



Bestemmingsplan Buurse Zuid

Gemeente Haaksbergen

Gemeente Haaksbergen

10 januari 2013

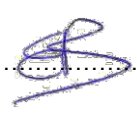
Vastgesteld

9X6122

Royal HaskoningDHV
Vestiging Enschede

Colosseum 3
Postbus 26
7500 AA Enschede
+31 53 483 01 20 Telefoon
+31 53 432 27 85 Fax
info@enschede.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoningDHV.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel	Ontwerp bestemmingsplan Buurse Zuid Gemeente Haaksbergen
Verkorte documenttitel	Bestemmingsplan Buurse Zuid
Status	Vastgesteld
Datum	10 januari 2013
Projectnaam	Bestemmingsplan Buurse Zuid
Projectnummer	9X6122
Opdrachtgever	Gemeente Haaksbergen
Referentie	9X6122/R006/EBEL/RMSO/Ensc

Auteur(s)	E.J. Beld en F.M. Baarslag
Collegiale toets	B.A.M. van den Berg
Datum/paraaf	10-01-2013 
Vrijgegeven door	E.J. Beld
Datum/paraaf	10-01-2013 

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Geschiedenis van het plan	8
1.4 Maatschappelijk belang Buurse Zuid	8
1.5 Vigerend plan	8
1.6 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Cultuurhistorie en huidige situatie	11
2.1 Cultuurhistorie	11
2.2 Huidige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Provinciaal beleid	13
3.2 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	23
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	27
5.1 Algemeen	27
5.2 Planvorm	27
5.3 Bestemmingen	27
5.4 Algemene regels en overgangs- en slotregels	28
Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten	29
6.1 Milieuhinder	29
6.2 Wet geluidhinder	29
6.3 Luchtkwaliteit	30
6.4 Bodem	31
6.5 Archeologie	31
6.6 Waterhuishoudkundige situatie	32
6.7 Flora en Fauna	34
6.7.1 Gebiedsbescherming	34
6.7.2 Soortenbescherming	34
6.8 Externe veiligheid	36
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	37
7.1 Economische uitvoerbaarheid	37
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
Bijlagen	39
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek	41
Planregels	47
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	49
Artikel 1 Begrippen	49
Artikel 2 Wijze van meten	52
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	53

Artikel 3	Groen	53
Artikel 4	Tuin	54
Artikel 5	Verkeer - Verblijf	55
Artikel 6	Wonen	56
Hoofdstuk 3	Algemene regels	59
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	59
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	60
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	61
Artikel 10	Algemene procedureregels	62
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	63
Artikel 11	Overgangsrecht	63
Artikel 12	Slotregel	64

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

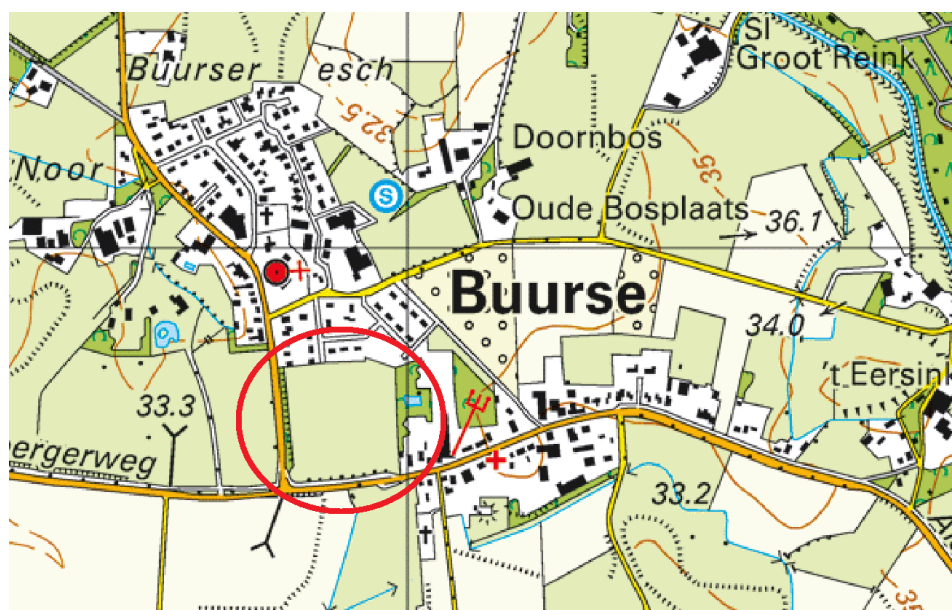
1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van woningbouw op de locatie Buurse-Zuid. Dit is de locatie in Buurse waar de gemeente op een hoogwaardige wijze invulling wil geven aan een deel van haar woningbouwdoelstellingen. De keuze van de locatie heeft plaatsgevonden in de structuurvisie van de gemeente Haaksbergen d.d. 12 juli 2006.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

In Buurse wonen bijna 1500 inwoners, waarvan ongeveer een derde in de kern. Buurse is een hechte gemeenschap met een groot verenigingsleven. In Buurse staat het gemeenschapshuis 'de Trefkoel'. Daarnaast kent het dorp twee kerken en een basisschool.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied ten zuiden van de kern Buurse. Het plangebied wordt begrensd door bestaande woonbebouwing aan de noordzijde, een groenzone aan de oostzijde en aan de zuid- en westzijde door respectievelijk de Alsteedseweg en de Broekheurnerweg (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding 1.1: ligging plangebied Buurse Zuid

1.3 Geschiedenis van het plan

In 2006 is de gemeente Haaksbergen gestart met de voorbereidingen van een nieuwe woonwijk op de Buurser-es, omsloten door de Broekheumerweg en de Alsteedseweg enerzijds en bestaande woningbouw anderzijds. Deze locatie was reeds in het structuurplan opgenomen en was dus de meest voor de hand liggende keuze. In december 2009 is het ontwerp bestemmingsplan, waarmee de bouw van 44 woningen mogelijk gemaakt werd, vastgesteld door de gemeenteraad. In januari 2010 werd een groot deel van deze ontwikkeling teniet gedaan door het besluit van de provincie om een reactieve aanwijzing op te leggen. Mede door de ongelukkig tot stand gekomen begrenzing van deze reactieve aanwijzing, waardoor slechts 4 kavels daadwerkelijk ontwikkeld én ontsloten konden worden, heeft de gemeente besloten om de reactieve aanwijzing aan te vechten bij de Raad van State door beroep in te stellen. De afhandeling van dit beroep heeft geruime tijd geduurd. Ondertussen is in goed onderling overleg met de provincie gekeken naar de toekomstige mogelijkheden voor woningbouw in en rond Buurse. Tevens is gekeken welke alternatieve invulling van woningbouw op de es eventueel wel mogelijk gemaakt kan worden. In december 2011 volgde eindelijk de uitspraak van de Raad van State waarmee de reactieve aanwijzing volledig in stand werd gelaten. Hierdoor was er slechts een ontwikkeling van 4 kavels mogelijk, waardoor de kwaliteit van de afronding van de bebouwing en de overgang van bebouwing naar de es niet beter zou worden. Daarom is besloten om samen met de provincie te kijken naar aanpassingen van de stedenbouwkundige opzet, waar rond de zomer een voorkeursmodel uitrolde. Dit voorkeursmodel vormt de basis voor een nieuwe bestemmingsplanprocedure, waarmee vanaf 2013 de bouw van circa 16 woningen wordt mogelijk gemaakt.

1.4 Maatschappelijk belang Buurse Zuid

Op het moment van opstellen van voorliggend ontwerp bestemmingsplan bestaat de lijst met gegadigden voor een bouwkaal in Buurse uit 17 personen. Bovendien is door de gemeente en de provincie in gezamenlijkheid bepaald dat de woningbouwbehoefte voor de korte termijn op circa 30 kavels ligt. Snelle realisatie van het eerste deel van deze behoefte is essentieel voor de leefbaarheid en de levensvatbaarheid van het dorp Buurse. Om het dorp levendig te houden, is het noodzakelijk om de jongeren vast te houden. Dit kan alleen door (relatief) goedkope bouwgrond aan te bieden waar deze jongeren zelf hun woningen op kunnen realiseren. Hiermee wordt voorkomen dat het dorp in rap tempo vergrijsd en de basisschool en (sport)verenigingen geen of althans weinig nieuwe aanwas krijgen waardoor deze op den duur niet meer levensvatbaar zijn. In de afgelopen jaren is niet tot nauwelijks gebouwd in Buurse en de laatste gemeentelijke kaveluitgifte heeft zelfs al meer dan 15 jaar geleden plaatsgevonden. Sindsdien blijken er steeds vaker jonge gezinnen te vertrekken naar woningen buiten Buurse. Om deze gezinnen weer terug te krijgen en – minstens zo belangrijk – te voorkomen dat nog meer jongeren vanwege een gebrek aan betaalbare woningen uit Buurse vertrekken, is snelle realisatie van bouwgrond essentieel. Voor de korte termijn (de periode tot 2015) is tussen gemeente en provincie afgesproken dat er in Buurse 30 woningen kunnen komen, waarvan er in ieder geval 16 mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan. Afhankelijk van het tempo van uitgifte zal vervolgens gekeken worden of en wanneer alternatieve locaties nader onderzocht worden.

1.5 Vigerend plan

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 29 november 2000 en gedeeltelijk goedgekeurd op 19 juni 2001. Daarnaast valt een klein deel van het plangebied onder het bestemmingsplan Buurse 2003, vastgesteld op 11 juli 2007 en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 23 oktober 2007. Dit als gevolg van een juiste, maar vooral logische afstemming van de plangrenzen van voorliggend plan op het vigerend bestemmingsplan Buurse 2003.

Het plangebied kent voornamelijk de vigerende bestemming 'agrarisch cultuurgebied' met de aanduiding gebied B. De agrarische functie van deze gronden is nevenschikkend aan het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en of natuurlijke waarde

1.6 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk zal de ontwikkeling Buurse in het kort worden beschreven. Hoofdstuk 3 geeft het relevante beleidskader weer. In hoofdstuk 4 is het plan beschreven. De wijze waarop dit bestemmingsplan juridisch is vormgegeven, komt in hoofdstuk 5 aan de orde. Aspecten die samenhangen met verkeer, natuurwaarden, archeologie, milieu(hygiëne) en veiligheid zijn beschreven in hoofdstuk 6. Vervolgens is ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Cultuurhistorie en huidige situatie

2.1 Cultuurhistorie

Burse is ontstaan op wat hoger gelegen gronden omringd door natte laagten, de velden en veengebieden. De Buurser- of Schipbeek vormde een belangrijke levensader, want het was een van de weinige verbindingsmogelijkheden door de natte veengebieden heen naar andere hoger gelegen gebieden, zoals Haaksbergen. Ondanks de bij lage waterstanden soms moeizame bevaarbaarheid, heeft tot ruim in de negentiende eeuw 'schipperij' bestaan op de Schipbeek. Tussen circa 1800 en 1850 begint de huidige kern Burse (het katholieke deel) zich af te tekenen boven de groepjes boerderijen die zich over dit drogere gebied hadden verspreid.

Rond 1900 bestond Burse uit een katholiek deel en een protestants deel, van elkaar gescheiden door een es. Het katholieke deel manifesteerde zich als een esdorp, terwijl het protestantse deel zich als een lint ontwikkelde langs de toen ontstane hoofdroute van Haaksbergen-Duitsland in (Alsteedseweg). De es, die beide delen van het dorp scheidt, is nog steeds grotendeels aanwezig als onbebouwd landschappelijk element. Deze es wordt beschouwd als een landschappelijk karakteristieke en archeologisch waardevolle es. De historische wegen, de Alsteedseweg en de Broekheumerweg zijn ook nu nog de centrale wegen in het dorp. De Alsteedseweg is een typisch lint met aanliggende bebouwing, waaronder de Nederlands Hervormde kerk. Van de Broekheumerweg is het eerste deel nog als lint herkenbaar. Typerend is verder dat de Rooms-katholieke kerk en de pastorie aan deze weg liggen.

2.2 Huidige situatie

Het noordelijke deel van Burse is een compacte dorpskern. Het gebied tussen de Broekheumerweg en De Noor/Ekkersweg is in de tweede helft van de twintigste eeuw ingevuld met woningbouw. In het noordelijke deel bevindt zich tevens de school, het gemeenschapshuis en de sportvelden. Het zuidelijke deel van Burse bestaat overwegend uit lintbebouwing. In dit deel van het dorp heeft nauwelijks nieuwbouw plaatsgevonden, op invullingen in het lint na. Door de verschillende opbouw hebben de twee delen van het dorp een verschillende uitstraling en zijn ze ruimtelijk gescheiden. Woningbouw op de es vormt vooral een afronding van de bebouwing van Burse-Noord en zal de twee dorpsdelen aan elkaar verbinden. Het woningbestand van Burse bestaat uit vrijstaande en dubbele/geschakelde woningen en een klein aantal appartementen.

Burse is volledig omringd met waardevol, kleinschalig landschap. Het buitengebied heeft hier niet alleen een agrarische functie, maar tevens een landschappelijke en daarmee ook recreatieve waarde. Ten noorden van Burse stroomt de Buurserbeek, deze beek en het gebied eromheen is een natte ecologische verbindingzone. Met name deze noordzijde is landschappelijk het meest waardevol. Ten noorden van de beek bevindt zich het natuurgebied Buurserzand. Het gebied ten noorden van Burse heeft dan ook naast de landschappelijke waarde belangrijke toeristisch-recreatieve waarde. Het noordelijke deel van Burse en de bebouwing aan de Alsteedseweg zijn van elkaar gescheiden door een es, omringd met houtwallen en een aantal bosschages. Opvallend is dat in dit deel van Burse de directe nabijheid van het waardevolle landschap ten noorden van de kern niet duidelijk merkbaar is. Er bestaat geen expliciete relatie tussen de kern en het landschap ten noorden ervan. Het groen in het zuidelijke gedeelte van Burse wordt hoofdzakelijk gevormd door bomenrijen die de Alsteedseweg begeleiden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- duurzaamheid;
- ruimtelijke kwaliteit.

De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is." Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De nadruk op duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit in de Omgevingsvisie komt onder andere tot uiting in de focus op het eigen karakter. Aansluiten op het eigen karakter noemt de provincie het vertrekpunt om het palet aan woon-, werk- en mixmilieus in Overijssel verder te verbreden. In de praktijk betekent dit onder andere dat eerst de mogelijkheden voor herstructureren/transformeren van bestaande woon-/werkmilieus (bedrijventerreinen, woonwijken, erven) ten volle moeten worden benut voordat kan worden overgegaan tot uitbreiden. Dit principe wordt het hanteren van de zogenaamde SER-ladder genoemd.

Ook het beter verbinden van dorpen en steden via 'poorten' met de natuur noemt de provincie een belangrijke kwaliteitsdoelstelling. Hetzelfde geldt voor de bereikbaarheid van het omliggende landschap door het zorgvuldig inrichten van dorpsranden.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- Door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieus; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen.
- Investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.
- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk.
- Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Provinciaal belang

In de Omgevingsvisie formuleert de provincie ambities en doelstellingen die zij van provinciaal belang noemt en hoe zij die denkt te realiseren. Daarbij legt de provincie sterk de nadruk op duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De provincie zegt selectief te zijn in het benoemen van wat zij als haar belang acht.

De leidraad is dat die publieke belangen van provinciaal belang worden genoemd, die op dat niveau het meest effectief zijn te beïnvloeden. Door selectief te zijn, stelt de provincie de gemeenten in de gelegenheid om op lokaal schaalniveau doelmatig en doeltreffend afwegingen te maken.

De Omgevingsvisie bevat een overzicht van de thema's die van provinciaal belang worden geacht. Aan elk van deze thema's koppelt de provincie ambities en beleidsregels. Voor het bestemmingsplan Buurse-Zuid zijn daarvan de belangrijkste:

Woonomgeving

- Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus met een voldoende en flexibel woningaanbod, dat voorziet in de vraag.
- Concentreren van de bovenlokale vraag naar woningen en voorzieningen in stedelijke netwerken. Dit sluit aan bij de ambitie om zowel de kwaliteit van het landschap als de draagkracht van steden in stand te kunnen houden. Vanwege de leefbaarheid van dorpen is het belangrijk dat gemeenten buiten de stedelijke netwerken woningen voor de lokale behoefte realiseren en een basisniveau aan voorzieningen behouden.
- De provincie maakt met de gemeenten prestatieafspraken over diverse facetten van de woonopgave.
- Gemeenten dienen hun bestemmingsplannen te baseren op een woonvisie of structuurvisie waarin staat hoe zij het woningbouwprogramma invullen.

Veiligheid en gezondheid

- Zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid.
- Zorgen voor een gezond leefmilieu.

Ondergrond

- Beschermen van aardkundige en archeologische waarden.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

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

Gebiedskenmerken

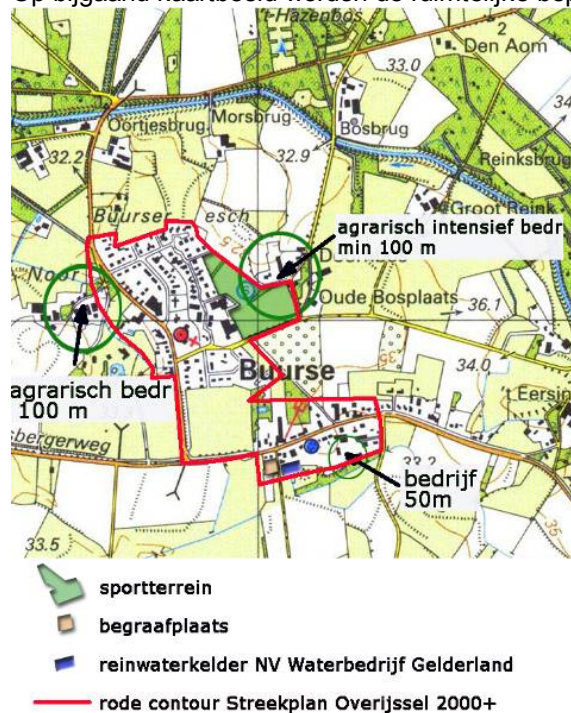
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap,

stedelijke laag en lust-en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar dat past in de ontwikkelingsperspectieven en hoe het uitgevoerd kan worden. Bij het doorlopen van het Uitvoeringsmodel is het volgende op te merken.

Generieke beleidskeuze

De woningbouwopgave is gebaseerd op de gemeentelijke woonvisie. Hierover is overleg gaande met de provincie. De gemeentelijke woonvisie geeft voor Buurse een nieuwbouwbehoefte aan voor de korte termijn van 30 woningen. Tevens beschikt Buurse over een kavelinschrijvingslijst met 17 woningzoekenden. Op grond hiervan wordt het aannemelijk geacht dat er een substantiële woningbehoefte in Buurse aanwezig is die de vraag naar een nieuwbouwlocatie rechtvaardigt.

Op bijgaand kaartbeeld worden de ruimtelijke beperkingen van Buurse op dat punt weergegeven.



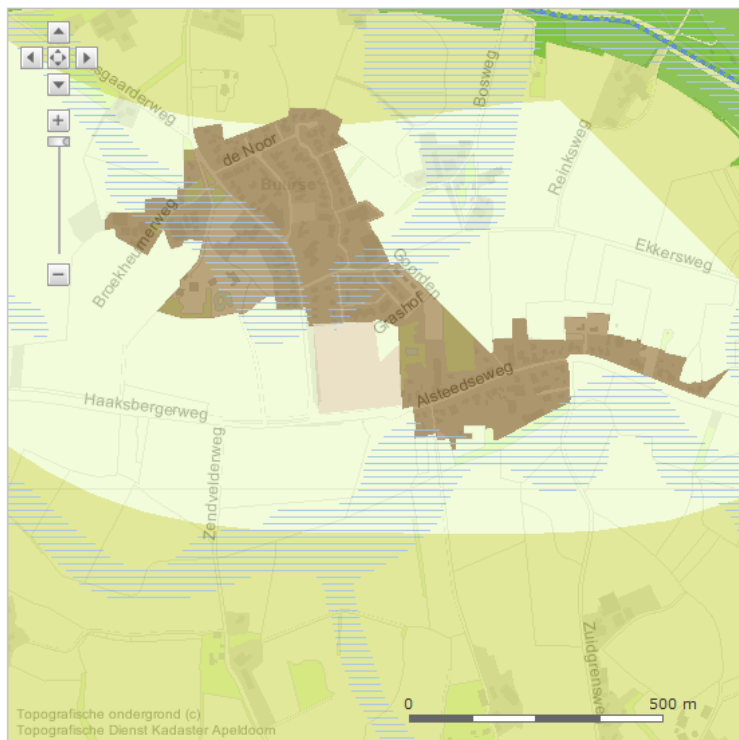
Afbeelding 3.1: Afweging locaties woningbouw

SER-ladder

Vanuit sociaal-maatschappelijke overwegingen is het noodzakelijk dat de woningen in Buurse worden gebouwd. Het behoud van met name de jongeren in het dorp is van vitaal belang voor de instandhouding van de sociaal-maatschappelijke structuur van het dorp. De jongeren dragen op verschillende wijze bij aan een vorm van dienstverlening in het dorp. Daarnaast zijn ze van groot belang voor de instandhouding van het verenigingsleven en de voorzieningen in het dorp. Op grond hiervan is de kern Haaksbergen geen alternatief voor het lenigen van de woningbouwbehoefte voor Buurse. Daarnaast wordt het ook in Haaksbergen uit landschappelijke overwegingen steeds lastiger nieuwe woningbouwcapaciteit te realiseren.

Ontwikkelingsperspectief

De ontwikkeling van de es tot woningbouwlocatie past niet in het ontwikkelingsperspectief 'de schoonheid van de moderne landbouw'. Dit is inherent aan de keuze voor de ontwikkeling van de es tot woongebied. Overigens heeft de Omgevingsvisie het gebied reeds aangeduid als 'toekomstig woongebied'. Het plan sluit aan bij dit ontwikkelingsperspectief.



Afbeelding 3.2: Ontwikkelingsperspectief Omgevingsvisie Overijssel

Gebiedskenmerken

Het plan draagt, evenals bij vorenstaande punt aan de orde, vanzelfsprekend niet zonder meer bij aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de gebiedskenmerken. Bij een dergelijk ingrijpende functieverandering is dit geen reële opgave.

Bij de planvorming is evenwel op diverse punten rekening gehouden met de bijzondere landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Een en ander is in de toelichting op het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt.

1. Natuurlijke laag

De natuurlijke laag wordt gekenmerkt door dekzandgronden.



Afbeelding 3.3 Natuurlijke laag Omgevingsvisie Overijssel

Kenmerken

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

Ambitie

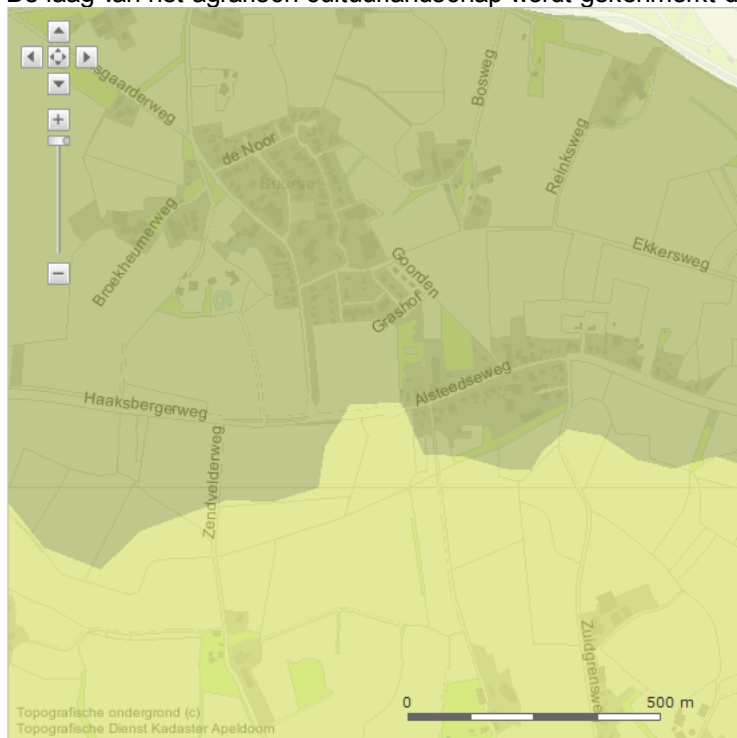
De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Richting

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

2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarisch cultuurlandschap wordt gekenmerkt door het essenlandschap.



Afbeelding 3.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap Omgevingsvisie Overijssel

Kenmerken

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en flintergronden, (voormalige) heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlandren.

Onder en in de es kan zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief hebben opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar de lager gelegen maten- en flinterlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden.

De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap, Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap.

Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element

Ambitie

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

Richting

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

3. Stedelijke laag

De stedelijke laag is niet relevant voor deze ontwikkeling.

4. Lust- en leisurelaag

De lust- en leisurelaag wordt gekenmerkt door donkerte.



Abbeelding 3.5 Lust en leisurelaag Omgevingsvisie Overijssel

Kenmerken

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun

bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk

Ambitie

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

Richting

- In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht.
- Veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Toetsing en conclusie

De kern Buurse heeft zich ontwikkeld op de es, de es is hierdoor reeds bebouwd. Er is gezocht naar een ruimtelijke relatie met het landschap aan de zuidzijde en een goede inpassing op de es. De ontwikkeling Buurse Zuid zorgt voor een nieuwe rand van Buurse. Er wordt daarbij aangesloten bij het bebouwingsbeeld van de huidige dorpsrand van Buurse door middel van een gekartelde opbouw en het doortrekken van het lint langs de Broekheumeweg. Voor de overgang tussen het wonen en de es wordt de meidoornhaag toegepast, dit betreft een natuurlijke soort welke vaker op essen te zien is. De aanwezige hoogteverschillen blijven bestaan door onder andere het handhaven van de randen langs de Broekheumeweg. Het water wordt afgevoerd via greppels en vervolgens naar het waterafvoersysteem langs de Broekheumerweg.

Voor de openbare ruimte wordt een inrichtingsplan opgesteld. Daarin wordt ook aandacht besteed aan de verlichting. De verwachting is dat uitbreiding van verlichting minimaal is.

3.2 Gemeentelijk beleid

Burse vormt een kleine gemeenschap met een lange historie in een aantrekkelijke omgeving. Het beleid van de gemeente is erop gericht deze karakteristieken te handhaven. Grootschalige uitbreidingen horen daar niet bij, maar rekening moet worden gehouden met de effecten van autonome ontwikkelingen (bijvoorbeeld vergrijzing, plattelandsvernieuwing en dergelijke). Een belangrijke doelstelling is daarom dat het dorp ook in de toekomst leefbaar moet blijven. Het op peil houden van de voorzieningen is belangrijk voor een bevredigend leefklimaat van de bewoners.

Woonvisie 2011

De gemeenteraad heeft op 21 december 2011 de woonvisie 'Keuzes voor de toekomst, woonvisie van nu naar 2020' vastgesteld. De woonvisie is een gemeentelijk beleidsdocument waarin de gemeentelijke woningmarkt wordt beschreven en waarin is opgenomen welke doelen de gemeente met haar woonbeleid wil bereiken en welke uitvoeringspunten daarbij horen. De woonvisie heeft betrekking op de periode tot 2015, met een doorkijk naar 2020.

De provincie Overijssel heeft de woonvisie goedgekeurd, waarin ook de woningbouw in Buurse is opgenomen.

Voor de jaren 2015-2020 zijn de voorspellingen met betrekking tot woningbouwaantallen een stuk moeilijker. Een aantal van de plannen die voorzien zijn tot 2015 kunnen worden doorgeschoven naar de periode 2015-2020. Voor Buurse-Zuid zijn 22 woningen beoogd voor de periode na 2015. Dit wijkt niet af ten opzichte van het woningbouwprogramma 2010-2015. Circa 16 woningen worden voorzien met dit bestemmingsplan.

Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit is een speerpunt van onder meer de provincie Overijssel. Over dit thema wordt niet alleen in het buitengebied gesproken, maar ook zeker bij binnenstedelijke ontwikkeling. Voor ruimtelijke kwaliteit is geen eenduidige definitie mogelijk. In de woonvisie wordt er vanuit gegaan dat ruimtelijke kwaliteit een combinatie is van belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. De provincie Overijssel hanteert in de Omgevingsvisie de volgende omschrijving: het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt. De ruimtelijke kwaliteit in Haaksbergen moet geborgd zijn. Wat de Haaksbergernaar daarbij belangrijk vindt, is een groene omgeving.

Zowel uit het woonwensenonderzoek als de discussie tijdens de versnellingsmiddag is gebleken dat wonen in een groene omgeving een belangrijk aspect is in de huidige en toekomstige woonomgeving. Ruimtelijke kwaliteit is ook het behouden van de identiteit van de verschillende wijken van Haaksbergen en de beide kernen. Bij bouwen is daarvoor de welstandsnota leidend. Hier staan gebiedskenmerken omschreven en zijn eisen opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen. Dit kan worden uitgebreid door ook aan de openbare ruimte eisen te gaan verbinden, bijvoorbeeld in de vorm van duurzame gebiedsontwikkeling bij nieuwbouwplannen. Naast de bouwwerken zal er meer aandacht uit moeten gaan naar de inrichting eromheen. Op welke wijze kan een woningbouwlocatie zo worden ingericht, dat het openbaar gebied ook in de toekomst kwaliteit heeft? Bij nieuwe ontwikkelingen moet een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld, waarbij ook aandacht wordt geschonken aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

In het kader van dit bestemmingsplan wordt tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarbij ook aandacht uit gaat naar de kwaliteit van de openbare ruimte.

SER-ladder

In de woonvisie is ook de SER-ladder geïmplementeerd. Een aantal jaar geleden heeft de SER een denkrichting geformuleerd, die gebruikt kan worden bij de sturing van de ruimtelijke beslissingen. Deze SER-ladder ziet er als volgt uit:

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde.

Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

Voor Buurse geldt dat er reeds is onderzocht of er inbreidingslocaties aan te wijzen zijn. Er is gebleken dat hier geen mogelijkheid voor bestaat, hierdoor wordt overgegaan tot de uitbreidingslocatie Buurse Zuid.

Uitgangspunten

In de woonvisie is een aantal uitgangspunten opgenomen ten aanzien van het toekomstig wonen in Haaksbergen. Voor Buurse-Zuid geldt dat met name het uitgangspunt 'Toekomstige starters moeten een plek kunnen krijgen in Haaksbergen' van belang is. De woonvisie geeft aan dat jongeren niet moeten worden gedwongen om te verhuizen naar elders omdat de woningen in Haaksbergen ontoereikend zijn of omdat de woonomgeving minder aan hun wensen voldoet. Hierbij moet dus niet alleen worden gekeken naar de woning op zichzelf, maar minstens zo belangrijk is de leefomgeving. Welke voorzieningen zijn voor jongeren belangrijk om ergens te gaan wonen en welke eisen stellen zij aan hun leefomgeving? Voor Buurse is het van belang dat er wordt voorzien in nieuwe woningen om starters een toekomst te

kunnen geven en Buurse leefbaar en levendig te houden.

Structuurplan Haaksbergen 2015

De gemeente Haaksbergen heeft een structuurplan (vastgesteld door de Raad bij besluit van 12 juli 2006) laten opstellen. Dit structuurplan is een integraal, wettelijk plan voor de toekomst van Haaksbergen tot en met 2015. Integraal wil dat zeggen dat in het plan verschillende op elkaar afgestemde aspecten voor de komende tien jaar worden uitgewerkt.

Het structuurplan heeft tot doel op de langere termijn richting te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het stedelijk gebied van de gemeente Haaksbergen. Hiertoe dient in het structuurplan een aantal (beleids)uitspraken te worden gedaan die deze richting duidelijk maken.

Het structuurplan biedt hiermee het kader voor ontwikkelingen op een lager schaalniveau en borgt de samenhang op het hogere schaalniveau. Juist in de huidige tijd waarin veel projectmatige initiatieven plaatsvinden, is een afwegingskader dat verbanden legt op het hogere schaalniveau van belang voor de goede ruimtelijke ontwikkeling.

In het structuurplan is een programma van wonen en werken opgenomen. Ten aanzien van de kwantitatieve behoefte aan uitbreiding voor woningbouw is de woonvisie 2007+ het uitgangspunt. Dit is nader aangevuld met het uitgangspunt dat 50% van de woningbouwopgave zal worden gerealiseerd in inbreidingslocaties en 50% in uitbreidingslocaties. Op basis hiervan is in het structuurplan aangegeven dat dit resulteert in een zoekgebied van circa 2 - 3 ha bruto (exclusief Gronden structuurplan Haaksbergen 1994) in een uitleggebied bij de kern Buurse.

In het structuurplan van 1994 is al een bescheiden uitbreidingsmogelijkheid opgenomen, die tot op heden niet is benut. Door de ligging van de rode contour en de nabijheid van natuurgebieden is de enige mogelijke locatie gelegen tussen de twee gedeeltes van het dorp. Het betreft hier echter een landschappelijk karakteristieke es met archeologische waarde. In het structuurplan wordt wat meer ruimte geboden door de locatie te verruimen tot aan de Alsteedseweg. Hierdoor ontstaan meer mogelijkheden om het gebied op een goede manier in te richten en landschappelijk/archeologisch in te passen. Dit vormt een belangrijk aandachtspunt, omdat de woonbebouwing moet worden ingepast in de fraaie omgeving van de es. De es zal herkenbaar moeten blijven, daar het een karakteristiek element vormt van Buurse. De nieuwe bebouwing moet een passende verbinding vormen tussen de twee delen van Buurse en daarbij verantwoord worden ingepast in het landschap. Dit vraagt om een zorgvuldige ontwerputwerking.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het verkavelingsplan is een uitwerking van een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden die zijn geformuleerd. Samenvattend hebben de volgende uitgangspunten een rol gespeeld bij de verdere invulling van het plangebied:

- gekartelde opbouw van de nieuwe rand van Buurse;
- aansluitend bij het beeld van de huidige dorpsrand van Buurse;
- gegroeid in kleine ontwikkelingen, passend bij de maat en schaal van het dorp;
- voortzetting van de bebouwing langs de Broekheumerweg;
- ruimtelijke relatie met het landschap aan de zuidzijde en goede inpassing op de es;
- aansluiting op het bestaande wegenpatroon aan noordzijde;
- ontsluiting vanaf de Wolterinkbree.



Afbeelding 4.1 Stedenbouwkundig plan

Bebouwing

De bebouwing in het verlengde van de Broekheumerweg sluit, voor wat betreft de opzet en typologie, aan op het bestaande bebouwingsbeeld; vrijstaande woningen voor een meer transparant bebouwingsbeeld. Wel vraagt de toenemende hoogteligging van de bebouwing aan de Broekheumerweg een eenduidige aanpak. Deze woningen maken onderdeel uit van een lint. Ook in hoogte zullen deze aansluiten bij de bestaande woningen, aangepast aan de huidige eisen uit het bouwbesluit. In principe geldt dat hier in 1 laag met een ruime kap gebouwd kan worden (4,5 meter goothoogte; 10 meter nokhoogte).

De bebouwing in het verlengde van de Wolterinkbree en grenzend aan de es sluit ook wat opzet en typologie betreft aan bij de omgeving; vooral twee aaneen gebouwde woningen. Hier geldt dat de hoogte van de woningen aansluit bij de woningen in de omgeving (4,5 meter goothoogte; 10 meter nokhoogte). Eventueel kunnen de eerste twee woningen langs de Broekheumerweg, direct grenzend aan de bestaande kom, vervangen worden door enkele twee aaneen gebouwde woningen. Voor de locaties langs de Wolterinkbree en de es geldt dat hier eventueel ook vrijstaande woningen gerealiseerd mogen

worden.

Groen en Water

De gekartelde opbouw van de ontwikkeling, sluiten aan bij de 'gegroeide' dorpsrand van Buurse. De woningen worden ontwikkeld op de es; van herkomst geen plek waar bebouwing, niet in de zin van gebouwen maar ook niet in de zin van bomen, gesitueerd werd.

Om met de bebouwing het gevoel maar ook de uitstraling van het wonen op de es zoveel mogelijk zicht- en tastbaar te maken, zijn in de inrichting verwijzingen opgenomen naar de es. De woningen langs de Broekheumerweg staan ten opzichte van het niveau van de weg zichtbaar hoger. Het hoogteverschil wordt in de voortuinen zichtbaar opgevangen door een verloop van maaiveld. Aan de binnenzijde op de es wordt de meidoornhaag toegepast als overgang van het wonen naar de es. Deze haag komt in Twente vaker voor als begeleiding van paden over essen. De haag wordt in de achtertuinen van de kavels langs de Broekheumerweg geplaatst. De bewoners bepalen daar uiteindelijk de gewenste hoogte (met of zonder uitzicht op de es). Langs de nieuwe weg over de es wordt een onderbroken meidoornhaag voorgesteld als overgang.



Afbeelding 4.2 Openbare ruimte

Achter deze haag komt een greppel die de overgang versterkt. Tevens vormt deze de belangrijkste infiltratie/afvoervoorziening van water voor het plangebied. Een halfverhard fiets/voetpad langs de greppel verbindt de Wolterinkbree met de Broekheumerweg.

De greppel is van oost naar west gelegen; van hoog (op de es) naar laag (de rand van de es langs de Broekheumerweg). Het water van de kavels en de wegen worden in dit plan afgevoerd richting deze greppel. Hier zal het infiltreren of eventueel afgevoerd worden richting de Broekheumerweg. Langs deze weg bevinden zich de voorzieningen voor (nood)afvoer richting de aanwezige sloten in de omgeving.

Verkeer en Parkeren

De twee-onder-een-kapwoningen worden ontsloten via de Woltrinkbree. De vrijstaande woningen worden ontsloten via de Broekheurerweg.

Voor het parkeren wordt een norm gehanteerd van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Dit komt overeen met de kencijfers van CROW, waarin rekening is gehouden met het feit dat veel huishoudens een tweede auto bezitten.

Voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen met ruimte voor een eigen garage en oprit wordt uitgegaan van de stalling van twee auto's op eigen erf. De eisen die het bestemmingsplan stelt aan de situering van de garages maken dit mogelijk.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding (voorheen plankaart) en de regels.

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis.

De regels zijn ondergebracht in de volgende vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels) bevat de begrippen en de wijze van meten. Deze regels beogen een juiste interpretatie en toepassing van de regels in de overige hoofdstukken te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) bevat de eigenlijke regels bij de bestemmingen. Per bestemming zijn een bestemmingsomschrijving, de bouwregels, gebruiksregels en eventueel een nadere eis of afwijkingsregel opgenomen.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene procedureregels.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) bevat het overgangsrecht en de slotregel.

Bij de opzet van de regels is aangesloten op de wettelijke regelingen, namelijk de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), die per 1 juli 2008 in werking zijn getreden en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die per 1 oktober 2010 in werking is getreden. Tevens sluiten de regels aan bij de eisen conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

5.2 Planvorm

Een bestemmingsplan kan op verschillende manieren worden opgezet. Er kan globaal of gedetailleerd worden bestemd en er kan met zogenaamde flexibiliteitsbepalingen worden gewerkt.

In het voorliggende bestemmingsplan is ervoor gekozen middels een gedetailleerde opzet nieuwe ontwikkelingen vast te leggen, namelijk de realisatie van woningbouw op de locatie Buurse Zuid.

5.3 Bestemmingen

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

Groen

De bestemming Groen is bestemd voor groenvoorzieningen, wadi's, voet- en fietspaden, water en speelvoorzieningen. Gebouwen zijn niet toegestaan en de maximale bouwhoogte van bouwwerken bedraagt 2 meter.

Tuin

De bestemming Tuin is uitsluitend bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met bijbehorende opritten. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van bouwwerken bedraagt 1 meter. Ook voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater vallen binnen deze bestemming.

Verkeer - Verblijf

De bestemming Verkeer en Verblijf heeft betrekking op woonstraten. Ook voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater vallen binnen deze bestemming. Gebouwen mogen binnen de bestemming niet

worden gerealiseerd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zijn binnen deze bestemming toegestaan, mits de bouwhoogte niet meer dan 8,5 m bedraagt.

Wonen

Binnen de bestemming Wonen zijn de volgende afzonderlijke woonmogelijkheden door middel van een aanduiding in de verbeelding opgenomen:

- twee aaneen gebouwde woningen;
- vrijstaande woningen.

Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, maar bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter. De dakhelling van de hoofdgebouwen bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°. De maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen is in de bouwregels opgenomen.

Binnen een aantal bouwaanduidingen dienen de voorgevels van de hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak gebouwd te worden. Hiermee wordt een voorgevellijn voor de gehele weg gewaarborgd.

Bevoegd gezag kan afwijken van de regels met betrekking tot:

- de bouw van kunstwerken tot een bouwhoogte van maximaal 4,5 m binnen de bestemming Groen;
- de bouw van twee aaneen gebouwde woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding vrijstaand-2' binnen de bestemming Wonen;
- de bouw van vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'twee aaneen' binnen de bestemming Wonen;
- de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de perceelgrens met een maximale bouwhoogte van 2 m binnen de bestemming Wonen.

Daarnaast zijn in de regels algemene afwijkingsregels opgenomen ten behoeve van aanpassingen aan de maatvoering en positionering van woningen. De voorwaarden (het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden) waaronder toepassing van de nadere eis en afwijkingsregels wordt overwogen, dienen objectief te zijn begrensd.

Binnen de bestemming zijn ook voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater vallen toegestaan.

5.4 Algemene regels en overgangs- en slotregels

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene procedureregels.

Daarnaast zijn in hoofdstuk 4 overgangsregels en een slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten

6.1 Milieuhinder

In de nabijheid van het plangebied liggen een verlichte tennisbaan op een afstand van circa 100 meter en op een afstand van circa 154 meter een verlicht voetbalveld. Het plangebied wordt door een bosje gescheiden van de tennisbaan. Het voetbalveld wordt van het plangebied gescheiden door overige bebouwing. Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (versie 2009) dient voor tennisbanen en veldsportcomplexen met verlichting een afstand van 50 meter op basis van geluid te worden aangehouden ten opzichte van gevoelige functies. Aan deze afstand wordt voor beide complexen voldaan.

De tennisbaan en het voetbalveld leiden dan ook niet tot een beperking voor het ontwikkelen van het plangebied.

Aan de Alsteedseweg ligt een brandstoffenverkooppunt, zonder lpg. Een brandstoffenverkooppunt kent een hinderzone van 30 meter. Deze inrichting ligt op een voldoende grote afstand van het plangebied en leidt derhalve niet tot een beperking voor het ontwikkelen van het plangebied.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt aan de Broekheurnerweg 17/19. Het bedrijf valt onder het Besluit landbouw milieubeheer en ligt op meer dan 200 meter afstand van het plangebied en vormt geen belemmering voor het realiseren van dit plan. Tevens ligt er een melkrundveehouderij aan de Haaksbergerweg 14. Dit bedrijf kent een zone van 100 meter. Dit bedrijf ligt op een dermate grote afstand dat het geen belemmering vormt.

Ook ten gevolge van de overige verder van het plangebied afgelegen veehouderijen ontstaan geen belemmeringen. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij is met behulp van V-stacks beoordeeld wat de invloed van de agrarische bedrijven qua geurhinder is en op basis van deze beoordeling blijkt dat de milieukwaliteit van het betreffende gebied zeer goed is. Hieruit kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en verblijfsklimaat is gegarandeerd met betrekking tot de van agrarische bedrijven afkomstige geur. Omgekeerd worden de veehouderijen qua 'geurruimte' door de realisatie van het projectplan Buurse niet onevenredig in hun belangen geschaad.

Verder liggen in de nabijheid geen functies, bedrijven of vinden overige activiteiten plaats die belemmerend zouden kunnen zijn voor de ontwikkeling van het plangebied.

6.2 Wet geluidhinder

Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen zones, met uitzondering van wegen die een 30 km/uur-regime kennen of die deel uitmaken van een woonerf. Indien ontwikkelingen binnen deze zones gaan plaatsvinden, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om te bepalen op welke afstand de 48 dB-contour ligt uit de as van de weg.

De 48 dB-contour van de Haaksbergerweg/Alsteedseweg ligt bij het snelheidsregime van 50 km/uur op 36 m afstand uit de as van de weg. Bij de planontwikkeling ten behoeve van de woningbouw is deze afstand in acht genomen.

De Broekheurnerweg kent een bijzondere situatie. Het eerste deel van deze weg kent een snelheidsregime van 80 km/uur. De 48 dB-contour ligt hier op 63 m uit de as van deze weg. Voor het laatste deel van deze weg langs het plangebied geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. De 48 dB-contour ligt op 16,6 m uit de as van de weg. De planontwikkeling is gebaseerd op de 48 dB-contour bij een snelheidsregime van 30 km/uur. De gemeente heeft de bebouwde komgrens van het dorp verplaatst naar een locatie voor de kruising met de Alsteedseweg en gaat voor de hele Broekheurnerweg een 30 km/uur-regime instellen, zodat de 48 dB-contour op 16,6 m komt te liggen in

het verlengde van de al aan deze weg liggende bebouwing. In de zin van de Wet geluidhinder is derhalve geen sprake van geluidhinder.

De rekenbladen en de kaart met geluidscontouren zijn opgenomen in de Bijlage 1.

6.3 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van circa 16 woningen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van zeven ritten per woning. Dit betekent op de omliggende wegen een maximale toename van 112 mv/etmaal.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 3-8-2009 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		112
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,12
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 6.1: Worst-case berekening luchtkwaliteit

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³

NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

6.4 Bodem

Door DHV B.V. is een verkennend bodemonderzoek binnen het plangebied uitgevoerd. De onderzoekslocatie omvat de kadastrale percelen gemeente Haaksbergen, sectie R, nrs. 319 en 320. Het plangebied omvat een oppervlakte van circa 3 ha en heeft momenteel een agrarisch gebruik. Het doel van het onderhavige onderzoek is het vastleggen van de actuele milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Uit de beschikbare informatie blijkt dat de onderzoekslocatie als onverdacht met betrekking tot bodemverontreiniging kan worden beschouwd. Het bodemonderzoek is derhalve gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN 5740, waarbij de strategie voor een grootschalig onverdachte (ONV-GR) locatie is gehanteerd.

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk en visueel geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging (olie-waterreactie en dergelijke.) en geen asbestverdachte materialen aan het maaiveld en in het opgeboorde materiaal waargenomen.

In de geanalyseerde boven- en ondergrondmengmonsters zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond.

De grondwatermonsters bevatten licht verhoogde concentraties aan cadmium en zink. De toetsingswaarden voor nader onderzoek worden niet overschreden. Overige geanalyseerde componenten zijn niet verhoogd ten opzichte van de betreffende streefwaarden gemeten.

De vooraf gestelde hypothese 'overdachte' locatie wordt verworpen vanwege de aangetoonde verhoogde concentraties aan cadmium en zink in het grondwater.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat geen gehalten of concentraties boven de betreffende tussen-/interventiewaarde(n) zijn aangetoond.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit geeft geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging op de onderzoekslocatie.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar het rapport Verkennend bodemonderzoek, plangebied 'Buurse Zuid' te Buurse, november 2007, opgesteld door DHV B.V.

6.5 Archeologie

Van 2 maart 2009 tot en met 6 maart 2009 heeft BAAC bv een proefsleuvenonderzoek en een definitieve opgraving uitgevoerd in het plangebied Buurse-Zuid te Buurse. Tijdens het onderzoek zijn de grenzen aangetroffen van een opgraving die in 1992 door de voormalige Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) is uitgevoerd. In de proefsleuven zijn bovendien stukken van de sleuven van de ROB uit 1994 aangetroffen. De precieze locatie van de door de ROB uitgevoerde onderzoeken was verloren gegaan, maar kan hierdoor worden gereconstrueerd.

Tijdens het door BAAC uitgevoerde onderzoek zijn verspreid over het plangebied drie spiekers, drie waterkuilen en enkele losse (paal)sporen aangetroffen. Het betreft zogenaamde off-site sporen, die in verband moeten worden gebracht met de ijzertijdbewoning langs de Alsteedseweg.

De ijzertijdnederzetting is al in 1992 door de ROB onderzocht en in het overige deel van het plangebied zijn alleen off-site sporen aangetroffen. Daarom wordt door BAAC geen vervolgonderzoek aanbevolen voor het plangebied Buurse-Zuid.

6.6 Waterhuishoudkundige situatie

De uitgangspunten voor de waterhuishouding in het plangebied zijn beschreven in het Waterstructuurplan 2009 (Waterstructuurplan, woningbouwlocatie Buurse Zuid, Inrichting op hoofdlijnen van de toekomstige waterstructuur, kenmerk ON-D20092536, d.d. 11-09-09). Hieronder worden de belangrijkste uitgangspunten samengevat:

Maaiveldhoogten

Uit metingen blijkt dat het maaiveld afloopt van het westen naar het noordoosten. Van 35,36 m +NAP in het westen naar 34,30 m +NAP in het noordoosten: een hoogteverschil van circa 1 m.

Geohydrologie en bodemopbouw

Om gedetailleerde geohydrologische gegevens te verkrijgen van het plangebied is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (DHV, Geohydrologisch onderzoek Buurse Zuid, ontwikkeling van een nieuw woongebied, ON-D20070964 van 22 november 2007). Tijdens het veldwerk van het geohydrologische onderzoek (oktober 2007) zijn de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG), voor zover mogelijk bepaald op basis van bodemkenmerken. De GHG varieert in het plangebied tussen 1,70 en 2,0 meter beneden maaiveld. De GLG varieert van 3,0 tot 3,5 meter beneden maaiveld.

Op basis van de resultaten van de boringen uit het geohydrologische onderzoek kan de bodem tot 4 meter beneden maaiveld globaal als volgt worden omschreven.

Tabel 6.1 Bodemgesteldheid plangebied

Globaal niveau onderkant laag (m-mv)	Bodemgesteldheid Buurse Zuid	
1,0	Zeer fijn zand	Zand, zeer fijn, matig siltig, matig humeus, K = 0,7 m/dag
2,0	Matig fijn zand	Zand, matig fijn, matig siltig, K = 6 m/dag
4,0	Matig fijn zand	Zand, matig fijn, zwak siltig, K = 8 m/dag

Bij de vier peilbuizen die opgesteld zijn, is ook een doorlatendheidtest gedaan van de bodem. Uit deze doorlatendheidstesten blijkt dat onder de matig doorlatende toplaag zich een goed doorlatende zandlaag bevindt.

Oppervlaktewater

Ten zuiden van het plangebied aan de andere zijde van de Alsteedseweg liggen watergangen die uiteindelijk uitmonden in de Buurse Beek. Deze watergang ligt beduidend lager dan het plangebied. Afvoer op deze watergang is qua hoogteligging goed mogelijk.

Toekomstige waterstructuur

Hemelwater en waterberging

Uitgangspunt is dat een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van T=100+10% niet tot overlast mag leiden. Dit komt overeen met een neerslagvolume van 101 mm in 48 uur. Hiervan wordt 74 mm in een infiltratiegreppel in het plangebied geborgen. In geval van uitzonderlijk extreme situaties is er een noodoverloop vanuit de infiltratiegreppel naar een bestaande greppel (zaksloot) aan de andere zijde van de Broekheurnerweg. Hierin kan de overig 27 mm geborgen worden en infiltreren.

Infiltratiegreppel

Hemelwater van daken en wegen wordt bovengronds afgevoerd naar een infiltratiegreppel die het plangebied van oost naar west doorkruist. De greppel heeft voldoende capaciteit om 74 mm te kunnen bergen. Gezien de goede doorlatendheid van de bodem kan het hemelwater vanuit de greppel infiltreren in de bodem. De woningen langs de Broekheurnerweg voeren hun water via een goot, greppel of eventueel een ondergrondse afvoerleiding eveneens af naar de centrale infiltratiegreppel. Aandachtspunt bij de afvoer van hemelwater zijn de huidige hoogteverschillen tussen de Broekheurnerweg en de Es.

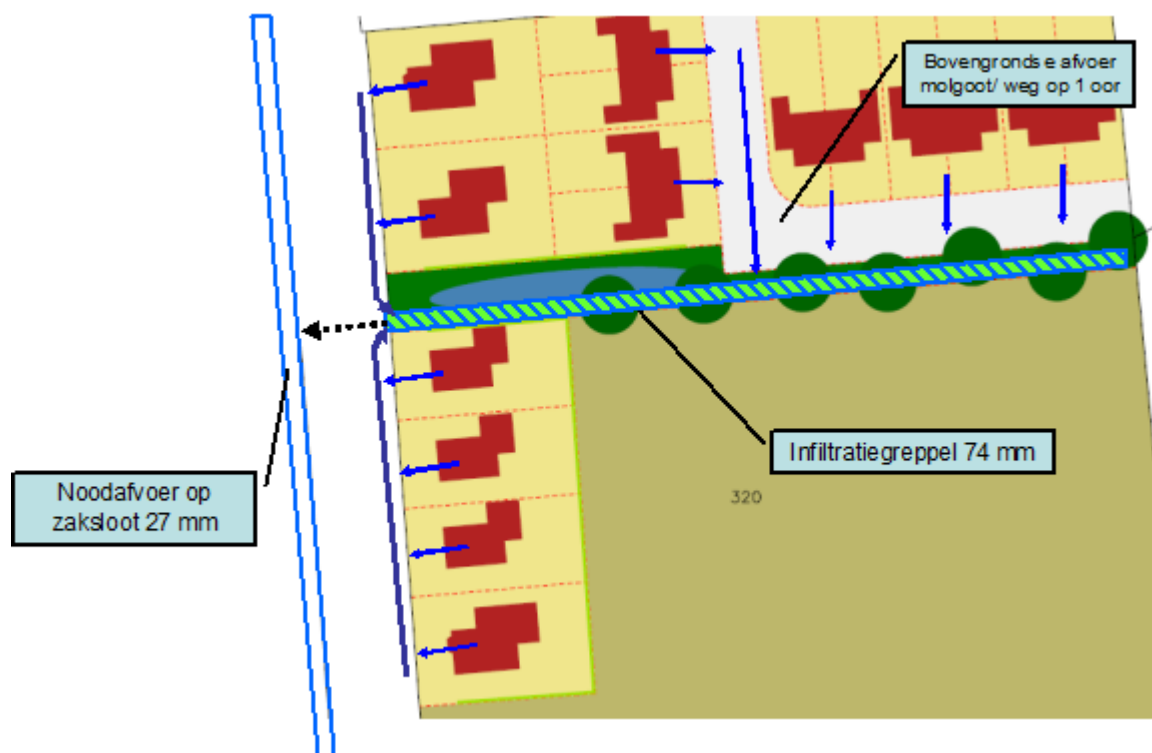
Mogelijk dat de infiltratiegreppel dieper in het maaiveld moet insnijden zodat het water van kavels langs de Broekheurnerweg hierop kunnen afvoeren. Precieze hoogteligging van voorzieningen dient nader uitgewerkt te worden in een waterhuishoudkundig plan.

Noodafvoer op greppel Broekheurnerweg

Geadviseerd wordt om een noodafvoer mogelijk te maken vanuit de infiltratiegreppel naar een bestaande greppel aan de andere zijde van Broekheurnerweg. Deze noodafvoer zou mogelijk uitgevoerd kunnen worden als “negatieve drempel” in de Broekheurnerweg. De noodafvoer treedt in werking wanneer meer dan 74 mm neerslag in 48 uur valt en de capaciteit van de infiltratiegreppel wordt overschreden. De ontvangende greppel aan de andere zijde van Broekheurnerweg heeft voldoende capaciteit om 27 mm zonder overlast te kunnen bergen. De greppel staat niet in verbinding met het oppervlaktewatersysteem en functioneert in de praktijk als zaksloot.

Aandachtspunt: Er mag als gevolg van de noodoverloop op de greppel geen overlast ontstaan bij het noordelijke uiteinde van de greppel ter plaatse van adres Broekheurnerweg 1. Geadviseerd wordt om in de uitwerking van het waterhuishoudkundig plan voldoende aandacht te besteden aan dit aspect en waar nodig maatregelen te treffen om overlast te voorkomen.

In onderstaande figuur is de voorgestelde toekomstige waterstructuur weergegeven. De afmetingen van de infiltratiegreppel zijn in de volgende paragraaf op hoofdlijnen gedimensioneerd om aan te tonen dat er voldoende ruimte is om de benodigde waterberging te realiseren. Dimensies, exacte afmetingen en hoogteligging van de verschillende waterhuishoudkundige voorzieningen, dienen nader te worden uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan



Afbeelding 6.2 Toekomstige waterstructuur

Benodigde Waterberging

De benodigde waterberging wordt bepaald door de volgende uitgangspunten:

- Toename verhard oppervlak 3890 m²
- Maatgevende bui T=100+10% bij landelijke afvoernorm van 0,8 l/sec/ha bruto oppervlak
- 101 mm neerslag in 48 uur
- Benodigde berging in plangebied (tot aan maaiveld) 74 mm en berging buiten plangebied in zaksloot 27 mm
- De maximaal benodigde berging bedraagt op basis van bovenstaand 393 m³

Afmetingen Infiltratiegreppel

Er is voldoende ruimte beschikbaar in het plangebied om 74 mm te kunnen bergen. Er is gekozen om de waterberging te realiseren in een infiltratiegreppel. De benodigde waterberging kan gerealiseerd worden in een greppel met onderstaande afmetingen.

- Bovenbreedte 6,51
- Lengte 105 m
- Talud 1:2
- Gemiddeld maximale waterdiepte 0,5 m
- Beschikbare berging 289 m³

Noodafvoer op zak sloot (27 mm)

De noodafvoer treedt in werking wanneer meer dan 74 mm neerslag in 48 uur valt en de capaciteit van de infiltratiegreppel wordt overschreden. De ontvangende greppel aan de andere zijde van Broekheumerweg heeft voldoende capaciteit om 27 mm zonder overlast te kunnen bergen en te infiltreren.

Grondwater

Op basis van het geohydrologisch onderzoek is geconcludeerd dat het grondwater relatief diep zit. Met de aangetroffen GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) van 1,7 m–mv wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste ontwateringsdiepten voor bebouwing, wegen à 0,7 m–mv.

Afvalwater

Riolering voor de afvoer van afvalwater, ook wel droogweerafvoer (DWA), wordt onder vrij verval in noordelijke richting aangesloten op het bestaande gemengde stelsel van de kern Buurse. Voor het woongebied Buurse Zuid wordt gerekend met een droogweer afvoer van 12 l/inwoner/uur. Het aantal woningen dat voor dit woongebied wordt gerealiseerd is 16. Met een gemiddelde woningbezetting van drie personen worden in Buurse Zuid 48 inwoners verwacht. Het maximale debiet per uur aan huishoudelijk afvalwater voor Buurse Zuid wordt geschat op 576 liter per uur.

Het ontwerp van de riolering met buisdiameters, verhang, diepteligging, etc. dient in een rioleringsplan voor de locatie verder uitgewerkt te worden.

Over de waterparagraaf heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap Rijn en IJssel.

6.7 Flora en Fauna

In het kader van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet is door BügelHajema Adviseurs een onderzoek uitgevoerd. Het plangebied is begin oktober 2007 bezocht. Voor nadere informatie wordt verwezen naar het rapport Advies Flora- en faunawet woningbouwlocatie Buurse-Zuid d.d. 20 november 2007.

6.7.1 Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op voldoende afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet nodig. De activiteit is op dit punt niet in strijd met het Streekplan Overijssel 2000+. Deze conclusie moet bij de besluitvorming in het kader van de planologische procedure, wat betreft de Natura 2000-gebieden, worden betrokken.

6.7.2 Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming zijn vijf aspecten (van belang in de verdere procedure) in acht genomen:

- nadere inventarisatie;
- niet bedreigde waarden;
- bescherming vogels;
- vrijgestelde soorten;
- ontheffingen.

Nadere inventarisatie

Van alle soortengroepen is een voldoende beeld ontstaan. Er is geen nadere inventarisatie noodzakelijk.

Niet bedreigde waarden

Van de volgende soortengroepen worden geen verbodsbepalingen overtreden in het plangebied:

- vaatplanten;
- vleermuizen;
- reptielen;
- vissen;
- dagvlinders;
- libellen;
- overige ongewervelde soorten.

Bescherming vogels

Alle vogelsoorten (uitgezonderd exoten) zijn beschermd. Bij uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting geldt vrijstelling van de verboden als wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode.

Als er geen gedragscode is, moet worden nagegaan of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden overtreden. Er zijn in of in de omgeving van het plangebied geen permanent bewoonde nesten of belangrijke rust- of foerageergebieden van vogels aanwezig. Er broeden wel een aantal vogels in en rond het plangebied. Daarom kan men in dit plangebied ervan uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren. Doordat de werkzaamheden reeds voor het broedseizoen zijn begonnen, zullen broedvogels een rustiger broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord.

Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

In het plangebied is voor geen enkele soort de goede staat van instandhouding in het geding.

Vrijgestelde soorten

In het plangebied komen enkele beschermde soorten voor in de groepen amfibieën en zoogdieren die worden verstoord door de werkzaamheden. Deze staan in tabel B. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling voor de artikelen 9 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor verstoring van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De verboden in de artikelen 9, 10 en 11 gelden niet voor mol, bosmuis en veldmuis.

Tabel 6.2. Soorten in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>
Huisspitsmuis	<i>Crocidura russula</i>
Haas	<i>Lepus europaeus</i>
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>
Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>

Ontheffingen

In het plangebied komen geen soorten voor waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd.

Conclusie

In het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet zijn er geen belemmeringen voor

de ontwikkeling van de woningbouwlocatie.

6.8 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Deze grenswaarde wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Onder kwetsbare objecten worden bijvoorbeeld woningen verstaan, terwijl met beperkt kwetsbare objecten wordt bedoeld op bijvoorbeeld kantoren en hotels.

De Risicokaart Overijssel is geraadpleegd. Deze risicokaart heeft aangetoond dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Vervoer gevaarlijke stoffen wegen

Voor wegen is in maart 2003 de nieuwe Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen in werking getreden. Dit document geeft per provincie aan langs welke wegvakken een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico aanwezig is. Het betreft hier hoofdzakelijk de rijkswegen en provinciale wegen.

Voor het plangebied zijn de Broekheurnerweg en Alsteedseweg relevant. Deze wegen zijn niet opgenomen in de risicoatlas en vormen zodoende geen knelpunt op het gebied van externe veiligheid.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor het bestemmingsplan is separaat een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. Hierin wordt tevens de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan is niet als voorontwerp ter inzage gelegd in het kader van inspraak. Vooroverleg heeft plaats gevonden met het Waterschap Rijn en IJssel in het kader van de waterparagraaf. Daarnaast heeft er uitvoerig overleg plaatsgevonden met de provincie Overijssel over de ontwikkeling Buurse Zuid. Dit overleg heeft geleid tot het stedenbouwkundig ontwerp welke ten grondslag ligt aan het ontwerp bestemmingsplan.

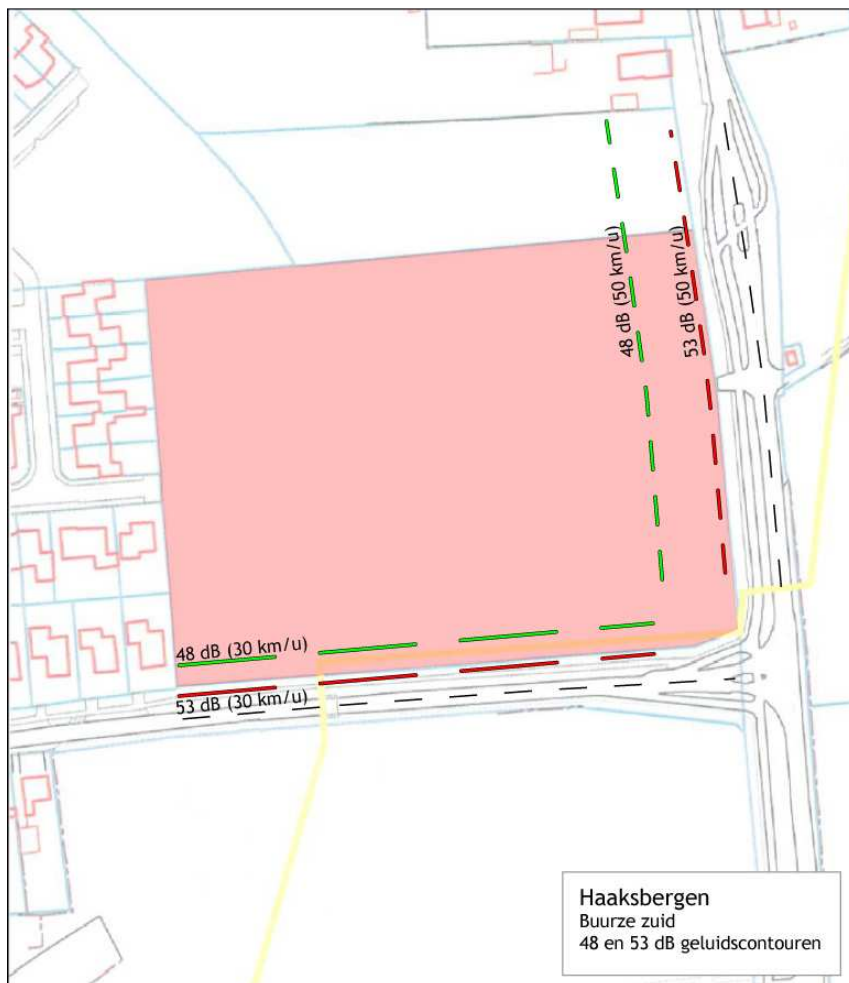
Er is wel voor een ieder de gelegenheid geweest om tegen dit bestemmingsplan gedurende zes weken zienswijzen in te dienen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 26 oktober 2012 tot en met 6 december 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. De gemeente Haaksbergen heeft overleg gevoerd met de indiener van de zienswijze over de inhoud van de zienswijze. Er is overeenstemming bereikt over het voornaamste punt van bezwaar en als gevolg daarvan is de zienswijze ingetrokken middels een schriftelijke bevestiging. Hierdoor bestaan er geen zienswijzen meer tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Bijlagen

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek Buurse-Zuid

Op bijgaande kaart zijn de 48 dB- en de 53 dB-geluidscontouren vanwege de Broekheurnerweg en de Alsteedseweg aangegeven op basis van de vigerende snelheidslimieten (30 km/u op de Broekheurnerweg en 50 km/u op de Alsteedseweg).



gemeente:		Haaksbergen			datum/tijd:			27-02-09 14:31	
bestemmingsplan:		Buurse uitbreiding			bestandsnaam:			HaBuBr3.xls	
situatie:		Broekheurnersweg							
jaar basisgegevens:		model 2015		prognosejaar:		2018			
waarneempunten		48 dB contour			53 dB contour				
rijlijnummer		1			1				
intensiteit basisjaar		2244			2244			mvt	
groeipercentage		6,0			6,0			%	
etmaal int.(prognose) Qetm		2379			2379			mvt	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
uurintensiteit		6,9	3,5	0,4	6,9	3,5	0,4	%	
gemiddelde uur - intensiteit	Qlv	149,4	74,9	8,6	149,4	74,9	8,6	mvt/u	
	Qmv	6,6	3,3	0,4	6,6	3,3	0,4	mvt/u	
	Qzv	8,2	4,2	0,6	8,2	4,2	0,6	mvt/u	
	Qmr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mvt/u	
	Qtot	164,1	82,4	9,5	164,1	82,4	9,5	mvt/u	
snelheid	Vlv	30			30			km/u	
	Vmv	30			30			km/u	
	Vzv	30			30			km/u	
	Vmr	30			30			km/u	
waarneemhoogte	Hw	4,5			4,5			m	
wegdekhoogte	Hweg	0,0			0,0			m	
objectfractie	fobj	0,0			50,0			-	
wegdekverharding		DAB			DAB			-	
afstand obstakel		50,0			50,0			m	
afstand-kruising	a	0,0			0,0			m	
bodemfactor	b	0,67			0,26			-	
afstand (schuin)	r	17,0			8,1			m	
afstand (hor.)	d	16,6			7,2			m	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
emissie	Elv	64,6	61,6	52,2	64,6	61,6	52,2	dB	
	Emv	59,6	56,7	47,2	59,6	56,7	47,2	dB	
	Ezv	63,8	60,8	52,2	63,8	60,8	52,2	dB	
	Emr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	dB	
	Etotaal	67,9	65,0	55,9	67,9	65,0	55,9	dB	
correctie	Ckruispunt (vri)	0,0			0,0			dB	
	Cobstakel	0,3			0,3			dB	
	Creflectie	0,0			0,0			dB	
	Ctotaal	0,3			0,3			dB	
	Dafstand	12,3			9,1			dB	
	Dlucht	0,1			0,1			dB	
	Dbodem	2,2			0,7			dB	
	Dmeteo	0,4			0,2			dB	
	Dtotaal	15,1			10,1			dB	
zichthoekcorrectie		N			N			dB	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
dag/avond/nachtwaarde		53,2	50,2	41,1	58,2	55,2	46,1	dB	
dag/avond/nachtcorrectie		0	5	10	0	5	10	dB	
dag/avond/nachtwaarde na correctie		53,2	55,2	51,1	58,2	60,2	56,1	dB	
Lden		53,0			58,0			dB	
aftrek artikel 110g WGH 2006		5			5			dB	
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006		48			53			dB	

REKENBLAD SRM I (2006)							BügelHajema		
							ADVISEURS		
gemeente:		Haaksbergen				datum/tijd:		27-02-09 14:32	
bestemmingsplan:		Buurse uitbreiding				bestandsnaam:		HaBuAl1.xls	
situatie:		Alsteedseweg							
jaar basisgegevens:		model 2015		prognosejaar:		2018			
waarneempunten		48 dB contour				53 dB contour			
rijlijnnnummer		1				1			
intensiteit basisjaar		3723				3723			mvt
groeipercentage		6,0				6,0			%
etmaal int.(prognose) Qetm		3946				3946			mvt
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
uurintensiteit		7,1	2,9	0,4	7,1	2,9	0,4	%	
gemiddelde		252,2	103,0	14,2	252,2	103,0	14,2	mvt/u	
uur - intensiteit	Qlv	14,0	5,7	1,1	14,0	5,7	1,1	mvt/u	
	Qmv	14,0	5,7	1,1	14,0	5,7	1,1	mvt/u	
	Qzv	14,0	5,7	1,1	14,0	5,7	1,1	mvt/u	
	Qmr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mvt/u	
	Qtot	280,2	114,4	16,4	280,2	114,4	16,4	mvt/u	
snelheid	Vlv	50			50			km/u	
	Vmv	40			40			km/u	
	Vzv	40			40			km/u	
	Vmr	50			50			km/u	
waarneemhoogte	Hw	4,5			4,5			m	
wegdekhoogte	Hweg	0,0			0,0			m	
objectfractie	fobj	0,0			50,0			-	
wegdekverharding		DAB			DAB			-	
afstand obstakel		50,0			50,0			m	
afstand-kruising	a	0,0			0,0			m	
bodemfactor	b	0,82			0,63			-	
afstand (schuin)	r	36,2			17,2			m	
afstand (hor.)	d	36,0			16,8			m	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
emissie	Elv	70,8	66,9	58,3	70,8	66,9	58,3	dB	
	Emv	64,0	60,1	53,0	64,0	60,1	53,0	dB	
	Ezv	67,1	63,2	56,1	67,1	63,2	56,1	dB	
	Emr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	dB	
	Etotaal	72,9	69,0	61,1	72,9	69,0	61,1	dB	
correctie	Ckruispunt (vri)	0,0			0,0			dB	
	Cobstakel	0,3			0,3			dB	
	Creflectie	0,0			0,0			dB	
	Ctotaal	0,3			0,3			dB	
	Dafstand	15,6			12,4			dB	
	Dlucht	0,3			0,1			dB	
	Dbodem	3,3			2,1			dB	
	Dmeteo	0,8			0,4			dB	
demping	Dtotaal	20,0			15,0			dB	
zichthoekcorrectie		N			N			dB	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
dag/avond/nachtwaarde		53,3	49,4	41,4	58,3	54,4	46,4	dB	
dag/avond/nachtcorrectie		0	5	10	0	5	10	dB	
dag/avond/nachtwaarde na correctie		53,3	54,4	51,4	58,3	59,4	56,4	dB	
Lden		53,0			58,0			dB	
aftrek artikel 110g WGH 2006		5			5			dB	
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006		48			53			dB	

Bijlage 1.2

Waterbalans voor een regenval, voorkomende 1x per 100 jaar +10% voor retentie woonwijk Buurse Zuid										Situatie zomer - bui 1x per 100 jaar+10%, neerslaghoeveelheid volgens gehele jaar									
100 jaar +10%										SITUATIE									
Tijdsduur (Uur)										1,0									
Regenval J/mm										44,6									
Neerslag op verhard oppervlak										447									
Neerslag op waterberging										102									
Totaal IN										549									
Afvoer naar oppervlaktewater										6									
Infiltratie naar de bodem										48									
Netto benodigde berging										495									
Geplande berging										861									
PEILSTUIGING in m1										0,236									
Algemene gegevens										Output data									
Bruto oppervlakt plangebied										Maximaal te bergen volume									
Verhard oppervlakt										Maximale peilstijging									
Ruimtebeslag waterberging										Tijdstip van peilstijging									
Percentage waterberging t.o.v. bruto oppervlakt plangebied										Maximale vulling									
										Ruimtebeslag bovengronds									
										Berging tov verhard oppervlakt									
Gegevens afvoer naar landelijk gebied																			
Afvoercapaciteit gebied naar Buurtsbeek										1,0 m/d									
Afvoercapaciteit gebied naar Buurtsbeek										2300 m2									
										47,9 m3/h									
Verklaring verhard oppervlakt (bron verkaveling d.d. 22-12-2008)																			
Woningen										3379									
Verharding uitgegebaar terrein (50% van oppervlakt woning										1888									
Wegen										2758									
Voetpaden										840									
Parkeerplaatsen										488									
Broekhuurweg (175 m x 5 m)										875									
Totaal										10028									

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buurse Zuid van de gemeente Haaksbergen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0158.BP1096-0002 met de bijbehorende regels;

1.3 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar, ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.10 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.11 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.12 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop, ingevolge de regels, een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.13 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.14 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.15 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect, met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.16 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.17 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.18 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.19 overkapping:

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voorzover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voorzover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

1.20 peil:

1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.21 prostitutie:

het zich ten behoeve van een ander tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten;

1.22 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.23 twee aaneen:

woningen waarvan de zijgevels van twee hoofdgebouwen aaneen zijn gebouwd;

1.24 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

1.25 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. wadi's;
- c. voet- en fietspaden;
- d. water;
- e. speelvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

- a. ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag is bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.2, onder b voor de bouw van kunstwerken met een maximale bouwhoogte van 4,5 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met de daarbij behorende opritten;
- b. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater.

4.2 Bouwregels

- a. ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater.

5.2 Bouwregels

- a. ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 8,5 m mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep met de daarbij behorende gebouwen;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- c. tuinen en erven;
- d. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de dakhelling bedraagt ten minste 25° en ten hoogste 60°;
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding vrijstaand-1' en 'specifieke bouwaanduiding vrijstaand-2' worden de woningen vrijstaand gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' worden de woningen twee aaneen gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding vrijstaand-1' en 'specifieke aanduiding vrijstaand-2' dient de voorgevel van de woningen in de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak te worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' dient de voorgevel van de woningen in of achter de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak gebouwd te worden;
- g. de maximale diepte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 12 m;
- h. de maximale goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m;
- i. de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- j. de afstand van de zijgevels van hoofdgebouwen, niet zijnde zijgevels van aaneen gebouwde zijden van woningen, tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 m.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woning bedraagt ten hoogste 50 m²;
- b. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de bedoelde gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan 75 m², mits een bebouwingspercentage van het bouwperceel van 40% niet wordt overschreden;
- c. bij de berekening van de oppervlakte als bedoeld onder a en b wordt niet meegerekend:
 - 1. de oppervlakte binnen het bouwvlak, voorzover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van de woningen;
 - 2. de oppervlakte binnen het bouwvlak, voorzover gelegen buiten de zijgevels van de woningen, dan wel buiten het verlengde van de zijgevels van de woningen en indien de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 5 m bedraagt;
- d. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak mag niet minder dan 5 m bedragen en de afstand van een overkapping tot de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan mag 0 m bedragen;
- e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m, waarbij geldt dat de dakhelling van het bijbehorende bouwwerk ten hoogste 60° mag bedragen;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

6.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2,25 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel of het verlengde daarvan ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg, niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen, of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

6.3 **Afwijken van de bouwregels**

- a. bevoegd gezag is bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van:
 1. het bepaalde in lid 6.2.1, onder c en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding vrijstaand-2' de woningen twee aaneen mogen worden gebouwd;
 2. het bepaalde in lid 6.2.1, onder d en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' woningen vrijstaand mogen worden gebouwd;
 3. het bepaalde in lid 6.2.3, onder c voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de perceelgrens met een maximale bouwhoogte van 2 m.
- b. afwijkingen als bedoeld in lid 6.3, sub a, onder 1 en 2 worden slechts toegestaan indien:
 1. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast en de ruimtelijke inpasbaarheid is aangetoond;
 2. sprake is van een architectonische samenhang met de direct omliggende woonhuizen dan wel indien deze ontheffing uit architectonisch oogpunt toelaatbaar is.
- c. een afwijking als bedoeld in lid 6.3, sub a, onder 3 wordt slechts toegestaan indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de milieusituatie;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 **Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting, dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 2 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- f. de bestemmingsregels ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor openbare diensten, met dien verstande dat:
 1. de inhoud ten hoogste 50 m³ bedraagt;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1, de inhoud van een gasdrukregel- en meetstation ten hoogste 15 m³ bedraagt;
 3. de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m bedraagt;
- g. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. (hoek-)erkers over maximaal de helft van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens niet meer dan 1,5 m wordt overschreden en de bouwhoogte niet meer dan 3,25 m bedraagt;
- h. het bepaalde omtrent de situering van bijbehorende bouwwerken ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw, ten behoeve van de bouw van (hoek-)erkers over maximaal de helft van de gevelbreedte.

Artikel 10 Algemene procedureregels

In geval dat bevoegd gezag voornemens is om een besluit tot afwijken als bedoeld in artikel 6.3 en artikel 9 te nemen, worden belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen omtrent de voorgenomen afwijking naar voren te brengen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 11.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 11.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het lid 11.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 11.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

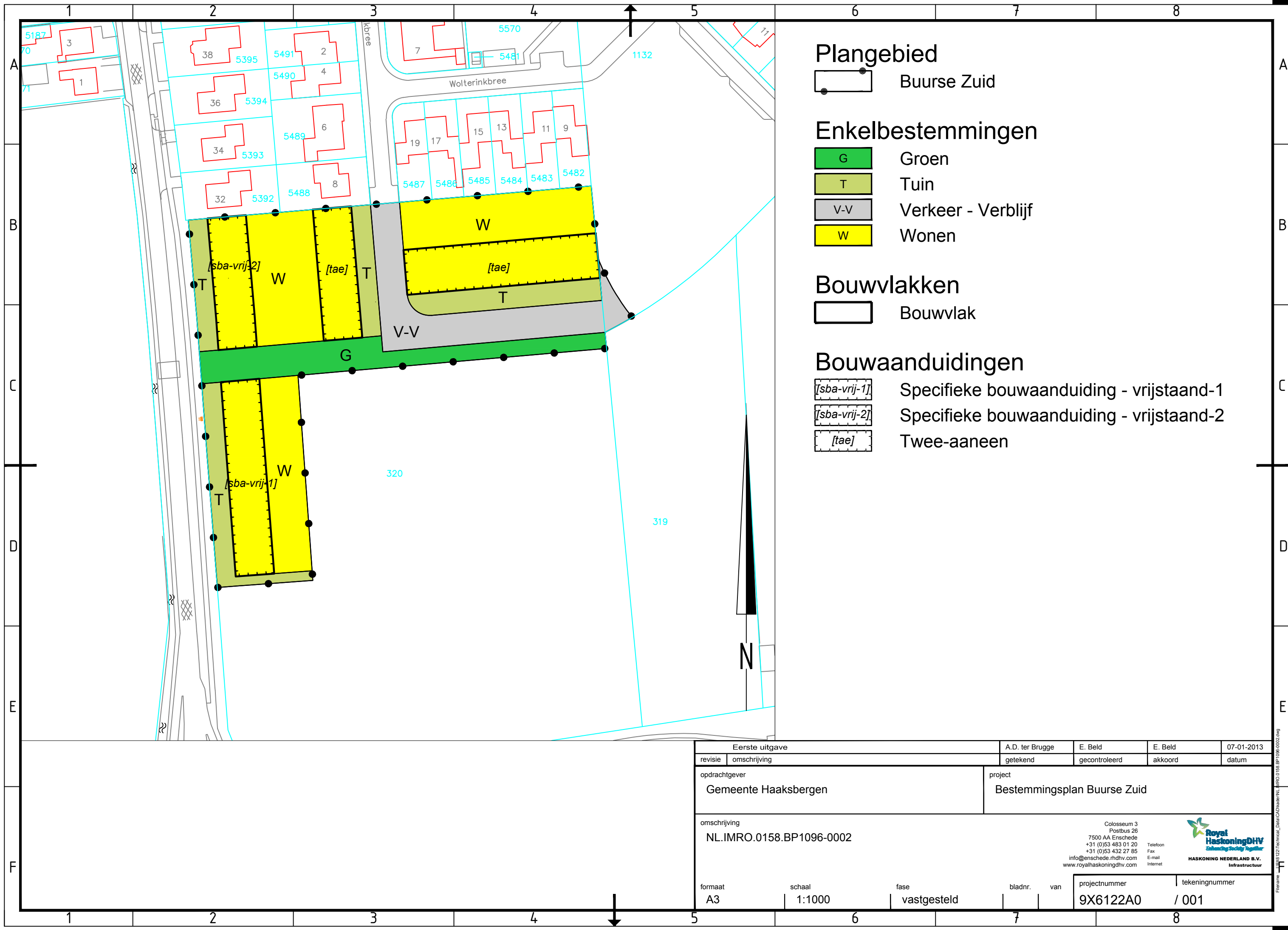
12.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:

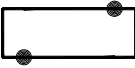
Regels van het bestemmingsplan Buurse Zuid

, voorzitter

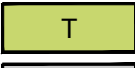
, griffier



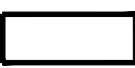
Plangebied

 Buurse Zuid

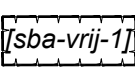
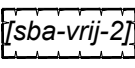
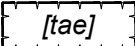
Enkelbestemmingen

-  Groen
-  Tuin
-  Verkeer - Verblijf
-  Wonen

Bouwvlakken

 Bouwvlak

Bouwaanduidingen

-  Specifieke bouwaanduiding - vrijstaand-1
-  Specifieke bouwaanduiding - vrijstaand-2
-  Twee-aaneen

Eerste uitgave		A.D. ter Brugge	E. Beld	E. Beld	07-01-2013
revisie	omschrijving	getekend	gecontroleerd	akkoord	datum
opdrachtgever Gemeente Haaksbergen		project Bestemmingsplan Buurse Zuid			
omschrijving NL.IMRO.0158.BP1096-0002		Colosseum 3 Postbus 26 7500 AA Enschede +31 (0)53 483 01 20 +31 (0)53 432 27 85 info@enschede.rdhv.com www.royalhaskoningdhv.com Telefoon Fax E-mail Internet  HASKONING NEDERLAND B.V. Infrastructuur			
formaat A3	schaal 1:1000	fase vastgesteld	bladnr. 7	van 8	projectnummer 9X6122A0 tekeningnummer / 001