

Vergunningen

Verzoek vooroverleg

[redacted]

[redacted]@dlvadvies.nl
[redacted]

Datum
01 2026

DLV Intensief Advies BV KvK 09131959

Oostwijk 5
5406 XT Uden
info@dlvadvies.nl **W** www.dlvadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3

1.1 Aanleiding van het initiatief 3
1.2 Omschrijving van het verzoek 3

2 GELDEND OMGEVINGSPLAN 6

3 BELEIDSMATIGE AFWEGING 8

3.1 Gemeentelijk beleid 8
3.1.1 Regionale spelregels 8
3.1.2 Omgevingsvisie Haaksbergen 11

4 AFWEGING MILIEUASPECTEN 13

4.1 Geur 13
4.1.1 Wanneer is er sprake van aanvaardbaar woon- en leefklimaat? 13
4.1.2 Beoordeling aanvaardbaar woon – en leefklimaat 13
4.1.3 Beoordeling onevenredige belemmeringen voor omliggende veehouderijen 14
4.2 Geluid 14
4.3 Luchtkwaliteit 15
4.4 Externe veiligheid 16
4.4.1 Plaatsgebonden risico 16

5 CONCLUSIE EN VERZOEK 18

1 INLEIDING

Met dit principeverzoek wordt de voorgenomen ontwikkeling toegelicht voor de locatie Kinkelerweg 17 in Haaksbergen. Het verzoek is gericht aan de gemeente Haaksbergen en heeft als doel om medewerking te verkrijgen voor het realiseren van deze ontwikkeling. In dit document wordt de beoogde invulling van de locatie nader toegelicht en onderbouwd.

1.1 Aanleiding van het initiatief

Met de gevraagde wijziging van het omgevingsplan wordt een omschakeling van het agrarisch bedrijf (varkenshouderij) naar een woonfunctie mogelijk gemaakt.

Initiatiefnemer is in december 2021 overleden en laat zijn erven achter met de varkenshouderij. De erven hebben allemaal een baan elders en hebben geen interesse om de varkenshouderij over te nemen. Daarnaast moeten er door de huidige wet- en regelgeving kostbare innovaties worden aangebracht in de stallen. De investeringen die gedaan moeten worden om de stallen toekomstbestendig te maken, wegen niet op tegen het te behalen rendement. De familie is dus nadrukkelijk op zoek naar oplossingen. Dat zijn zij inmiddels al een aantal jaar. In de afgelopen jaren is ook intensief overleg geweest tussen de familie en de ambtenaren van uw gemeente. Steeds heeft voor initiatiefnemers de wens om een woonfunctie te realiseren centraal gestaan. Het voorliggende verzoek is het definitieve voorstel van initiatiefnemers voor herontwikkeling van de locatie en bestaat uit drie onderdelen. Dat is ten eerste het omschakelen van de bestaande bedrijfswoning naar reguliere woonfunctie. Ten tweede is het herstel van de karakteristieke oude boerderij gewenst. En ten derde, willen initiatiefnemers graag de vrijkomende sloopmeters van de varkenstallen en andere agrarische opstallen laten opnemen in een sloopvoucher zodat deze ten goede kunnen komen aan een woningontwikkeling elders.

1.2 Omschrijving van het verzoek

De locatie is gelegen aan de Kinkelerweg 17 te Haaksbergen en ligt in het landelijk gebied van de gemeente Haaksbergen. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Haaksbergen sectie m, nummer 69. In de volgende afbeelding is de topografische ligging van de locatie weergegeven.



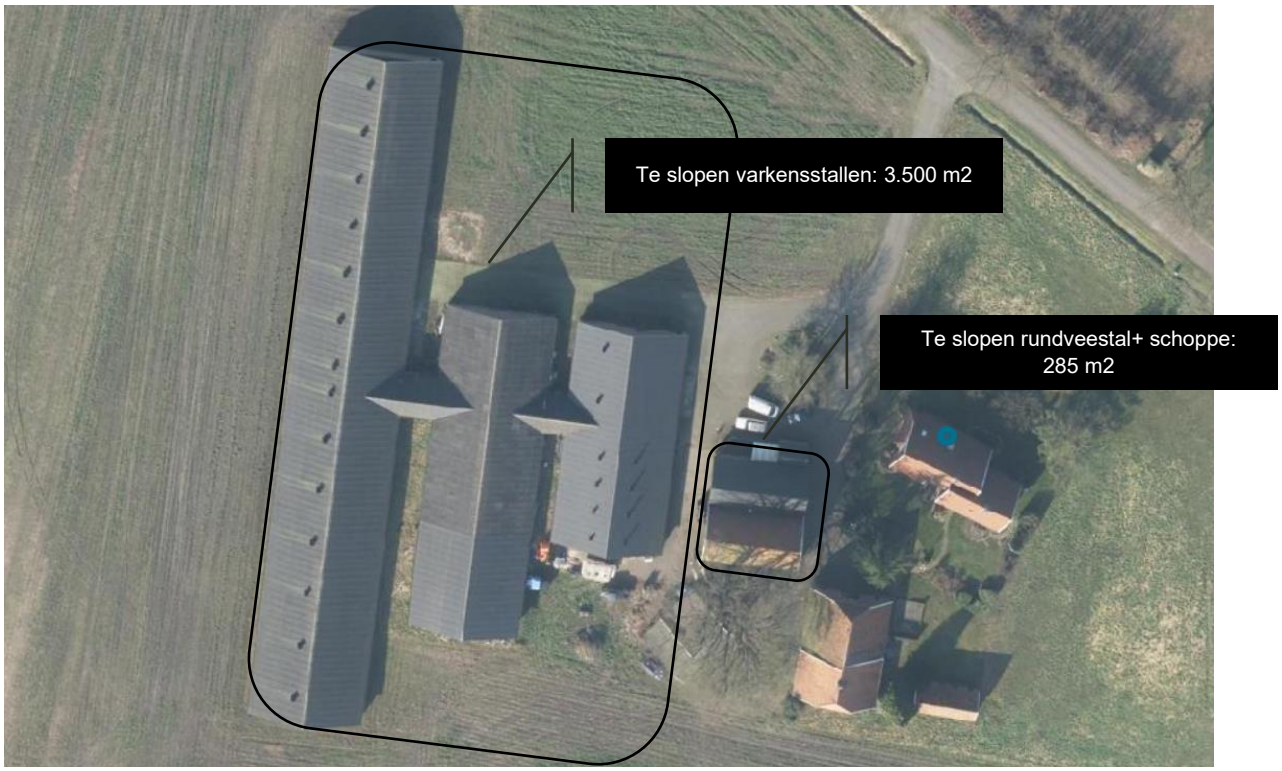
Uitsnede topografische kaart met locatie aangegeven Bron: Kadaster (Topotijdreis.nl)

Op de locatie wenst de initiatiefnemer een drietal ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

1. De omschakeling van de bestaande bedrijfswoning met huisnummer 17 naar een woonfunctie met twee wooneenheden. Er is momenteel een inpandige inwoonsituatie aanwezig vanwege voorheen verleende mantelzorg. Het is de wens om de woning intern te splitsen in twee volwaardige wooneenheden.
2. Het in ere herstellen van de ontmantelde voormalige karakteristieke bedrijfswoning naar een woonfunctie.
3. Het opnemen van de vrijkomende sloopmeters (3.650 m2) van de agrarische opstallen voor een ruimte-voor-ruimte ontwikkeling op een externe locatie door middel van een sloopvoucher.

Dit leidt tot het volgende overzicht aan veranderingen op het erf.

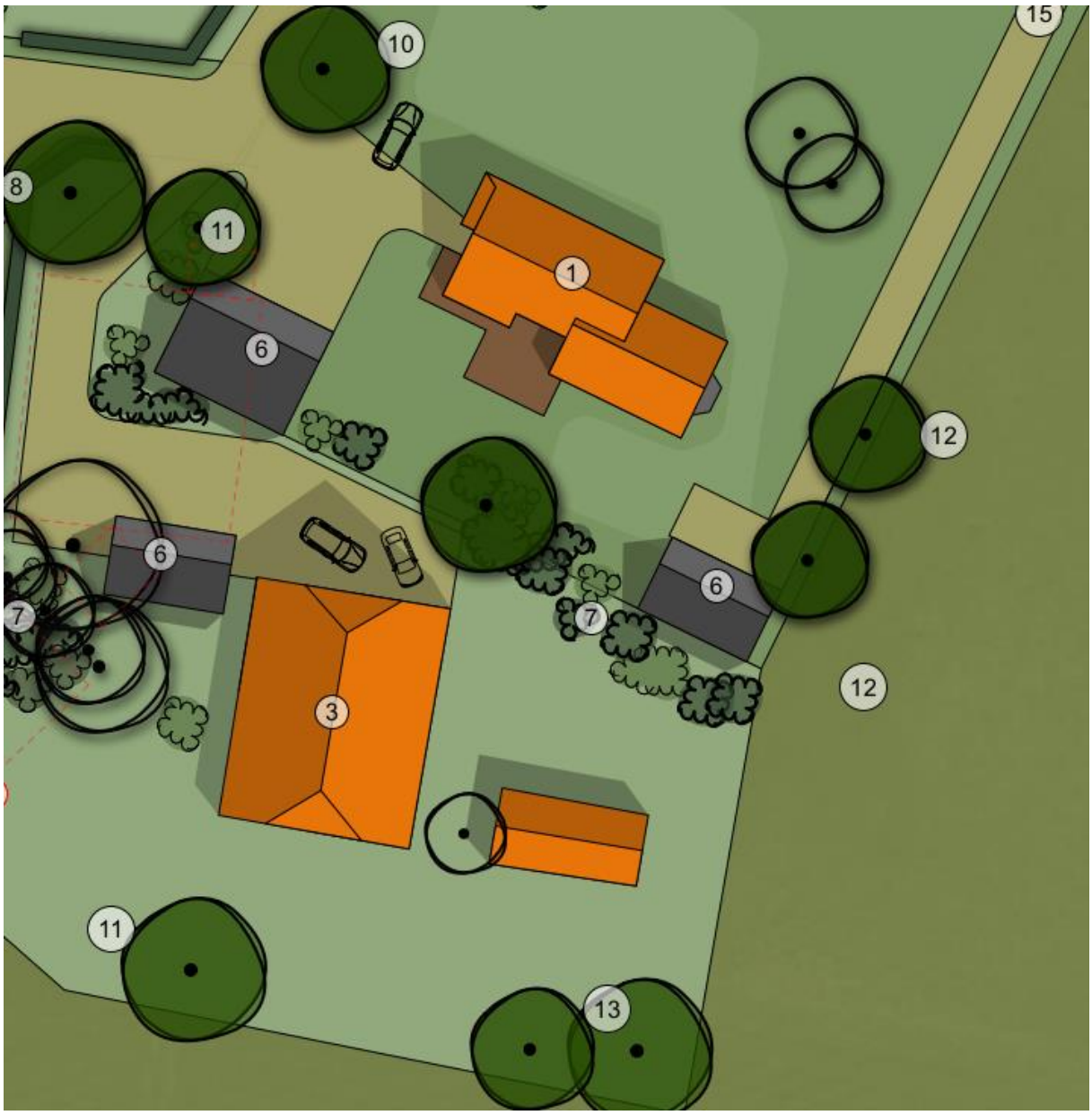
Er wordt 3.785 vierkante meter aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt.



Afbeelding: te slopen bebouwing (bron PDOK, bewerking DLV Advies)

Voor elke woonfunctie is het realiseren van minimaal 150 vierkante meter bijgebouw gewenst.

De gewenste situatie is in de volgende afbeelding in een situatietekening weergegeven.



Situatietekening (niet op schaal) gewenste situatie.
Bron: De Erfontwikkelaar

2 GELDEND OMGEVINGSPLAN

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Vanuit de Omgevingswet moet iedere gemeente een omgevingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente vaststellen. Veel gemeenten hebben echter nog geen nieuw omgevingsplan vast kunnen stellen. Voor de gemeenten die nog geen nieuw omgevingsplan hebben vastgesteld, geldt het zogenaamde omgevingsplan van rechtswege. Dit bestaat uit de regels uit verschillende ruimtelijke instrumenten die met de ingang van de Omgevingswet zijn komen te vervallen (zoals bijvoorbeeld bestemmingsplannen en verordeningen) en uit de regels over activiteiten die vanuit de Rijksoverheid gelden (de zogenaamde bruidsschat). De gemeente Haaksbergen heeft nog geen nieuw omgevingsplan vastgesteld, waarmee het zogenaamde omgevingsplan van rechtswege van toepassing is binnen deze gemeente. Voor het toetsen van nieuwe ontwikkelingen wordt vanuit het omgevingsplan van rechtswege nog getoetst aan het voorheen geldende bestemmingsplan en, waar nodig, aan de aanvullende bepalingen uit de zogenaamde bruidsschat. Dit wordt dan gezien als een toetsing aan het geldende omgevingsplan.

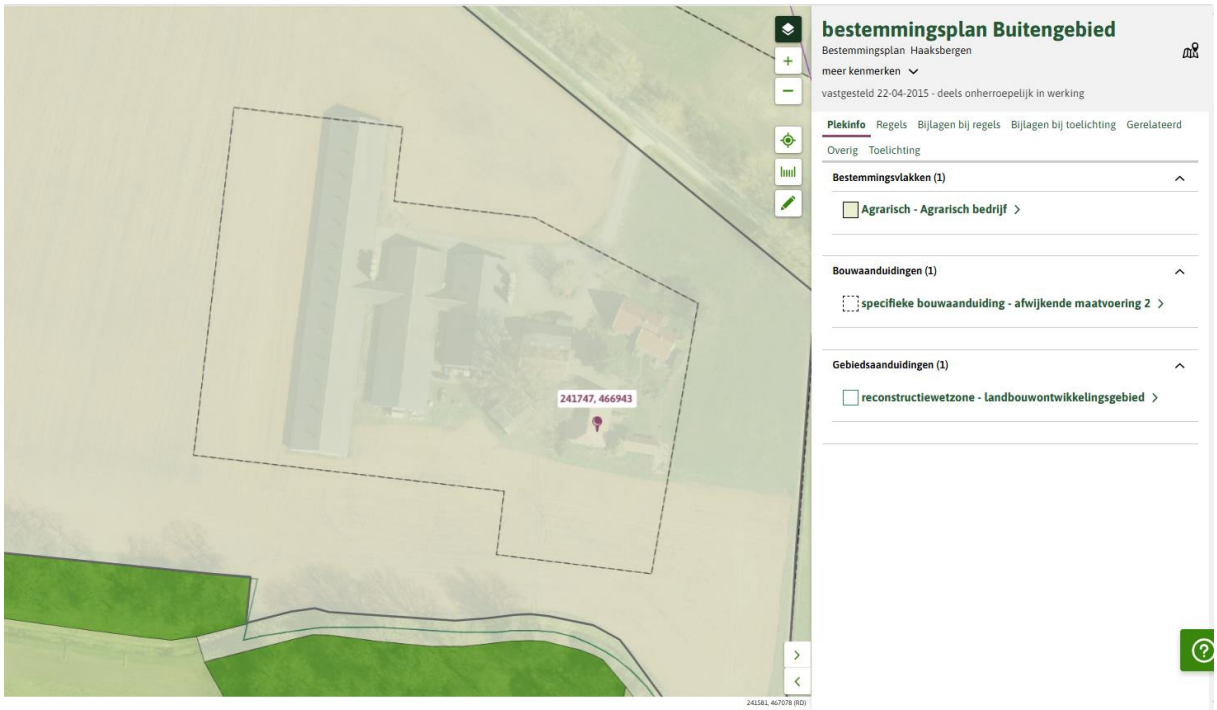
Binnen het geldende omgevingsplan, onderdeel voormalig bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaksbergen (22-04-2015), is de locatie in een gebied met de volgende functies gelegen:

- *Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingszone*

Daarnaast zijn op de locatie zelf de volgende functies en aanduidingen van toepassing:

- *Agrarisch – Agrarisch bedrijf*
- *Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 2*
- *Een ingetekend bouwvlak van 1,5 hectare*

In de volgende afbeelding is een uitsnede van de kaart van het geldende omgevingsplan ter plaatse van de locatie weergegeven.



Uitsnede kaart geldend omgevingsplan ter plaatse van de locatie. Bron: Omgevingsloket.

Het initiatief is in strijd met het omgevingsplan op de volgende punten:

- *Het bestaande intensieve veehouderijbedrijf is ter plaatse van Agrarisch- Agrarisch bedrijf met aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' toegestaan. Woonfuncties voor particulieren zijn strijdig met de doeleinden van deze bestemming.*

Het initiatief past daarmee niet binnen het geldende omgevingsplan. In het omgevingsplan zijn daarnaast ook geen mogelijkheden opgenomen om het initiatief met een afwijking mogelijk te maken en het is niet mogelijk gebleken het initiatief met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mogelijk te maken. Om die redenen is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Daarbij is het belangrijk om een goede afweging te maken van de mogelijke effecten van het initiatief op de fysieke leefomgeving.

3 BELEIDSMATIGE AFWEGING

Een ontwikkeling moet passen binnen het beleid dat door zowel de gemeente als door de Rijksoverheid, de provincie en het waterschap is vastgesteld. Daarbij dient een afweging te worden gemaakt of een initiatief passend is binnen de uitgangspunten en regels die in de verschillende beleidsstukken zijn opgenomen of, wanneer een initiatief daar niet helemaal binnen past, dat met behulp van maatwerk sprake kan zijn van een aanvaardbare of wenselijke ontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan het beleid dat is vastgesteld door de Rijksoverheid, de provincie, het waterschap en de gemeente.

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 Regionale spelregels

1. Woningsplitsing

Initiatiefnemer wil graag de huidige bedrijfswoning met huisnummer 17 (zie foto onder) splitsen in twee zelfstandige wooneenheden. Door de woning te splitsen in twee wooneenheden, krijgen starters die graag in het buitengebied willen wonen ook een kans op een betaalbare woning. De neefjes van initiatiefnemer willen in de voormalige bedrijfswoning gaan wonen. De woning bestaat in principe al uit twee gedeelten in verband met verleende mantelzorg, maar is nog wel voorzien van een tussendeur. Door de woning definitief te splitsen wordt het ook mogelijk om een hypotheek aan te vragen voor de nieuwe eigenaren. De huidige woning is zo'n 189,37 m^2 groot en heeft een inhoud van meer dan 1.000 m^3. De woning is al voorzien van separate hoofdingangen. Door de woningsplitsing kan de woning ook direct verduurzaamd worden. Bij de woning is voldoende parkeerruimte aanwezig om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.



Luchtfoto bestaande woningen op het erf Kinkelerweg 17 te Haaksbergen (bron: Streetsmart)

2. Herstel karakteristiek bouwwerk tot woning (artikel 6.3 Regionale spelregels)

De huidige bedrijfswoning is gerealiseerd medio jaren ’90 van de vorige eeuw onder verplichting van ontmanteling van de destijds bestaande woonboerderij. Dit betreft het karakteristieke gebouw met oranje dak en traditionele gevelsierend metselwerk van 1923. Het is daarmee één van de relatief oudere panden in het buitengebied van Haaksbergen daterend van voor 1950. In het archief van de Historiche Kring Haaksbergen zijn een aantal foto’s van de oude boerderij opgenomen. Voor de term karakteristiek zijn geen objectieve criteria geformuleerd in het omgevingsplan.

Karakteristiek heeft in hoofdzaak te maken met de cultuurhistorische waarde, de ligging en de mate van streekeigenheid, waarbij zaken als verschijningsvorm, situering, materiaalgebruik, kleurstelling en detaillering een belangrijke rol spelen. Ook de herkenbaarheid van de hoofdvorm is een belangrijk element bij het benoemen van de karakteristieke waarden. Criteria waaraan wordt getoetst zijn de cultuurhistorische waarde, de relatie met het landschap, de erfstructuur/ en erfinrichting en de bebouwing.

Het is gezien de bouwstijl en historie van dit gebouw zonde om deze te moeten slopen. Het is nu in gebruik als opslagruimte bij het agrarisch bedrijf zou derhalve niet kunnen voortbestaan als bijgebouw bij een woonfunctie. De meest logische route voor behoud van het pand is het herstellen van de woonfunctie, waarbij eventueel de aanduiding ‘karakteristiek’ kan worden opgenomen in het omgevingsplan.

Hieronder volgen een aantal foto’s van de huidige situatie en uitstraling van het pand. Het betreft overduidelijk een pand dat eenvoudig terug te brengen is naar de oorspronkelijke woonfunctie. De stijl van de boerderij als een relatief lange, maar ook lage vorm. Er is sprake van een traditioneel zadeldak met een grote dakhelling. Het dak is met pannen gedekt in een traditionele oranjerode kleur.



Foto’s actuele situatie karakteristiek pand (bron: initiatiefnemer)

Ook de ligging in een landschap dat sinds oudsher hoofdzakelijk agrarisch in gebruik is geweest. De origine van deze boerderij ligt dan ook in het praktische boerenerf. Er is een deel aanwezig in de boerderij, waaraan de lage lagen en deuren doen denken aan een voormalig stal. Duidelijk

herkenbaar is de grote zolderruimte boven de deel, bedoel voor opslag. De kleine ronde deelvensters waren ooit vooral handig voor ventilatie, maar geven hier een duidelijke charme aan het gebouw. In het metselwerk is bovendien een mooie detaillering aangebracht. Langs de daklijnen is met donker metselwerk decoratieve belijning aangebracht. Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde zijn met witte en oranjekleurige materialen traditionele rollagen aangebracht in twee kleuren.

Dit past bij de herkenbare bouwstijl en de door de herkenbare (voormalige) agrarische functie heeft deze boerderij een herkenbare relatie met het omliggende landschap. Na het slopen van de modernere varkensstallen ontstaat er vanaf de Kinkelerweg ook een goed zicht op deze boerderij.

3. Sloopmeters voor Rood-voor-Rood op een secundaire locatie (artikel 4.6 Spelregels)
Er wordt ruim 3.785 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Deze sloopmeters mogen worden opgenomen in de voucher. Met de huidige beleidsregels geeft dit bouwrecht voor twee Rood voor Rood woningen. Dit zou echter wel betekenen dat er een groot aantal ‘restmeters’ zou zijn. Indien er beleidswijzigingen volgen ten tijde van het inzetten van de voucher door een derde, dan willen initiatiefnemers dat de aangeboden meters volgens de dan geldende voorwaarden mogen verkopen aan derde(n) en door de derde(n) ingezet.

3.1.2 Omgevingsvisie Haaksbergen

De planlocatie ligt in het gebied met generieke opgaven, aan de rand van het voormalig landbouwontwikkelingsgebied. Op grond van de nieuwe omgevingsvisie, wil men hier de ruimte geven aan de landbouw. Met het omschakelen van agrarische functies naar functies die belemmerend zijn voor landbouwkundig gebruik, wil men dan ook terughoudend omgaan. In het voorliggende plan gaat het om de omschakeling van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het terugdraaien van de de ontmanteling van de karakteristieke woning. Het gaat hierbij om het omschakelen van bestaande gebouwen naar een burgerwoning. Voor de bestaande bedrijfswoning geldt dat deze woning reeds een gevoelige functie is voor omliggende agrariërs. Daardoor werkt deze niet meer beperkend is voor haar directe omgeving. Met het terugbrengen van de karakteristiek woning naar een woonfunctie, is er zuiver planologisch bekeken sprake van een functiewijziging. De vraagt is dus in welke mate een woonfunctie aan dit bestaande bouwwerk, belemmerend zou kunnen zijn voor haar omgeving. Door de bestaande erfconcentratie is het ook ruimtelijk een samenhangend geheel.

Bovendien zullen initiatiefnemers de sloopmeters verwerken in een voucher, waardoor deze gevoelige functies niet in het gebied met generieke opgaven hoeven te landen. Dit voorkomt extra belemmerende functies in het gebied met generieke opgaven. Uiteraard is er aan het herstel van de woonfunctie in de karakteristieke pand ook een financiële component verbonden. Het stoppen van de onderneming is ook een kostbare zaak. De verkoop van deze woning zal ook nodig zijn voor de financiële afronding van de erfontwikkeling. De daadwerkelijke verkoop van de sloopmeters voor een locatie elders is immers ongewis. Als dit niet lukt binnen de opgegeven tijd, dan vervallen de meters en staan initiatiefnemers met lege handen. Dat dient voorkomen te worden.

Kortom, het terugbrengen van de karakteristieke pand naar een woonfunctie is aanvaardbaar omdat:
- Er sprake is van een bestaand bouwwerk in een compact erf.
- Het bouwwerk overduidelijk karakteristieke waarde heeft, die zou verdwijnen.
- Er geen sprake is van significante belemmering van ondernemers in de omgeving (zoals onderbouwd in het volgende hoofdstuk).
- Overige compensatiewoningen elders zullen worden gerealiseerd middels de voucherregeling.

Met de nodige terughoudendheid, is er met het voorstel van initiatiefnemers een goed volgbaar en ruimtelijk haalbaar plan voor de stoppende agrariër.

4 AFWEGING MILIEUASPECTEN

4.1 Geur

Bij het beoordelen van mogelijke belemmeringen voor omliggende agrarische ondernemingen en het beoordelen van het aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse, speelt het thema ‘geur’ een grote rol in het gebied met generieke opgaven. In het vooroverleg zijn er verschillende berekeningen gemaakt voor de te verwachten geurbelasting op de bedrijfswoning en het karakteristieke gebouw. Omdat het bij de bestaande bedrijfswoning gaat om een bestaand gevoelig object (voor bewoners en omliggende ondernemers, wordt hier niet te ver op ingegaan. Deze omschakeling is ruimtelijk aanvaardbaar.

Voor het omschakelen van het karakteristieke gebouw naar een woonfunctie ligt de geursituatie genuanceerder. Hieronder wordt eerst de grenswaarde en beoordeling van de milieukwaliteit omgeving van de planlocatie in kaart gebracht. Daarna worden de onderzoeksresultaten besproken en gewogen.

4.1.1 Wanneer is er sprake van aanvaardbaar woon- en leefklimaat?

Het uitgangspunt van het geuronderzoek is dat voor een ‘nieuwe’ woonfunctie de milieukwaliteit beoordeeld moet worden als minimaal ‘matig’ op de schaal in onderstaande tabel. Dit volgt uit de ‘GGD-richtlijn Geur en gezondheid’. Een hogere score in geurbelasting vindt de GGD niet acceptabel. Dit is de gezondheidskundige advieswaarde.

Tabel 1. Relatie milieukwaliteit, percentage geurgehinderden en de voor- en achtergrondbelasting RIVM

Milieukwaliteit	Geurgehinderden (%)	Voorgrondbelasting (Que/m3)	Achtergrondbelasting (Que/m3)
Zeer goed	< 5	< 1,5	< 3
Goed	5 – 10	1,5 – 3,5	3 – 7
Redelijk goed	10 – 15	3,5 – 6,5	7 – 13
Matig	15 – 20	6,5 – 10	13 – 20
Tamelijk slecht	20 – 25	10 – 14	20 – 28
Slecht	25 – 30	14 – 19	28 – 38
Zeer slecht	30 – 35	19 – 25	38 - 50
Extreem slecht	35 – 40	25 – 32	50 - 65



De locatie ligt in concentratiegebied. De input voor deze tabel is de uitkomst van een geurberekening, waarbij de zogenaamde ‘voorgrondbelasting’ de score bepaald. Dit wordt uitgedrukt in Oudeur-units. Wil je een score van ‘matig’, dan mag je maximaal 20% geurgehinderden hebben en een voorgrond geurbelasting die niet hoger is dan 10 Oudeur- units.

4.1.2 Beoordeling aanvaardbaar woon – en leefklimaat

Er zijn in het voortraject twee verschillende berekeningen gemaakt. Daarbij is eerst gekeken naar de maximaal vergunde rechten van omliggende bedrijven gemodelleerd op de bestaande gebouwen. Daarna is gerekend met een modellering van de maximaal vergunde rechten van omliggende bedrijven op het meest dichtstbij zijnde punt van het bouwvlak. Lees: alle vergunde emissie gemodelleerd op één enkele uitlaat op één punt in het bouwvlak. Deze rekenmethode houdt rekening

met een uiterste maximale planologische mogelijkheid. Dit een absolute worst case benadering. In de praktijk kan men dit niet bouwen, omdat het in strijd is met alle geldende bouwvoorschriften voor huisvesting van dieren om het op een dergelijke wijze in te richten. Daarnaast is het in een aantal gevallen nodig om de bedrijfswoning te slopen voordat op de rand van het bouwvlak te kunnen bouwen van alle benodigde stallen. Daarnaast is het momenteel volstrekt onmogelijk om een nieuwe natuurvergunning te kunnen verkrijgen voor een dergelijke exercitie. Kortom, het is niet reeël en niet representatief om uit gaan van alle vergunde emissies (bestaande stallen + eventuele onbenutte vergunde ruimte) op één punt op de rand van het bouwvlak. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vraagt om een locatiespecifieke benadering, zeker in het gebied met generieke opgaven.

Planologisch ligt de locatie van het karakteristiek pand vast, omdat deze voorzien wordt van een bouwvlak. Deze coördinaten liggen vast.

De resultaten van het onderzoek laten zien dat bij een absolute worst case benadering is de maximale geurbelasting op de schuurwoning maximaal 11,5 Ou/e is (Kinkelerweg 11) en 10,7 OU/e (Bretelerveldweg 19). Dat is ligt boven de 10 Ou/e. Dit ligt echter wel ruim onder de wettelijke norm van 14 Ou/e voor geurgevoelige objecten.

Andere relevante locaties zoals Kinkelerweg 12 en Kinkelerweg 15 blijven onder de 10 Ou/e in effect.

Bij het beoordelen van de milieukwaliteit voor het aanvaardbaar woon-en leefklimaat zou het niet erg zijn om uit te gaan van een meer reële benadering van de maximale planologische beoordeling. Kiest men voor een middenweg tussen het absolute worst case en huidige erfsituatie dan wordt het mogelijk om een aanvaardbare situatie te creëren. Deze nuance is des te meer van belang, omdat het gaat om een bestaand bouwwerk. De karakteristieke woning kan niet verplaatst worden. het is hoogst onaannemelijk

4.1.3 Beoordeling onevenredige belemmeringen voor omliggende veehouderijen

In de directe omgeving van het plangebied liggen meerdere (intensieve) veehouderijen. De nieuwe geurgevoelige functie is in zekere zin een ruimte-voor-ruimte woning. Realisatie van de woonfunctie vindt enkel plaats in samenhang met de sloop van de dierenverblijven. In het omgevingsplan zijn deze woningen aangemerkt als bijzondere geurgevoelige gebouwen. Dit geldt ook voor de te splitsen huidige Volgens artikel 22.100 van het omgevingsplan zijn voor deze geurgevoelige gebouwen vaste afstandseisen van toepassing in plaats van de geurnormen in artikel 22.98 van het omgevingsplan. De omliggende veehouderijen bevinden zich op een afstand groter dan 50 meter van het plangebied. Op een afstand van circa 49 meter tot de bestaande bedrijfswoning ligt Kinkelerweg 12. Echter, dit betreft een voormalige veehouderij. Hier vindt nu akkerbouwactiviteiten plaats en is exploitatie van intensieve veehouderijen uitgesloten in het omgevingsplan. Omliggende veehouderijen worden dan ook niet belemmert in hun huidige activiteiten of uitbreidingsmogelijkheden.

4.2 Geluid

Bij het initiatief wordt de bedrijfswoning omgeschakeld naar een woonfunctie en een karakteristiek pand omgeschakeld naar woonfunctie. Het gaat hierbij om geluidgevoelige gebouwen. De locatie is echter buiten de geluidruimte zones van functies, bedrijven en/of activiteiten in de omgeving gelegen. De geluidruimtezone is op grond van de handleiding bedrijven- en milieuzonering in ieder geval 50 meter. Een vergelijking met de oude VNG handleiding gaf ook voor de veehouderijlocaties in de omgeving een grootste afstand van 50 meter. Die 50 meter wordt in alle windrichtingen gerespecteerd. Het is daarom niet te verwachten dat de normen voor geluid uit het geldende omgevingsplan op de locatie worden overschreden. Daarmee zal ter plaatse van de locatie geen

sprake zijn van geluidhinder en worden de omliggende functies, bedrijven en/of activiteiten niet in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

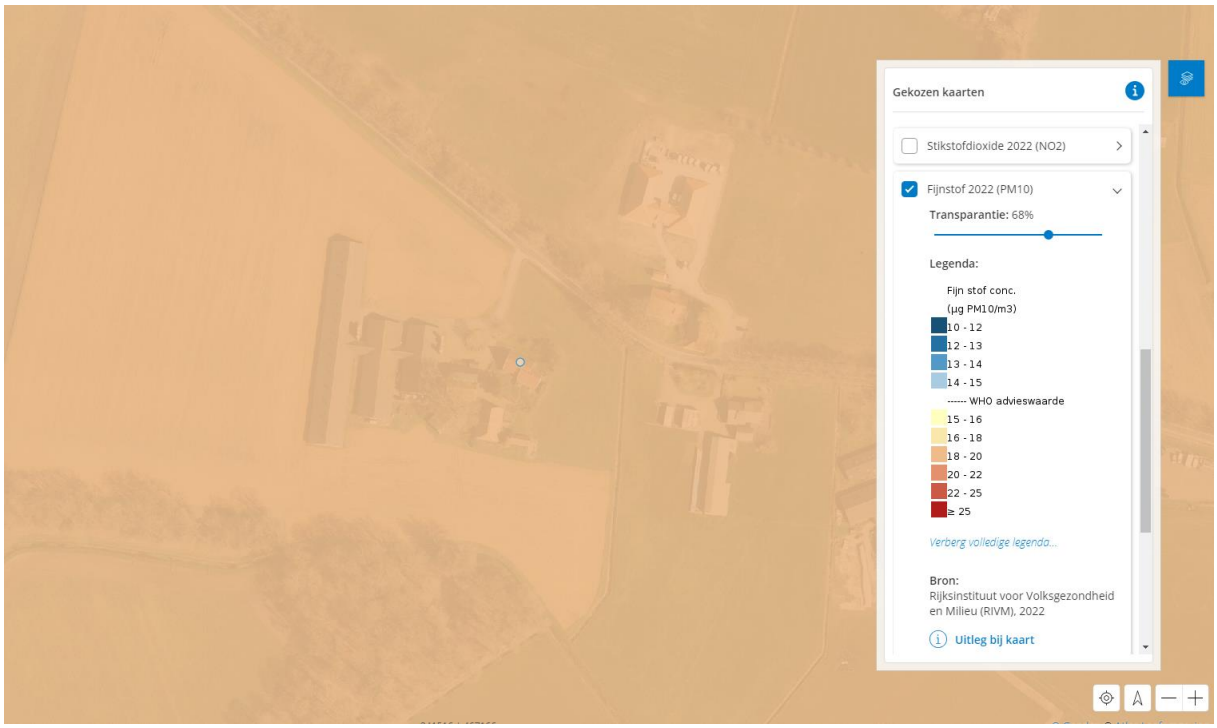
Daarmee wordt op de locatie aan de normen voor geluid zoals zijn opgenomen in het geldende omgevingsplan voldaan en zullen geen van de functies, bedrijven en/of activiteiten in de omgeving in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

4.3 Luchtkwaliteit

Als een nieuw gevoelig gebouw wordt opgericht of als een bestaand gevoelig gebouw van functie wordt veranderd dan dient sprake te zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. De luchtkwaliteit maakt deel uit van deze veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Het is daarom van belang dat wanneer sprake is van een nieuw of te wijzigen gevoelig gebouw dat aan de normen voor luchtkwaliteit kan worden voldaan om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving te kunnen waarborgen.

Vanuit het geldende omgevingsplan geldt ter plaatse van de locatie dat de achtergrondconcentraties van fijnstof (PM_{10}) en stikstofoxiden (NO_2) op gevoelige gebouwen niet meer 40 microgram per kubieke meter lucht (µg/m³) bedragen.

Volgens gegevens uit de Atlas Leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM), waarin de actuele concentraties zijn opgenomen, bedragen de achtergrondconcentraties van fijnstof en stikstofoxiden ter plaatse van de locatie *19* µg/m³ (fijnstof) en *15* µg/m³ (stikstofoxiden). Dit is in de volgende afbeeldingen weergegeven.



Uitsnede kaart achtergrondconcentratie fijnstof (PM10).
Bron: Atlas Leefomgeving van het RIVM.



Uitsnede kaart achtergrondconcentratie stikstofoxiden (NO2).
Bron: Atlas Leefomgeving van het RIVM.

Op de locatie wordt daarmee aan de geldende normen voor luchtkwaliteit voldaan. Daarmee is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving voldoende afgewogen.

Daarmee wordt op de locatie aan de normen voor luchtkwaliteit zoals zijn opgenomen in het geldende omgevingsplan voldaan en is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving voldoende afgewogen.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en/of voor het oprichten van beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en/of locaties nabij risicovolle inrichtingen.

Het initiatief maakt woonfuncties mogelijk. Het bewonen van een burgerwoning betreft geen activiteit die is opgenomen in bijlage VII van het Bkl en is daarmee niet als risicovolle activiteit aan te merken. Het initiatief zal voor wat betreft het plaatsgebonden risico daarmee niet leiden tot risico's voor de veiligheid aan zeer kwetsbare, kwetsbare en/of beperkt kwetsbare gebouwen en/of locaties in de omgeving.

Verder is het belangrijk om te onderzoeken of nabij een locatie risicovolle activiteiten plaatsvinden. Risicovolle activiteiten en transportroutes zijn opgenomen in de kaart "Veilige omgeving" uit de Atlas Leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). In de volgende afbeelding is weergegeven welke risicovolle activiteiten en/of transportroutes mogelijk aanwezig zijn in de omgeving van de locatie.



Uitsnede kaart "Veilige omgeving" uit de Atlas Leefomgeving.
Bron: RIVM.

De locatie is, zoals te zien in de voorgaande afbeelding, niet binnen de PR10^{-6}-contour van een risicovolle activiteit en/of transportroute gelegen. Er zal daarmee op de locatie geen sprake zijn van mogelijke risico's voor de veiligheid vanuit het plaatsgebonden risico.

Daarmee zijn de risico's voldoende afgewogen en worden deze als aanvaardbaar beschouwd.

5 CONCLUSIE EN VERZOEK

Het voorgestelde initiatief om de locatie Kinkelerweg 17 in Haaksbergen te herontwikkelen is een zorgvuldig onderbouwd plan dat inspeelt op de actuele situatie van het erf en de omgeving. Het initiatief omvat de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie, het herstellen van een karakteristiek gebouw en het gebruik van een sloopvoucher voor de vrijgekomen sloopmeters.

De gewenste wijzigingen passen binnen de doelstellingen van de Omgevingswet en kunnen, met enkele aanpassingen aan het bestaande omgevingsplan, bijdragen aan een duurzamere en toekomstbestendige herbestemming van het terrein. De voorgenomen veranderingen zullen de maatschappelijke doelen van een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en duurzaamheid ondersteunen.

De ruimtelijke ontwikkelingen zijn zorgvuldig afgewogen, zowel vanuit beleidsmatig als milieutechnisch perspectief. De woonfunctie is aanvaardbaar, zonder negatieve impact op de omliggende agrarische activiteiten. Er worden tevens geen nieuwe woningen extra gebouwd, maar deze via de voucherregeling elders te realiseren. Dit beschermt het agrarisch belang van de omgeving verder. Het plan is verder in lijn met de gemeentelijke wensen om het buitengebied als landbouwgebied te behouden, waarbij het initiatief de ruimte biedt voor de landbouw en tegelijkertijd de leefbaarheid van de omgeving bevordert.

Kortom, het voorstel is zowel vanuit planologisch als milieukundig oogpunt goed onderbouwd. Het is een zinvolle herontwikkeling die het erf en de karakteristieke panden behoudt, terwijl het tegelijkertijd voorziet in de behoefte aan meer woonruimte in het buitengebied. De benodigde wijziging van het omgevingsplan wordt dan ook aanbevolen om deze herontwikkeling mogelijk te maken.

Toelichting grondslagen

[J] Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen