

**GEMEENTE HAAKSBERGEN**

bestemmingsplan

**Industrie-West 2003**

---

## **Toelichting**

---

maart 2007

# Inhoudsopgave

---

<b>1. Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1. Algemeen.....	1
1.2. De bij het plan behorende stukken.....	1
1.3. Situering van het plangebied.....	2
1.4. Vigerende bestemmingsplannen.....	2
<b>2. Onderzoek</b>	<b>3</b>
2.1. Algemeen.....	3
2.2. Motivering van het plan.....	3
2.3. Inventarisatie.....	3
2.4. Persoonsgebonden overgangsrecht illegale bedrijfswoningen.....	4
2.5. Milieuhygiënische aspecten.....	6
2.5.1. Algemeen.....	6
2.5.2. Wet geluidhinder.....	6
2.5.3. Relatie bedrijven/woningen.....	8
2.5.4. Externe veiligheid.....	8
2.6. Bodemonderzoek.....	12
2.7. Luchtkwaliteit.....	12
2.8. Waterparagraaf.....	13
<b>3. Het plan</b>	<b>14</b>
3.1. Algemeen.....	14
3.2. Wonen.....	14
3.3. Voorzieningen.....	16
3.4. Bedrijven.....	16
3.5. Nutsvoorzieningen.....	16
3.6. Agrarische gronden.....	17
3.7. Tuinen.....	17
3.8. Groenvoorzieningen.....	17
3.9. Verkeersbestemmingen.....	17
3.10. Overige functies.....	17
3.11. Geluidszone.....	17
<b>4. Toelichting op de voorschriften</b>	<b>18</b>
4.1. Algemeen.....	18
4.2. Nadere toelichting op de voorschriften.....	18
<b>5. Uitvoerbaarheid</b>	<b>25</b>
5.1. Economische verantwoording.....	25
5.2. Inspraak.....	25
5.3. Vooroverleg.....	26

### 1.1. Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling voor de bebouwing van de bedrijventerreinen in het (zuid)westen van de kern Haaksbergen. Het is een herziening van vigerende bestemmingsplannen in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen in de gemeente Haaksbergen. Het bedrijventerrein valt nu onder een aantal bestemmingsplannen en partiële herzieningen. Deze integrale herziening vervangt al deze plannen.

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard, wat wil zeggen dat het is gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Daarbij is rekening gehouden met de wijzigingen die zijn opgetreden sinds het van rechtskracht worden van de diverse plannen. De vorm en methodiek van plankaart en voorschriften zijn echter aangepast aan de eisen van deze tijd. Het onderhavige plan is daarom flexibeler van opzet dan de vigerende bestemmingsplannen. Vergeende ontwikkelingsruimte wordt echter niet geboden. Het plan zal wel een betere basis bieden voor het begeleiden en handhaven van de ruimtelijke ontwikkeling op het bedrijventerrein.

Verder is van belang, dat het voorliggende plan strekt tot wijziging van de geluidszone rondom het industrieterrein. Deze zone is namelijk te krap gebleken. Door middel van akoestisch onderzoek is berekend hoe de nieuwe zone gekozen kan worden. De geluidszone kan worden gewijzigd door middel van een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan dient dan de nieuwe zone te worden opgenomen.

De indeling van deze toelichting is als volgt. Dit eerste hoofdstuk bevat verder de opzet van het bestemmingsplan en de situering van het plangebied. In hoofdstuk 2 wordt het plangebied geïnventariseerd en gekarakteriseerd en komen de milieuaspecten aan de orde die binnen het plangebied een rol spelen. De planbeschrijving is opgenomen in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 zal nader ingaan op de juridisch-technische aspecten van de regelgeving. Een beschouwing over de uitvoerbaarheid alsmede de resultaten van de inspraak en het gevoerde overleg, neergelegd in hoofdstuk 5, sluiten deze toelichting af.

### 1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Industrie-West 2003" bestaat uit de volgende stukken:

- *plankaart, schaal 1:2.000 (tek. nr. HA0025AA bestaande uit twee kaartbladen);*
- *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en te bouwen opstallen aangegeven. Op de plankaart is tevens een verklaring opgenomen.

In de voorschriften zijn regels en bepalingen voor bouwwerken opgenomen die de vertaling vormen van de uitgangspunten van het plan.

Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten, de uitkomsten van het onderzoek en de planbeschrijving zijn. Daarnaast zijn ook de uitkomsten van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro '85) en de inspraak in de toelichting opgenomen.

---

### 1.3. Situering van het plangebied

Het plangebied beslaat voor wat betreft de regeling voor het bedrijventerrein het grootste deel van het bedrijventerrein dat in het zuidwesten van de kern van Haaksbergen is gelegen. Het wordt begrensd door de Nijverheidsstraat en de Albert Cuyplaan in het noorden, de Spinnerstraat en de Kruislandstraat in het oosten, de Eibergerstraat in het zuiden en de Brammeloweg en het buitengebied aan de westzijde.

Het plangebied, zowel voor wat betreft het bedrijventerrein als ook voor wat betreft de geluidzone, wordt weergegeven op afbeelding 1.

### 1.4. Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan "Industrie-west"

Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27-09-1977, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 21-03-1978.

*Het bestemmingsplan "Industrie-west" is een herziening en een beperkte aanpassing van het toenmalig vigerende bestemmingsplan onder dezelfde naam uit 1967. Het bestemmingsplan heeft een overwegend consoliderend karakter.*

Bestemmingsplan "'t Vark"

Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 30-10-1979, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 02-12-1980.

*Het bestemmingsplan "'t Vark" is gemaakt om de uitbreiding en nieuwe vestiging van bedrijven mogelijk te maken. Daarnaast had het tot doel de mogelijkheid te scheppen om industrie uit de kern van Haaksbergen te verplaatsen naar het bedrijventerrein. Het derde doel was de Westsingel tussen de Goorsestraat en de Eibergsestraat planologisch te regelen.*

Bestemmingsplan "Brammelo"

Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26-10-1988, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 05-09-1990.

*Het bestemmingsplan "Brammelo" is opgesteld om een uitbreiding van het bedrijventerrein met ongeveer 10 hectare ten westen van de Westsingel mogelijk te maken. Het is daarmee een vervolg op bestemmingsplan "'t Vark".*

### 2.1. Algemeen

Ingevolge artikel 9 van het Bro '85 dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderzoek te verrichten naar de bestaande toestand in en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen van het gebied.

Zoals in de inleiding reeds vermeld, betreft het onderhavige plan voornamelijk een aanpassing aan de huidige regelgeving en opvattingen aangaande de ruimtelijke ordening. Dit bestemmingsplan wordt dan ook gekenmerkt door het regelen en vastleggen van de bestaande functies en structuren. Als algemeen gegeven en uitgangspunt geldt, dat ontwikkelingen zoals die in het verleden tot stand zijn gekomen, als een gegeven worden geaccepteerd. Verder is van belang dat revitalisering van het terrein mogelijk zal blijven binnen de nieuwe regeling. De planopzet is dermate globaal, dat deze hiervoor voldoende mogelijkheden biedt.

Een en ander betekent, dat een uitgebreid onderzoek niet noodzakelijk is. Het onderzoek spitst zich toe op de voor dit bestemmingsplan relevante aspecten. In dit kader zal hierna achtereenvolgens aandacht worden besteed aan de planmotivatie, inventarisatie, de van belang zijnde milieuhygiënische factoren en de waterparagraaf.

### 2.2. Motivering van het plan

De gemeente Haaksbergen is gezien de ouderdom van veel vigerende bestemmingsplannen bezig om deze te actualiseren. Deze algehele herziening van de vigerende bestemmingsplannen is nodig en gewenst om de volgende redenen:

- Een regelmatige actualisering biedt de mogelijkheid om het vigerende bestemmingsplan aan te passen aan de verschillende feitelijk gewijzigde situaties (waarin al dan niet is voorzien door middel van een partiële herziening of vrijstelling).
- Gewijzigd ruimtelijk overheidsbeleid (van verschillende niveaus) kan bij een actualisering worden vertaald. Op die wijze blijft het bestemmingsplan, als het centrale plan in de ruimtelijke ordening, drager van het meest actuele ruimtelijke beleid.
- Een actueel bestemmingsplan biedt een grotere rechtszekerheid aan burgers dan een verouderd plan. In een verouderd plan kunnen immers veel initiatieven slechts via vrijstellingsprocedures worden gerealiseerd waarbij opnieuw een ruimtelijke onderbouwing moet worden gegeven.
- Met de herziening wordt tegemoetgekomen aan het gestelde in artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). In dit artikel is de verplichting opgenomen om een bestemmingsplan tenminste eens in de tien jaar te herzien. Deze verplichting is overigens niet gesanctioneerd, waardoor geen sprake is van aantasting van de juridische status van een plan bij overschrijding van deze termijn. De voorstellen voor de herziening van de WRO geven aan dat een dergelijke sanctie door de minister wel wordt overwogen.
- De provincie Overijssel heeft met de Overijsselse gemeenten een convenant gesloten om tot een regelmatige actualisering van bestemmingsplannen te komen.
- Door middel van het samenvoegen van de vigerende bestemmingsplannen in één plan wordt een eenduidig beeld verkregen van het bedrijventerrein.

### 2.3. Inventarisatie

In deze paragraaf zal aandacht worden besteed aan de elementen, die van invloed zijn op het functioneren en het ruimtelijke beeld van het bedrijventerrein.

---

Het bedrijventerrein ligt in de kern van Haaksbergen. Aan de noordzijde wordt het gescheiden van de woonwijk 't Wolferink door een smalle groenstrook. Ook aan de oostzijde grenst het ten dele aan een woonwijk. Aan de zuid- en westzijde vormt het de grens van de kern Haaksbergen. Het bedrijventerrein is qua bedrijven zeer divers ingevuld. Er staan kantoren, industriehallen, opslaghallen, een afvalverwerkingsbedrijf en er is grootschalige detailhandel. De ontsluiting is met name via de Westsingel goed. Door de Westsingel hoeft vrachtverkeer niet door de aanliggende woonwijken. De Westsingel sluit direct aan op twee belangrijke invalswegen van Haaksbergen, de Goorsestraat en de Eibergsestraat. Daarnaast vormt hij een onderdeel van de noordwestelijke rondweg van de kern Haaksbergen. De ontsluiting richting Hengelo, Enschede en de A1 is daarmee goed geregeld.

Het bedrijventerrein is in de loop der jaren gegroeid en met de drie verschillende bestemmingsplannen planologisch geregeld. Die gestage groei is nog steeds afleesbaar aan de ruimtelijke structuur en de bebouwing. Het oudste deel (vigerend bestemmingsplan "Industrie-west") aan de Industriestraat wordt gekenmerkt door een eenvoudig en helder stratenpatroon. De industriestraat vormt een langgerekte rechthoek waaraan en waartussen de bedrijven zijn gelegen. De bebouwing is vrij divers. Aan de zuidzijde zijn de bebouwing en kavelmaten wat kleinschaliger dan in het tussengebied. Aan de zuidelijke tak van de industriestraat staan ook een veertiental bedrijfswoningen. De groene strook ten noorden van de Eibergsestraat hoort ook nog bij het plangebied. Het gaat hier om agrarisch gebied waarin woningen staan met ook een paar kleinschalige bedrijfjes aan huis.

Ten noorden en ten westen van dit oudste deel is vervolgens begin jaren '80 't Vark ontwikkeld. Het oostelijk deel van dit gebied wordt vrijwel geheel in beslag genomen door de Twentse kabelfabriek (TKF). Bij dit bedrijf gaat het om grootschalige bebouwing met hier en daar ook hoge elementen zoals de schoorsteen en de silo's. Het westelijke deel van 't Vark is verkaveld rond de Handelsstraat, ook een rondlopende straat maar minder rechthoekig en minder grootschalig dan de Industriestraat. Bij de realisering van dit deel van het bedrijventerrein is ook de Westsingel aangelegd. Deze belangrijke ontsluitingsweg voor Haaksbergen heeft uiteraard ook een belangrijke ontsluitingsfunctie voor het bedrijventerrein.

Ten westen van de Westsingel is tenslotte eind jaren '80 en begin jaren '90 Brammelo ontwikkeld. Dit deel van het bedrijventerrein wordt ontsloten door de Tol. Deze staat wijkt door zijn gebogen vormen af van de andere straten op het bedrijventerrein. Hierdoor zijn ook zeer verschillende kavelvormen ontstaan en staat de bebouwing op verschillende wijze aan de straat. Het noordelijke stuk van Brammelo is kleinschaliger ingevuld dan het zuidelijke deel. Na het volbouwen van Brammelo is de ontwikkeling van bedrijventerreinen verplaatst naar andere delen van Haaksbergen als industrieterrein Stepelo.

#### **2.4. Persoonsgebonden overgangsrecht illegale bedrijfswoningen**

Op het bedrijfsterrein zijn in het verleden diverse woningen opgericht. Het oprichten van nieuwe bedrijfswoningen is op grond van het voorliggende plan echter niet toegestaan. Een deel daarvan betreft legaal tot stand gekomen bedrijfswoningen die ook als zodanig legaal in gebruik zijn.

---

Het beleid van de gemeente Haaksbergen is niet gericht op het amoveren (bijvoorbeeld door opkopen) van deze woningen, reden waarom deze woningen in het voorliggende plan positief worden bestemd.

Daarnaast is sprake van een categorie van woningen, die weliswaar legaal als bedrijfswoning tot stand zijn gekomen, maar die thans niet meer als zodanig in gebruik zijn. Deze woningen zijn momenteel in feite illegaal in gebruik als burgerwoningen. Ondanks deze illegale gebruiksstatus zullen de betreffende woningen in het kader van de milieuwetgeving worden beschouwd als burgerwoningen. Vanuit de status van burgerwoning kunnen deze woningen aanzienlijke beperkingen opleveren voor de omliggende bedrijvigheid. Deze beperkingen zijn niet dan wel in veel mindere mate aan de orde bij een gebruik als bedrijfswoning. Daarbij kan worden gedacht aan cirkels rondom deze woningen, waarbij binnen deze cirkels op grond van de milieuzonering slechts de lichtere bedrijven zijn toegestaan. De gemeente Haaksbergen is van mening, dat op het bedrijfsterrein het primaat hoort te liggen bij de bedrijven. Onnodige belemmeringen zijn niet gewenst en dienen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zoveel als mogelijk te worden vermeden c.q. te worden opgeheven. Daarnaast is de gemeente Haaksbergen van mening, dat een bedrijfsterrein niet het juiste vestigings- en leefklimaat kan bieden voor burgerbewoning. Ook vanuit deze optiek draagt de aanwezigheid van burgerwoningen op het industrieterrein niet bij tot een goede ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van het bovenstaande is bezien, in hoeverre acceptabele mogelijkheden bestaan om de illegale burgerbewoning op het industrieterrein te beëindigen.

Een eerste optie hiertoe zou zijn daadwerkelijke handhaving. Dit zou betekenen dat de bewoners worden gesommeerd het illegale gebruik te staken en in feite te verhuizen. Deze optie acht het gemeentebestuur niet wenselijk. Naast grote praktische (uitvoerings)problemen is van belang, dat de illegale bewoning nooit is gewraakt. Eventuele andere opties hebben daarom de voorkeur.

Een andere optie zou zijn het opkopen van de illegaal bewoonde woningen. Een groot deel hiervan zou gefinancierd moeten worden door publieke middelen, eventueel in combinatie met bijdrages vanuit de gevestigde bedrijvigheid. Voor deze optie bestaat echter geen politiek draagvlak.

Een derde optie is het onder het reguliere overgangsrecht brengen van het illegale gebruik als burgerwoningen. Om in aanmerking te komen voor het reguliere overgangsrecht, dient aannemelijk te zijn dat de strijdige situatie binnen de planperiode (tien jaar) eindigt. Dit kan bijvoorbeeld door aan te tonen dat de woningen worden verkocht als bedrijfswoning dan wel dat de woningen worden opgekocht. Daar heeft de gemeente geen invloed op respectievelijk ontbreekt politiek/financieel draagvlak. Een dergelijke situatie is hier daarom niet aan de orde, zodat aan deze voorwaarde niet kan worden voldaan.

Een vierde optie is het onder het persoonsgebonden overgangsrecht brengen van het illegale gebruik als burgerwoning. In deze constructie is het *aan de huidige bewoners* toegestaan het gebruik als burgerwoning te continueren. Het principe dat aannemelijk moet zijn dat de illegale gebruiksvorm binnen de planperiode wordt beëindigd geldt hier dus niet. Na beëindiging van het illegale gebruik door de huidige bewoners (meestal door een verhuizing), vervalt het recht op continuering. Eventuele nieuwe bewoners kunnen dan dus geen aanspraak meer maken op het overgangsrecht. Op deze wijze wordt het gebruik van de betreffende woning weer teruggevoerd naar de legaliteit. Tegen nieuwe, strijdige (illegale) situaties zal worden opgetreden.



---

De gemeente Haaksbergen is van mening dat aan de optie van het persoonsgebonden overgangsrecht de minste bezwaren kleven. Enerzijds worden de huidige bewoners niet direct belast met zware handhavingsacties, terwijl anderzijds toch recht wordt gedaan aan het uitgangspunt dat illegale burgerbewoning op het bedrijfsterrein niet langer zonder meer kan en mag worden getolereerd.

Ter uitwerking van het persoonsgebonden overgangsrecht is geïnterviewd, welke personen en locaties hiervoor in aanmerking komen. In feite betreft dit (de bewoners van) alle vergunde bedrijfswoningen, die momenteel als burgerwoning worden gebruikt. Bedoelde inventarisatie heeft plaatsgevonden in maart 2006 en op de dag van de terinzagelegging van het plan als bedoeld in artikel 23 WRO. Deze laatste dag geldt als peildatum.

Aan de hand van de inventarisatie zijn de voorschriften en de plankaart aangepast. Op de plankaart zijn de locaties aangewezen waar het gebruik als burgerwoning mag worden voortgezet. In de overgangsbepaling van de voorschriften is vervolgens geregeld, dat ter plaatse van de op de plankaart aangegeven locaties het gebruik als burgerwoning mag worden voortgezet door de in de bijlage "lijst persoonsgebonden overgangsrecht" genoemde personen op de in deze lijst vermelde locaties.

## **2.5. Milieuhygiënische aspecten**

### **2.5.1. Algemeen**

Bij de opstelling van een bestemmingsplan is het van belang om na te gaan in hoeverre milieuhygiënische factoren belemmeringen opleveren voor de voorgestane ontwikkelingen. Hierna zal aandacht worden besteed aan een aantal relevante milieufactoren. Gelet echter op het feit, dat het voorliggende plan feitelijk niet voorziet in nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, maar gericht is op het beheer van de bestaande situatie, is het onderzoek naar de milieuhygiënische aspecten vrij beperkt gebleven.

### **2.5.2. Wet geluidhinder**

In de Wet geluidhinder (Wgh) is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

#### Zonering van industrieterreinen

Hoofdstuk V van de Wet geluidhinder geeft regels die in acht genomen moeten worden, indien sprake is van inrichtingen die onder meer door het productieproces als uitermate hinderlijk moeten worden beschouwd ofwel "grote lawaaimakers" (voorheen de zogenaamde "categorie A"-inrichtingen).

Industrieterrein "'t Vark, Oost en West met Brummelo" is gezoneerd ingevolge de Wet geluidhinder. De zonering heeft gefaseerd plaatsgevonden. De geluidszone rondom het gedeelte 't Vark is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 9 juli 1990. Het bestemmingsplan met daarin de geluidszone rondom het gedeelte Brummelo is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 23 mei 1989.

Inmiddels is gebleken, dat de geluidszone rondom het gedeelte Brummelo ten tijde van de in gebruikname van het terrein te krap is vastgesteld. De in het bestemmingsplan geboden ruimte

---

voor bedrijven kan hierdoor niet voldoende worden benut. Indertijd is de geluidszone rondom het gedeelte Brammelo dusdanig gekozen, dat geen woningen binnen dit gedeelte van de geluidszone liggen. Daardoor ligt de geluidszone bij het gedeelte Brammelo op sommige plekken op korte afstand van de grens van het industrieterrein. Op het gedeelte Brammelo zijn krachtens het bestemmingsplan echter bedrijven tot en met milieucategorie 4 toegestaan. Inmiddels is het gedeelte Brammelo voor het grootste gedeelte ingevuld met bedrijven. Uit het zone beheer is gebleken dat de ligging van de zone rondom het gedeelte Brammelo een optimale benutting van dit terreingedeelte belemmert. De zone wordt momenteel op enkele plekken overschreden. Daardoor moeten milieuvergunningen van bedrijven worden geweigerd, of kunnen deze alleen worden verleend nadat verstrekkende - soms niet realistische - maatregelen worden getroffen. Een bijzonder probleem in deze situatie vormen de bedrijven die in het kader van artikel 8.40 Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn. Deze bedrijven kunnen niet worden geweigerd, maar gebruiken potentieel wel een groot gedeelte van de geluidsruimte. Middels nadere eisen wordt de geluidsruimte zo goed mogelijk beheerd, maar niet altijd kan worden voorkomen dat door de vestiging van een meldingsplichtig bedrijf de zone wordt overschreden.

Bovendien is gebleken, dat de grens van het industrieterrein ter hoogte van het gedeelte Brammelo op enkele plekken niet optimaal is gelegen. De grens van het industrieterrein volgt op een tweetal plekken niet de logische begrenzing van het industrieterrein. Zo loopt de grens van het industrieterrein aan de zuidzijde dwars door enkele bedrijfspercelen. Daardoor ontstaat onduidelijkheid ten aanzien van de beoordeling van deze percelen. Middels het aanpassen van de grens van het industrieterrein kunnen deze percelen volledig binnen het industrieterrein komen te liggen, Daarmee is de onduidelijkheid weggenomen.

Het voorgaande is aanleiding geweest om te onderzoeken of een aanpassing van de geluidszone en daarmee ook de grens van het industrieterrein mogelijk is. Hiertoe is in opdracht van de gemeente Haaksbergen door Alcedo bv de rapportage "akoestisch onderzoek betreffende het aanpassen van het westelijke deel van de geluidszone van industrieterrein 't Vark, Oost en West met Brammelo te Haaksbergen"<sup>1</sup> opgesteld. Op basis van het verrichte akoestisch onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

1. Herziening van de geluidszone en de grens van het industrieterrein is, binnen de mogelijkheden van de Wet geluidhinder, mogelijk.
2. Door de herziening van de geluidszone worden de akoestische gebruiksmogelijkheden van het industrieterrein verbeterd.
3. Voor de woningen die binnen de herziene geluidszone komen te liggen dienen door Gedeputeerde Staten hogere grenswaarden te worden vastgesteld.
4. De geluidsbelasting in de woningen, ten gevolge van het industrieterrein, mag niet meer bedragen dan 35 dB(A). Middels akoestisch onderzoek dient te worden bepaald of de geluidswering voldoende is. Indien de geluidswering onvoldoende is, dient deze op kosten van de gemeente te worden verbeterd.

<sup>1</sup> Alcedo bv, rapportnummer 041395.3, 30-11-2005.

---

De geluidszone rondom het industrieterrein wordt aangepast conform het in aangehaalde rapportage gedane voorstel. Deze zone is aangegeven op de plankaart van het voorliggende plan. Het voorliggende plan strekt dus mede tot herziening van deze zone.

#### Wegverkeerslawaaï

In hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder is met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer de verplichting opgenomen tot het verrichten van een onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van woningen en daarmee gelijkgestelde objecten. Deze verplichting geldt echter niet met betrekking tot op het tijdstip van de vaststelling of de herziening van het bestemmingsplan aanwezig zijnde woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen, terwijl op dat tijdstip de wegen reeds aanwezig of in aanleg zijn. Dit betekent, dat een en ander geen consequenties heeft voor het plangebied. De woningen in het plangebied bevinden zich aan de Eibergestraat en zijn allen bestaand. Nieuwe bouw mogelijkheden worden hier niet geboden.

### **2.5.3. Relatie bedrijven/woningen**

In de relatie bedrijven/woningen kan onderscheid gemaakt worden in de relatie agrarische bedrijven-woningen en de relatie overige bedrijven-woningen.

Ten aanzien van agrarische bedrijvigheid kan worden vermeld dat in het plangebied geen agrarische bedrijven zijn gelegen. Dit is wel het geval buiten het plangebied. Nadere maatregelen hieromtrent zijn echter wederom niet noodzakelijk, omdat sprake is van een bestaande situatie. Daarbij zijn nergens dusdanige knelpunten gesignaleerd, dat nader onderzoek niettemin gewenst zou zijn.

Voor de burgerwoningen direct rond het bedrijventerrein geldt dat deze een zonerings van het bedrijven terrein noodzakelijk maken. Op grond van mogelijke milieuhinder zijn bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze indeling is beschreven door de VNG in de lijst "Bedrijven en Milieuzonering" die als bijlage bij de voorschriften is gevoegd. Binnen bepaalde afstanden tot woningen zijn bedrijven die behoren tot een bepaalde categorie vervolgens in dit bestemmingsplan uitgesloten. Op de plankaart is te zien dat hiertoe een viertal zones benoemd zijn (A tot en met D). Vooralsnog is niet gebleken dat deze zonering van het bedrijventerrein tot problemen leidt met bestaande bedrijven.

### **2.5.4. Externe veiligheid**

Bij de planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid: het risico dat mensen lopen die zich in de buurt bevinden van plaatsen waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen, waar gevaarlijke stoffen worden op- en overgeslagen en waar gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Te denken valt daarbij aan lpg-tankstations, chloortransporten, buisleidingen en vuurwerk. Daarnaast valt te denken aan bedrijven die zijn opgenomen in het "Bedrijven register risicovolle situaties gevaarlijke stoffen".

De risico's of gevaarbronnen binnen of in de nabijheid van het plangebied dienen te worden geïventariseerd. Het bestemmingsplan moet voldoen aan de grenswaarde voor het individueel (of plaatsgebonden) risico en aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Het individuele risico betreft het risico dat een individuele burger kan overlijden vanwege de aanwezigheid van één of meer risicohoudende activiteiten. Deze kans mag dus niet hoger zijn dan de vastgestel-

de grenswaarde; voor nieuwe situaties bedraagt deze  $10^{-6}$  per jaar voor het individueel risico (een kans van één op een miljoen per jaar). Voor bestaande situaties is dit  $10^{-5}$  (een kans van één op honderdduizend per jaar). Het groepsrisico betreft de kans dat groepen omwonenden van een bepaalde risico-opleverende activiteit dodelijk getroffen kunnen worden door een ongeval. Daarbij is relevant hoeveel mensen op welke plaats in de omgeving van een bron aanwezig kunnen zijn. Hoe meer mensen rond een bron wonen of werken, hoe groter het groepsrisico. De norm van het groepsrisico is afhankelijk van het aantal eventuele dodelijke slachtoffers en bedraagt  $10^{-5}$ /jaar voor 10 doden (een kans van 1 op 100.000 per jaar op 10 dodelijke slachtoffers),  $10^{-7}$ /jaar voor honderd doden,  $10^{-9}$ /jaar voor duizend doden et cetera, en betreft zoals al gezegd een oriënterende waarde. Gelet op de afhankelijkheid van de omgeving en de concrete situatie is het moeilijk om het groepsrisico ruimtelijk weer te geven.

Hierna wordt nader ingegaan op de relevante risico's in of in de nabijheid van het plangebied. Van belang hierbij is dat sprake is van een bestaand industrieterrein en dus niet van een nieuwe situatie.

#### Risicovolle bedrijvigheid

In oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Uit het Bevi komt naar voren dat er ten aanzien van bestemmingsplannen alleen milieukwaliteitseisen (grenswaarden, richtwaarden en afstanden) worden gesteld voorzover het bestemmingsplan risicogevoelige functies (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) toestaat dan wel risicovolle functies in de omgeving zijn gesitueerd. De beoordeling of risicovolle inrichtingen kunnen worden gevestigd wordt in beginsel overgelaten aan het bevoegde milieugezag.

Ten aanzien van de bedrijven die reeds aanwezig zijn is nagegaan of sprake is van bedrijven die zijn opgenomen in eerder genoemd "Bedrijven register risicovolle situaties gevaarlijke stoffen". In het plangebied zijn 2 bedrijven aanwezig die voorkomen in dit register; deze bedrijven vallen tevens onder de werkingssfeer van het Bevi. Concreet betreft dit UNIPRO bv, alsmede een tankstation met lpg-verkoop aan de Westsingel. Deze bedrijven zijn allen in het bezit van een actuele milieuvergunning en voldoen hier ook aan. Verplaatsing van deze bedrijven is niet noodzakelijk. Een goede milieuhandhaving zal moeten bijdragen aan de beperking van de risico's die van deze bedrijven uitgaan.

In het plangebied is dus een tankstation met een lpg-vulpunt en een ondergrondse lpg-opslagtank aanwezig, gesitueerd aan de Westsingel. In de bij het Bevi behorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn afstanden opgenomen, die ten opzichte van kwetsbare en beperkt-kwetsbare objecten (waaronder woningen en bedrijfsgebouwen die niet tot de inrichting zelf behoren) in acht genomen moeten worden. Dit betreft de volgende afstanden:

lpg-tankstation met een doorzet tot $1.500 \text{ m}^3/\text{jaar}$	
- vulpunt	110 meter
- ondergronds reservoir .....	25 meter
- afleverzuil.....	15 meter

lpg-tankstation met een doorzet tot 1.000 m <sup>3</sup> /jaar	
- vulpunt	45 meter
- ondergronds reservoir .....	25 meter
- afleverzuil.....	15 meter

De doorzet van het onderhavige lpg-tankstation is minder dan 1.000 m<sup>3</sup>. Dit betekent dat rond het vulpunt een zone van 45 meter van toepassing is en rond de lpg-opslag een zone van 25 meter. Voor de afleverzuil geldt een afstand van 15 meter. Binnen deze zones zijn op dit moment geen (beperkt) kwetsbare objecten gesitueerd, die niet tot de inrichting behoren. In de toekomstige situatie zal hiervan evenmin sprake zijn. Het plaatsgebonden risico van het lpg-station is dus acceptabel.

Verder is nagegaan, of kan worden voldaan aan de oriëntatiewaarde voor wat betreft het groepsrisico. Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

Voor het groepsrisico wordt eerst uitgegaan van de huidige situatie. Het invloedsgebied bedraagt in principe een strook van 150 meter vanaf de locatie waar het vulpunt is gesitueerd<sup>1</sup> (oppervlakte 7,07 hectare), zie ook afbeelding 2. Omdat echter binnen de 45 meter-contour geen bebouwing aanwezig is, die niet tot de inrichting behoort, wordt het invloedsgebied verminderd met 0,64 hectare (3,14 x (45 meter)<sup>2</sup>), zodat het feitelijke invloedsgebied 6,43 hectare bedraagt. Bij een normatieve dichtheid van 17 personen per hectare<sup>3</sup> bedraagt de oriëntatiewaarde in het gebied daarom 109,3 personen (6,43 x 17). Bij deze dichtheid is uitgegaan van een min of meer gelijkmatige spreiding van de personen binnen het invloedsgebied.

In het invloedsgebied is alleen bedrijfsbebouwing aanwezig met een totale bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) van 12.531 m<sup>2</sup>, en daarvoor geldt dat op basis van de kengetallen uit de Handreiking (gemiddeld 100 m<sup>2</sup> bvo per werkzame persoon) rekening zou moeten worden gehouden met de aanwezigheid van een hoeveelheid van 125,3 personen. Hiervan zijn er 111,6 toegerekend aan bouwbedrijf Wijlens. Navraag bij dat bedrijf heeft geleerd dat er in de verschillende gebouwen op het terrein gemiddeld tussen de 90 en 95 personen werkzaam zijn, ofwel 16,6 tot 21,6 minder dan waarmee gerekend is. Wanneer dat weer in mindering wordt gebracht op het aantal van 125,3 dan blijven er 103,7 tot 108,7 werkzame personen over. Dit blijft dan beneden de oriëntatiewaarde.

Bij het vorenstaande kan nog de volgende opmerking worden gemaakt.

De (persoons)tabellen uit de Handreiking geven een sterk vereenvoudigde benadering en gaan uit van gestandaardiseerde situaties en een gelijkmatige spreiding van personendichtheden. Feit is volgens Supplement 1 van de Handreiking dat als de personendichtheden zich concentreren bij de 10<sup>-6</sup>-contour de waarden uit de tabel een onderschatting geven en als die zich con-

<sup>1</sup> Bijlage 2, tabel 1 Regeling externe veiligheid inrichtingen.

<sup>2</sup> Zie de aangepaste tabel 17.1 van de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico.

<sup>3</sup> Zie hoofdstuk 16 van de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico.

---

centreren bij de grens van het invloedsgebied een overschatting. In de onderhavige situatie kan worden vermeld dat het grootste deel van de werkzame personen zich ophouden aan de buitenzijde van het invloedsgebied en daardoor zal er dus sprake zijn van een behoorlijke afname van het groepsrisico.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van het lpg-station ook het groepsrisico binnen aanvaardbare grenzen zal blijven.

Naast het lpg-station is er nog een bedrijf dat valt onder het Bevi. Dit betreft UNIPRO bv, Industriestraat 15. Het bedrijf slaat meer dan 10.000 kg gevaarlijke stoffen op. Deze opslag valt onder de CPR 15-2. Aan het bedrijf is in 2003 een revisievergunning in het kader van de Wet milieubeheer afgegeven. Op dit moment loopt er een procedure voor een uitbreidingsvergunning van het bedrijf. In de beschikking op de aangevraagde milieuvergunning zal aan de  $10^{-6}$ -contour en de verantwoordingsplicht aandacht worden besteed. In dat kader is relevant, dat de gemeente Haaksbergen de nota Extern Veiligheidsbeleid gemeente Haaksbergen 2006-2010 in voorbereiding heeft. Ten aanzien van bestaande Bevi-bedrijven wordt in deze nota een overschrijding van de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico onder voorwaarden geaccepteerd. Het betreft de volgende voorwaarden:

- actieve communicatie met de eigenaar/gebruiker van het betreffende beperkt kwetsbare object over de overschrijding van de richtwaarde;
- motivatie van de overschrijding waarin aandacht voor:
  - technische (on)mogelijkheden voor verdere reductie van het plaatsgebonden risico;
  - kosten van de mogelijkheden, afgezet tegen de reductie van het plaatsgebonden risico;
  - (on)mogelijkheden van alternatieve ontwikkelingen, dat wil zeggen dat bijvoorbeeld gemotiveerd dient te worden waarom een bedrijfsvestiging niet op een andere locatie mogelijk is, of waarom de uitbreiding van een risicovolle activiteit niet op een andere wijze mogelijk is.

In de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen, dat ieder bedrijf aan de  $10^{-6}$  contour van het plaatsgebonden risico moet voldoen. Voor de bestaande bedrijven die deze norm overschrijden kan vrijstelling worden verleend. Bij het verlenen van vrijstelling dient te worden nagegaan, of aan het bovenstaande kan worden voldaan. Is dit niet het geval, dan kan de vrijstelling *niet* worden verleend en komt het betreffende bedrijf terecht in een illegale situatie. Overigens zal in alle situaties moeten worden aangetoond dat sprake is van een verantwoord groepsrisico.

#### Routering gevaarlijke stoffen

De routering gevaarlijke stoffen wordt sinds 1 augustus 1996 geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Als verplichte route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen kunnen daarvoor rijks-, provinciale en gemeentewegen worden aangewezen. Op basis van artikel 18 van deze wet is de gemeenteraad bevoegd wegen of weggedeelten aan te wijzen waarvoor een routeplicht geldt. Deze route dient echter aan te sluiten op die route, die in dat kader door het rijk en de provincie is vastgesteld. Binnen het project "routering gevaarlijke stoffen in Overijssel" is de Eibergsestraat aangewezen als route gevaarlijke stoffen. Deze weg loopt aan de rand van het onderhavige plangebied. In het kader van de ontwikkeling van het extern veiligheidsbeleid

---

zal duidelijk worden wat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg voor de omgeving betekent. Vooral nog betreft het een bestaande situatie waar alle bebouwing al bestond voordat de aanwijzing plaatsvond. Derhalve heeft het op dit moment geen consequenties.

## **2.6. Bodemonderzoek**

Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe bouw mogelijkheden biedt, hoeft geen onderzoek te worden verricht naar de aanwezigheid van bodem- of grondwaterverontreiniging.

## **2.7. Luchtkwaliteit**

Luchtkwaliteit is een belangrijke pijler voor een goede leefomgeving. Op grond van het Besluit luchtkwaliteit 2005 dienen bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit grenswaarden in acht te nemen. De vaststelling van een bestemmingsplan wordt in de jurisprudentie aangemerkt als de uitoefening van een bevoegdheid die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 geeft grenswaarden voor stikstofoxide (NO), stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>) en lood (Pb). Er zijn grenswaarden voor jaargemiddelde en uurgemiddelde concentraties.

Voor stikstofoxide, koolmonoxide, benzeen, zwaveldioxide en lood zijn bij landelijke metingen en berekeningen geen overschrijdingen van de grenswaarden geconstateerd of te verwachten. Voor stikstofdioxide en fijn stof ligt dat anders. Voor fijn stof komen thans - landelijk gezien - op sterk verkeersbelaste locaties in stedelijk gebied overschrijdingen voor van de jaargemiddelde grenswaarde en in vrijwel geheel Nederland van de 24-uurgemiddelde grenswaarde. Voor stikstofdioxide gelden in en na 2010 andere grenswaarden dan thans. Uitgaande van doorzetting van de huidige dalende trend in concentraties stikstofdioxide wordt voor 2010 verwacht dat landelijk grotendeels aan de grenswaarden voor stikstofdioxide wordt voldaan.

In het kader van het bovenstaande is in 2005 een overkoepelend onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit van de provincie Overijssel<sup>1</sup>. Hierbij is voor 13 Overijsselse gemeenten, waaronder ook de gemeente Haaksbergen, bekeken of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen in het Besluit luchtkwaliteit voor de volgende luchtverontreinigende stoffen:

stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>) en lood (Pb).

De normen voor luchtkwaliteit zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels. Indien de plandrempeel niet wordt overschreden voldoet de luchtkwaliteit vermoedelijk op tijd aan de wettelijke norm. Indien de grenswaarde wel wordt overschreden maar de voor dat jaar geldende plandrempeel niet is de verwachting dat de luchtkwaliteit zal verbeteren door het effect van generieke maatregelen. De betreffende gemeente hoeft dan geen maatregelen te nemen maar moet voor die locatie(s) wel jaarlijks de luchtkwaliteit vaststellen. Als plandrempels worden overschreden, zijn wel lokale maatregelen nodig in de vorm van een luchtkwaliteitsplan en feitelijke maatregelen. Ten aanzien van de gemeente Haaksbergen is ge-

<sup>1</sup> Provincie Overijssel eenheid EMT, Rapportage luchtkwaliteit 2005, Zwolle, september 2006

---

concludeerd dat de grenswaarde van het jaargemiddelde NO<sub>2</sub> wordt overschreden; de plandrempel van het jaargemiddelde NO<sub>2</sub> wordt echter niet overschreden. Verder wordt de grenswaarde van het 24-uurs-gemiddelde PM<sub>10</sub> overschreden, waarbij wederom geen sprake is van overschrijding van de plandrempel. De oorzaak van de overschrijding met betrekking tot NO<sub>2</sub> is het verkeer. Met betrekking tot PM<sub>10</sub> speelt ook de achtergrondconcentratie een belangrijke rol. Ten aanzien van benzeen, CO, zwaveldioxide en lood geldt, dat bij gebrek aan vervuilde bronnen geen vermoeden bestaat van een overschrijding van de wettelijke grenswaarden.

De overschrijdingen voor wat betreft de grenswaarde van fijn stof (PM<sub>10</sub>) zijn in Haaksbergen geconstateerd aan de Hengelosestraat op 5 meter van de weg. Daarbij zijn geen woningen betrokken. De overschrijdingen voor wat betreft stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) zijn in Haaksbergen eveneens geconstateerd aan de Hengelosestraat. Ook hierbij zijn geen woningen betrokken. Op andere locaties dan wel voor wat betreft andere luchtverontreinigende stoffen zijn in de gemeente Haaksbergen geen overschrijdingen geconstateerd.

De Hengelosestraat valt buiten het plangebied. Daarmee kan worden geconcludeerd dat voor wat betreft het plangebied voldaan wordt aan de normstellingen voor luchtkwaliteit. Verder is van belang, dat het voorliggende bestemmingsplan een consoliderend karakter heeft en daarom geen consequenties heeft voor de luchtkwaliteit.

## **2.8. Waterparagraaf**

Het voorliggende plan is geen ontwikkelingsplan, maar een conserverend plan. Er worden geen ingrijpende nieuwe ontwikkelingen verwacht waarvan op voorhand valt aan te nemen dat die de waterhuishouding in het plangebied echt zullen beïnvloeden. Het is dus niet nodig om uitgebreid op het aspect water in te gaan.

Aan stedelijk oppervlaktewater bevindt zich in het plangebied alleen de Poelsbeek, die onder de Brammeloweg in het zuidwesten van het plangebied door loopt richting de Buurserbeek in het zuiden. Veranderingen in het stedelijk oppervlaktewater zijn niet aan de orde, evenals veranderingen in het grondwatersysteem. Ook zijn er momenteel geen plannen tot verandering van het rioolsysteem (in het plangebied is sprake van een gemengd rioleringsstelsel).

Verder is het plan in het kader van het vooroverleg toegezonden aan het waterschap Regge en Dinkel. Aan de resultaten hiervan wordt aandacht besteed in paragraaf 5.3. van deze toelichting. Overigens heeft het vooroverleg niet geleid tot aanpassingen van het plan.



### 3.1. Algemeen

Zoals hiervoor reeds is aangegeven heeft het dit plan een consoliderend karakter. Dit betekent over het algemeen dat met de toekenning van een bestemming wordt aangesloten bij de huidige functies. Daarnaast wordt beoogd een zodanig plan te ontwerpen, dat enerzijds rechtszekerheid wordt geboden aan de burgers en dat anderzijds voldoende praktische mogelijkheden worden geboden om flexibel op ondergeschikte aanpassingen in te kunnen spelen.

Ten aanzien van de planopzet (voorschriften en plankkaart) kan worden opgemerkt dat over het algemeen deze afwijkt van die van de oude vigerende plannen. Dit is het gevolg van de geruime tijd die is verstreken tussen het tot stand komen van deze oorspronkelijke bestemmingsplannen en het onderhavige plan. De inzichten met betrekking tot de planopzet zijn in die periode, mede ten gevolge van jurisprudentie en maatschappelijke ontwikkelingen, nogal gewijzigd. Daarbij zijn ook in de verschillende bestemmingsplannen die nu nog vigeren in het plangebied de ontwikkelende tijdgeest en ontwikkelingen in het vakgebied afleesbaar. Met deze herziening worden de voorschriften voor het gehele bedrijventerrein weer eensluidend, wat de rechtszekerheid van burgers en ondernemers ten goede komt.

Een belangrijk uitgangspunt van dit plan is intensief ruimtegebruik. Dat gebruik wordt geregeld in de voorschriften. Voorbeelden van intensief ruimtegebruik zijn ondergrond parkeren of parkeren op eigen terrein, een relatief grote bouwhoogte en een relatief hoog bebouwingspercentage. In dit plangebied wordt intensief ruimtegebruik bereikt door het instellen van een maximale bouwhoogte van 12 meter (met uitzondering van 9 meter aan de rand). Een opvallende uitzondering is de bebouwing (inclusief andere-bouwwerken) van de kabelfabriek. Die heeft een maximale bouwhoogte van 16 meter. Daarnaast is voor een deel van de bedrijfsbebouwing van het afvalbewerkingsbedrijf een maximale bouwhoogte van 14 meter toegestaan.

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft een inventarisatie van de bestaande situatie plaatsgevonden, waarbij tevens is nagegaan of er structurele wijzigingen in het plangebied noodzakelijk zijn. Geconcludeerd is, dat dit niet direct het geval is.

Ten aanzien van de juridische planregeling, waarin beperkingen zijn gesteld ten aanzien van maatvoering, gebruiksvormen en dergelijke, wordt verwezen naar het hoofdstuk "toelichting op de voorschriften" (hoofdstuk 4).

Voor zover wenselijk zal hierna een aanvullende beschrijving van de planregeling worden gegeven. Hiertoe worden de belangrijkste functies in het plangebied toegelicht.

### 3.2. Wonen

Ten aanzien van de binnen het plangebied aanwezige woningbouw is als uitgangspunt genomen dat er geen redenen aanwezig zijn om bij legaal tot stand gekomen woningen niet tot toekenning van een positieve (woon)bestemming over te gaan. Daarbij dient er onderscheid gemaakt te worden tussen de woningen die aan de rand of net buiten het eigenlijke bedrijvengedeelte liggen en bedrijfswoningen die er middenin liggen. Aan (legale) bedrijfswoningen binnen het plangebied is een positieve bestemming toegekend die is afgestemd op de verschijningsvorm van de betreffende bedrijfswoning. De opzet van de bestemmingsplankaart in combinatie met de voorschriften gaat er dan ook vanuit dat de bestaande situatie (dat wil zeggen: vrijstaand, halfvrijstaand, rijenwoningen en dergelijke) en de verschijningsvorm (bepaald door

---

de goothoogte en de kap) in principe gehandhaafd zal worden. Er zijn algemene normen gesteld met een maximale inhoudsmaat, een maximale hoogte en goothoogte een bandbreedte voor de dakhelling. Een en ander wil overigens niet zeggen dat er binnen de aangegeven bouwvlakken geen wijzigingen meer mogelijk zijn. Dit betreft echter ondergeschikte wijzigingen. Voor de als bedrijfswoning aangewezen woningen is relevant, dat al deze woningen in het kader van de bouwvergunningverlening zijn aangemerkt als bedrijfswoning. Daar waar het gebruik momenteel niet als bedrijfswoning, maar als burgerwoning plaatsvindt, is dit dus illegaal. Er is nadrukkelijk niet voor gekozen om eventueel illegaal als burgerwoning bewoonde woningen als "burgerwoning" te bestemmen, omdat dit onder andere gevolgen zou hebben voor de milieuzonering van het bedrijfsterrein. De mogelijkheden voor de bedrijven zouden hiermee worden ingeperkt op een terrein dat juist bestemd en bedoeld is voor optimale mogelijkheden voor bedrijvigheid. Daarnaast is het niet wenselijk dat ruimte die bedoeld is voor bedrijvigheid, wordt opgesoupeerd door andere functies, zoals bewoning door derden. In paragraaf 2.4. is hieraan uitgebreid aandacht besteed. Voor de bedrijfswoningen die als burgerwoning in gebruik zijn betekent een en ander, dat tegen de huidige bewoners niet handhavend zal worden opgetreden. De woning zal echter niet opnieuw mogen worden verkocht/verhuurd ten behoeve van "burgerbewoning". Hiertoe zijn op de plankaart de lokaties aangewezen waar het gebruik als burgerwoning mag worden voortgezet. In de overgangsbepaling van de voorschriften is vervolgens geregeld, dat ter plaatse van de op de plankaart aangegeven lokaties het gebruik als burgerwoning mag worden voortgezet door de in de bijlage "lijst persoonsgebonden overgangsrecht" genoemde personen op de in deze lijst vermelde locaties.

Aan woningen buiten het bedrijvengedeelte is de bestemming "woonhuizen" toegekend. De bestemming "woonhuizen" heeft als uitgangspunt dat uitsluitend vrijstaande of halfvrijstaande woningen mogen worden gebouwd. De bebouwingsgrenzen van de woonbestemming zijn over het algemeen langs de voorgevels en zijgevels van de woningen c.q. woningblokken aangegeven waarbij de diepte van de bebouwingstrook over het algemeen 12 meter bedraagt. Dit biedt voldoende mogelijkheden om zonder aantasting van de stedenbouwkundige karakteristiek tot uitbreiding van de woningen of het bouwen van bijgebouwen over te gaan. Daarnaast is het een maat die voldoende mogelijkheden biedt tot het creëren van een woning met een oppervlakte die is afgestemd op de thans geldende normen ten aanzien van de woonkwaliteit, voor zover deze wordt bepaald door oppervlakte en inhoud van een woning. Op de plankaart komen binnen de bouwvlakken van de woningen aanduidingen voor welke de goothoogte vastleggen.

Met betrekking tot de aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat bij iedere woning een bepaalde oppervlakte bijgebouwen is toegestaan. Voor de bestemming "woonhuizen" geldt dat voor de berekening van de maximaal toegestane oppervlakte bijgebouwen het gedeelte dat achter de voorgevel en het verlengde daarvan is gelegen, niet wordt meegerekend. Er is rekening gehouden met de wijzigingen in de Woningwet.

Naast de woonfunctie is ook de uitoefening van bepaalde beroepen aan huis een algemeen aanvaarde activiteit. Het betreft hier beroepsuitoefeningen, die door hun aard aanvaardbaar moeten worden geacht binnen het woonmilieu en waarvan mag worden aangenomen dat daarvan geen negatieve invloed uitgaat. Onder "beroep aan huis" worden geen ambachtelijke beroepen zoals kapper of schoonheidsspecialiste begrepen. Verder kan over dit onderwerp nog worden opgemerkt dat de woonfunctie, waarop de bestemming is afgestemd, hoofdzaak dient

---

te blijven ofwel dat de uiterlijke kenmerken van de woonsfeer van het betreffende perceel, zoals dat tot uitdrukking komt in de gevelindeling, tuinaanleg en -gebruik zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. In het gebied heeft één woning een aanduiding gekregen waarmee een bestaande bedrijfsmatige activiteit: autorestaurentie wordt toegestaan. De woonfunctie dient ook bij deze kavel te blijven overheersen.

### **3.3. Voorzieningen**

Aan een tweetal gebouwen met bijzondere (recreatieve) functies (het scoutinghuis en het pand van de duivensportvereniging) is de bestemming "bijzondere doeleinden" toegekend.

### **3.4. Bedrijven**

Deze functie is logischerwijs overheersend in het bestemmingsplan. Alle gronden die in gebruik zijn ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, zijn bestemd als "bedrijfsdoeleinden". Er zijn geen bedrijven specifiek bestemd. Uit een oogpunt van eenduidigheid en daarmee rechtszekerheid voor burgers en ondernemers is daartoe geen aanleiding. Wel zijn de bestaande bedrijfswoningen met een aanduiding op de kaart aangegeven, vooral vanwege mogelijke milieuhinderaspecten die aan de woningen kleven. Ook het verkooppunt van motorbrandstoffen is met het lpg-verkoop- en vulpunt aangegeven. Dit heeft vooral te maken met de milieuhinderzone die de lpg-verkoop en opslag oplevert. Binnen deze hinderzone gelden beperkingen voor de bouw van nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (zie hiervoor paragraaf 2.4.4. "externe veiligheid"). Binnen de bestemming "bedrijfsdoeleinden" is de milieuzonering, gebaseerd op de categorie-indeling van de VNG-bedrijvenlijst, aangegeven. Daarbij is van belang, dat de rechten van aanwezige bedrijven/bedrijfsactiviteiten, die niet (geheel) passen binnen de aangebrachte milieuzonering, zijn gerespecteerd. Dit is gebeurd door middel van het opnemen van een specifieke aanduiding waarmee het betreffende bedrijf expliciet wordt toegestaan op de aangegeven (bestaande) locatie. Hiermee wordt voorkomen, dat het bedrijf onder het overgangsrecht wordt geplaatst. Een dergelijk bedrijf is overigens gewoon in het bezit van een milieuvergunning; er is dan ook geen enkele reden aanwezig om deze bedrijven onder het overgangsrecht te plaatsen. In de toelichting op de voorschriften (paragraaf 4.2.) wordt aan dit onderwerp verdere aandacht besteed (onder bedrijfsdoeleinden - artikel 5).

Wat betreft de toegestane hoogte is vooralsnog zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande toestand. Er is echter niet per kavel een hoogteaanduiding aangegeven, omdat dit zou leiden tot een al te grote versnippering. De hoogteaanduiding is per gebiedsdeel aangegeven waarbij over het algemeen de hoogste maat als maximum is genomen. Om te voorkomen dat al te grote verschillen in hoogte mogelijk worden is ook meestal een minimumhoogte aangegeven. Daarbij is aan de randen van het plan bij de woonbuurten de hoogte preciezer bepaald om zoveel mogelijk te voorkomen dat daar grote hoogten mogelijk worden. Dat zou tot stedenbouwkundig ongewenst beeld vanuit de woonwijken kunnen leiden.

### **3.5. Nutsvoorzieningen**

In het zuiden van het plan is een transformatorstation van de Edon gevestigd. Deze is als "nutsdoeleinden" bestemd. Daarbij zijn speciale maximale hoogtematen bepaald in verband met de masten die op dit terrein staan. In verband met de hoogspanningsleidingen naar dit station toe is ook een dubbelbestemming "hoogspanningsleiding" opgenomen.

---

### **3.6. Agrarische gronden**

In het zuiden van het plangebied langs de Eibergsestraat zijn de gronden bestemd als agrarisch gebied. Deze groene buffer tussen de Eibergsestraat en het feitelijke bedrijventerrein wordt hiermee beschermd.

### **3.7. Tuinen**

Bij de bestemmingsregeling voor de tuinen is uitgegaan van het principe dat die gebieden die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven en ook als zodanig in gebruik zijn, de bestemming "tuinen" krijgen. Bij de meeste woningen betreft dit de ruimte vóór en naast de woning. In samenhang met de bestemming "tuinen" is ook het erf bij de woningen bepaald. Dit betreft dan het gebied waarbinnen de schuren en garages en dergelijke zijn toegestaan.

### **3.8. Groenvoorzieningen**

Deze bestemming betreft, evenals de bestemming "tuinen", gronden welke onbebouwd dienen te blijven. In tegenstelling tot de bestemming "tuinen" zijn deze gronden echter niet gerelateerd aan een bouwperceel.

### **3.9. Verkeersbestemmingen**

Er is één verkeersbestemming gehanteerd. Hoewel een aantal straten alleen een functie hebben als ontsluiting van de aanliggende bedrijven zijn het karakter en de intensiteit van het verkeer dusdanig dat van "doorgaande" wegen kan worden gesproken. Er is dan ook geen aanleiding een deel van het verkeersgebied als "openbaar erf" te bestemmen.

### **3.10. Overige functies**

De overige in het bestemmingsplan voorkomende functies zijn alle van een specifieke bestemmingsregeling voorzien en daarom positief bestemd. Zij zijn daarbij afgestemd op de huidige situatie en behoeven geen nadere toelichting. Alleen de dubbelbestemming "aardgastransportleiding" is wellicht nog het noemen waard. Deze transportleiding loopt door het noordelijke deel van het plangebied over een gebied dat als erf bij "bedrijfsdoeleinden" is bestemd.

### **3.11. Geluidszone**

De herziene geluidszone is in zijn geheel in de planopzet betrokken en is als zodanig op de plankaart (blad 2) weergegeven. Alle gronden binnen deze zone behoren bij de geluidszone.

## 4. Toelichting op de voorschriften

---

### 4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden - voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht - de van het bestemmingsplan deel uitmakende voorschriften van een nadere toelichting voorzien.

De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is. Niettemin kan het in een concrete situatie voorkomen, dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan enkele flexibiliteitsbepalingen in de vorm van ontwikkelingsregelingen en vrijstellingsbepalingen opgenomen.

De bevoegdheid om vrijstelling van bepaalde normen te verlenen is gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders. Deze vrijstellingsbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te worden.

De ontwikkelingsregelingen zijn gebaseerd op artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze regelingen bieden de mogelijkheid om een bestemming later uit te werken of te wijzigen. De uitvoeringsbevoegdheid ligt ook hier bij burgemeester en wethouders.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen:

- I. Definities.*
- II. Bestemmingsvoorschriften.*
- III. Algemene bepalingen.*

In paragraaf I worden enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

De omschrijving van de op de kaart aangegeven bestemmingen en het gebruik van gronden en gebouwen is vermeld in paragraaf II. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Paragraaf III bevat de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

### 4.2. Nadere toelichting op de voorschriften

Hierna volgend worden - voor zover nodig - de voorschriften artikelsgewijs van een nadere toelichting voorzien.

#### **Woonhuizen** (artikel 3)

De bestemming omvat alle burgerwoningen. In de regeling is ervan uitgegaan dat de functie - wonen - bepalend is voor de toekenning van de bestemming, waarbij de verschijningsvorm van de woningen als zodanig van minder belang wordt geacht.

---

Bij de woonhuizen mogen aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen alsmede overkappingen gebouwd worden. Voor de begrippen aanbouw, uitbouw, bijgebouw en erf is in artikel 1 aangesloten bij het Besluit vergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken en hetgeen in de toelichting daarop is vermeld. Kort gezegd is een uitbouw een vergroting van een bestaande ruimte van het hoofdgebouw, een aanbouw een aan het hoofdgebouw toegevoegde ruimte en een bijgebouw een op zich zelf staand gebouw (al dan niet vrijstaand). Dit betekent dat (aangebouwde) bijgebouwen niet rechtstreeks vanuit de woning toegankelijk mogen zijn, in tegenstelling tot aanbouwen, die wel vanuit de woning toegankelijk zijn.

De aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten de bebouwingsvlakken worden opgericht. Gezien het feit dat in deze bestemming de woonfunctie centraal is gesteld en derhalve een aan de verkavelingvorm gebonden oppervlakte tot een omslachtige regelgeving zou leiden, is een zodanige maat opgenomen dat daarmee in principe aan de behoefte aan aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen kan worden voorzien. De oppervlakte mag ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen dan wel 75 m<sup>2</sup> mits het bebouwingspercentage van 40 (van het bouwperceel) niet wordt overschreden.

Onder "bouwperceel" wordt in dit verband tevens begrepen de gronden, die zijn gelegen voor de voorgevel van de woning en dergelijke, met de bestemming "tuinen". Een en ander betekent dat bij kleine percelen ten hoogste 50 m<sup>2</sup> aan aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen kan worden gerealiseerd, terwijl bij grote percelen de mogelijkheid voor de maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> wordt bepaald door het bebouwingspercentage.

Ten aanzien van het gebruik van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen geldt dat functionele ondergeschiktheid hierbij niet is vereist, tenzij in de voorschriften anders is bepaald. Voor vrijstaande bijgebouwen is in een gebruiksbepaling bepaald dat deze niet mogen worden aangewend voor doeleinden van directe bewoning. Deze (functionele!) beperking is opgenomen om een oneigenlijk gebruik als - min of meer - zelfstandige woonruimte tegen te gaan.

De bouwhoogte van andere-bouwwerken achter de voorgevel of het verlengde daarvan mag ten hoogste 2,25 meter mag bedragen. Deze bepaling is vooral van belang voor erfafscheidingen.

#### **Bijzondere doeleinden** (artikel 4)

Dit artikel regelt de bestemming van de gronden die thans in gebruik zijn ten behoeve van een scoutinggroep en een duivensportvereniging. Een deel van de daartoe in gebruik zijnde bebouwing alsmede de locatie zijn in principe voor meerdere doeleinden geschikt, mits de hinder die door de activiteiten voor de omgeving kan optreden, gering blijft.

#### **Bedrijfsdoeleinden** (artikel 5)

Deze gronden zijn bestemd voor de binnen het plangebied voorkomende bedrijven alsmede voor de nieuwvestiging c.q. verplaatsing van bedrijven. Ten behoeve van de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijven is aan deze voorschriften als bijlage een bedrijvenlijst toegevoegd. Naast een omschrijving van de soort/aard van de toelaatbaar te achten bedrijven bevat deze lijst indicaties voor de in acht te nemen afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk.

---

Deze afstanden hebben betrekking op dan wel vloeien voort uit bepaalde activiteiten van het gemiddelde bedrijf in die sector.

Met behulp van deze lijst is het plangebied ingedeeld in vier zones. Per zone wordt aangegeven welke in de bedrijvenlijst opgesomde categorieën van bedrijven toelaatbaar zijn; afhankelijk van de zone die van toepassing is, bestaan mogelijkheden voor bedrijven uit de categorieën 1 tot en met 4 van de lijst. Voor alle duidelijkheid zij vermeld, dat voor deze toelaatbaarheid van bedrijven het aspect "grootste afstand" van belang is voor de toelaatbaarheid binnen een zone. Op het bedrijventerrein bevinden zich enkele bedrijven die niet passen binnen deze categorie-indeling. Dit betreft de volgende bedrijvigheid:

- afvalsorteerbedrijf;
- kabelfabriek;
- kunststofverwerkend bedrijf;
- puinbrekerij.

Deze activiteiten zijn middels een aanduiding aangegeven, waardoor plaatsing onder het overgangsrecht wordt voorkomen. Doordat deze bedrijven ter plekke legaal aanwezig en gewoon acceptabel zijn (zij zijn "gewoon" in het bezit van de benodigde milieuvergunningen) is het wenselijk de rechten van deze bedrijven te respecteren. De grofmazige categorisering van de gehanteerde bedrijvenlijst is immers al ondervangen door de meer op maat toegesneden criteria van de milieuvergunning. Door genoemde constructie wordt daarom voorzien in het respecteren van bestaande rechten. Verder is nog sprake van een aantal bedrijfsactiviteiten, die specifiek vanwege de aard van de activiteiten (en niet de zwaarte) afzonderlijk zijn benoemd. Dit betreft de volgende activiteiten:

- caravanhandel;
- detailhandel in branchegerelateerde artikelen (bij de caravanhandel);
- verkoop van motorbrandstoffen.

Deze activiteiten betreffen detailhandelsactiviteiten. In beginsel is het bedrijventerrein niet bedoeld voor detailhandel. Bovenstaande activiteiten zijn echter al legaal aanwezig, en daarnaast betreft het detailhandel die in de periferie niet onacceptabel is. Van daar ook hier het respecteren van bestaande rechten.

Daar de in de bedrijvenlijst opgenomen indeling voortvloeit uit activiteiten van het gemiddelde bedrijf in de betreffende sector, moge duidelijk zijn dat (aanzienlijke) afwijkingen ten opzichte van het gemiddelde bedrijf mogelijk zijn. Ter ondervanging van eventuele onvolkomenheden van de gekozen systematiek en om op eenvoudige wijze te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen, is terzake een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. Via een vrijstellingsprocedure kunnen bedrijven worden toegelaten die naar de aard van de bedrijvigheid alsmede qua bedrijfsomvang vergelijkbaar zijn met de bedrijven, die in de betreffende categorieën zijn genoemd. Voorwaarde is wel dat deze bedrijven qua hinder en/of gevaar geen onevenredige afbreuk doen aan het woon-/leefmilieu. Raadpleging van een milieudeskundige wordt hierbij aanbevolen.

Voor bedrijfswoningen geldt, dat alleen de bestaande woningen zijn toegestaan. Het is niet wenselijk om verdere medewerking te verlenen aan nieuwe bedrijfswoningen, mede gezien de milieuproblematiek die dit voor de omliggende bedrijven met zich mee kan brengen.

---

Omdat het aanwezige tankstation ook voorziet in de verkoop van lpg (waarbij een maximale jaarlijkse doorzet van 1.000 m<sup>3</sup> is toegestaan) is rond het verkooppunt een zone aangegeven. Binnen deze zone zijn geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen) mogelijk. Dit is geregeld in een apart voorschrift "lpg-zone" (zie hierna).

Ten aanzien van bedrijven als genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen is een specifieke regeling opgenomen. Deze regeling maakt het wél mogelijk dat dergelijke bedrijven worden gevestigd, maar stelt als voorwaarde dat het plaatsgebonden risico op de grens van de inrichting niet meer mag bedragen dan de voorgeschreven normstelling van 10<sup>-6</sup>. Hiermee wordt voorkomen dat (beperkt) kwetsbare objecten in de risicocontour komen te liggen. Voor reeds aanwezige Bevi-bedrijven is wat dit betreft een vrijstelling opgenomen. Als zij reeds aanwezig zijn en niet voldoen aan de waarde van 10<sup>-6</sup>, mogen zij niettemin aanwezig blijven *mits* aantoonbaar wordt voldaan aan de criteria uit de gemeentelijke nota "Extern Veiligheidsbeleid gemeente Haaksbergen 2006-2010". Hiertoe is een vrijstelling van burgemeester en wethouders noodzakelijk. Voldoen zij hier niet aan en wordt de vrijstelling dus niet verleend, dan staan deze bedrijven in feite onder het overgangsrecht. Verder geldt dat in alle situaties sprake dient te zijn van een verantwoord groepsrisico.

#### **Nutsdoeleinden** (artikel 6)

Binnen deze bestemming valt het electriciteitsonderstation, gelegen aan de Demmertweg. Op dit perceel is één gebouw aanwezig. Het grootste deel van het perceel is bebouwd met ongeveer 10 meter hoge masten en andere bouwwerken.

#### **Agrarisch gebied** (artikel 7)

Binnen deze bestemming vallen enkele agrarische percelen aan de zuidoostkant van het plangebied, welke zijn gelegen rondom enkele burgerwoningen. Het plan biedt middels vrijstelling en onder voorwaarden de mogelijkheid tot het oprichten van een melk- of schuilstal ten behoeve van een agrarisch bedrijf van maximaal 75 m<sup>2</sup>.

#### **Tuinen** (artikel 8)

Deze bestemming betreft de gronden bij woningen, die in beginsel vrij van bebouwing dienen te blijven. Een uitzondering geldt voor carports (met een oppervlakte van ten hoogste 20 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 3 meter, mogelijk na vrijstelling). Overigens laat een en ander onverlet de mogelijkheden voor vrije bouwwerken ex artikel 43 van de Woningwet.

#### **Groenvoorzieningen** (artikel 9)

Deze bestemming laat groenvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen in de zin van hondenuitlaatplaatsen, speelvoorzieningen, verhardingen et cetera toe.



---

### **Bos/beplantingsstrook** (artikel 10)

Deze gronden zijn bestemd voor (hoog)opgaande, afschermende beplanting, met daarbij behorende andere-bouwwerken. Het betreft onder andere de stroken langs de zuidwest kant van het plangebied.

### **Water** (artikel 11)

Het betreft hier gronden voor water, met name de Poelsbeek en oeverstroken, met daarbij behorende andere-bouwwerken.

### **Verkeersgebied** (artikel 12)

De bestemming "verkeersgebied" heeft betrekking op de in het plangebied voorkomende dan wel daarvoor aangewezen verkeersvoorzieningen. Het betreft niet alleen de wegen, die een functie hebben voor het doorgaande, lokale dan wel interlokale verkeer maar ook de wegen ten behoeve van erfontsluiting. Verkooppunten van motorbrandstoffen zijn uitgesloten.

### **Aardgastransportleiding (dubbelbestemming)** (artikel 13)

Deze bestemming is gegeven aan de binnen het plangebied gesitueerde aardgastransportleiding. Hier is sprake van een "dubbelbestemming" (zie uitleg bij hoogspanningsleiding (dubbelbestemming), artikel 14).

### **Hoogspanningsleiding (dubbelbestemming)** (artikel 14)

De gronden op de kaart aangewezen voor "hoogspanningsleiding (dubbelbestemming)" zijn tot een breedte van 25 meter ter weerszijden daarvan bestemd voor een leiding ten behoeve van het transport van elektriciteit met daarbij behorende andere-bouwwerken en voorzieningen en met dien verstande dat deze gronden, indien en voor zover als zodanig op de kaart aangegeven tevens zijn bestemd voor de bestemmingen "op maaiveld". Het betreft een zogenaamde "dubbelbestemming" die, naast de bestemming die de gronden al vanwege hun ligging/gebruik/verschijningsvorm is toegekend, aan de desbetreffende bestemming is gegeven. In lid A van dit artikel is de onderliggende bestemming van de gronden aangegeven. Verder wordt aangegeven dat de hoogspanningsleiding van primaire betekenis is. In relatie tot de opgenomen vrijstellingsbevoegdheid kan, gezien het feit dat de leidingbeheerder daarbij is betrokken, een evenwichtige belangenafweging worden gemaakt met betrekking tot eventuele bebouwing.

### **Geluidszone** (artikel 15)

Dit voorschrift geeft invulling aan de op de plankaart op blad 2 weergegeven geluidszone. Binnen de gronden die als zodanig zijn aangeduid mag geen toename plaatsvinden van geluidgevoelige functies. In de begripsbepalingen is aangegeven wat hieronder wordt verstaan. Het betreft "*bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen*".

---

### **Lpg-zone** (artikel 16)

In verband met de aanwezigheid van lpg-installaties is op de plankaart een zone opgenomen, waarbinnen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid kunnen worden toegestaan. De reeds bestaande gebouwen kunnen dus blijven bestaan; echter nieuwbouw (anders dan herbouw) is niet mogelijk.

### **Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden** (artikel 17)

In dit artikel is een aantal regelen opgenomen teneinde het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden aangetast. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de voorschriften opgenomen, dan wel op kaart aangegeven maten kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt.

Tevens kunnen volgens dit artikel bouwwerken ten dienste van het openbare nut worden opgericht.

Uit de praktijk is gebleken dat er behoefte bestaat om met ondergeschikte bouwdelen de bebouwingsgrens naar de wegzijde te overschrijden. Tegen dergelijke overschrijdingen hoeft geen bezwaar te bestaan met name omdat hierdoor tevens de mogelijkheid kan worden geboden tot een grotere herkenbaarheid van het individuele gebouw. De afweging, die bij het verlenen van deze vrijstelling zal dienen plaats te vinden, voorkomt dat zich negatieve ontwikkelingen zullen voordoen. Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming, maar in principe bij diverse bestemmingen gewenst c.q. noodzakelijk kan blijken, zijn deze regelen op alle bestemmingscategorieën van toepassing.

### **Dubbeltelbepaling** (artikel 18)

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximum bebouwingspercentage was betrokken wederom, nu ten behoeve van de berekening van het maximum bebouwingspercentage van een ander bouwperceel wordt betrokken.

### **Gebruiksbeepaling** (artikel 19)

Voor de redactie van de gebruiksbeepaling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemming bepalend.

In verband met het schrappen van het bordeelverbod is in lid B expliciet opgenomen dat onder strijdig gebruik in ieder geval wordt verstaan het gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting. Verder is detailhandel in beginsel aangemerkt als strijdig gebruik. Na vrijstelling kan productiegebonden detailhandel worden toegestaan, alsmede detailhandel in volumineuze goederen en in bouwmarkten en meubeltoonzalen (onder voorwaarden). Hiermee wordt aangesloten bij het beleid ten aanzien van detailhandel in de periferie.

---

Het feit dat een bijzondere gebruiksbepaling is opgenomen betekent niet dat met behulp van een a-contrarioredeenering ander gebruik toelaatbaar moet worden geacht. Het gebruik zal steeds moeten worden getoetst aan de doeleindenomschrijving in samenhang met de plankaart en de bouwvoorschriften.

#### **Overgangsbepalingen** (artikel 20)

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan ten tijde van de tervisielegging, dan wel waarvoor een bouwvergunning voor dat tijdstip is aangevraagd en welke verleend diende te worden, is onder het overgangsrecht geplaatst. Een geringe uitbreiding van de inhoud wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat is volledige herbouw toegestaan. "Illegaal" tot stand gekomen bebouwing valt in beginsel niet onder het overgangsrecht.

Voor de bedrijfswoningen die "illegaal" als burgerwoning in gebruik zijn, is persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen. Dit betekent dat de burgerbewoning door de huidige bewoners mag worden voortgezet. Na beëindiging van de bewoning door de betreffende personen (bijvoorbeeld bij een verhuizing) mag de woning niet meer als burgerwoning gebruikt worden. Het gemeentebestuur zal nadrukkelijk toezien op de handhaving hiervan.

#### **Strafbepaling** (artikel 21)

Het gebruiken van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksbepaling dan wel het verrichten van werken en werkzaamheden zonder of in afwijking van een verplichte vergunning, is strafbaar gesteld ingevolge het bepaalde in artikel 1a onder 2<sup>o</sup> van de Wet op de economische delicten.

### 5.1. Economische verantwoording

Ingevolge artikel 9 van het Bro '85 dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onder meer een onderzoek te worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het onderhavige geval is sprake van een consoliderend plan, waaraan derhalve voor de gemeente geen verdere kosten zijn verbonden. Een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid wordt daarom achterwege gelaten.

### 5.2. Inspraak

In het kader van de te verlenen inspraak is op de in de gemeente Haaksbergen gebruikelijk wijze de mogelijkheid tot inspraak met betrekking tot het onderhavige plan verleend. Hiertoe heeft het voorontwerp-bestemmingsplan "Industrie-West 2003" met ingang van 29 april tot en met 27 mei 2005 ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegen. Daarnaast is er op 10 mei 2005 over het plan in café restaurant 't Hoogeland een informatieavond gehouden.

Gedurende genoemde termijn zijn een tweetal inspraakreacties ingediend en wel door:

1. de heer A.M. Busschers, Hondelink 192;
2. de heer J. Hesselink en mevrouw H. Overbeeke, Eibergsestraat 218; allen te Haaksbergen.

#### Ad 1.

Verzocht wordt de geluidszonegrens zodanig aan te passen en op de plankaart vast te leggen dat het gehele bedrijventerrein Brammelo binnen de geluidzone komt te liggen.

##### Reactie gemeente

*De gemeente is doende om te bezien of de geluidszonegrens inderdaad verlegd kan worden. Daarbij speelt een eventuele isolatie van de naast Brammelo in het buitengebied gelegen woningen een grote rol. Een eventuele verlegging van de geluidszone komt de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven ten goede. Het is de bedoeling dat de (mogelijk) nieuwe geluidszonegrens in het vast te stellen bestemmingsplan zal worden opgenomen<sup>1</sup>.*

#### Ad 2.

De woning Eibergsestraat 218 wordt in het voorontwerpbestemmingsplan aangemerkt als bedrijfswoning. Daarvan is echter geen sprake en daarom wordt verzocht om aan de woning de bestemming "woonhuizen" toe te kennen.

##### Reactie gemeente

*De woning Eibergsestraat 218 heeft de bestemming behouden die zij op grond van het geldende bestemmingsplan heeft, namelijk bedrijfswoning. Indertijd is ook bouwvergunning voor een bedrijfswoning verleend. Het is bekend dat er woningen (zoals de onderhavige) zijn die als bedrijfswoning zijn gebouwd doch nadien die functie hebben verloren omdat het desbetreffende bedrijf de woning heeft verkocht aan een (willekeurige) particulier waardoor de binding met het bedrijf verloren is gegaan. Die nieuwe woonfunctie is*

<sup>1</sup> Inmiddels is besloten de herziening van de geluidszone in procedure te brengen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

---

*dan strikt genomen in strijd met het bestemmingsplan. Aangezien het gemeentelijke beleid er op is gericht de bestemmingen wonen en bedrijvigheid zoveel mogelijk gescheiden te houden - het gaat immers om twee elkaar "bijtende" bestemmingen - is de bestemming bedrijfswoning gehandhaafd. Het gaat immers om een bedrijventerrein (daar ligt het accent bij onderhavig plan) en het positief bestemmen van de voormalige bedrijfswoningen tot "woonhuizen" zou ertoe leiden dat diverse bedrijven gelegen nabij die woningen onder het overgangsrecht gebracht zouden moeten worden omdat nabij die woningen - in afwijking van de bestaande situatie - slechts lichte bedrijven (categorieën 1 en 2) zijn toegestaan.*

*Ook vanuit stedenbouwkundige motieven wordt het als minder gewenst beschouwd om op diverse locaties op het onderhavige bedrijventerrein positieve woonbestemmingen te leggen. Immers ook wat toegestane bebouwingsmassa en de ruimtelijke uitstraling betreft zijn de verschillen tussen wonen en bedrijvigheid opmerkelijk.*

*Een en ander is aanleiding om de (voormalige) bedrijfswoningen geen positieve woonbestemming te geven en op de illegale bewoning de zogeheten uitsterfconstructie toe te passen. Dat betekent dat de op het moment van het van rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan aanwezige illegale bewoning mag worden voortgezet tot het moment waarop de (langstlevende) bewoner de woning heeft verlaten. Tegen nieuwe bewoning door burgers wordt dan opgetreden<sup>1</sup>.*

### **5.3. Vooroverleg**

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Bro '85 is het ontwerpbestemmingsplan "Industrieterrein-West 2003" aan de daartoe aangewezen instanties worden toegezonden. Dit heeft geresulteerd in de volgende reacties.

#### **a. Provinciale eenheden**

De provinciale eenheden geven in hun reactie aan waardering te hebben voor het uitgangspunt van intensief ruimtegebruik. Ook waarderen zij het voornemen om voor verschillende verouderde plannen een nieuw bestemmingsplan te ontwerpen.

Daarnaast maken zij een tweetal kanttekeningen. In artikel 5 "Bedrijfsdoeleinden" worden in de doeleindenomschrijving afstanden genoemd die in acht moeten worden genomen tot aan de woonbebouwing. Zij hebben geconstateerd dat de genoemde afstanden niet volledig in de voorschriften zijn weergegeven alsmede dat bij meting op de plankaart de afstanden niet altijd juist zijn.

##### Reactie gemeente

*In het kader van de wens tot intensief ruimtegebruik is het bebouwingspercentage nog iets verhoogd (van 80% naar 85%).*

*De afstanden zoals opgenomen in artikel 5 lid A zijn volledig opgenomen. Bij de categorieën 1 en 2 horen afstanden van 10 respectievelijk 30 meter; een nadere verbijzondering is daarom niet nodig. De categorieën 3 en 4 daarentegen zijn onderverdeeld in 50 en 100 meter (categorie 3) en 200 en 300 meter (categorie 4). Als bijvoorbeeld cate-*

<sup>1</sup> In het voorliggende bestemmingsplan is dit inmiddels vastgelegd door middel van het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 2.4. van deze toelichting.

---

gorie 3-bedrijven worden toegestaan, betekent dit dus dat zowel bedrijven met een "grootste afstand" van 50 meter als ook met een grootste afstand van 100 meter zijn toegestaan. Indien dit beperkt dient te worden tot bedrijven met een "grootste afstand" van 50 meter, zal dit derhalve specifiek moeten worden aangegeven. Hetzelfde geldt voor categorie 4: een beperking tot een deel van deze categorie, te weten de bedrijven met een "grootste afstand" van 200 meter, dient specifiek te worden aangegeven. Dit is dan ook gebeurd. Niettemin leidt het voorschrift in zijn oorspronkelijke vorm kennelijk tot vragen/onzekerheden. Het voorschrift wordt daarom op dit onderdeel aangevuld om vragen dan wel foutieve interpretaties te voorkomen.

Verder zijn de afstanden op de plankaart opnieuw nagemeten. Gelet op de situering van het bouwblok ter plaatse van de woning met de aanduiding "autorestaauratie toegestaan", in de zuidoosthoek van het plan, is de zonering inderdaad enkele meters aangepast.

#### **b. Waterschap Regge en Dinkel**

Het waterschap wijst op de bepalingen van de Keur die van toepassing zijn op de gronden die zijn gelegen binnen de insteken van de waterlopen die zijn opgenomen op de legger en voor de stroken ter breedte van 5 meter aan beide zijden van de waterloop. Voor een wijziging van de inrichting van deze gronden is een ontheffing nodig van het waterschap. Ter verduidelijking van deze status wordt voorgesteld om deze gronden te bestemmen als "water" dan wel om ter plekke een zonering op te nemen, waarin wordt verwezen naar de keur.

Verder geldt voor bovenvermelde gronden een algeheel bouwverbod, terwijl artikel 11 van deze gronden (bestemming "water") ter plaatse andere-bouwwerken toestaat. Het waterschap vraagt om een algeheel bouwverbod met een vrijstellingsbevoegdheid, waarbij de waterkwantiteits-beheerder gehoord dient te worden.

Gelet op actuele ontwikkelingen rondom de verwerking van het hemelwater verzoekt het waterschap om de doeleindenomschrijvingen van de bestemmingen "groenvoorzieningen" en "verkeersgebied" uit te breiden met "afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater".

##### Reactie gemeente

*Omdat de keur een autonome werking heeft, is het niet noodzakelijk om hiervoor aanvullende bepalingen in het bestemmingsplan op te nemen. De in het voorkomende geval te volgen bouwvergunningenprocedure zou daarbij standaard verzwaard worden met een vrijstellingenprocedure; de noodzaak hiertoe acht het gemeentebestuur niet aanwezig.*

*Hetzelfde geldt in feite voor de regeling voor andere-bouwwerken binnen de bestemming "water". Het bestemmingsplan staat hieraan niet in de weg, maar laat uiteraard de bepalingen van de keur terzake onverlet. Het praktische nut voor een verzwaaring van de bouwvergunningenprocedure wordt hierbij niet onderkend.*

*Het gemeentebestuur wil uiteraard medewerking verlenen aan de aanleg van voorzieningen voor de afvoer, berging en infiltratie van regenwater. De doeleindenomschrijvingen van de genoemde bestemmingen worden daarom aangepast conform de wens van het waterschap.*