloop- en rooiwerkzaamheden binnen het vogelbroedseizoen worden uitgevoerd, is een nadere afweging door een ecooloog noodzakelijk.

### 5.7.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan niet in de weg staat.

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

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

De archeologische verwachtingswaarden zijn in dit wijzigingsplan doorvertaald middels het opnemen van archeologische dubbelbestemmingen.

#### 5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Haaksbergen heeft de archeologische verwachtingswaarden doorvertaald in haar bestemmingsplannen. Voor het plangebied gelden de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde – Hoge archeologische verwachting' en 'Waarde – Middelmatige archeologische verwachting'.

Ter plaatse is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk voor projecten met een kleiner grondbeslag dan 2.500 m<sup>2</sup>.

In voorliggend geval is voor zover sprake is van nieuwbouw, daar waar bebouwing wordt gesloopt is de grond immers reeds verstoord, gaat het om grondwerkzaamheden met een beduidend kleiner grondbeslag. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

### 5.8.2 Cultuurhistorie

#### 5.8.2.1 Algemeen

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

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

#### 5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden die als gevolg van voorliggend plan mogelijk negatief zouden kunnen worden beïnvloed. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

### 5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## 5.9 Besluit Milieueffectrapportage

### 5.9.1 Algemeen

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

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

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de 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.

### 5.9.2 Situatie plangebied

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In dit geval is sprake van een Rood voor Rood-ontwikkeling waarbij twee compensatiewoningen worden gerealiseerd ter compensatie voor de sloop van een veelvoud aan landschapsontsierende bebouwing. Netto worden twee woningen en enkele bijgebouwen toegevoegd, en wordt een varkenshouderij gesaneerd. De aard en omvang van dit project is hiermee beperkt en de omvang van de bebouwing ter plaatse neemt in vergelijking met de huidige situatie af. Daarnaast wordt het project gerealiseerd in een omgeving die zich kenmerkt door (verspreid liggende) woonbebouwing. De betrokken woonpercelen worden op passende wijze ingepast in het landschap. Dit is een herinrichting van ondergeschikte aard. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie (wonen) die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen (zie ook paragraaf 5.5). Gelet op de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

### 5.9.3 Conclusie

Dit wijzigingsplan 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. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

#### 6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Met de vaststelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het NWP 2016-2021 op enkele onderdelen gewijzigd. Tezamen geven beide documenten 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 het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de NOVI wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

#### 6.1.3 Provinciaal beleid

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

#### 6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld. Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

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

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

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

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

### 6.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Hierna wordt ingegaan op de uitkomst van de watertoets en de relevante wateraspecten.

De watertoets heeft er toe geleid dat de ‘normale procedure’ van de watertoets van toepassing is. Dit betekent dat vooroverleg met het waterschap noodzakelijk is. Voor het volledige watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

Ten behoeve van het vooroverleg is de plantoelichting in een vroegtijdig stadium voorgelegd bij het waterschap. Zo heeft het waterschap kunnen beoordelen of daadwerkelijk waterschapsbelangen worden geraakt en hier advies over kunnen uitbrengen. Op basis van dit vooroverleg is onderstaande waterparagraaf tot stand gekomen.

#### 6.2.2.1 Huidige en nieuwe situatie

In de bestaande situatie is het plangebied grotendeels verhard (zie ook afbeelding 2.1). Ook in de nieuwe situatie is sprake van verharding (gebouwen, erfverharding en parkeervoorzieningen), echter is per saldo sprake van een afname aan bebouwing en verharding.

#### 6.2.2.2 Afvalwater

Het afvalwater van de woningen zal middels een gescheiden rioleringssysteem binnen het plangebied worden aangekoppeld op het bestaande rioolsysteem. In verband met het herbestemmen van een agrarisch bedrijf is vanuit planologisch/feitelijk oogpunt een significante toename van het aantal vervuilenheden uit te sluiten. Het bestaande rioleringssysteem beschikt over voldoende capaciteit om het afvalwater afkomstig van binnen het plangebied in de toekomstige situatie te kunnen verwerken.

#### 6.2.2.3 Hemelwater

Schoon hemelwater ter plaatse van de verharde oppervlakten wordt zoveel mogelijk binnen het plangebied geïnfiltreerd. Hiervoor ontstaat in verband met de afname aan verharding voldoende ruimte.

Indien dit noodzakelijk blijkt worden eventuele overlopen aangesloten op de naastgelegen kavelsloot.

#### 6.2.2.4 Oppervlaktewater

In het plangebied is geen sprake van oppervlaktewater.

#### 6.2.2.5 Keurzone en strokenkaart

Het plangebied bevindt zich op basis van de digitale watertoets binnen de begrenzing van de keurzone en strokenkaart van Waterschap Vechtstromen. Binnen deze zones gelden beperkingen.

#### 6.2.2.6 Reactie Waterschap Vechtstromen

Op 13 oktober 2021 heeft Waterschap Vechtstromen gereageerd op het verzoek tot vooroverleg. Hieronder is deze reactie weergegeven.

*“Het project betreft de beëindiging van het agrarisch bedrijf aan de Ensinkweg 4 te Haaksbergen. Het plan maakt de realisatie van 2 woningen aan de Ensinkweg 4 via een rood voor rood regeling mogelijk.*

*In de nabijheid van het plangebied ligt, langs de Ensinkweg waterloop 00752-WL-HML1 -022 van waterschap Vechtstromen. In deze waterloop zitten meerdere werken ingebouwd. Te weten, DK 11421 en DK 02568. De waterloop heeft een belangrijke aan-, af-, en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze waterlopen is een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de insteek noodzakelijk. In deze obstakelvrije zone mag niet zonder toestemming van het waterschap worden gebouwd.*

*Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet worden voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. Het is wenselijk dat er geen gebruik gemaakt wordt van uitlogende (bouw)materialen.*

*Het gaat hierbij om de beëindiging van bedrijfsmatige activiteiten (varkenshouderij). Voor dit plan is het Activiteitenbesluit van toepassing. Iedere wijziging van de bedrijfsvoering dient gemeld te worden bij het bevoegd gezag, dus ook de beëindiging van het bedrijf.*

*Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden ingediend in kader van de Waterwet. Onder ingrepen in het watersysteem worden ook het onttrekken en lozen van grond- en oppervlaktewater verstaan. Op onze website [www.vechtstromen.nl](http://www.vechtstromen.nl) treft u meer informatie aan over de Waterwet.*

*Het voorliggende plan voorziet wellicht in de bouw van enkele obstakels in de beschermingszone. Hiervoor dient ruim van te voren in kader van de Waterwet een vergunning worden aangevraagd. Voor het behandelen van de aanvraag is een formele procedure tijd van 8 weken.”*

Rekening houdend met het waterschapsadvies geeft het waterschap Vechtstromen een positief wateradvies.

## 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 bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

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

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

- *Bestemmingsomschrijving:*  
omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- *Bouwregels:*  
eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, inhoudsmaat, etc.);



- *Nadere eisen:*  
burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;
- *Specifieke gebruiksregels:*  
welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- *Afwijken van de bouw- en gebruiksregels:*  
onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming;
- *Wijzigingsbevoegdheid:*  
omschrijving van de wijze waarop burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

#### 7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-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 bouwregels (Artikel 8)*  
In dit artikel zijn regels ten aanzien van het bouwen van geluidsgevoelige functies in geluidszones van wegen opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)*  
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Deze regel heeft betrekking op de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied’ welke ter plaatse van het plangebied geldt.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)*  
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 13)*  
In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke regelingen waar in de regels wordt naar verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment vaststelling van dit plan.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

### 7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

#### **Agrarisch met waarden - Landschap (Artikel 3)**

Ter plaatse van de woningbouwontwikkeling zijn de gronden rondom het nieuwe woonerf voorzien van de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’. Hiermee wordt ter plaatse van de gronden die geen onderdeel uitmaken van het nieuwe woonerf voorzien in een passende gebiedsbestemming.

Ter plaatse van deze bestemming is het voormalig agrarisch bouwvlak wegbestemd en zijn de bouw mogelijkheden ingeperkt. Hiermee wordt gewaarborgd dat hier niet opnieuw gebouwen worden gebouwd.

#### **Wonen (Artikel 4)**

Het nieuwe woonperceel aan de Ensinkweg 4 is voorzien van de bestemming ‘Wonen’. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, het hobbymatig houden van dieren, een bed & breakfast en landschappelijke inpassingen. Deze bestemming is ook opgenomen ter plaatse van het perceel aan de noordzijde van het plangebied waar de in aanbouw zijnde woning zich bevindt.

In de bouwregels is opgenomen dat binnen de woonbestemming maximaal vier woningen zijn toegestaan. Voor wat betreft de bouwregels is zoveel mogelijk aangesloten op de bouwregels zoals die gelden voor overige woningen in het buitengebied. Voor de bestaande te behouden woning is een uitzondering gemaakt op het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen. Vanwege het behoudt van enkele bestaande bijgebouwen is voor dit perceel het maximale oppervlak aan bijgebouwen gemaximeerd op het bestaande oppervlak.

#### **Waarde – Hoge archeologische verwachting (Artikel 5) & Waarde – Middelmatige archeologische verwachting (Artikel 6)**

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

Bovenstaande dubbelbestemmingen zijn onveranderd opgenomen op de gronden waar deze in de bestemmingsplannen “Buitengebied Haaksbergen” en “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1” ook gelden.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

### 9.1 Vooroverleg

#### 9.1.1 Het Rijk

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

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist.

Voor plannen in het buitengebied/de groene omgeving waarvoor de KGO van toepassing is, en die aantoonbaar passen binnen de gemeentelijke beleidskaders, is geen vooroverleg noodzakelijk. Dit blijkt uit de uitzonderingsregel zoals opgenomen onder B.4 van de 'Uitzonderingslijst Vooroverleg Ruimtelijke Plannen' van de provincie Overijssel.

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling die voldoet aan bovenstaande uitzonderingsregel. Vooroverleg is niet noodzakelijk.

#### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Deze toets resulteerde in de 'normale procedure'. Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met het waterschap. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 6.2. Het waterschap geeft een positief wateradvies af.

### 9.2 Vooroverleg met de omgeving

De initiatiefnemer van dit plan heeft het plan voorbesproken met de directe omwonenden. Het betreft de bewoners van de percelen aan de Hulstweg 3, Ensinkweg 5 en 7 en Schoolkaterdijk 64. Er is positief gereageerd op het plan.

### 9.3 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt gezien de geringe planologische wijziging en het feit dat reeds vooroverleg met de omgeving heeft plaatsgevonden (zie paragraaf 9.2) geen voorontwerp-wijzigingsplan ter inzage gelegd.

### 9.4 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerp-wijzigingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

### Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

**Bijlage 2      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 3      Aanvullend verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 4      Quickscan natuurwaardenonderzoek**



**Bijlage 5      Watertoetsresultaat**