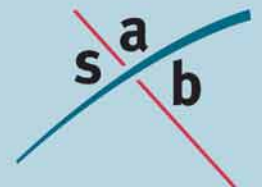


Bestemmingsplan

St. Isidorushoeve, uitbreidingslocatie Hoeve-oost

Gemeente Haaksbergen

Datum: 22 september 2009
Projectnummer: 62134
ID: NL.IMRO.0158.BP1052-0001



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het plan	4
2	Het plan	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Huidige situatie plangebied en omgeving	5
2.3	Het plan	6
3	Haalbaarheid van het plan	12
3.1	Beleid	12
3.2	Milieu	14
3.3	Water	20
3.4	Flora en fauna	23
3.5	Cultuurhistorie en archeologie	25
3.6	Verkeer en parkeren	25
3.7	Economische uitvoerbaarheid	26
4	Wijze van bestemmen	27
4.1	Algemeen	27
4.2	Dit bestemmingsplan	27
4.3	Overige regels	30
5	Procedure	31
5.1	Vooroverleg	31
5.2	Inspraakreacties	32
5.3	Zienswijzen	33

Bijlage toelichting

– *bijlage: resultaten vooroverleg en inspraakreacties*

Bijlagenboek

- *bijlage 1: geluidscontouren*
- *bijlage 2: akoestisch onderzoek*
- *bijlage 3: berekening geuremissie contouren Boonkweg 21*
- *bijlage 4: tabel hindercirkels omliggende bedrijven*
- *bijlage 5: geohydrologisch onderzoek*
- *bijlage 6: waterstructuurplan*
- *bijlage 7: quick scan flora en fauna d.d. 27 maart 2007*
- *bijlage 8: verkennend bodemonderzoek Lankelma*
- *bijlage 9: verkennend bodemonderzoek Grontmij*
- *bijlage 10: archeologisch onderzoek*

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Haaksbergen heeft de ontwikkeling van woningbouw aan de Goor-sestraat in St. Isidorushoeve ter hand genomen. De woningbouwlocatie St. Isidorushoeve-oost bedraagt circa 3,1 hectare. De gemeente ontwikkelt de locatie samen met de woningbouwvereniging. Om deze woningbouw mogelijk te maken is het onderhavige bestemmingsplan "St. Isidorushoeve-oost" nodig. Dit bestemmingsplan maakt de realisering van de woningbouw in het plangebied mogelijk. Bij de inrichting van het plangebied wordt aangesloten op de onlangs gerealiseerde woonwijk langs de Beckummerweg.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied (St. Isidorushoeve-oost) bevindt zich ten oosten van de Goor-sestraat (N347), de doorgaande weg door St. Isidorushoeve. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een bestaande nieuwbouwlocatie. Deze nieuwbouwlocatie grenst aan de Beckummerweg. Het gebied ten oosten en zuiden van het plangebied bestaat uit een aansluitend weideperceel.



globale ligging en begrenzing plangebied

bron: ANWB topografische atlas

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Bestemmingsplan buitengebied” zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 29 november 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel bij besluit van 22 juni 2004. Het plangebied heeft de bestemming ‘Agrarisch cultuurgebied’.

Op de tot agrarisch cultuurgebied bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Een nieuwe woonwijk is binnen deze bestemming dan ook niet mogelijk.

Om de realisering van de nieuwe woonwijk in het plangebied juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Opzet van het plan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 “het plan” ingegaan op de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft het (hogere) overheidsbeleid, milieuaspecten, water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, verkeer en parkeren en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteengezet wordt hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de regels. Ten slotte komen in hoofdstuk 5 de resultaten van de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Dit hoofdstuk gaat zowel in op de huidige ruimtelijke structuur, de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden voor de locatie als op de toekomstige situatie van het plangebied.

2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

De omgeving van St. Isidorushoeve is een typisch kleinschalige omgeving met veel boerderijen, houtwallen, singels en bosjes die her en der tegen de agrarische percelen aanliggen.

St. Isidorushoeve is een agrarisch lintdorp, ontstaan op de kruising van de huidige Goorsestraat en de Beckummerweg/Binnenveldweg. Langs deze wegen heeft de ontwikkeling van het dorp zich geconcentreerd. Westelijk achter de Goorsestraat is in de tweede helft van de twintigste eeuw een tweede schil met bebouwing tot stand gekomen. De typerende langgerekte structuur is daarmee verder vormgegeven.

Recente uitbreiding van woningbouw heeft plaatsgevonden aan de Beckummerweg. Het terrein zuidwestelijk van deze locatie is reeds in het structuurplan van 1994 aangemerkt als toekomstige woonbuurt. Ondanks dat St. Isidorushoeve op zich een jong dorp is, bestonden veel van de huidige wegen rond 1900 al. Nagenoeg alleen de bebouwing aan de Goorsestraat is als lintbebouwing te typeren. De kruising met de Rooms-Katholieke kerk is het hart van het dorp. Opvallend is dat de meeste woningbouw zich aan de zuidzijde van de Goorsestraat bevindt, terwijl de meeste voorzieningen zich aan de noordzijde van de Goorsestraat bevinden. De in St. Isidorushoeve voorkomende woningbouw is overwegend vrijstaand. Ook twee-onder-één-kap komt voor, maar nergens is sprake van woningbouw in appartementenvorm of met meerdere lagen.

De Goorsestraat heeft een belangrijk verkeerskundig belang. De drukke verbinding snijdt het dorp in twee delen. De enige kruising is die met de Beckummerweg/Goorsestraat. Dit is als het ware het scharnierpunt tussen de twee delen van het dorp.

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van de kern St. Isidorushoeve. De nieuwbouwlocatie ten zuiden van de Beckummerweg (plan Kemerij) grenst aan de noordzijde aan het plangebied.



luchtfoto plangebied en omgeving

bron: Google Earth

2.3 Het plan

uitgangspunten

Ter voorbereiding op de stedenbouwkundige uitwerking van het plangebied is in samenwerking met SAB een stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld. Naast de fysieke randvoorwaarden en beleidsuitgangspunten zijn hierin stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd die volgen uit een analyse van de plek (landschapsstructuur, cultuurhistorie, randen van het gebied en bebouwingsstructuur). In het navolgende zijn de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden weergegeven:

- ontwikkelingsrichting: hoofdrichting haaks op de watergang of de Goorsestraat;
- rooilijnen: langs de Goorsestraat de gebouwen onderling laten verspringen en in de achterliggende straten continu rooilijnen toepassen;
- massaopbouw: toepassen van kleinschalige woningen met open zijtuinen langs de randen aan de west- en zuidzijde met mogelijk onderling verschil in de situering, grootschaliger rijwoningen en/of meergezinswoningen mogelijk intern in het plan;
- situering randen: het heeft de voorkeur om woningen gesitueerd aan de Goorsestraat met de voorziden hierop te laten aansluiten. Het heeft de voorkeur de woningen aan de oostzijde van het plangebied met de koppen te grenzen aan de groene rand. De noordzijde van het plangebied mag geprojecteerd aansluiten op het bestaande plan Kemerij. De zuidzijde van het plangebied mag afwisselend begrensd worden door voor- en zijkanten;
- beeldkwaliteit: het beeldkwaliteitplan zal het toetsingskader vormen voor de beeldkwaliteit; de randen van het plangebied zullen zwaarder getoetst worden dan het interieur van het plan;
- voor het stedenbouwkundige Programma van Eisen zijn twee modellen opgesteld waar uiteindelijk één model uit gekozen is. De twee modellen worden hieronder gemotiveerd:

Model 1: De gebogen wegen van het plan Kemerij zijn in dit model doorgetrokken tot een nieuw woonveld langs de zuidelijke plangrens, dat door zijn rechthoekige vorm aansluit bij de ontginningskarakteristiek van St. Isidorushoeve. Langs de noordzijde van dit veld loopt een zichtlijn naar het buitengebied. Centraal in het plan, bij de overgang van de twee delen, is een appartementengebouw gesitueerd in een parkje met een speelplek en een wadi. Een voetpad verbindt dit parkje met de zuidelijke rand van het plan. Een tweede groenplek wordt gevormd door de rand langs de parallelweg. Hier is ruimte voor oppervlaktewater in de vorm van een smalle waterpartij. Langs de rand van de Goorsestraat staan ten behoeve van de afscherming van het geluid geschakelde twee twee-onder-één-kapwoningen. De overige randen bevatten vrijstaande woningen in een wisselende situering.



stedenbouwkundig model 1

Type woning	Aantal
Vrijstaand	16
Rijwoning	8
Appartement	11
Tweekap	22
Totaal	57

Model 2: De gebogen structuurlijnen uit het plan Kemerij zijn in deze variant doorgetrokken tot aan de zuidelijke begrenzing van het plangebied. De meest oostelijk gebogen weg is verschoven richting de watergang aan de oostzijde teneinde hier woningen met voorkanten naar het buitengebied te maken. De centrale noord-zuidgerichte weg wordt aan de zuidelijke plangrens afgebogen als herhaling van de entree van het plan aan de noordzijde. Centraal in het plan is een schegvor-

ming groengebied gepland, ten behoeve van spelen en wateropvang (wadi). In dit groengebied is het appartementengebouw gesitueerd. Ook in dit model is een waterpartij gedacht bij de entree, en zijn de woningen geplaatst volgens de principes beschreven in de stedenbouwkundige uitgangspunten. Er is gekozen voor een variant gebaseerd op het tweede model. De definitieve uitwerking is verderop in de paragraaf terug te vinden bij de planbeschrijving. Het verschil in inrichting is dat het appartementengebouw gespiegeld is weergegeven ten opzichte van het tweede model. Ook is ten hoogte van het appartementengebouw aan de oostelijke grens van het plangebied een groenstrook aangebracht.



stedenbouwkundig model 2

Type woning	Aantal
<i>Vrijstaand</i>	17
<i>Rijwoning</i>	10
<i>Appartement</i>	11
<i>Tweekap</i>	24
Totaal	62

planbeschrijving

bebouwingsstructuur

Het plan voorziet in de realisatie van circa 61 woningen in verschillende woningbouwcategorieën, zoals weergegeven in de tabel hieronder. Overeenkomstig genoemde uitgangspunten zijn in het plan verschillende typen woningen door elkaar toegepast. Daarnaast is gekozen voor het open houden van zijtuinen. Hiermee

wordt voorkomen dat bebouwing aaneengebouwd wordt. De sterke afwisseling in bebouwing dient behouden te blijven; herhaling van bouwvormen wordt niet toegestaan. Dit komt de versterking van het dorpse karakter van het lint ten goede. Het appartementengebouw is in het oostelijk deel van het plangebied gesitueerd. De rijwoningen zijn gesitueerd in het westelijk deel van het plangebied en zijn gesplitst in twee rijen. De tweekappers en de vrijstaande woningen zijn gemixt over het noordelijk en zuidelijk deel van het plangebied.

Type woning	Aantal
<i>Vrijstaand</i>	22
<i>Rijwoning</i>	8
<i>Appartement</i>	11
<i>Tweekap</i>	20
Totaal	61

Mocht er geen vraag naar appartementen zijn, dan kunnen op deze plek zes tot acht grondgebonden woningen gerealiseerd worden. De realisatie van acht grondgebonden woningen is mogelijk, maar gelet op de ruimtelijke inpassing heeft het de voorkeur om zes grondgebonden woningen te realiseren. Bij de realisatie van acht grondgebonden woningen levert dit voor de waterberging in het plangebied echter geen problemen op.



indicatieve verkaveling

groenstructuur

De groenstructuur in het plangebied wordt gevormd door een centraal groengebied rond het appartementengebouw. In dit groengebied is ook ruimte voor spelen. Verder vormen de randen van het plangebied de groenstructuur. De oostzijde van het plangebied grenst aan de bestaande watergang, hier grenzen tuinen aan het

groen. Vanuit het landschap is het wenselijk de bebouwing af te schermen. Om ook de ecologische functie van de waterloop te versterken, wordt een stevige beplantingsstrook langs de waterloop gelegd. De zuid-oostzijde van het plan grenst aan een weiland. De bebouwing vormt hier een tamelijk harde overgang naar het landelijk gebied. Een bomenrij langs de woonstraat verzacht dit beeld op een manier die passend is bij het landschap. De parallelweg langs de Goorsestraat wordt gekenmerkt door openheid en zicht op de omgeving. Er wordt een aantal boomgroepen in gras geplant, passend bij de achtergelegen bebouwing, en niet als doorgaande rij behorend bij de Goorsestraat. In de noordwestelijke hoek kan door de beplanting een afscheiding worden gecreëerd met het minder fraaie beeld van het tankstation en de bedrijvigheid langs dit deel van de Goorsestraat. De rand met de Kemerij tenslotte dient vrij ongemerkt over te lopen naar de nieuwe woonwijk. Dit zal voornamelijk met tuinen gebeuren. De meest praktische plek is centraal in het plan. Mogelijk kunnen deze groenplekken gekoppeld worden aan de beschreven ontwikkelingsstructuur en daarmee deze structuur ondersteunen. De groenplekken vormen daarmee mogelijk een verbinding met het groene buitengebied.

water

In het plangebied worden wadi's gerealiseerd in het centrale groengebied. Deze wateren af op de bestaande watergang aan de noord-oostzijde van het plangebied. De bermsloot langs de Goorsestraat blijft gehandhaafd.

ontsluiting

De woningen worden ontsloten via de bestaande woonstraten in de Kemerij, welke worden doorgetrokken in voorliggend plangebied. De Kemerij sluit vervolgens aan op de Beckummerweg.

langzaam verkeerroutes

De veiligste verbinding richting het dorp is voor langzaam verkeer via de Kemerij, richting de Beckummerweg. In het oosten van het plangebied is een aansluiting opgenomen richting het schouwpad. In het gehele plangebied worden langs de woonstraten voetpaden aangelegd.

parkeren algemeen

Voor het parkeren geldt dat voor de vrijstaande woningen en de tweekappers minstens één auto per woning op eigen erf geparkeerd dient te worden. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de wijk.

beeldkwaliteit

Voor het voorliggende plan is het beeldkwaliteitplan St. Isidorushoeve-oost opgesteld. Het beeldkwaliteitplan maakt op grond van de bebouwingstypologie onderscheid in de volgende drie deelgebieden;

- het parkje;
- middengebied;
- randgebied.

Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel een kader te bieden waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking en planbeoordeling kan plaatsvinden. Het gaat hier met name om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen.

Het beeldkwaliteitplan vult het bestemmingsplan aan. De zaken die geregeld worden in het beeldkwaliteitplan kunnen niet in een bestemmingsplan worden opgenomen met een bindende werking. Het beeldkwaliteitplan vormt, na vaststelling door de gemeenteraad, een toetsingskader voor bouwplannen. Het gaat hierbij om de inrichting van de openbare ruimte, architectuur, stedenbouw en landschap.

conclusie

Geconcludeerd kan worden dat met het voorliggende plan wordt bijgedragen aan het ontstaan van een samenhangende wijk die aansluit op de omgeving en op de woningvraag in een groene landelijke setting. De woningen en appartementen aan de zuidwestzijde van het plangebied zijn georiënteerd op de Goorsestraat. De woningen aan de zuid- en zuid-westrand zijn georiënteerd op het buitengebied. De overige woningen in het plangebied zijn gericht op de interne ontsluitingswegen. De nieuwbouw van St. Isidorushoeve-oost bestaat uit circa 61 woningen en appartementen. De opgave bestaat uit 20 twee-onder-één-kapwoningen, bestaande uit twee bouwlagen plus kap. De 11 appartementen worden ondergebracht in één complex, bestaande uit 3 bouwlagen. De 8 rijwoningen bestaan uit 2 woonblokken in de vorm van één of twee bouwlagen plus kap. De 22 vrijstaande woningen bestaan uit 2 lagen plus kap (vrij ontwerp).

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

provinciaal beleid

Streekplan Overijssel 2000+

Op de functiekaart van het streekplan Overijssel 2000+ ligt het plangebied op de grens van de functie 'kleine kern' en 'Zone II landbouw en cultuurlandschap'. De hoofdcoers van de zone II landbouw en cultuurlandschap betreft ontwikkeling van de landbouw met behoud en ontwikkeling van landschap, cultureel erfgoed en recreatie.

De ontwikkelingsmogelijkheden van een kern worden beïnvloed door de ruimtelijke structuur van de kern zelf en door de ruimtelijke structuur van het omliggende gebied. Bij de ruimtelijke structuur van de kern gaat het om de gunstige situering van nieuwe woongebieden ten opzichte van de huidige woongebieden, bedrijventerreinen, centrumvoorzieningen en de wegenstructuur van de kern. Nieuwe woon- en werkgebieden dienen landschappelijk goed ingepast te worden door middel van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke vormgeving van de overgang tussen stad en land. Kleine kernen hebben volgens het streekplan uitsluitend een lokale huisvestingsfunctie. Via een zorgvuldig beleid zal in eerste instantie de bestaande woningvoorraad benut dienen te worden. De uitbreidingsmogelijkheden dienen vooral bedoeld te zijn voor de specifieke doelgroepen starters en ouderen.

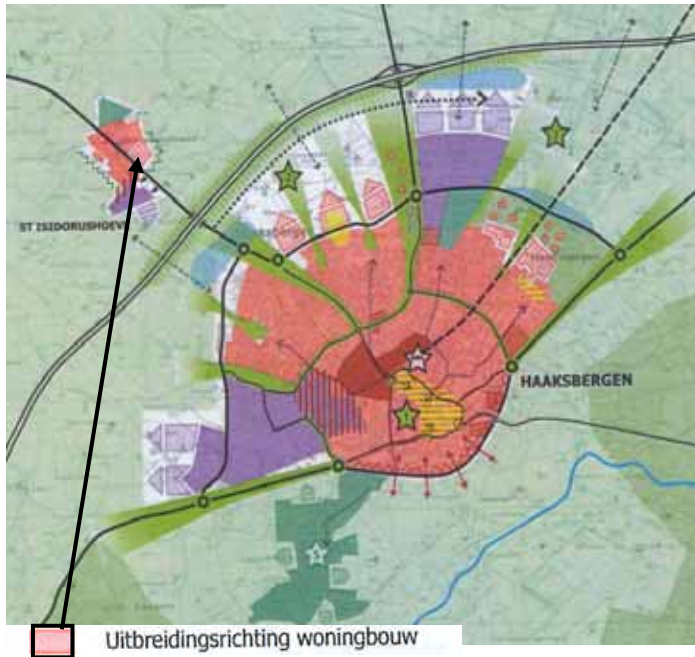
conclusie

Het plangebied ligt op de grens van de functie 'landbouw' en de functie 'kleine kern'. Nabij het plangebied is één agrarisch bedrijf aanwezig; aan de Boonkweg 21. Om woningbouw op het plangebied mogelijk te maken wordt de milieuvergunning van dit agrarisch bedrijf ingetrokken. Daardoor kan er voor het plangebied niet meer echt gesproken worden van een landbouwfunctie. Daarom wordt voor het plangebied aangesloten bij het beleid voor de functie 'kleine kern'. Het plangebied ligt gunstig ten opzichte van de aanwezige voorzieningen in de kern. Door middel van de stedenbouwkundige randvoorwaarde wordt een landschappelijke inpassing van de woningen in het plangebied gewaarborgd. De woningen worden voornamelijk gebouwd voor starters en ouderen. Woningbouw op deze locatie past binnen het provinciaal beleid, mits deze landschappelijk wordt ingepast.

gemeentelijk Beleid

structuurplan Haaksbergen 2015

Het structuurplan Haaksbergen 2015 is in juli 2006 door de gemeenteraad van Haaksbergen vastgesteld. In het structuurplan worden verschillende, op elkaar afgestemde aspecten, voor de komende 10 jaar uitgewerkt. Het structuurplan heeft tot doel om op de langere termijn richting te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het stedelijk gebied van de gemeente Haaksbergen. Nieuwe initiatieven en ontwikkelingen worden getoetst aan het structuurplan.



uitsnede kaart structuurplan Haaksbergen

Voor kwantitatieve behoefte aan uitbreiding voor woningbouw is de Woonvisie 2007+ het uitgangspunt. Dit is nader aangevuld met het uitgangspunt dat 50% van de woningbouwopgave gerealiseerd zal worden in inbreidingslocaties en 50% in uitbreidingslocaties.

De woonbebouwing in St. Isidorushoeve vraagt een kleinschalige uitbreiding. Hiervoor wordt ruimte geboden aan de oostzijde van het dorp, zie de afbeelding hiernaast. Deze locatie ligt gunstig ten opzichte van de in het dorp aanwezige voorzieningen. De nieuwe bebouwing moet zorgvuldig ingepast worden binnen de bestaande dorpsbebouwing en het landschap. Aandachtspunt in het dorp is de doorsnijding door de N347 (Goorsestraat). De oversteekbaarheid en verkeersveiligheid kan hier in het geding komen.

Woonvisie 2007+

De woningvraag is de laatste jaren sterk veranderd als gevolg van het toenemende aantal oudere huishoudens, de wens om te kopen, de wens tot meer keuzemogelijkheden, de roep om kwaliteit, veiligheid, ruimte in en om de woning, etc.. Deze tendensen zullen ook de komende jaren blijven spelen. Om goed op die ontwikkelingen te kunnen inspelen, heeft de gemeente de Woonvisie 2007+ vastgesteld. In de woonvisie zijn de volgende ambities beschreven die de gemeente wil nastreven:

- de gemeente Haaksbergen wil de keuzevrijheid voor de inwoners vergroten;
- de gemeente Haaksbergen wil gemêleerde woonwijken realiseren;
- de gemeente Haaksbergen gaat uit van volledige extramuralisering: burgers kunnen wonen in de zelf gekozen woning met zorg en dienstverlening die je nodig hebt;

- de gemeente Haaksbergen wil de leefbaarheid vergroten, onder meer door te bouwen voor de eigen behoefte met een zekere prioriteit voor jongeren;
- de gemeente wil samen met haar partners blijven inspelen op veranderingen.

welstandsnota

In de welstandsnota heeft de gemeente het ambitieniveau vastgesteld dat voor gebieden in de gemeente geldt c.q. in de toekomst gehanteerd wordt. Dit ambitieniveau dient als toetsingskader voor de beoordeling van de welstandscommissie. Het plangebied is in de welstandsnota aangewezen als een ontwikkelingslocatie. Hiervoor moet een beeldkwaliteitplan worden opgesteld. In het beeldkwaliteitplan wordt de uitstraling en inrichting van de nieuwe ontwikkeling in het plangebied beschreven. In de welstandsnota zijn de verschillende kenmerken van St. Isidorushoeve beschreven.

Nota speelvoorzieningen 'Haaksbergen speelt op veilig'

In de Nota speelvoorzieningen 'Haaksbergen speelt op veilig' (vastgesteld in april 2000) is een aantal richtlijnen vastgesteld met betrekking tot speelvoorzieningen. Op basis van het afstandscriterium gaat de voorkeur uit naar een speelvoorziening voor kinderen van 1 tot 6 jaar. Hiervoor geldt een oppervlakenorm van 50 tot 100 m². Het centrale groengebied in de wijk biedt ruimte hiervoor.

conclusie

Het plangebied is in de structuurvisie en de welstandsnota al aangewezen als uitbreidingslocatie. Door verschillende soorten woningen te bouwen ontstaat er een divers aanbod op de woningmarkt, echter de nadruk moet liggen op woningen voor starters en ouderen. Voordat een bestemmingsplan voor deze locatie wordt vastgesteld is een beeldkwaliteitplan opgesteld waar het bestemmingsplan aan wordt getoetst. Woningbouw op deze locatie past binnen het gemeentelijk beleid.

3.2 Milieu

bodem

Voordat de woningbouw kan plaatsvinden moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen. In 2006 is door Lankelma een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹. Dit onderzoek is onderverdeeld in een onderzoek naar de aanwezigheid van asbest en een onderzoek naar de aanwezigheid van overige bodemverontreinigende stoffen. In de bodem is geen asbest aangetroffen. In het grondwater is een verhoogde concentratie aan arseen, zware metalen en xylenen aangetroffen.

Nikkel is in een concentratie boven de toetsingswaarde aangetroffen. Op basis van de Wet bodembescherming bestaat formeel aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek. Gezien de waarschijnlijk natuurlijke oorsprong wordt een nader onderzoek niet zinvol geacht.

¹ Lankelma Geotechniek Almelo b.v. (12 april 2006), Verkennend bodemonderzoek Locatie Goorsestraat te Sint Isidorushoeve opdracht nummer ATR/VN-27458

In 2004 is door Grontmij Advies & Techniek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². Op de onderzoekslocatie zijn zowel in de bovengrond als in de ondergrond lichte olieverontreinigingen aangetroffen. In het grondwater zijn lichte chroomverontreinigingen en een matige nikkelverontreiniging aangetroffen. Over het algemeen komen metalen in het grondwater wel vaker voor in verhoogde gehalten en zijn doorgaans van natuurlijke oorsprong. Gezien de relatief lage gehalten is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese en behoeven er geen gebruiksbeperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie als woonwijk. De grond kan na graafwerkzaamheden hergebruikt worden. Wanneer meer dan 50 m³ grond van het terrein moet worden afgevoerd, dan kan dit materiaal elders worden hergebruikt mits wordt voldaan aan de regels van het Bouwstoffenbesluit.

De bodem is niet geheel vrij van bodemverontreinigingen. Vanwege de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging bestaan er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen ten aanzien van de voorziene ontwikkeling van de locatie.

geluid

De Wet geluidhinder (Wgh, 1 januari 2007) regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen. Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen. De geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder.

Voor het voorliggend plan in St. Isidorushoeve moet rekening worden gehouden met geluidhinder afkomstig van het wegverkeer van de Goorsestraat en de Beckummerweg. In het kader van de Wet geluidhinder is voor deze weg akoestisch onderzoek uitgevoerd³. Bij dit onderzoek is uitgegaan van de bouw van 61 woningen met een toename van 477 verkeersbewegingen per dag. Doordat woningen geluidsgevoelige functies zijn mag de geluidsbelasting op woningen in principe de 48 dB niet overschrijden. Als de geluidsbelasting tussen de 48 dB en de 63 dB ligt dan kan een hogere grenswaarde worden aangevraagd. Uit voornoemd onderzoek blijkt dat het gehele plangebied buiten de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, van de Beckummerweg ligt. Nader onderzoek naar de optredende gevelbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeer op de Beckummerweg is daarom niet nodig.

Een groot deel van het plangebied ligt wel binnen de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie van de Goorsestraat, zie bijlage 1. Dit betreft een strook van ongeveer 120 meter over het plangebied. Voor deze woningen zal een hogere grenswaarde moeten worden verleend voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Om de geluidsbelasting van de Goorsestraat inzichtelijk te maken is door SAB Arnhem B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁴.

² Grontmij Advies & Techniek (1 maart 2004), Verkennend bodemonderzoek Bestemmingsplan St. Isidorushoeve-oost te Sint Isidorushoeve, documentnummer 11/99010759

³ SAB Arnhem B.V. (6 maart 2007), Ligging van de 48 dB-contour van de Goorsestraat en Beckummerweg, projectnummer 62134

⁴ SAB Arnhem B.V. (16 december 2008), Akoestisch onderzoek Sint Isidorushoeve, Haaksbergen, projectnummer 62134

toetsing aan de Wet geluidhinder

Uit onderzoek blijkt dat de woningen binnen de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, van de Goorsestraat (N347) en buiten de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, van de Beckummerweg liggen. Voor 28 woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De hoogste gevelbelasting, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding, ten gevolge van het wegverkeer de Goorsestraat (N347) bedraagt 59 dB op rijwoning RW1.

Voor de 28 woningen kan bij de gemeente Haaksbergen een hogere grenswaarde worden aangevraagd. Om een hogere grenswaarde aan te kunnen vragen moet worden voldaan aan twee voorwaarden:

- de optredende gevelbelasting moet lager zijn dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting;
- de situatie moet passen in het gemeentelijke geluidsbeleid ten aanzien van vaststelling van de hogere grenswaarden.

De maximaal toelaatbare gevelbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende gevelbelastingen zijn hiermee lager dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting. De verwachting is dat veel gemeenten in hun geluidsbeleid de oude ontheffingscriteria voorlopig zullen volgen uit het inmiddels vervallen Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. Hierin stond het ontheffingscriterium: "door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestisch afscherpende functie vervullen voor andere woningen". Dit ontheffingscriterium is in deze situatie van toepassing.

Voor de woningen is de gevelbelasting lager dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting en de situatie past naar verwachting in het gemeentelijke beleid. Hierdoor kunnen voor deze woning hogere grenswaarden worden aangevraagd bij de gemeente Haaksbergen. De aan te vragen hogere grenswaarden zijn weergegeven in bijlage H van het akoestisch onderzoek.

toetsing aan het Bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd te worden. Voor de akoestische binnenwaarde mag artikel 110g van de Wgh (een aftrek van 2 en 5 dB) niet worden toegepast. Mogelijk moeten voor de woningen met een hogere gevelbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB aanvullende isolerende voorzieningen worden getroffen om een akoestische binnenwaarde van 33 dB te halen. Voor de 28 woningen waarbij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden gebeurt dit alleen door de Goorsestraat (N347). De overige wegen nabij het plangebied zorgen niet voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de 28 woningen. Op basis van het "Rekenmethode cumulatieve geluidsbelasting" uit het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006" hoeven wegen die niet zorgen voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde niet betrokken te worden bij de berekening van de cumulatieve gevelbelasting. Omdat bij de 28 woningen maar één weg zorgt voor de overschrijding hoeft er geen cumulatie te worden uitgevoerd. De hoogste gevelbelasting, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding, op rijwoning RW1 bedraagt 59 dB. De hoogste gevelbelasting, exclusief aftrek ex artikel 110g, bedraagt daardoor 64 dB. Om de binnenwaarde bij de rijwoning te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(64-33=)$ 31 dB worden bereikt. Ter indicatie: een standaard

spouwmuur bezit een minimale geluidsisolatie van 20 dB volgens het Bouwbesluit. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

compensatie (waarborgen wooncomfort)

Het plangebied is een geluidsbelaste locatie met een gevelbelasting van meer dan 53 dB en daarom moet bij de beoordeling van het plan en bij de verlening van de hogere grenswaarde ook nog worden gekeken naar zogenaamde compenserende factoren (aanvullende eisen ten aanzien van het wooncomfort). In dit plan kunnen de volgende zaken als compenserende factoren worden aangemerkt:

- op drie woningen na hebben alle woningen in dit plan één of meerdere geluidsluwe gevels⁵;
- drie rijwoningen hebben geen volledige geluidsluwe gevel;
- de achtergevel op de begane grond is wel geluidsluw, maar op de eerste en tweede verdieping is de achtergevel dat niet;
- de buitenruimte ligt bij alle woningen aan de geluidsluwe zijde van de woning. Op de waarneemhoogte van 1,5 meter wordt de voorkeursgrenswaarde hier dan ook niet overschreden. Om dit bij alle woningen te bereiken is aan de achterzijde van de rijwoningen RW1 t/m RW4 een scherm geplaatst.

Na het aanvragen van een hogere grenswaarden voor de 28 woningen en het nemen van voornoemde compenserende maatregelen vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan. Het akoestisch onderzoek is toegevoegd aan de bijlagen.

luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm, nu ook wel “Wet luchtkwaliteit” genoemd). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zoveel mogelijk worden weggenomen.

In deze wet is opgenomen dat indien aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering kunnen vormen voor de realisatie van een ruimtelijk project:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Uit het artikel 4 van het Besluit (AMvB niet in betekende mate bijdragen (Stb.440)) en artikel 4, 2e lid met bijlage 3B van de regeling (Regeling niet in betekende mate bijdragen (Stcrt.nr.218)) blijkt dat voor woningbouwlocaties de verslechtering van de luchtkwaliteit niet in betekende toeneemt als 'een dergelijke lo-

⁵ Geluidsluwe gevel: gevel met een geluidsniveau welke lager is dan de voorkeursgrenswaarde.

catie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat'. In het geval van dit bestemmingsplan is met 2 ontsluitingswegen geen sprake van 1000 woningen; volgens de huidige wetgeving is dus geen onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig. Het aspect luchtkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

milieuzone agrarische bedrijven

In de omgeving van het plangebied liggen verschillende agrarische bedrijven. De gemeente Haaksbergen⁶ heeft voor het plangebied onderzoek gedaan naar de minimaal aan te houden afstand tot deze bedrijven⁷. Op basis van het onderzoek is vastgesteld dat voor het vleesvarken bedrijf aan de Boonkweg 21 nader onderzoek diende te worden uitgevoerd. Het rapport Berekening geuremissie contouren Boonkweg 21, dat het resultaat is van dit onderzoek, is toegevoegd in bijlage 3. Het bedrijf aan de Boonkweg 21 valt thans onder de werking van het Besluit Landbouw milieubeheer. Op basis van het Besluit Landbouw milieubeheer bedragen de vast aan te houden afstanden van de rand van het agrarische bouwperceel tot een categorie I en II omgeving 100 meter en tot een categorie III of IV omgeving 50 meter. Het plangebied moet worden aangemerkt als een categorie I omgeving (bebouwde kom). Op grond van de vast aan te houden afstand van 100 meter valt de 100 metercontour deels over het plangebied. Ter bescherming van het woon- en leefklimaat is in de planregeling een milieuzone opgenomen. Op de gronden gelegen binnen de milieuzone mogen voorsnog geen nieuwe woningen worden gebouwd. De inspanningen van alle betrokken partijen zijn er op gericht de milieuvloed van het bedrijf in de naaste toekomst zodanig te beperken dat de milieuzone kan worden verkleind of opgeheven. Om in de naaste toekomst ook verder binnen het plangebied woningbouw mogelijk te maken is in de planregeling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Indien wordt aangetoond dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd kan gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid en kan de milieuzone worden verkleind of opgeheven.

hinder niet agrarische bedrijvigheid

Er zijn vier niet-agrarische bedrijven rond het plangebied gesitueerd. In bijlage 4 is in een tabel van de verschillende bedrijven met hun afstand tot het plangebied en de hindercirkel opgenomen. Het blijkt dat het plangebied buiten de hindercirkels van de niet-agrarische bedrijven ligt. De hinder van niet agrarische bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

externe veiligheid

Als gevolg van enkele rampen en incidenten zoals de vuurwerkramp in Enschede is externe veiligheid een belangrijk landelijk thema geworden. Deze rampen en incidenten hebben ertoe geleid dat de rijksoverheid diverse maatregelen heeft genomen om zicht te krijgen op de risicobronnen in Nederland en het optimaliseren van de risicobeheersing rondom de risicobronnen. Om de veiligheidsrisico's te be-

⁶ Gemeente Haaksbergen, Advies afdeling milieu, ontvangen 5 februari 2007

⁷ Voor de agrarische bedrijven volgens de Wet stankemissie veehouderijen en voor de overige bedrijven de gewenste afstand.

heersen zijn door de rijksoverheid diverse nota's, wetten en besluiten tot stand gekomen die leidend zijn voor de externe veiligheidstaken van provincie en gemeenten. Het gaat daarbij om wet- en regelgeving waarin risiconormen zijn gesteld voor inrichtingen die met gevaarlijke stoffen werken en vervoer van gevaarlijke stoffen. Naast de landelijke sturing neemt de gemeente Haaksbergen ook haar eigen verantwoordelijkheid om de veiligheidsrisico's voor haar burgers zo beperkt mogelijk te houden. In navolging op het provinciale Meerjarenprogramma Externe Veiligheid Overijssel heeft de gemeenteraad op 31 januari 2007 de nota Extern Veiligheidsbeleid gemeente Haaksbergen 2006-2010 vastgesteld.

nota Extern Veiligheidsbeleid gemeente Haaksbergen 2006-2010

Om duidelijkheid te verschaffen over de wijze waarop de gemeente Haaksbergen voornemens is de nieuwe taken in het kader van het nieuwe veiligheidsbeleid uit te voeren is de beleidsnota Extern Veiligheidsbeleid gemeente Haaksbergen 2006-2010 opgesteld.

Doel van het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Haaksbergen is om duidelijk te maken welke externe veiligheidsrisico's er in de gemeente zijn en hoe met deze risico's dient te worden omgegaan. De gemeente streeft naar een beheersbare veiligheidssituatie, waarbij:

- a De risico's binnen de gemeente goed in beeld zijn gebracht en men zich er van bewust is dat er risico's zijn.
- b Een zorgvuldige afweging plaats vindt tussen nut en de noodzaak van nieuwe ontwikkelingen en hun gevolgen voor externe veiligheid.
- c Het voorkomen van nieuwe risicosituaties en duidelijkheid over hoe om te gaan met bestaande risico's.
- d Door middel van beleidsuitvoering en handhaving ervoor gezorgd wordt dat bestaande risico's beheersbaar blijven.

situatie plangebied

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (vervoer van gevaarlijke stoffen) bronnen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen groepsrisico en plaatsgebonden risico. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

stationaire bronnen

Op een afstand van ongeveer 300 meter vanaf het plangebied ligt een aardgasleiding⁸. Deze aardgasleiding heeft een diameter van 7,9 inch. Voor aardgasleidingen met een diameter tussen de 4-8 inch geldt een minimale bebouwingsafstand van 20 meter. Het plangebied ligt verder dan 20 meter vanaf de aardgasleiding. Aan de Goorsestraat 173 is een bedrijf in graan-, zaad- en poothandel (inclusief bestrijdingsmiddelen) gevestigd. Dit bedrijf heeft een milieuvergunning voor de op-

⁸ Gemeente Haaksbergen, Gemeentelijk extern veiligheidsbeleid Haaksbergen 2006-2010

slag van maximaal 5.000 kg bestrijdingsmiddelen. In het Besluit Milieukwaliteitseisen Externe Veiligheid worden opslagen kleiner dan 10.000 kg uitgesloten. Voor de opslag van de bestrijdingsmiddelen dient het bedrijf te voldoen aan de veiligheidsvoorschriften van de CPR 15-3⁹. Dit bedrijf vormt geen gevaar in het kader van externe veiligheid.

Op de risicokaart van de provincie Overijssel is aangegeven dat bij het tankstation ten westen van het plangebied geen LPG aanwezig is. Dit bedrijf vormt dan ook geen belemmering in het kader van externe veiligheid.

mobiele bronnen

Rond het projectgebied liggen geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

conclusie

Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmering oplevert voor woningbouw in het plangebied.

3.3 Water

provinciaal beleid

Belangrijk uitgangspunt in het provinciaal waterhuishoudingsplan voor het nieuwe waterbeheer is duurzaamheid. De provincie geeft aan welke partij verantwoordelijkheid draagt met betrekking tot het stedelijk waterbeheer. Het waterschap is verantwoordelijke partij voor het beheer van het zichtbare water en de gemeente voor de ontwatering van gebieden. Verder stelt de provincie een aantal doelen vast. Bij stedelijke ontwikkelingen en inrichting zal water een sterk sturende rol moeten gaan vervullen. Daarbij moet ook de relatie tussen stedelijk waterbeheer en de 'groene ruimte' worden betrokken. Een hardnekkig probleem is de grondwateroverlast. De aanpak van deze problematiek geeft de provincie een impuls. Het duurzaam maken van de waterketen krijgt gestalte door deze keten zo min mogelijk te belasten met relatief schoon regenwater en uitstoot van vuil water uit deze keten sterk te reduceren. Ook de drinkwatervoorziening zal duurzaam moeten worden. Een intensieve samenwerking tussen de betrokken partijen bij het stedelijk waterbeheer is van evident belang.

waterschap Regge en Dinkel

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het vigerende Waterbeheerplan. Diverse aspecten van het waterbeleid zijn verder uitgediept in aparte beleidsnota's. Voor het ruimtelijk relevante thema vasthouden en bergen van water, is de Beleidsnota Retentie opgesteld. De uitgangspunten en wensen voor de inrichting en het beheer van beken en overige waterlopen zijn verwoord in de Stroomgebied Actie Plannen (STAP). De notitie Afkoppelen / niet aankoppelen geeft de visie van het Waterschap Regge en Dinkel weer over de wijze waarop met hemelwater moet worden omgegaan en bevat een slisboom voor de juiste keuze van hemelwater in verschillende situaties. De uitgangspunten en randvoorwaarden die het waterschap hanteert voor het toetsen van de basisinspanning en het ontwerp rioolstelsels in samenhang met het oppervlaktewatersysteem, zijn opgenomen in de nota Actualisering Rioleringsbeleid.

⁹ Informatie gemeente Haaksbergen

Daarnaast is de Keur van Waterschap Regge en Dinkel een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Regge en Dinkel opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang voor het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

beleid gemeente; Waterplan Haaksbergen

Het Waterplan Haaksbergen geeft richting aan het waterbeheer in de komende jaren. Het geeft aan wat er nodig is om het watersysteem en waterketen te verbeteren (rekening houdend met klimaatveranderingen), de ecologie te verbeteren, de belevingswaarde van water te vergroten en de waarde van water onder de aandacht te brengen.

Op basis van het vigerend beleid en de knelpunten en kansen is een strategie uitgewerkt voor het waterbeheer in Haaksbergen. Deze strategie is gestoeld op drie pijlers:

- verbeteren van de werking van het watersysteem en waterketen, waarbij gelijktijdig geanticipeerd wordt op verwachte klimaatontwikkelingen;
- het vergroten van de belevingswaarde van watergangen door het verhogen van de diversiteit voor inrichting en ecologie alsmede de implementatie via beheer en onderhoud;
- het uitdragen van de waarde van water door een actieve, zichtbare en stimulerende rol van de overheid op het gebied van water en ecologie.

overleg

Op 31 januari 2007 heeft er overleg plaatsgevonden tussen Waterschap en gemeente over de manier waarop het water in het plangebied wordt ingebracht. De volgende uitgangspunten zijn door de gemeente en het waterschap aangegeven:

- het waterschap stelt als eis dat er 40 mm berging binnen het plangebied gerealiseerd moet worden (waarvan 3 mm op straat/verdamping e.d.);
- afvoer uit het plangebied is conform de landelijke afvoer: 2,4 l/s/bruto oppervlak;
- wegen mogen niet rechtstreeks op oppervlaktewater afvoeren;
- het plangebied levert geen problemen op ten aanzien van de regionale berging;
- hemelwater wordt bovengronds aangevoerd vanaf de woning naar de straat;
- er ligt een watergang langs de Goorsestraat die van de Provincie is;
- er worden 50 woningen gerealiseerd (later gewijzigd in 61 woningen, dit aantal is verwerkt in het geohydrologisch onderzoek en het Waterstructuurplan);
- 50 à 55% wordt uitgegeven;
- DWA is 12 l/inwoner/uur;
- er wordt uitgegaan van 3 inwoners per woning;
- op de grens van het plangebied ligt een waterschapssloot, welke wordt onderhouden vanaf het plangebied. Hiervoor is een onderhoudspad van 5 meter (obstakelvrij) nodig. De watergang is benoemd tot basiswater.

geohydrologisch onderzoek; randvoorwaarden voor het ontwerp

In een overleg met gemeente en waterschap zijn uitgangspunten bepaald voor de omgang met water in het plan. DHV heeft vervolgens een geohydrologisch onder-

zoek uitgevoerd¹⁰ om ook voldoende inzicht te hebben in de geohydrologische opbouw en de maaiveldhoogte van het plangebied. Na het opstellen van het geohydrologisch onderzoek is het ontwerp voor het plan gewijzigd. De wijzigingen zijn meegenomen bij het opstellen van het Waterstructuurplan. Het geohydrologisch onderzoek is opgenomen in bijlage 5.

vertaling naar ontwerp

Op basis van het stedenbouwkundig model voor de woningbouwlocatie St. Isidorushoeve-oost kan de inrichting op hoofdlijnen van de toekomstige waterstructuur bepaald worden. Dit is vastgelegd in een Waterstructuurplan¹¹. Het doel van dit Waterstructuurplan is om op hoofdlijnen de waterhuishouding van St. Isidorushoeve-oost te beschrijven. Deze beschrijving op hoofdlijnen is input voor het stedenbouwkundig inrichtingsplan. Daarnaast is het Waterstructuurplan de waterhuishoudkundige onderbouwing bij het bestemmingsplan. Het Waterstructuurplan wordt in een later stadium uitgewerkt tot een afwaterings- en rioleringsplan, waarbij gedetailleerd wordt aangegeven wat de water- en bouwpeilen zijn, hoe de waterhuishoudkundige voorzieningen worden ingericht en wat het ontwerp van de riolering is.

In het stedenbouwkundig ontwerp is uitgegaan van de opvang van hemelwater in een centraal gelegen wadi en in de greppel langs de Goorsestraat. In totaal moet voor het plangebied 741 m³ aan waterberging worden gereserveerd. De benodigde waterberging wordt bepaald door de volgende uitgangspunten:

- 37 mm in 75 minuten over het verharde oppervlak;
- 2,4 l/s/ bruto oppervlak: landelijke afvoer;
- 150 m² verhard oppervlak per rijtjeswoning of twee onder één kap en 200 m² verhard oppervlak voor een vrijstaande woning. Deze oppervlakken zijn exclusief openbare verharding.

Waterberging kan worden gecreëerd door hemelwater in de bodem te infiltreren of door een buffer aan te leggen die zich vult tijdens neerslag en langzaam leegstroomt in droge perioden. Gezien de hoge grondwaterstanden en de aanwezige leemlagen wordt geadviseerd om een bovengrondse infiltratievoorziening aan te leggen. Hierin kan worden voorzien door het aanleggen van wadi's centraal in het plangebied of aan weerszijden van het plangebied. Deze wadi's worden gecombineerd met groenvoorzieningen. De bodem van de aan te leggen wadi krijgt een oppervlakte van 1.652 m². Bij een waterdiepte van 0,30 m bedraagt de berging 496 m³. (De bodem van de wadi ligt op 0,4 m beneden straatpeil.) Op het talud kan 77 m³ geborgen worden. De totale inhoud van de wadi komt daarmee op 573 m³. Dit is net te klein om het hemelwater te kunnen bergen (596 m³). Bij deze berekening is uitgegaan van kerngetallen. In het afwaterings- en rioleringsplan wordt dit nader uitgewerkt. De greppel langs de Goorsestraat is overgedimensioneerd, zodat hierop extra verhard oppervlak kan worden aangesloten. Een andere optie is om de berging iets dieper te maken. Als randvoorwaarden in het Stedenbouwkundig pro-

¹⁰ DHV (21 maart 2007), Woningbouwlocatie St. Isidorushoeve, geohydrologisch onderzoek en advies, inventarisatie bodemopbouw en geohydrologie, registratienummer: ON-H 20070309

¹¹ DHV (december 2008), Haaksbergen, St. Isidorushoeve oost, inrichting op hoofdlijnen van de toekomstige waterstructuur, Waterstructuurplan.

gramma van eisen is een bergingscapaciteit van 2.700 m² doorgevoerd in het ontwerp. Binnen het totale plangebied is ruim voldoende waterberging aanwezig.

Dit Waterstructuurplan is in het kader van de watertoets onderwerp van overleg met het Waterschap geweest en door partijen geaccordeerd. Het Waterstructuurplan is opgenomen in bijlage 6.

3.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het projectgebied. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Door SAB is een quick scan flora en fauna uitgevoerd¹², de resultaten van de quick scan zijn hieronder beschreven.

gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet zijn de Habitatrichtlijngebieden Teeselinkven, Boddenbroek en Buurserzand. Beide gebieden liggen op meer dan 4 kilometer afstand van het plangebied. De beoogde woningbouw in het plangebied is te karakteriseren als een ingreep met hoofdzakelijk lokale effecten. Gezien de afstand tot deze Habitatrichtlijngebieden, zijn geen negatieve invloeden te verwachten op de aangewezen natuurwaarden. Het plangebied ligt ook niet in of nabij een aangewezen gebied of zone in het kader van de EHS. Ook deze vorm van gebiedsbescherming is daarmee niet van toepassing.

soortenbescherming

Voor wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Door de realisatie van woningbouw in het plangebied zal het biotoop geheel veranderen. Tijdens de grondbewerking en bouw zal sprake zijn van aantasting van verblijfplaatsen en verstoring voor de verschillende aanwezige soorten. Ook kan een aantal soorten foerageermogelijkheden verliezen. Gezien de omgeving zal dit niet zodanig zijn dat negatieve effecten worden verwacht. De meeste soorten zullen in de toekomst in de tuinen weer een geschikt leefgebied kunnen vinden. Voor een soort als de kievit gaat permanent broedgelegenheid verloren.

De meeste van voorkomende soorten zoals veldmuis, huisspitsmuis, mol en haas zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Eén van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Het gaat dan om de watervleermuis. De watergang aan

¹² SAB Arnhem B.V. (27 maart 2007), quick scan flora en fauna, woningbouw St. Isidorushoeve Oost, projectnummer 62134

de oostzijde kan een verbindend element (vliegroute) zijn voor watervleermuizen. Als op geruime afstand van dit element wordt gebouwd (10 tot 15 meter tussen gebouwen en watergang) en verlichting nabij de watergang wordt beperkt, zijn er geen negatieve invloeden te verwachten op deze mogelijke vliegroute. Het open plangebied is niet erg geschikt als foerageergebied. In het ontwerp is met dit aspect rekening gehouden en is de advies afstand in acht genomen. Bij het opstellen van de plannen voor de inrichting van de openbare ruimte zal rekening moeten worden gehouden met de lichtsterkte van de verlichting nabij de watergang. Tevens kunnen actieve nestplaatsen van vogels worden aangetast en verstoord als in het broedseizoen wordt gestart met werkzaamheden. Door buiten het broedseizoen te starten kan dit worden vermeden.

Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. De start van werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren;
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - het voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonden in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen, zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

aanbevelingen

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet is ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting van het plangebied, zoals:

- inpassing van de nieuwbouw in het landschap door gebruik te maken van inheemse streekeigen bomen en struiken;
- bij de nieuwbouw kan gedacht worden aan “vleermuisvriendelijke” bouw, bijvoorbeeld met een toegankelijke, brede spouw met open stootvoegen op 2,5 meter hoogte of ruimte onder het dak;
- behoud van zoveel mogelijk bomen:
 - De aanwezige oudere bomen (eiken) hebben een hoge vervangingswaarde en zijn waardevol voor verschillende soorten fauna. Voor zover mogelijk zouden deze moeten worden ontzien;
 - Het creëren van ruigtes en struwelen op de nieuwe locatie verdient aanbeveling. Het beste zijn, ecologisch gezien, inheemse bes- en bloemdragende struiken en planten.

De quick scan flora en fauna is opgenomen in bijlage 7.

3.5 Cultuurhistorie en archeologie

In of nabij het plangebied zijn geen cultuurhistorische monumenten aanwezig waar met de realisering van de woningbouw rekening mee moet worden gehouden.

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorische erfgoed, te weten de archeologische waarden. Daarom is door BAAC ter plaatse van het plangebied een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd¹³. Tijdens het bureau-, veld- en booronderzoek zijn er geen archeologische waarden in het plangebied gevonden. De kans op de aanwezigheid van archeologische waarden wordt zeer klein geacht. Er zullen derhalve naar verwachting geen archeologische waarden worden verstoord. Een vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Door Het Oversticht is een advies opgesteld¹⁴ over het rapport "Gronden Eissink te St. Isidorushoeve" door het bureau BAAC. Na bestudering van het rapport stemt Het Oversticht in met de conclusies en het gegeven advies.

De aanwezigheid van archeologische resten of sporen is nooit helemaal uit te sluiten. Indien bij de bodemverstorende activiteiten archeologische waarden worden aangetroffen dan moet hiervan een melding gemaakt worden conform artikel 47 van de Monumentenwet 1988.

Het verkennend archeologisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage 10.

3.6 Verkeer en parkeren

Uitgangspunt voor de parkeernorm zijn de kerncijfers van de ASVV 2004. Wanneer St. Isidorushoeve als een weinig stedelijke omgeving wordt aangemerkt, dan zijn er in totaal 123 parkeerplaatsen nodig. De onderverdeling in typologie en prijscategorie is in de volgende tabellen weergegeven.

benodigd aantal parkeerplaatsen voor de koopwoningen

<i>norm</i>	<i>1.7 (goedkoop)</i>	<i>1.9 (midden)</i>	<i>2.2 (duur)</i>	<i>totaal aantal parkeerplaatsen</i>
<i>type</i>				
<i>vrijstaand</i>			22	48.4
<i>rijwoning</i>	4			6.8
<i>tweekapper</i>	6	6	8	39.2
<i>appartement</i>			3	6.6
<i>totaal</i>				101

¹³ BAAC (febr. 2007), St. Isidorushoeve (gemeente Haaksbergen), Gronden Eissink te St. Isidorushoeve, Inventariserend Archeologisch Vooronderzoek, Bureaustudie, BAAC-project 07.0027

¹⁴ Het Oversticht (19 maart 2007), Briefrapport toetsing archeologisch onderzoek St. Isidorushoeve, gronden Eissink, kenmerk: 3.076.07/sw

benodigd aantal parkeerplaatsen voor de huurwoningen

norm	1.7 (goedkoop)	1.9 (midden)	2.2 (duur)	totaal aantal parkeerplaatsen
type				
<i>rijwoning</i>		4		7.6
<i>appartement</i>	4	4		14.4
totaal				22

De benodigde 123 parkeerplekken worden deels op eigen terrein gerealiseerd en deels in het openbaar gebied. 42 parkeerplekken moeten op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarbij geldt dat bij de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen minstens één auto op eigen erf wordt geparkeerd. Indien 2 auto's per woning op eigen terrein geparkeerd worden, geldt dit volgens de norm slechts als 1,7 auto. Er zijn in het stedenbouwkundig plan specifiek 32 parkeerplaatsen aangeduid. Daarnaast kunnen in de openbare ruimte ook parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de vorm van langs- en dwarsparkeerplaatsen aan de nieuw te realiseren woonstraten. De 49 parkeerplaatsen die nog moeten worden ingevuld kunnen in de openbare ruimte worden opgevangen in de vorm van voornoemde optie. Het ontwerp biedt afdoende ruimte om te voorzien in het benodigd aantal langs- en dwarsparkeerplaatsen. Op dit punt is de haalbaarheid van het bestemmingsplan dan ook niet in het geding.

Aan de hand van de huidige verkeerscapaciteit van de infrastructuur in St. Isidorushoeve wordt niet verwacht dat de verkeerstoename door de ontwikkeling van uitbreidingslocatie Goorsestraat problemen zal opleveren.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Door de gemeente en ontwikkelende partij is een anterieure exploitatieovereenkomst in de zin van de Wro gesloten. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding. Verbeelding en regels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op het juridisch bindende gedeelte.

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels, zoals begrippen, regels omtrent de wijze van meten, algemene ontheffings- en gebruiksregels en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels worden hier verder niet toegelicht.

verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis, indien en voor zover deze daaraan in de regels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografisch gegevens).

planregels

De planregels zijn ondergebracht in de volgende vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels) bevat de begrippen en de wijze van meten. Deze regels beogen een juiste interpretatie en toepassing van de regels in de overige hoofdstukken te waarborgen;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) bevat de eigenlijke regels bij de bestemmingen. Per bestemming is een bestemmingsomschrijving, de bouwregels en eventueel een ontheffingsregel opgenomen;
- hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat de algemene regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) bevat het overgangsrecht en de slotregel.

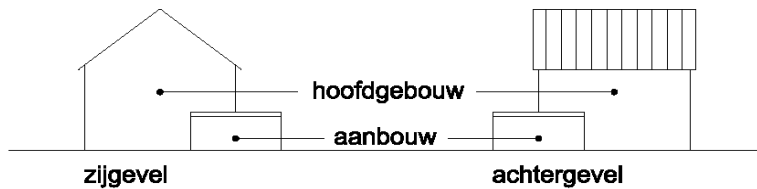
4.2 Dit bestemmingsplan

4.2.1 ***begripsbepalingen***

In deze paragraaf zal het begrip, aanbouw, nader worden toegelicht om te voorkomen dat onduidelijk over de inhoud van dit begrip zou kunnen ontstaan. In de regels wordt een aanbouw omschreven als:

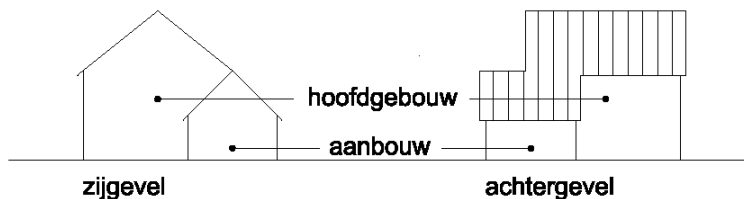
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

In sommige gevallen is het duidelijk dat er sprake is van architectonische ondergeschiktheid. In geval van een aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw met één bouwlaag en een plat dak (figuur 1) is hiervan sprake.



figuur 1

Het is echter niet altijd evident dat er sprake is van architectonische ondergeschiktheid. Wanneer een aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw een dakafdekking heeft die in het verlengde ligt van het hellend dak van het hoofdgebouw is dit minder vanzelfsprekend (fig. 2). Ook in dit geval geldt dat, gelet op de beperkte hoogte en de verspringende voor-, zij- en achtergevels ten opzicht van het hoofdgebouw, dat sprake is van architectonische ondergeschiktheid en dus van een aanbouw als bedoeld in dit plan.



figuur 2

4.2.2 de bestemmingen

Binnen dit bestemmingsplan komen de bestemmingen Groen, Tuin, Verkeer, Water en Wonen voor.

Groen

De bestemming groen is bestemd voor groenstroken en bijbehorende voorzieningen en bouwwerken. Gebouwen zijn niet toegestaan en de maximale bouwhoogte van bouwwerken bedraagt 2 m.

Tuin

Binnen de bestemming Tuin mogen geen gebouwen worden gebouwd. Binnen deze bestemming is onder voorwaarden wel een uitbouw, in de vorm van een erker toegestaan.

Verkeer

De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor wegen en straten met de bijbehorende voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Water

De gronden binnen de bestemming Water zijn bedoeld voor water en oeverstroken. Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 m.

Wonen

Binnen de bestemming Wonen zijn de volgende afzonderlijke woonmogelijkheden toegestaan:

- a aaneengebouwde of twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen
- b gestapelde woningen
- c vrijstaande of twee-aaneengebouwde woningen

In geval van a zijn zowel aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde als vrijstaande woningen toegestaan. In geval van c zijn zowel vrijstaande als twee-aaneengebouwde woningen toegestaan.

Middels een aanduiding op de verbeelding wordt tevens de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen aangegeven. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, maar aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Dit geldt echter niet voor gestapelde woningen waar slechts inpandige aanbouwen zijn toegestaan. De maximale oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gezamenlijk is in de regels bepaald.

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels met betrekking tot de woonmogelijkheden:

- a ontheffing van het uitsluitend toestaan van gestapelde woningen ter plaatse van die aanduiding ten behoeve van het toestaan van grondgebonden woningen;
- b ontheffing van het uitsluitend toestaan aaneengebouwde woningen ter plaatse van die aanduiding ten behoeve van het toestaan van twee-aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen.

Deze ontheffingen worden slechts verleend indien dat leidt tot een betere aansluiting bij de woonvisie van de gemeente Haaksbergen of indien onderzoek uitwijst dat het woningtype waarvoor ontheffing kan worden verleend beter aansluit bij de vraagzijde van de woningmarkt. In geval van ontheffing als bedoeld onder a zal tevens ontheffing nodig zijn om bouwen buiten het bouwvlak toe te staan. De regels voorzien hierin.

Tevens kan ontheffing verleend worden ten behoeve van beperkte aanpassingen aan de maatvoering positionering ten opzichte van de perceelsgrens van woonhuizen.

4.2.3 dubbelbestemmingen

Waterstaat - Waterlopen

De dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen heeft betrekking op de bescherming van watergangen en hun oevers. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten dienste van de dubbelbestemming. Burgemeester en wethouders kunnen wel ontheffing verlenen van deze bouwregels om bouwen conform de onderliggende bestemming(en) toe te staan, mits advies is verkregen van het waterschap.

4.3 Overige regels

Naast de regels met betrekking tot de bestemmingen bevat dit bestemmingsplan nog een aantal algemene bepalingen. De inleidende bepalingen en de slotregel spreken voor zich. De antidubbeltelbepaling (artikel 8) en het overgangsrecht (artikel 14) zijn verplicht krachtens het Besluit ruimtelijke ordening. De artikelen 9 tot en met 13 zullen hieronder nog kort worden toegelicht.

Artikel 9:

Deze bepaling bevat enkele gebruiken die in ieder geval in strijd zijn met de bestemming.

Artikel 10:

Dit artikel betreft algemene aanduidingsregels die gelden voor onderliggende bestemmingen.

Artikel 11:

Dit artikel betreft algemene ontheffingsregels die gelden voor alle bestemmingen.

Artikel 12:

Dit artikel bevat een procedurebepaling in geval dat burgemeester en wethouders voornemens zijn om ontheffing te verlenen van een van de planregels.

Artikel 13:

Met dit artikel worden bepaalde bepalingen van de bouwverordening met betrekking tot de aanvullende werking hiervan uitgesloten.

5 Procedure

Verslag van het vooroverleg met betrokkenen en belanghebbende instanties in het kader van artikel 3.1.1 (Bro) en de inspraak.

5.1 Vooroverleg

Waterschap Regge en Dinkel, d.d. 11 februari 2009

Ministerie van Defensie, d.d. 18 februari 2009

VROM-Inspectie, d.d. 9 maart 2009

Provincie Overijssel, d.d. 8 april 2009

Korte samenvatting vooroverleg reacties

1. A: Het waterschap wil een tekstuele wijziging bij het waterbeleid (paragraaf 3.3.).
B: Tevens adviseren ze om ook in de bestemmingen Tuin, Verkeer en Wonen ruimte te creëren voor voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater.
C: Daarnaast wordt verwezen naar de watergang van het waterschap, waarvoor bij ingrepen aan een strook van 5 meter vanuit de insteek een keuronthefing moet worden aangevraagd. Er wordt geadviseerd hiervoor een aanvullende bepaling op te nemen binnen de voorschriften of toelichting op de voorschriften.
2. Het Ministerie van Defensie heeft geen op- of aanmerkingen
3. De VROM-Inspectie heeft geen opmerkingen
4. De provincie heeft geen op- of aanmerkingen

Reactie van de gemeente op de vooroverleg reacties

1. A: De tekstuele wijziging moet worden aangepast in het ontwerp bestemmingsplan.
B: De voorgestelde wijzigingen in de drie genoemde bestemmingen moeten worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.
C: De voorgestelde tekstuele aanpassing moet worden opgenomen in de voorschriften (zie de volledige vooroverlegreactie van het waterschap voor alle tekstuele voorstellen).
2. Ter kennisgeving aangenomen.
3. Ter kennisgeving aangenomen.
4. Ter kennisgeving aangenomen.

De vooroverleg reacties geven geen aanleiding om het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen, behoudens de tekstuele wijzigingen die het waterschap voorstelt.

5.2 Inspraakreacties

Dhr. G.J.L. Smit, d.d. 17 februari 2009

Korte samenvatting inspraakreactie

- 1 A: De heer Smit ziet graag dat in het plan aan de zijde bij de Goorsestraat geen groenstrook, maar een gesloten houtsingel/houtwal met bomen wordt opgenomen. Hun vrije uitzicht dat ze gewend zijn, maakt dan plaats voor groen in plaats van bebouwing.
B: Er wordt voorgesteld om de huizen aan de Goorsestraat om te draaien zodat de achtertuin aan de Goorsestraat grenst.
C: Ten slotte hoopt de heer Smit dat er geen ontsluiting komt aan de Goorsestraat (in de vorm van een rotonde).

Reactie van de gemeente op de inspraakreactie

- 1 A: Hier ligt een stedenbouwkundige gedachte achter. De randvoorwaarden voor het stedenbouwkundig plan zijn beschreven in het stedenbouwkundig programma van eisen (spve), vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 5 maart 2008. Onderstaande fragmenten komen uit het spve en geven antwoord op de vraag van inspreker aangaande de rand van het plan langs de Goorsestraat.

Bebouwing: situering randen

"In de omgeving van het plangebied is een aantal situaties te vinden waarin duidelijke uitspraken gedaan zijn over de situering van voorzijden dan wel achterzijden van woningen. Het komt de duidelijkheid en afleesbaarheid ten goede deze uitspraken zoveel mogelijk over te nemen. Dit betekent dat richting de Goorsestraat bij voorkeur voorzijden van woningen gesitueerd zijn. Hier toont het plan zich aan de voorbijganger op de doorgaande weg en is representativiteit een vereiste".

Groen: randen

"De randen van het plangebied zijn verschillend in hun groene kwaliteit en vragen dus elk om eigen randvoorwaarden".

"De parallelweg langs de Goorsestraat wordt gekenmerkt door openheid en zicht op de omgeving. Hier is plaatsing van een aantal boomgroepen in gras wenselijk, passend bij de achtergelegen bebouwing, en niet als doorgaande rij behorend bij de Goorsestraat".

In het ontwerp is, aansluitend op het spve, de keus gemaakt de karakteristiek van de zuidzijde van de Goorsestraat grotendeels over te nemen. Dit betekent de representatieve voorzijden van bebouwing gericht op de Goorsestraat. Bepanting heeft een andere structuur dan aan de zuid- en oostzijde van het plan, waar dichtere rijen worden geplaatst. Langs de Goorsestraat is openheid gewenst vanwege de representativiteit van de woningen en het mogelijk maken van zicht op de weg.

B: De gemeente is geen voorstander van dit voorstel, aangezien de aanblik van achtertuinen met diverse schuttingen, heggen, muurtjes en dergelijke veelal een rommeliger beeld geeft dan een straat met voortuinen en voor-gevels. Het is dan ook gebruikelijk om kavels zo veel mogelijk met de achtertuinen op elkaar te laten aansluiten, hetgeen met het voorontwerp bestemmingsplan beter lukt dan met de voorgestelde suggestie van de heer Smit.

C: Hier kan de gemeente de heer Smit geruststellen, aangezien de provincie als eigenaar van de Goorsestraat geen medewerking wil verlenen aan een extra ontsluiting op de Goorsestraat ter hoogte van de nieuwe wijk.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor zienswijzen van donderdag 25 juni 2009 tot en met woensdag 5 augustus 2009. Op het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan zal ongewijzigd voor de vaststelling worden aangeboden.