

**RUIMTELIJKE MOTIVERING
BEHORENDE BIJ EEN
OMGEVINGSPLANWIJZIGING**

**"RIETMOLENWEG 37-39 TE
HAAKSBERGEN"**

LOCATIE

7482 SH Haaksbergen

RUIMTELIJKE MOTIVERING BEHORENDE BIJ EEN OMGEVINGSPLANWIJZIGING

"RIETMOLENWEG 37-39 TE HAAKSBERGEN"

Plantype:	Ruimtelijke motivering behorende bij een omgevingsplanwijziging
Initiatieflocatie:	Rietmolenweg 37-39 7482 NW Haaksbergen
Adviseur/contact:	FarmConsult Postbus 91 7240 AB Lochem farmconsult@forfarmers.eu
Datum:	mei 2026
Status:	definitief

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING.....	1
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	1
1.3	HET OMGEVINGSPLAN.....	2
1.4	INSTRUCTIEREGELS BESLUIT KWALITEIT LEEFOMGEVING (BKL)	3
1.5	LEESWIJZER.....	3
2	HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE.....	5
2.1	HUIDIGE SITUATIE.....	5
2.2	GEWENSTE SITUATIE	6
3	ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK, LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	8
3.1	WETTELIJK KADER	8
3.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	8
3.3	LANDSCHAPPELIJKE EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN.....	9
4	BELEIDSKADERS	12
4.1	RIJKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	BELEID WATERSCHAP VECHTSTROMEN	27
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	27
5	OMGEVINGSVEILIGHEID	34
5.1	WETTELIJK KADER	34
5.2	NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN (NGE)	35
5.3	SITUATIE IN EN BIJ HET PLANGEBIED	35
6	BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN.....	37
6.1	WETTELIJK KADER	37
6.2	WATERTOETSPROCES EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED	40
7	BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU	43
7.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN	43
7.2	BODEMKWALITEIT	45
7.3	LUCHTKWALITEIT	46
7.4	GEUR.....	48
7.5	TRILLINGHINDER.....	50
7.6	GEZONDHEID	50
7.7	DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE	54
7.8	ACTIVITEITEN EN MILIEUZONERING	55
8	BESCHERMING VAN DE NATUUR	60
8.1	ALGEMEEN.....	60
8.2	GEBIEDSBESCHERMING	60
8.3	SOORTENBESCHERMING.....	62

9	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	64
9.1	WETTELIJK KADER	64
9.2	ARCHEOLOGIE	64
9.3	CULTUURHISTORIE	65
10	INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE.....	68
10.1	WETTELIJK KADER	68
10.2	VERKEER EN PARKEREN.....	68
10.3	CONCLUSIE.....	69
11	M.E.R.-BEOORDELING	70
11.1	WETTELIJK KADER	70
11.2	SITUATIE PLANGEBIED	70
11.3	CONCLUSIE.....	70
12	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	71
12.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	71
12.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	71
12.3	ZIENSWIJZEN.....	72
13	JURIDISCHE VERANTWOORDING.....	73
13.1	Inleiding.....	73
13.2	Verantwoording van de regels	73

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Ter plaatse van de Rietmolenweg 37-39 te Haaksbergen wordt een varkenshouderij geëxploiteerd. Initiatiefnemer neemt deel aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (LBV-regeling). Het gevolg hiervan is beëindiging van de varkenshouderij. Initiatiefnemer is voornemens de agrarische functie te wijzigen naar een woonfunctie. Als gevolg van beëindiging van de varkenshouderij wordt de landschapsontsierende bebouwing, met een totaaloppervlak van 2.213,8 m², gesloopt. Ter compensatie van de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de aankoop van sloopmeters, is initiatiefnemer voornemens twee compensatiewoningen met een bijgebouw te realiseren. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door toepassing van de Rood voor Rood-regeling, die onderdeel is van de 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente'. De huidige bedrijfswoning met bijgebouwen blijft behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning. Hierdoor voorziet het plan tevens in omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Aangezien het geldende ruimtelijke plan gewijzigd moet worden dat de nieuwe functie wordt toegestaan, wordt het omgevingsplan gewijzigd. Op 16 juli 2024 heeft het college van B&W besloten om in principe medewerking te verlenen aan de wijziging.

1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Haaksbergen, sectie N, nummers 106, 107, 127 en 126. In de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.

Afbeelding 1 – uitsnede kadastrale kaart



1.3 HET OMGEVINGSPLAN

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Haaksbergen. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit een nieuw en een tijdelijk deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt gevormd door de besluiten die zijn aangewezen in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, de kaarten en besluiten, bedoeld in artikel 3.5, lid 2 en 3 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en de omgevingsplanregels van rechtswege, bedoeld in artikel 22.2, lid 1, Omgevingswet.

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' van belang. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin weergegeven met de rode contour.

Afbeelding 2 – Uitsnede verbeelding bestemmingsplan



De gronden van het plangebied kennen de functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de functieaanduiding 'Intensieve veehouderij'. Verder geldt een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 2' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Het plangebied kent de functie 'Waarde – Hoge archeologische verwachting'. De gronden rondom het agrarisch bedrijf, die zich tevens binnen het plangebied bevinden, kennen de functie 'Agrarisch met waarden – Landschap'.

In de planregels staat dat op de voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden uitsluitend bouwwerken ten dienste van de functie worden gebouwd. De gewenste Rood voor Rood woningen met bijgebouwen worden niet ten dienste van de functie gebouwd,

omdat deze gebruikt gaan worden als burgerwoningen. Gelet hierop is sprake van strijdigheid met de gebruiksregels.

Op 16 juli 2024 heeft het college in principe besloten om medewerking te verlenen aan het voornemen. De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met een omgevingsplanprocedure (STOP/TPOD).

1.4 INSTRUCTIEREGELS BESLUIT KWALITEIT LEEFOMGEVING (BKL)

Voor het stellen van die regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) stelt het Rijk in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels over de inhoud van het omgevingsplan. Bij iedere wijziging van het omgevingsplan moet de gemeente de instructieregels volgen.

Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor hoofdstuk 5 van het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6);
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7);
- het gebruik van bouwwerken, waaronder de aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7a);
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

In de motivering moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden. In het vervolg van deze ruimtelijke motivering wordt op de betreffende aspecten ingegaan.

1.5 LEESWIJZER

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige en gewenste situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 6 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 7 en 8 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 9 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. Hoofdstuk 10 gaat in op de inrichting van de infrastructuur en openbare ruimte. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 behandelt de economische en maatschappelijke

uitvoerbaarheid van het voornemen. Hoofdstuk 13 gaat ten slotte in op de juridische kaders van de omgevingsplanwijziging.

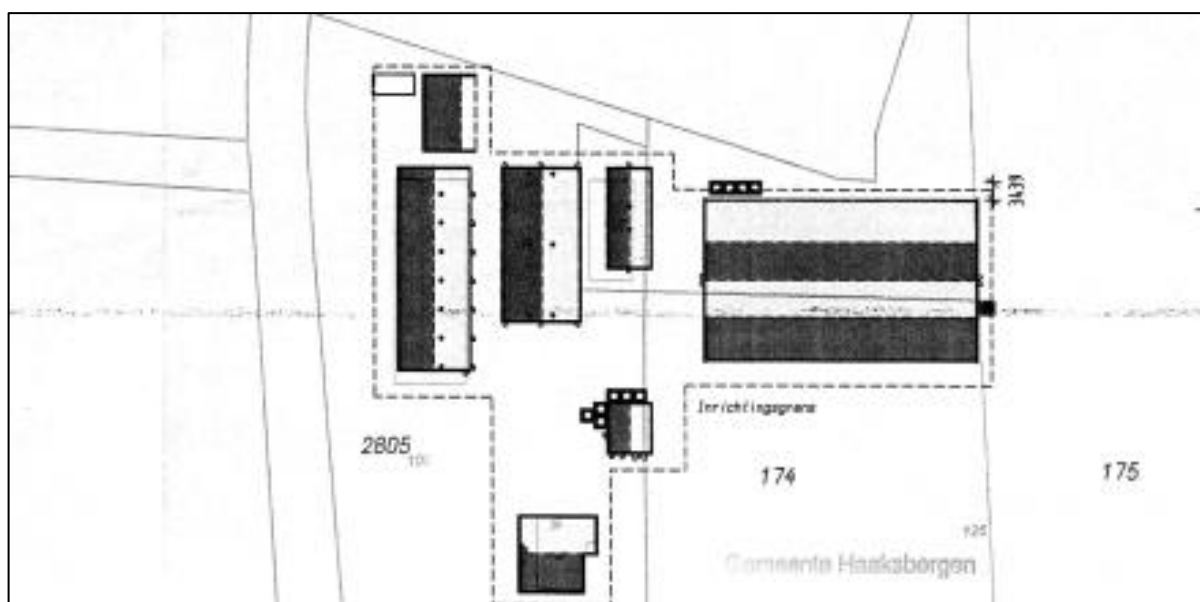
2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt aan de Rietmolenweg 37-39 in Haaksbergen. Initiatiefnemer exploiteert een varkenshouderij op de locatie. Voor de locatie is een vergunning aanwezig d.d. 21 juli 2009 voor het houden van 2.720 vleesvarkens.

In lijn met de milieutekening zijn op het erf diverse bedrijfsgebouwen aanwezig. Het betreft de bedrijfswoning met bijgebouw, vier varkensstallen en een werktuigenberging. Daarnaast bevinden zich op het erf enkele voersilo's. Het perceel is via twee inritten ontsloten op de Rietmolenweg. Eén inrit dient ten behoeve van de bedrijfswoning en de andere inrit dient ten behoeve van de varkenshouderij. Binnen de bedrijfswoning is sprake van een inwoonsituatie. Zie voor een gedetailleerde weergave van de (vergunde) bebouwing in de bestaande situatie navolgende afbeelding.

Afbeelding 3 – Bebouwing bestaande situatie



2.2 GEWENSTE SITUATIE

De initiatiefnemer neemt met de locatie aan de Rietmolenweg 37-39 in Haaksbergen deel aan de LBV-regeling. Als gevolg van deelname aan de regeling wordt de varkenshouderij gestaakt en wordt de daaraan gerelateerde bebouwing gesloopt. De totale slooppoppervlakte bedraagt 2.213,8 m². Vanwege deelname aan de LBV-regeling is de omgevingsvergunning voor het houden van dieren ingetrokken.

Afbeelding 4 – Te slopen bebouwing



In het kader van de herontwikkeling heeft initiatiefnemer de wens om de functie te wijzigen van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschap'. De functie 'Waarde – Hoge archeologische verwachting' blijft van kracht. In lijn met de functiewijziging is initiatiefnemer voornemens de bestaande bedrijfswoning met inwoonsituatie om te zetten naar een burgerwoning. Hierbij blijven de bestaande bijgebouwen bij de woning behouden als zijnde bijgebouw voor de toekomstige burgerwoning. De bijgebouwen hebben een oppervlakte van 151,3 m².

Met toepassing van het Rood voor Rood beleid wenst initiatiefnemer in ruil voor de sloop van 2.213,8 m² aan landschapsontsierende bebouwing twee nieuwe woningen van maximaal 750 m³ met een bijgebouw van maximaal 150 m² aan de noordzijde van het perceel te realiseren.

Voor het realiseren van twee bouwkavels moet conform het Rood voor Rood beleid 2.500 m² worden gesloopt. Op de locatie aan de Rietmolenweg 37-39 in Haaksbergen wordt 2.213,8 m² gesloopt. Er is sprake van een tekort van 286,2 m². Om te voldoen aan de voorgeschreven oppervlakte van 2.500 m² is 288,8 m² aan sloopmeters aangekocht van de locatie aan de Spenkelinksweg 6 in Ambt Delden.

Zie voor een impressie van de toekomstige situatie navolgende afbeelding.

Afbeelding 5 – Toekomstige situatie



3 ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK, LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN

3.1 WETTELIJK KADER

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 van het Bkl instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit project.

Onderwerp	Relevante instructieregels Bkl	Relevant voor het project?
Kustbescherming	Paragraaf 5.1.5.2	Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van de kust.
PKB-Waddenzee en Waddengebied	Paragraaf 5.1.5.3	Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van de Waddenzee en het Waddengebied
Ladder voor duurzame verstedelijking	Paragraaf 5.1.5.4	Ja, zie paragraaf 3.2.
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	Paragraaf 5.1.5.5	Ja, zie hoofdstuk 9.

3.2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

3.2.1 Wettelijk kader

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of er binnen het stedelijk gebied kan worden ontwikkeld. De instructieregel in artikel 5.129g van het Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Artikel 8.0b lid 2 van het Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

De Ladder wordt toegepast bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

- bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.
- Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

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

3.2.2 Toetsing van het voornemen aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Wanneer een plan voorziet in niet meer dan 11 woningen, dan kan dit niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Een uitgangspunt hiervoor is de rechtsuitspraak 'ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921'. In voorliggende situatie is sprake van de realisatie van twee burgerwoningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Aangezien niet meer dan 11 woningen worden gerealiseerd, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voornemen voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

3.3 LANDSCHAPPELIJKE EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN

Algemeen

Het plangebied ligt in het hoevenlandschap (kampenlandschap). Dit landschap is van oudsher een kleinschalig agrarisch landschap met veel groenstructuren en onregelmatige patronen. Op de historische kaart zien we dat het plangebied vroeger in kleinere gronden was opgedeeld, omzoomt door houtwallen of singels. Veel van deze structuren zijn verdwenen door onder andere ruilverkaveling en verandering in functies van de gronden.

Afbeelding 6 – Historische kaart omstreeks 1900



Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door agrarische gronden, agrarische bedrijfsactiviteiten en enkele burgerwoningen.

De huidige bedrijfsbebouwing bestaat uit grootschalige, gesloten massa's met een functionele, bedrijfsgerichte inrichting. Deze opzet sluit onvoldoende aan bij de structuur van het landschap. Met de realisatie van de twee woningen is aandacht besteed aan de situering van de woningen. Naast de ruimtelijke structuur leidt de transformatie naar een woonmilieu voor een duidelijke kwaliteitsverbetering. De ontwikkeling heeft namelijk tot gevolg dat minder zwaar verkeer en minder hinder (geluid, geur) plaatsvindt.

De nieuwe woningen bieden de gelegenheid tot verbetering van het stedenbouwkundige beeld. Alle bedrijfsbebouwing, met uitzondering van de bedrijfswoning met bijgebouwen, wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt nieuwbouw gerealiseerd. Het bebouwd oppervlak neemt af en een groot deel van de verharding wordt weggenomen. Het aanzicht vanaf de weg wordt hierdoor verbeterd. Daarnaast wordt voorzien in groen door uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan. Voor meer informatie zie bijlage 1. Voorgaande elementen resulteren in een aanzienlijke visuele kwaliteitsimpuls.

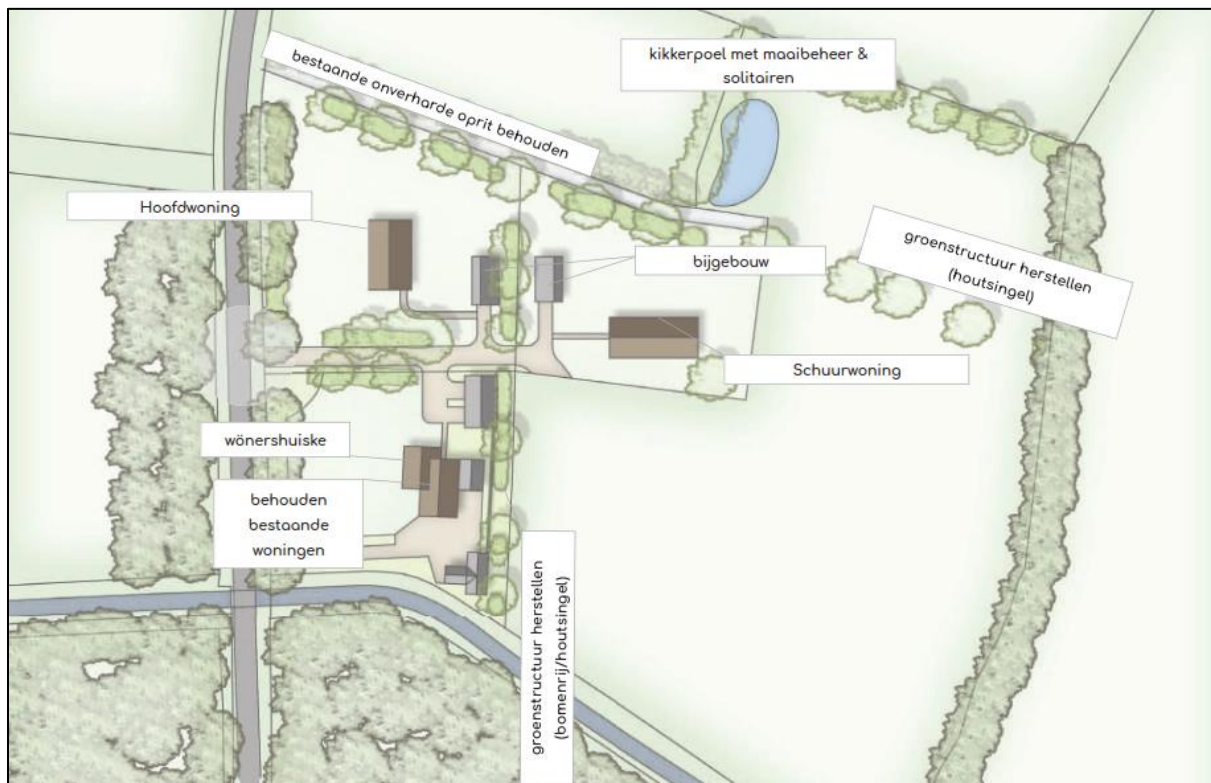
Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het plan zowel op de korte als op (middel) lange termijn, geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten tot gevolg heeft voor de omgeving.

Landschappelijke inpassing

Onderdeel van de gewenste uitbreiding betreft een investering in de ruimtelijke kwaliteit. Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In navolgende impressie is

kort weergegeven welke landschapselementen worden toegevoegd. Het volledige plan is opgenomen in bijlage 1 bij deze motivering.

Afbeelding 7 – impressie landschappelijke inpassing



4 BELEIDSKADERS

4.1 RIJKSBELEID

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Algemeen

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

Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

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

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes

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

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

Toetsing

Voor locatie Rietmolenweg 37-39 te Haaksbergen wordt, met inachtneming van het Rood-voor-Rood beleid, de agrarische functie gewijzigd naar wonen. Ter compensatie van de sloop van bebouwing en de aankoop van sloopmeters worden twee burgerwoningen gerealiseerd. Daarnaast wordt de huidige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Er is sprake van een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling die aansluit bij de behoeften die aanwezig zijn op landelijk niveau, namelijk woningbouw. Daarnaast wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing. Er bestaan vanuit de NOVI geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Het plan is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Ontwerp Nota Ruimte

Algemeen

De Ontwerp-Nota Ruimte 2050 wordt de nieuwe Nationale Omgevingsvisie. Met dit stuk herneemt het Rijk de nationale regie op ruimtelijke inrichting en ordening van de fysieke leefomgeving. Het maken van samen hangende ruimtelijke keuzes staat in de Nota Ruimte centraal. Daarmee geeft de Nota Ruimte richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van

Nederland, met als uiteindelijk doel een optimale balans tussen het beschermen en benutten van onze fysieke leefomgeving. En conform de Omgevingswet het bereiken en in standhouden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit.

Voor de landbouw wordt in het ontwerp beschreven dat het aantal agrarische bedrijven naar verwachting afneemt, waardoor het risico op leegstand van agrarische bebouwing toeneemt. Er zijn kansen voor bijvoorbeeld extensiveren, wonen, zorg, recreatie of een andere economische functie. Tegelijkertijd is een zorgvuldige aanpak nodig. Meer wonen in het landelijk gebied kan juist ook de belangen van zittende boeren raken, als bijvoorbeeld door extra woningen in het buitengebied hun bedrijfsvoering wordt belemmerd. Daarom geldt bij vrijkomende agrarische bebouwing als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen geen negatieve afwenteling hebben op de activiteiten van bestaande land- en tuinbouwbedrijven

Toetsing

In onderhavig geval is sprake van de beëindiging van een agrarisch bedrijf. Het voornemen bestaat om de agrarische functie te wijzigen naar een woonfunctie, waarbij twee extra burgerwoningen met bijgebouwen worden gerealiseerd. Het wijzigen van de agrarische functie naar de functie wonen, vormt in onderhavig geval geen belemmering voor bestaande bedrijven. Deze zijn immers allen op voldoende afstand gelegen. Zie voor meer informatie de toetsing aan milieuaspecten in het volgende hoofdstuk. Verder draagt het plan bij aan het toevoegen van woningen aan de voorraad. Het plan is in overeenstemming met de ontwerp Nota Ruimte.

4.1.3 Instructieregels Rijksoverheid

Algemeen

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouw werken leefomgeving (Bbl). In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de Omgevingswet.

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het

besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat regels ter bescherming van de nationale belangen instructie-regels, waaronder:

- Waarborgen van veiligheid;
- Beschermen van waterbelangen;
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, Rijkswaagen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

Toetsing

De functiewijziging naar wonen en de realisatie van twee extra burgerwoningen op locatie Rietmolenweg 37-39 Haaksbergen wordt afzonderlijk in hoofdstuk 5 tot en met hoofdstuk 11 van deze motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die voortvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de kaders uit de vier AMvB's.

4.2 PROVINCIAAL BELEID

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste

groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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 mixmilieu's; 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; 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;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Algemeen

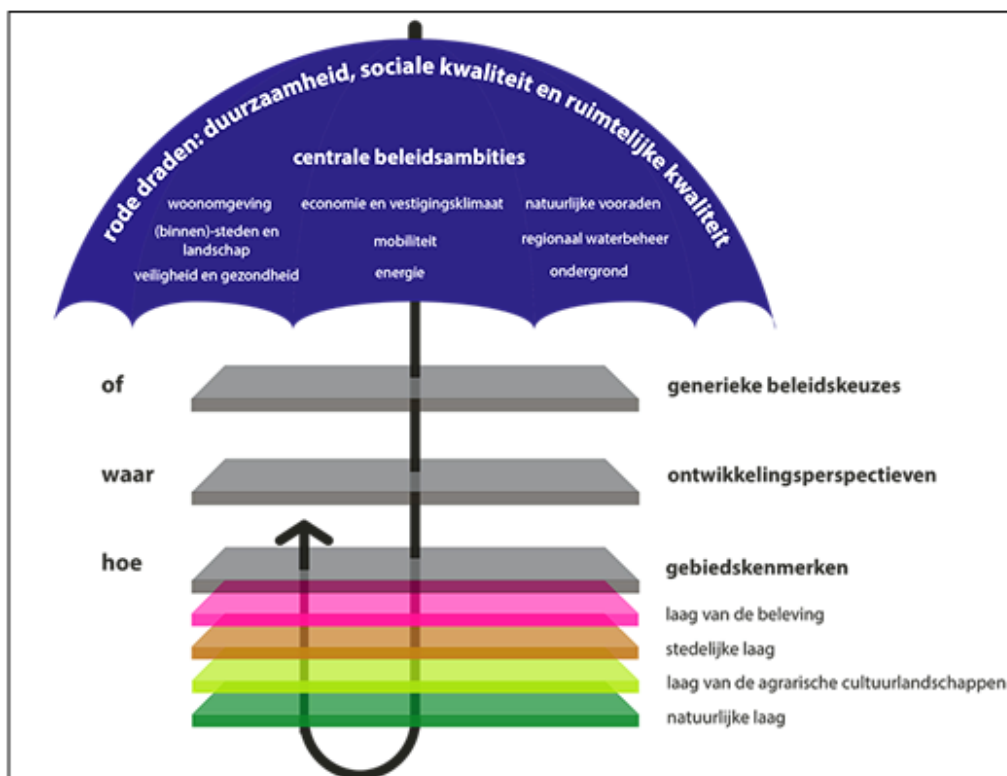
Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel

gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Afbeelding 8 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)



Hieronder worden de generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskennmerken nader toegelicht.

Of – Generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen van de provincie. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar – Ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe – Gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan

gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

Toetsing

Toetsing van het initiatief aan het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld:

Of – generieke beleidskeuzes

Voor onderhavig project zijn de volgende beleidsnormen uit de Omgevingsverordening relevant:

- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (art. 4.5)

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. De beoogde ontwikkeling wordt niet getypeerd als “nieuwe stedelijke ontwikkeling” zoals uitgelegd in paragraaf 3.2.

Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van een afname van het ruimtegebruik. Er vindt een herontwikkeling van het erf plaats, waarbij sprake is van een afname van het totale ruimtegebruik. Gezien het voornoemde is bij de ontwikkelingen sprake van ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’.

- Toekomstbestendigheid (art. 4.6)

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. De beoogde situatie aan de Rietmolenweg 37-39 betreft de herontwikkeling van het erf, waarbij landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Door te voorzien in een nieuwe vervolgfunctie, ontstaat een toekomstbestendig erf.

Waar – ontwikkelperspectieven

Het plangebied ligt volgens de provinciale Omgevingsvisie in het ontwikkelingsperspectief: ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’.

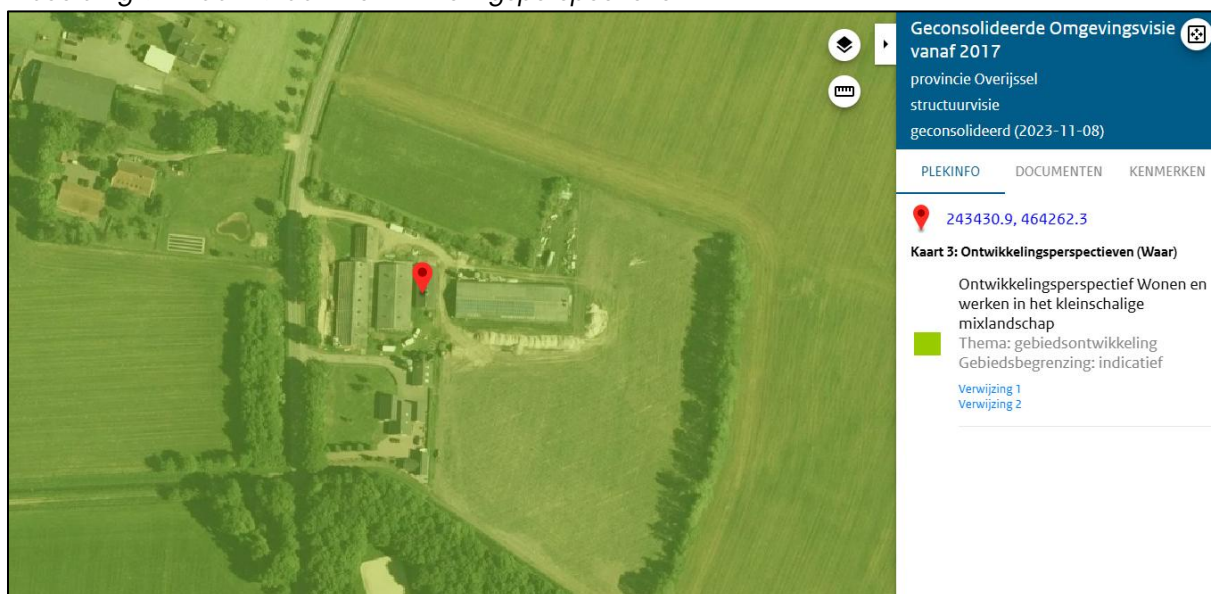
Dit ontwikkelperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven, indien maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van

cultuurhistorie, natuur en landschap worden ondersteund. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op functiewijziging van agrarisch naar wonen. Hierbij staat de sloop van landschapsontsierende bebouwing centraal. Ter compensatie van de sloop en de aankoop van extra meters worden twee burgerwoningen gecreëerd. De functie wonen past in het gebied. Dit onder meer door de woonpercelen in de nabije omgeving. Het plan wordt bovendien landschappelijk ingepast. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het landschap.

Om deze reden kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkelingen passen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

Afbeelding 9 – kaart 'Waar – ontwikkelingsperspectieven'



Hoe – gebiedskenmerken

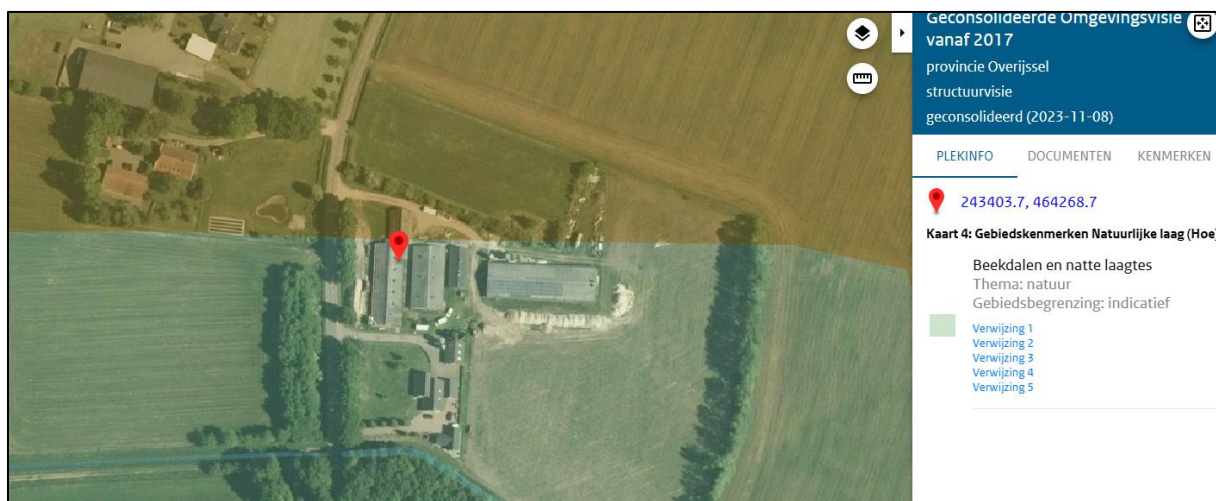
In elk plan dient gemotiveerd te worden dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van de provinciale 'vier-lagenbenadering' wordt gemotiveerd hoe de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. De 'vier-lagenbenadering' bestaat uit vier lagen met gebiedskenmerken (zie ook het eerder weergegeven afbeelding van het uitvoeringsmodel). Voor elke laag gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven. De vier lagen en bijbehorende voorwaarden voor het plangebied worden hieronder weergegeven. De 'Stedelijke laag' en de 'Lust- en leisurelaag' worden buiten beschouwing gelaten, omdat vanuit deze lagen geen bijzondere eigenschappen ter plaatse van het plangebied aanwezig zijn.

- **Natuurlijke laag**

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Het plangebied in het onderhavige plan bevinden zich allemaal op de natuurlijke laag 'dekzandvlakte en ruggen'. Deze laag heeft een beschermende bestemmingsregeling, gericht op de instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Ontwikkelingen in dit landschap dienen een bijdrage te leveren aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

Daarnaast ligt een deel van het plangebied in de laag 'beekdalen en natte laagtes'. Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Afbeelding 10 – kaart 'natuurlijke laag'



Toetsing aan 'natuurlijke laag'

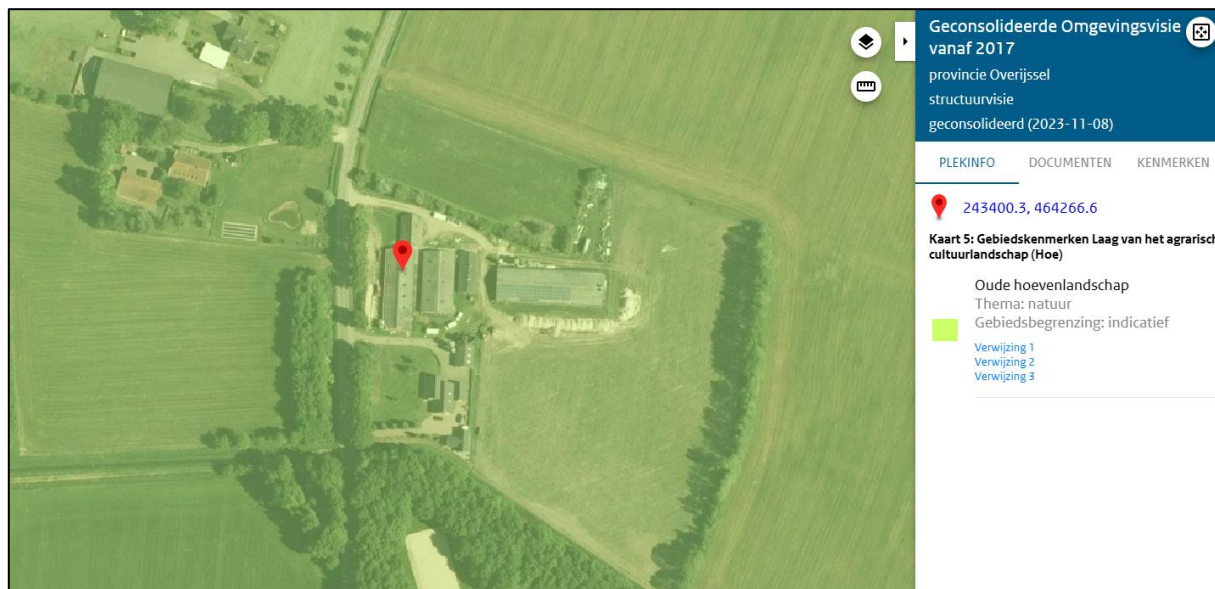
De ontwikkeling aan de Rietmolenweg 37/39 heeft betrekking op gronden die reeds bebouwd zijn en die in gebruik zijn als erf ten behoeve van agrarisch gebruik. Bovendien zijn de kenmerken van de natuurlijke laag verdwenen door het gebruik van gronden en is sprake van een forse afname van bebouwd en verhard oppervlak. Het plan heeft om die reden geen negatieve invloed op de toepasselijke natuurlijke laag.

- **Laag van agrarisch cultuurlandschappen**

Deze laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Het is de inzet alle ontwikkelingen bij te laten dragen

aan de instandhouding en versterking van bestaande en toevoeging van nieuwe kwaliteiten in de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Het plangebied bevindt zich binnen de laag 'Oude hoevenlandschap'.

Afbeelding 11 – kaart Laag van het agrarisch cultuurlandschap



De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

Toetsing aan laag 'agrarische cultuurlandschappen'

Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij rekening is gehouden met de ligging van de locatie in het cultuurlandschap. Veel van de oorspronkelijke houtwallen en singels zijn verdwenen door onder andere ruilverkaveling en verandering in functies van de gronden. Met de ontwikkeling worden de oude groenstructuren zoveel als mogelijk teruggebracht. Voor meer informatie zie paragraaf 3.3. Geconcludeerd kan worden dat het voornemen een aanzienlijke impuls van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt en bijdraagt aan het sociaal en maatschappelijk vitaal houden van het landelijk gebied.

- Voor de 'Stedelijke laag' (hoe) en de 'Laag van beleving (hoe)' komen geen gebiedskenmerken voor.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

4.2.4 Uitvoering omgevingsverordening

De omgevingsverordening wordt ingezet voor die beleidsonderwerpen uit de omgevingsvisie die de provincie juridisch vastgelegd wil hebben. Daartoe stelt de omgevingsverordening regels met betrekking tot de inhoud van omgevingsplannen. De Omgevingsverordening Overijssel 2024 (hierna: omgevingsverordening), die sinds 1 januari 2024 in werking is, bevat deze regels. In de omgevingsverordening zijn onder andere regels opgenomen over landschap en natuur en agrarische activiteiten, zoals de 'geitenstop'. Initiatiefnemer is juist voornemens het agrarisch bedrijf te beëindigen. Deze bepalingen zijn daarom niet relevant voor het planvoornemen. De overige relevante bepalingen in de omgevingsverordening worden achtereenvolgens behandeld.

Artikel 4.5: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5

Door de ontwikkeling, neemt de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied af. Ter compensatie van landschapsontsierende bebouwing worden twee vrijstaande woningen extra gebouwd op het bestaande erf. Dit alles wordt landschappelijk ingepast. Per saldo is er geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharderen op de groene omgeving, maar juist een afname aangezien bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

Artikel 4.7: Oogmerk ruimtelijke kwaliteit

In artikel 4.7 is opgenomen dat de ruimtelijke kwaliteit moet worden versterkt door het toepassen van de OF-, WAAR- en HOE-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel. In voorgaande paragraaf heeft een toetsing plaatsgevonden aan de uitvoeringsvisie. Hieruit volgt dat het plan in lijn is met de visie.

Artikel 4.8: Ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit

Artikel 4.8 schrijft voor dat nieuwe ontwikkelingen alleen mogelijk worden gemaakt als die de ruimtelijke kwaliteit versterken. Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat is bijgevoegd in bijlage 1. Door de aanwezigheid van landschapsontsierende bebouwing, zijnde de varkensstallen, is het erf op dit moment grootschalig en rationeel opgezet. Bij de nieuwe ontwikkeling wordt de kleinschaligheid van het kampenlandschap meer beleefbaar gemaakt en de oorspronkelijke groenstructuren worden herstelt. Hiermee draagt het plan bij aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 4.9: Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 4.9 van de omgevingsverordening is opgenomen dat in omgevingsplannen alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken. Uit de toetsing aan de omgevingsvisie van Overijssel en het landschappelijk inpassingsplan dat is opgesteld voor de locatie, volgt dat er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Zie tevens de onderbouwing bij artikel 4.8.

Kenmerkend voor het perceel is dat het is gelegen in 'oude hoevenlandschap'. Het betreft een iets jongere en nog kleinschaligere variant van het kampenlandschap. Dit volgt tevens uit de provinciale omgevingsvisie van Overijssel. Reeds is onderbouwd dat het planvoornemen geen belemmeringen kent vanwege de ligging in deze gebieden.

Artikel 4.10: Normerende en richtinggevende uitspraken

In omgevingsplannen worden de normerende uitspraken en de richtinggevende uitspraken in acht genomen die de catalogus gebiedskenmerken doet over het gebied dat in het omgevingsplan is opgenomen.

Natuurlijke laag – Beekdal en natte laagte

Richtinggevend wordt opgemerkt dat ontwikkelingen bijdragen aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Rood voor Rood draagt via sloop, ontsteking en herinrichting rechtstreeks bij aan een beter functionerend beekstelsel. Normerend wordt opgemerkt dat het waterpeil niet lager is dan voor graslandgebruik noodzakelijk. In onderhavig geval wordt hier aan voldaan.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap – Oude Hoevenlandschap

Normerend geldt dat de essen en esjes een beschermende bestemmingsregeling krijgen. In het plangebied bevinden zich geen essen en esjes.

Richtinggevend geldt dat een ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en accentuering van de dragende structuren van het landschap. Verder moeten ontwikkelingen toegankelijkheid van erven vergroten. Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij rekening is gehouden met de kenmerken van het Oude Hoevenlandschap. Zie hiervoor bijlage 1. Voor wat betreft de toegankelijkheid van het erf geldt dat door de sloop van bebouwing en de nieuwe vervolgfunctie het erf een meer openbaar karakter krijgt. Door de sloop van schuren ontstaat er immers een meer open structuur.

Stedelijke laag – Verspreide bebouwing

Normerend geldt dat de ontwikkeling van nieuwe erven moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Zoals opgemerkt is voor het plan een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat is opgenomen in bijlage 1. Het totale plan leidt tot een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Richtinggevend geldt dat de ontwikkeling bij moet dragen aan behoud en versterking van de erfstructuur en volumematen. Er wordt voldaan aan de richtinggevende uitspraak nu de nieuwbouw plaatsvindt op de gronden waar momenteel stallen aanwezig zijn. Dit maakt dat er onderscheid wordt gemaakt tussen het te behouden deel (de huidige bedrijfswoning die wordt omgezet naar burgerwoning) en de nieuwbouw.

Stedelijke laag – Informele trage netwerk

Het plan heeft geen invloed op informele routes en netwerken. Het paddennetwerk wordt niet negatief beïnvloed.

Laag van de beleving

De catalogus gebiedskenmerken geeft ook normerende en richtinggevende uitspraken over de laag van de beleving. Echter komt het plangebied niet voor in de kaart 'Laag van de beleving'.

Artikel 4.11: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:

- a. daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;
- b. het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en
- c. in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water de compensatie bedoeld in onderdeel gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.11

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Haaksbergen. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- het slopen van landschapsontsierende bebouwing; door het slopen van verouderde bedrijfsgebouwen neemt de landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied substantieel af;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit door de aanleg van nieuwe groenstructuren die de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van het gebied versterken. Zie ook het inrichtingsplan (bijlage 1 bij deze motivering);
- de ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid omdat de agrarische functie aan de Rietmolenweg 37-39 permanent komt te vervallen.

Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsimpuls in de groene omgeving.

Artikel 4.12: Cultureel erfgoed

In omgevingsplannen moet rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarden die in het gebied aanwezig zijn. Hiermee wordt bedoeld op de historische landschappen, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken en archeologische vindplaatsen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.12

Het onderdeel archeologie wordt getoetst in paragraaf 9.2. Vaststaat dat de bouwingreep de onderzoeksgrens van 2.500 m² niet overschrijdt, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Voor wat betreft overige cultuurhistorische waarden geldt dat een toets heeft plaatsgevonden in paragraaf 9.3. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een lage cultuurhistorische waarde. Wel wordt in het kader van de ontwikkeling rekening gehouden met op de ambities die gelden voor het landschapstype 'Oude hoevenlandschap'. Zie hiervoor het landschappelijk inpassingsplan dat is opgenomen in bijlage 1.

Artikel 4.13: klimaatrobuust water- en bodemsysteem

Ontwikkelingen worden alleen mogelijk gemaakt als deze bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem. Hierbij geldt voor het landelijk gebied dat de ontwikkeling moet bijdragen aan het regionaal perspectief water en bodem dat op de locatie van toepassing is.

In onderhavig geval ontstaat door sloop van landschapsonderbouwende bebouwing en erfverharding ruimte voor ontstenen en vergroenen. Hierdoor kan hemelwater beter infiltreren in de bodem in plaats van versneld afstromen. Minder bebouwing en verharding versterkt de sponswerking van de bodem en de herinrichting biedt kansen om een duurzame waterhuishouding toe te passen. Het water- en bodemsysteem wordt beter bestand tegen zowel droogte als extreme neerslag.

Artikel 4.14: Woonafspraken

1. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.
2. Nieuwe woningen zijn nog te realiseren woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.14

Het bouwen van een nieuwe woning kan alleen als dit past binnen de geldende woonafspraken. De nieuwe compensatiewoningen worden gerealiseerd door het 'Rood-voor-Rood beleid' te volgen. De toekenning van de woonfunctie aan de bestaande woning en het realiseren van twee extra burgerwoningen vindt plaats ten behoeve van een kwalitatieve en lokale behoefte.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de omgevingsverordening.

4.3 BELEID WATERSCHAP VECHTSTROMEN

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan/-programma opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld.

Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

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

Toetsing

In het kader van de voorbereiding van het planvoornemen wordt het waterschap om nader advies gevraagd. Dit mede naar aanleiding van de digitale watertoets. Voor een nadere toetsing inzake de waterbelangen, zie hoofdstuk 6.

4.4 GEMEENTELIJK BELEID

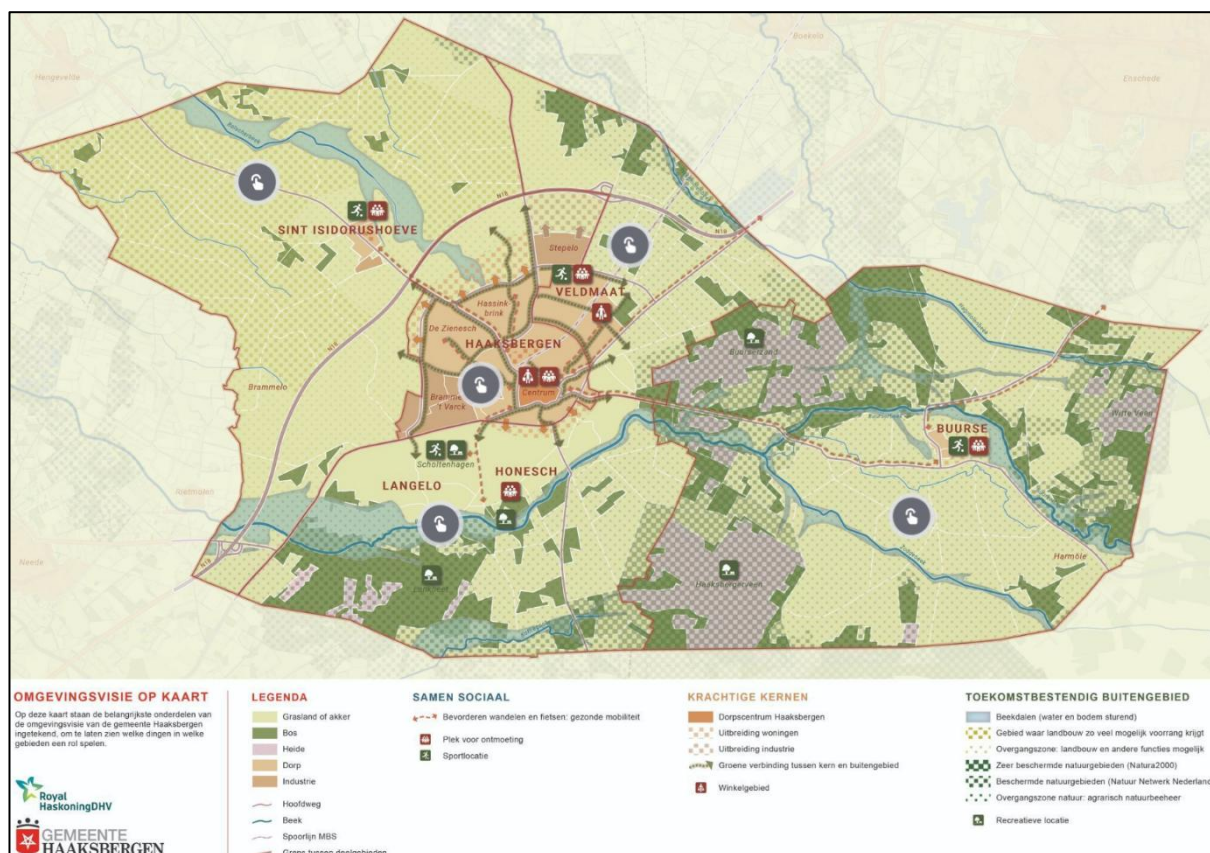
4.4.1 Omgevingsvisie Haaksbergen 2040

Algemeen

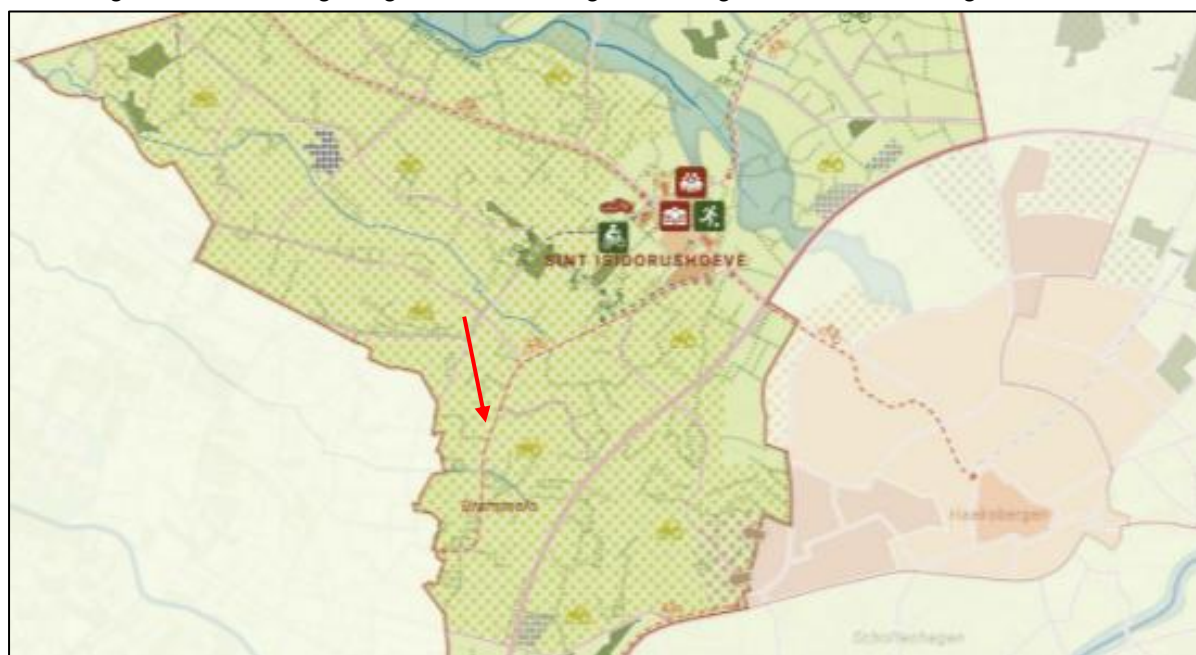
Met de omgevingsvisie kijkt de gemeente vooruit tot 2040. In dit tijdspad werkt de gemeente aan de uitgangspunten uit de omgevingsvisie. De omgevingsvisie is opgedeeld in drie hoofdthema's: Samen sociaal, Krachtige kernen en Toekomstbestendig buitengebied. De hoofdthema's zijn verdeeld in verschillende sub thema's. Hiermee bieden de thema's een goede basis om op zoek te gaan naar de juiste balans tussen het benutten en beschermen van onze leefomgeving.

De uitgangspunten voor de omgevingsvisie 2040 zijn: (1) samen sociaal, (2) krachtige kernen en (3) toekomstbestendig buitengebied.

Afbeelding 12 Uitsnede Omgevingsvisie Haaksbergen (Bron: gemeente Haaksbergen)



Afbeelding 13 Uitsnede Omgevingsvisie Haaksbergen (Bron: gemeente Haaksbergen)



Afbeelding 14 Legenda deelgebied Veldmaat Omgevingsvisie Haaksbergen (Bron: gemeente Haaksbergen)

OMGEVINGSVISIE OP KAART

Op deze kaart staan de belangrijkste onderdelen van de omgevingsvisie voor het deelgebied Langelo-Honesch ingetekend, om te laten zien welke dingen in welke gebieden een rol spelen.

LEGENDA

-  Grasland of akker
-  Bos
-  Heide
-  Dorp
-  Industrie
-  Hoofdweg
-  Beek
-  Spoorlijn MBS
-  Grens tussen deelgebieden



SAMEN SOCIAAL

-  Bevorderen fietsen: gezonde mobiliteit
-  Plek voor ontmoeting
-  School
-  Sportlocatie

KRACHTIGE KERNEN

-  Uitbreiding woningen
-  Letten op betaalbaarheid en duurzaamheid van nieuwe woningen
-  Routes voor recreatief wandelen/fietsen rondom het dorp
-  Groenstructuren buitengebied doortrekken in het dorp

TOEKOMSTBESTENDIG BUITENGEBIED

-  Beekdalen; water en bodem sturend (bestaand)
-  Gebied met generieke opgaven en kansen
-  Zeer beschermde natuurgebieden (Natura2000) (bestaand)
-  Beschermde natuurgebieden (Natuur Netwerk Nederland) (bestaand)
-  Bestaande groenstructuren (groenblauwe dooradering)
-  Recreatieve locatie
-  Bevorderen wandel-/fietsrecreatie
-  Verblijfsrecreatie
-  Agrarisch grondgebruik

Het buitengebied van Sint Isidorushoeve is wat grootschaliger dan in de rest van de gemeente, en bestaat eigenlijk uit een groter aantal historische buurtschappen. Stepelo en Brummelo zijn elk onderdeel van het deelgebied 'de Hoeve' met elk hun elke historie en karakter. Overkoepelend staat intensieve agrarische productie centraal in al deze gebieden. Deze bestaande waarden vormen de kern voor de toekomstige ontwikkeling van De Hoeve. Het landbouwgebied ligt redelijk ver verwijderd van belangrijke natuurgebieden. Dit gebied blijft gezien de omgevingscondities geschikt voor de landbouw. De gemeente wil stimuleren dat hier, binnen de kaders van de natuurwetgeving, zo veel mogelijk boeren kunnen blijven boeren. Belemmerende activiteiten in het buitengebied worden daarom ondergeschikt gemaakt aan de (agrarische) economische activiteiten.

Toetsing

Op basis van de omgevingsvisie kaarten geldt op locatie een grasland of akker. In relatie tot een toekomstbestendig buitengebied is er sprake van een overgangszone waar landbouw en andere functies mogelijk zijn. In dit kader is het van belang:

- Water en bodem zijn sturend;
- Landschap met oog voor de overgangszone tussen Natura 2000-gebied Buurserzand en het landbouwgebied Sint-Isidorushoeve. Met de vele houtwallen en boomsingels kent het gebied al veel elementen van de groenblauwe dooradering.
- Werken in het landelijk gebied;
- Energie en warmte.

Ter plaatse wordt de agrarische functie gewijzigd naar een woonfunctie, waarbij twee extra burgerwoningen worden gerealiseerd. Voor wat betreft de afstand van de woningen ten opzichte van omliggende bedrijven geldt dat een afstand van 50 meter aangehouden moet worden. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op 78 meter afstand van het plangebied. Aangezien wordt voldaan aan de afstand van 50 meter, worden omliggende bedrijven niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Zie voor een uitgebreidere toetsing paragraaf 7.4. Er is tevens een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Voor meer informatie zie paragraaf 3.3. Het plan zet in op het beschermen en versterken van de aanwezige natuur- en landschappelijke waarden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de gemeentelijke omgevingsvisie. Voor een nadere toetsing aan overig gemeentelijk beleid, zoals het omgevingsplan en bijhorende voorwaarden, zie paragraaf 1.3.

4.4.2 Structuurvisie 2030 'Haaksbergen: groenste dorp van Twente'

Algemeen

De gemeentelijke structuurvisie, getiteld 'Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente', is op 5 maart 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. Kort samengevat staan er negen ambities centraal om Haaksbergen gemoedelijk, gezellig, bereikbaar en groen te houden:

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

Elk initiatief dat bij de gemeente wordt ingediend, moet een bijdrage leveren aan deze ambities. Dat hoeft niet te betekenen dat een plan aan álle ambities moet voldoen, maar het mag niet tegen ambities ingaan, en waar mogelijk moet het bijdragen aan meerdere ambities. De initiatieven van onderhavig plan hebben met name betrekking op punt 3 en punt 7.

Toetsing

Ambitie 3: Stimuleren van een gezonde plattelandseconomie en het op peil houden van de ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten van het buitengebied

Voor de kwaliteit van het buitengebied is een gezonde plattelandseconomie van groot belang. Hierbij wordt ruimte geboden voor de schaalvergroting en intensivering van agrarische bedrijven in het landbouwontwikkelingsgebied (L.O.G.) bij Sint Isidorushoeve. Het overige agrarische gebied is verwevingsgebied en extensiveringsgebied. Daar wordt verbreding van de plattelandseconomie naar recreatie en toerisme, kleinschalige bedrijvigheid en lokale energieproductie gestimuleerd. In vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen wordt de mogelijkheid geboden voor andere dan agrarische activiteiten, en het benutten daarvan voor landelijke woonmilieus, voor zover dit in harmonie met de kwaliteiten van het buitengebied gebeurt.

Ambitie 7: Verbreden van het aanbod aan woonmilieus.

De voorzieningen en de nabijheid van grotere steden als Hengelo en Enschede, en het buitengebied, zorgen voor een aantrekkelijk woonklimaat voor jong en oud. In de dorpen staat het toevoegen van woningvoorraad centraal. In het buitengebied kunnen op beperkte schaal woningen worden toegevoegd, dit kan alleen op basis van regelingen zoals Rood-voor-Rood. Locaties, die vrijkomen doordat agrariërs stoppen met hun bedrijfsvoering, krijgen prioriteit boven nieuwe locaties.

Toetsing van de planvoornemens aan de 'Structuurvisie 2030 Haaksbergen, Groenste dorp van Twente'

In de structuurvisie wordt aangegeven dat een gezonde plattelandseconomie van groot belang is. De wijziging van het omgevingsplan voorziet in een passende functie voor het buitengebied in de gemeente Haaksbergen. Agrarische bedrijven zijn op voldoende afstand gelegen, waardoor de verschillende functies in harmonie naast elkaar kunnen bestaan. Doordat landschapsontsierende bebouwing aan de Rietmolenweg 37-39 wordt gesloopt en de nieuwe ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast levert deze ontwikkeling tevens een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

In de structuurvisie schrijft de gemeente voor dat in het buitengebied enkel woningen kunnen worden toegevoegd op basis van rood-voor-rood en dat prioriteit wordt gegeven aan stoppende bedrijven. In onderhavig geval is sprake van rood-voor-rood in combinatie met beëindiging van een agrarisch bedrijf vanwege deelname aan de LBV-regeling. Het plan is in lijn met de ambitie die is opgenomen in de structuurvisie.

4.4.3 Addendum Structuurvisie Haaksbergen

Algemeen

In 2014 is de huidige structuurvisie vastgesteld. Een document met een visie op hoofdlijnen, gebaseerd op het Twentse landschap, onderdeel van de gemeente Haaksbergen. De structuurvisie die vastgesteld werd in 2014, werd gemaakt in een andere tijd. De economische crisis speelde, en van vraag naar meer ruimte voor wonen en werken was geen sprake. Om sneller stappen te zetten heeft het college een addendum laten maken op de structuurvisie. Het addendum moet worden gezien als een extra hoofdstuk op de structuurvisie.

De structuurvisie is met name gericht op bouwen ten behoeve van een lokale behoefte. Het toevoegen van woningen is nodig om het dorp en de kerkdorpen leefbaar en vitaal te houden. Hierbij wordt ingezet op inbreiding, namelijk woningbouwprojecten binnen de kernen van Haaksbergen.

Toetsing

Het addendum is niet geschreven voor ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt conform het rood-voor-rood beleid van de gemeente Haaksbergen. Het doel van het addendum en het rood-voor-rood beleid is namelijk verschillend. Vaststaat dat het doel van het laatstgenoemde beleid is om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te vergroten door het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het landschappelijk inpassen van compensatiekavels. Er wordt voldaan aan de regels van het rood-voor-rood beleid in onderhavig geval. Om die reden vindt geen toetsing plaats aan het addendum.

4.4.4 Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

In de beleidsnotitie 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van zuidwest Twente' is het provinciale beleid uitgewerkt voor onderwerpen zoals Rood voor Rood. In deze paragraaf vindt een toetsing aan de beleidsnotitie plaats.

- Bij de sloop van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende (agrarische) bebouwing kan één nieuwe woningbouwkael worden uitgegeven, een optie die voortvloeit uit de Rood voor Rood – regeling. De nieuwe woning en bijbehorend bijgebouw mogen respectievelijk maximaal 750 m³ en 150 m² zijn. Een tweede bouwkael kan worden gerealiseerd, mits er in totaal minimaal 2.500 m² wordt gesloopt.

Voor het realiseren van twee bouwkaels moet conform het Rood voor Rood beleid 2.500 m² worden gesloopt. Op de locatie aan de Rietmolenweg 37-39 in Haaksbergen wordt 2.213,8 m² gesloopt. Er is sprake van een tekort van 286,2 m². Om te voldoen aan de voorgeschreven oppervlakte van 2.500 m² is 288,8 m² aan slooppeters aangekocht van de locatie aan de Spengelinksweg 6 in Ambt Delden.

- Het uitgangspunt is dat nieuwe woningen worden gerealiseerd op de slooplocatie. Er kunnen omstandigheden zijn dat er wordt gezocht naar een locatie elders. Dit is echter wel een uitzonderingssituatie waar terughoudend mee om wordt gegaan.

De nieuwbouw van twee woningen vindt plaats op de slooplocatie.

- Het is mogelijk om de resterende landschapsontsierende vrijkomende agrarische bebouwing te gebruiken voor de realisatie van een groter bijgebouw. Voor bijgebouwen wordt een verdeelsleutel van 1 op 3 gehanteerd, tot een maximaal oppervlak van in totaal 450 m² per woning. Dit betekent dat voor 3 m² gesloopte bebouwing 1 m² bijgebouw kan worden gerealiseerd.

Per nieuwe woning is een bijgebouw van maximaal 150 m² toegestaan. Er wordt geen groter bijgebouw gerealiseerd.

- Uitbreiden van een woning is mogelijk tot een maximum van 2.000 m³, mits dit architectonisch en landschappelijk is in te passen in het gebied.

Nvt

- Er zijn eigenaren van erven die graag de (landschapsontsierende) voormalige agrarische bedrijfsbebouwing willen slopen en deze op een later moment willen inbrengen in een project waarvoor sloopcompensatie nodig is.

Nvt

- Inbrengen sloopmeters van een andere locatie

Erfeigenaren in bezit van landschapsontsierende vrijkomende agrarische bebouwing kunnen deze bebouwing inzetten in ontwikkeltrajecten buiten hun eigen erf. In onderhavig geval heeft initiatiefnemer sloopmeters gekocht om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken.

- Uitwisselen sloopmeters met andere gemeenten

In onderhavig geval zijn sloopmeters aangekocht uit een andere gemeente.

- Afschaling agrarische bedrijven

In onderhavig geval is geen sprake van afschaling, maar van volledige agrarische bedrijfsbeëindiging.

Er wordt voldaan aan de uitgangspunten die gelden voor rood-voor-rood conform de beleidsnotitie.

5 OMGEVINGSVEILIGHEID

5.1 WETTELIJK KADER

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en verpakken van vuurwerk;
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik;
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven;
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik;

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. De gemeente is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouwweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

5.2 NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN (NGE)

Uit een analyse op de VEO Bommenkaart blijkt dat in de gemeente diverse vooronderzoeken naar 'niet gesprongen explosieven' zijn uitgevoerd. Uit de onderzoeken blijkt dat op locatie en in de directe omgeving geen oorlogsresten te verwachten zijn. Een nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

5.3 SITUATIE IN EN BIJ HET PLANGEBIED

Er moet getoetst worden aan regels omtrent externe veiligheid wanneer sprake is van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Onderhavig initiatief betreft de functiewijziging van agrarisch naar wonen en de realisatie van twee extra burgerwoningen. Een burgerwoning betreft een kwetsbare functie (zie bijlage VI van het Bkl, bij artikel 5.3 tweede en derde lid, onder B.b). Dit betekent dat moet worden getoetst of er in de nabije omgeving sprake is van risicofactoren in het kader van omgevingsveiligheid.

Afbeelding 15 – uitsnede kaart 'externe veiligheid' Atlasleefomgeving



Stationaire risicobronnen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen inrichtingen die wat betreft het onderdeel externe veiligheid van invloed zijn op onderhavig plangebied.

Mobiele risicobronnen

De volgende mobiele risicobronnen liggen in de nabijheid van het plangebied.

Twenteroute (N18)

Op circa 651 meter ten westen van het plangebied ligt de Twenteroute (N18). Dit is een wegvervoer-route waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In dit kader is er sprake van een brandaandachtsgebied (plasbrand), een explosie aandachtsgebied en een

gifvolk aandachtsgebied. Het plangebied ligt niet binnen deze aandachtsgebieden gelegen.

Leidingen

Op 350 meter afstand ligt een buisleiding in beheer van de Gasunie. In dit kader is sprake van een brandaandachtsgebied en een gifvolkaandachtsgebied. Het plangebied ligt op ruime afstand van de aandachtsgebieden.

Conclusie

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6 BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

6.1 WETTELIJK KADER

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebied beheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaat adaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Allerlei functies zijn afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022–2027.

6.1.3 Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen. Het Waterschap Vechtstromen heeft de

beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het staat de komende jaren voor grote uitdagingen en blijft werken aan voldoende water (niet te veel, niet te weinig), omgaan met klimaatverandering, voldoen aan de eisen voor waterkwaliteit, de biodiversiteit versterken en daarnaast wordt gewerkt aan duurzame energie en circulair grondstoffengebruik.

6.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Voor partners en ingezetenen verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied. Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma sluit aan bij plannen van andere partijen zoals het Nationale waterplan (Nationaal Water Programma 2022-2027), het Stroomgebiedsbeheerplan Rijndelta en de Omgevingsvisie van de provincies Overijssel en Drenthe. Belangrijk uitgangspunt van het Waterbeheerprogramma is de verandering van het klimaat. De weersomstandigheden zijn steeds minder vaak gemiddeld. Dat merken we de laatste twee decennia steeds duidelijker. De winters worden natter en in de zomer zijn er langere hete en droge perioden en vallen de buien steeds meer lokaal. Deze zomerbuien hebben vaker een zeer hoge intensiteit, wat leidt tot hoge afvoerpieken en overstromingen. Het watersysteem is nog niet goed toegerust op die verandering. Het is nu nog vooral ingericht op basis van gemiddelden - de normale beheersituatie enerzijds en het voorkomen van wateroverlast anderzijds - en niet op langdurige droge periodes en incidentele hoosbuien. Dit betekent dat het watersysteem aangepast moet worden. Daarbij heeft het waterschap de ambitie om te komen tot een klimaatrobuuste watersysteem in 2050: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen. Overeenkomstig de Watervisie 2050 heeft het waterschap de volgende hoofdlijnen aangegeven waar de komende jaren aan gewerkt wordt: Als gevolg van de klimaatverandering wil het waterschap zorgen voor meer balans tussen 'droge voeten' en het beperken van wateroverlast. Dat betekent dat water het leidende principe is voor het inrichten van de leefomgeving in plaats van andersom: water volgend aan de inrichting.

6.1.5 Gemeentelijk Water en rioleringsprogramma 2025-2030

In het WRP 2025-2030 (Water en Riolerings Programma) geeft gemeente Haaksbergen aan hoe ze invulling geeft aan de wettelijke gemeentelijke watertaken op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater.

Afvalwater

- Gemeente Haaksbergen zamelt (nagenoeg) al het huishoudelijke afvalwater en bedrijfsafvalwater in via de riolering.
- De inzameling is bedoeld voor:
 - bescherming van volksgezondheid (afvoer uit leefomgeving),
 - voorkomen van stankoverlast,
 - bescherming van waterkwaliteit en milieu.
- Stedelijk afvalwater (dat is vuil water vermengd met hemel- en grondwater) wordt getransporteerd naar een overnamepunt en verder naar de waterzuiveringsinstallatie van het waterschap.
- Aansluiting op de riolering is vrijwel altijd verplicht voor gebouwen waar afvalwater vrijkomt, zowel in de bebouwde kom als in het buitengebied mits er riolering beschikbaar is.
- In buitengebieden waar geen riolering is, geldt de verplichting van een Individuele BehandelingsVoorziening (IBA), met lozing van het gezuiverde water op bodem of oppervlaktewater.

Hemelwater

- Hemelwater ("regenwater") moet zo veel mogelijk lokaal benut worden, geïnfiltreerd in de bodem of direct geloosd op oppervlaktewater.
- Waar lokale afvoer niet voldoende is, neemt de gemeente het overtollige hemelwater in beheer, bij voorkeur gescheiden van afvalwater.
- In oudere wijken is vaak sprake van gemengde riolering (hemel- en afvalwater samen). Overstorten vanuit deze gemengde stelsels naar oppervlaktewater komen voor.
- De gemeente werkt aan klimaatadaptatie: grotere/stormachtige buien komen vaker voor, dus er is meer behoefte aan buffermaatregelen, vergroening, infiltratie, opvang in de openbare ruimte.
- Bij nieuwe ontwikkelingen geldt het principe "water en bodem sturend": oververharding wordt beperkt, en extra eisen worden gesteld als er risico's zijn met hemel- en grondwaterzorgplicht.

Grondwater

De gemeente heeft een beperkte rol als het gaat om grondwater. Belangrijk hierbij:

- Beïnvloeding van de grondwaterstand in de openbare ruimte, vooral waar structurele nadelige effecten optreden.
- Aanbieden van afvoerroutes voor grondwater vanaf percelen, voor zover dit doelmatig is.
- Overlast door grondwater of vocht meldingen van inwoners/bewoners worden serieus bekeken. Veel voorkomende oorzaken zoals bouwkundige gebreken vallen normaliter onder verantwoordelijkheid van eigenaar/gebruiker.
- De gemeente ziet droogte ook als een aspect van grondwaterbeleid: lage grondwaterstanden leiden tot problemen (vegetatie, landbouw, bodem, etc.),

waarin de gemeente beperkte invloed heeft, maar wel kan stimuleren (bijv. infiltratie hemelwater).

6.2 WATERTOETSPROCES EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED

6.2.1 Watertoets

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Waterhuishoudkundige aspecten

Digitale Watertoets

In lijn met de planontwikkeling is de digitale watertoets doorlopen. Uit de watertoets blijkt dat de 'korte procedure' van toepassing is. Zie voor de watertoets bijlage 2. Daarom kan volstaan worden met de standaard waterparagraaf.

Kenmerken van het watersysteem en toetsing wateraspecten

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: beschermde gebieden, bodem en grondwater, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in een beschermd gebied of attentiegebied.

Bodem en Grondwater

Op de planlocatie zijn geen gevallen van (grond)wateroverlast bekend. De ontwikkeling leidt niet tot wijziging van de grondwaterstand. Er wordt niet gebouwd in een gebied met een hoge grondwaterstand of kwel. Derhalve mag worden aangenomen dat er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een voldoende diep gelegen grondwaterspiegel.

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats.

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Overstromingsrisico

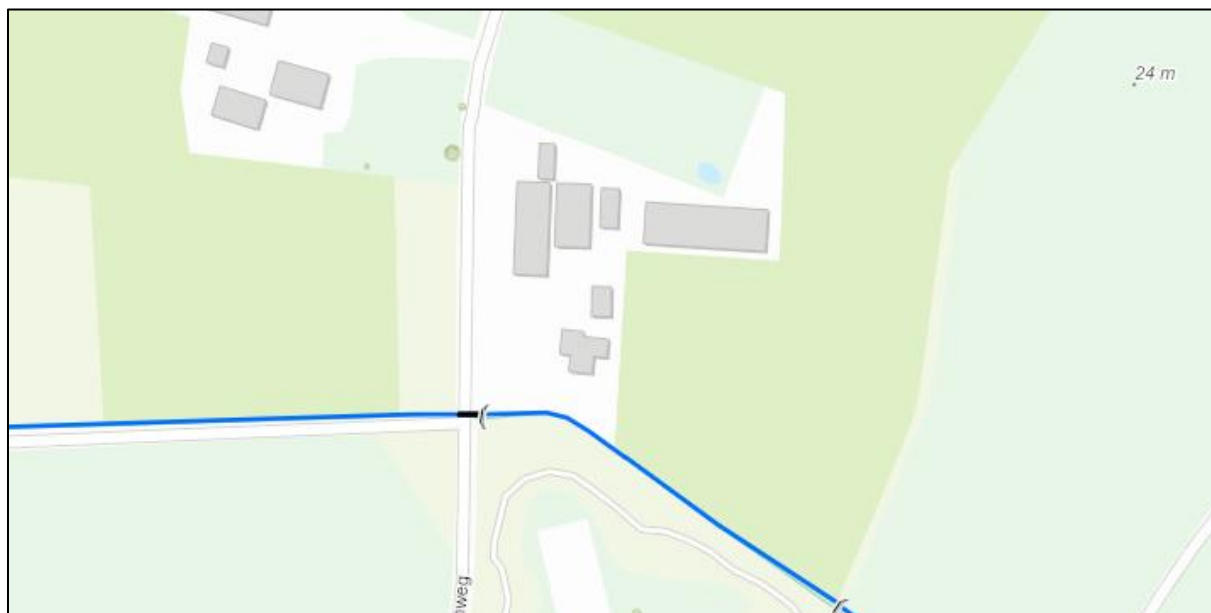
Het plangebied ligt niet binnen een overstromingsrisicogebied.

Oppervlaktewater

Op basis van de Leggerkaart van Waterschap De Vechtstromen is het mogelijk om de oppervlaktewateren in de omgeving van het plangebied inzichtelijk te maken. Ter impressie zie navolgende afbeelding.

Op basis van de leggerkaart van Waterschap De Vechtstromen ligt op afstand van het plangebied een watergang. Dit profiel weergeeft de ruimte die nodig is voor toekomstige verbeteringen. Met de beoogde ontwikkeling van het plangebied zullen geen handelingen plaatsvinden welke effect zullen hebben op andere oppervlaktewateren in de directe omgeving.

Afbeelding 16 – Uitsnede leggerkaart waterschap Vechtstromen



Afvalwater

De burgerwoningen worden aangesloten op de aanwezige afvalwater voorzieningen. Het een en ander wordt uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning voor ruimtelijk bouwen (omgevingsplanactiviteit).

Wateroverlast

Er vindt vanwege de sloop van de bedrijfsbebouwing een grote afname van het bebouwd en verhard oppervlak plaats. Het planvoornemen levert daarmee een positieve bijdrage aan hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Waterkwaliteit

Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit leiden. Om de kwaliteit van het water te waarborgen, wordt voorzien in de aanleg van meer graspassages.

Conclusie

Gezien het bovenstaande wordt het aspect waterhuishouding in voldoende mate geborgd in onderhavig plan. Ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied worden er geen belemmeringen verwacht voor toekomstige ontwikkelingen.

7 BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties houdt het bevoegd gezag op basis van afdeling 5.1.4 van het Bkl rekening met het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit project.

Onderwerp	Relevante instructieregels Bkl	Relevant voor het project?
Kwaliteit van de buitenlucht	Paragraaf 5.1.4.1	Ja, zie paragraaf 7.3.
Geluid door activiteiten	Paragraaf 5.1.4.2	Ja, zie paragraaf 7.1.
Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Paragraaf 5.1.4.2a	Ja, zie paragraaf 7.1.
Geluid rond luchthavens	Paragraaf 5.1.4.3	Nee, het plangebied ligt niet nabij een luchthaven.
Trillingen	Paragraaf 5.1.4.4	Ja, zie paragraaf 7.5.
Slagschaduw van windturbines	Paragraaf 5.1.4.4a	Nee, nabij het plangebied bevinden zich geen windturbines.
Bodemkwaliteit	Paragraaf 5.1.4.5	Ja, zie paragraaf 7.2.
Geur	Paragraaf 5.1.4.6	Ja, zie paragraaf 7.4.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten 'gezondheid' en 'duurzaamheid en klimaatadaptatie' behandeld.

7.1 GELUID DOOR ACTIVITEITEN

7.1.1 Wettelijk kader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt afdeling 3.5 van het Bkl regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.21 van het Bkl. Het betreffen gebouwen of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met de in paragraaf 5.1.4.2 Bkl opgenomen instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en

stillegebieden gelden op basis van artikel 7.11 Bkl specifieke regels. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties zelf de mate van bescherming tegen geluid.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.1.2 Situatie plangebied

Met onderhavig initiatief wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en worden twee extra burgerwoningen gerealiseerd. Woningen betreffen geluidgevoelige gebouwen. Het plan ligt volgens artikel 17.5 Omgevingsregeling binnen het geluidaandachtsgebied van een gemeentelijke weg, namelijk de Rietmolenweg. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 50 km/h en een wegdekverharding 'referentiewegdek (W1)'. Door TecMaP is akoestisch onderzoek verricht naar wegverkeerslawaai.

Uit de berekeningen en toetsing volgt dat de waarde voor het gezamenlijke geluid L_g vanwege alle beschouwde wegen 52 dB L_{den} bedraagt. De standaardwaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Er is sprake van een redelijke tot zeer goede milieukwaliteit bij de woningen binnen het plangebied, omdat voldoende afstand wordt gehouden tot de openbare weg.

Op 500 meter afstand bevindt zich de provinciale weg N18. Het plangebied ligt niet binnen het aandachtsgebied van de provinciale weg. Gelet op de afstand zal de waarde voor geluid op de gevels van de woningen lager zijn dan 50 dB. Zie voor de volledige onderzoeksrapportage bijlage 3.

In de omgeving hoeft verder niet getoetst te worden aan spoorweglawaai of industrielawaai, omdat dit niet aanwezig is nabij het plangebied.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.2 BODEMKWALITEIT

7.2.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Bij omgevingsplanactiviteit zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit. Zo moet:

- worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde functie;
- worden beschreven welke beoogde maatregelen worden getroffen;
- in de exploitatieopzet de kosten van eventuele saneringsmaatregelen worden meegenomen.

7.2.2 Situatie plangebied

De te realiseren burgerwoningen betreffen een voor bodem gevoelig gebruik. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Een gedetailleerde weergave van de onderzoeksresultaten is weergegeven in bijlage 3. Samenvattend zijn de resultaten als volgt.

In de ondergrond (OG II) is een zeer lichte verontreiniging met PAK aangetoond. Ter plekke van de voormalige tanklocaties en de voormalige werkplaats met olie-opslag zijn zowel in de vaste bodem als in het grondwater geen verontreinigingen gemeten. In de bovengrond van het voormalig agrarisch erf is asbest aangetoond, maar het gewogen gehalte ligt onder de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Hetzelfde geldt voor de asbestverdachte druppelzones (deellocaties D en F). Uit de SEM-analyse blijkt dat het gewogen asbestgehalte aan losse vezels lager is dan de risico-norm. Gezien de gemeten gehalten is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen functiewijziging (van agrarisch naar wonen) en de voorgestelde sloop en nieuwbouw van twee woningen met bijgebouw.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit en asbest in gebouwen bestaan er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

7.3 LUCHTKWALITEIT

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.

2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Als de 3% grens voor NO₂ en PM₁₀ niet wordt overschreden, is het plan NIBM en is geen verdere toetsing aan grenswaarden vereist. Op basis van de NIBM-tool draagt de ontwikkeling 'in betekende mate bij' indien de ontwikkeling 1.450 extra voertuigbewegingen per dag tot gevolg heeft.

Toetsing

Onderhavig initiatief omvat functiewijziging van agrarisch naar wonen, waarbij sloop en nieuwbouw plaatsvindt van twee burgerwoningen. Als de 3% grens voor NO₂ en PM₁₀ niet wordt overschreden, is het plan NIBM en is geen verdere toetsing aan grenswaarden vereist. Op basis van de NIBM-tool draagt de ontwikkeling 'in betekende mate bij' indien de ontwikkeling 1.450 extra voertuigbewegingen per dag tot gevolg heeft.

Gelet op het aantal verkeersbewegingen zoals opgenomen in paragraaf 10.2 is er geen sprake van een toename van 1.450 extra voertuigbewegingen per dag. Derhalve kan worden gesteld dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de heersende luchtkwaliteit.

Tevens zijn in het Bkl bepaalde typen van activiteiten uitgezonderd van de onderzoeksplicht voor luchtkwaliteit. Het betreffen onder andere gebouwen met een woonfunctie. In geval van één ontsluitingsweg worden ten hoogste 1.500 woningen beschouwd als NIBM. Bij twee ontsluitingswegen bedraagt dit aantal ten hoogste 3.000 woningen. In onderhavig geval worden twee woningen gebouwd en wordt één woning omgezet van bedrijfswoning naar burgerwoning. Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit'
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Het plangebied is ligt niet in een aandachtsgebied zoals opgenomen in artikel 5.51 lid 2 van het Bkl. Derhalve hoeft in dit kader geen nader onderzoek te worden verricht naar luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De geldende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedroeg de concentratie PM_{2,5} in 2023 ter plaatse minder dan 8 µg/m³, de concentratie PM₁₀ onder de 14µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen 8 en 10 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies. Het voorgenomen initiatief is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit het Bkl.

7.4 GEUR

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

7.4.1 Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.4.6.1 Bkl bevat instructieregels die zorgen voor de toedeling van functies die geurbelastende activiteiten en/of geurgevoelige gebouwen in elkaars nabijheid mogelijk maken. Er zijn voor drie bronnen regels gesteld: zuiveringstechnische werken (subparagraaf

5.1.4.6.2), het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3) en enkele andere agrarische activiteiten (subparagraaf 5.1.4.6.4).

Volgens artikel 5.92 Bkl wordt rekening gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen en dat deze aanvaardbaar is. Met deze bepaling is geregeld dat bij de vaststelling van een omgevingsplan/BOPA in ieder geval rekening wordt gehouden met de geur van activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de lokale specifieke omstandigheden en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten. Wat aanvaardbaar is, kan afhankelijk zijn van de specifieke plaatselijke situatie en vergt een zorgvuldige belangenafweging van de gemeenteraad.

Bij het toelaten van een nieuwe geurgevoelige functie moet ook worden getoetst of bedrijven in de omgeving worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Om dat te beoordelen moet er worden getoetst aan de normen in de BS en Bal waar het bedrijf aan moet voldoen. Een nieuwe geurgevoelige functie is alleen aanvaardbaar als deze er niet toe leidt dat het geur emitterende bedrijf daardoor niet meer kan voldoen aan de voor hem geldende normen (BS en Bal) dan is er sprake van een beperking in de bedrijfsvoering.

7.4.2 Situatie plangebied

Onderhavig initiatief omvat de functiewijziging van agrarisch naar wonen, waarbij twee extra burgerwoningen worden gerealiseerd. Het betreffen geurgevoelige objecten.

In artikel 5.110 Bkl is opgenomen dat de afstand van een geurgevoelig gebouw dat op of na 19 maart 2000 geen functionele binding meer heeft met een veehouderij tot een andere veehouderij, 50 meter moet bedragen (zolang het geurgevoelig gebouw buiten de bebouwingscontour is gelegen). De voormalige bedrijfswoning betreft een geurgevoelig gebouw dat na 19 maart 2000 heeft opgehouden onderdeel uit te maken van de voormalige varkenshouderij. Om die reden moet een afstand van 50 meter ten opzichte van omliggende veehouderijen worden aangehouden.

In artikel 5.111 Bkl zijn de afstanden weergegeven die aangehouden moeten worden tussen rood-voor-rood woningen en veehouderijen. Die afstand bedraagt tevens 50 meter voor zover de woning buiten de bebouwingscontour wordt gerealiseerd.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op 78 meter afstand van het plangebied. Het betreft de locatie aan de Rietmolenweg 48a in Haaksbergen. Er wordt ruim voldaan aan de afstand van 50 meter voor geur.

Andere agrarische bedrijven liggen op grotere afstand, waardoor ook in die gevallen aan een afstand van 50 meter wordt voldaan.

Conclusie

Gelet op bovenstaande motivering is op de locatie sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en zullen de bedrijfsvoeringen ter plaatse van omliggende bedrijven door onderhavige ontwikkeling niet belemmerd worden in haar ontwikkelingsmogelijkheden.

7.5 TRILLINGHINDER

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid.

Algemeen

Trillingen kunnen optreden als gevolg van met name spoorwegverkeer. In sommige gevallen kunnen trillingen leiden tot hinder of schade aan gebouwen. Om trillinghinder en schade te voorkomen dient dit aspect onderzocht te worden bij ontwikkelingen binnen 200 meter van een spoorweg.

Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl is op hoofdlijnen van toepassing op het toelaten op een locatie van een activiteit, anders dan het wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan. En op het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit, anders dan het wonen, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Onder andere binnen gebouwen toegelaten woonruimten zijn trillinggevoelig.

Toetsing

Het plangebied ligt niet binnen een gebied waarbij trillingen aan de orde zijn.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmeringen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

7.6 GEZONDHEID

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid.

Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben.

Toetsing

Handreiking Veehouderij en volksgezondheid 2.0

Het bestuurlijk Platform Omgevingsrecht (BPO) heeft een Notitie handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid opgesteld (25 november 2016). Deze notitie bevat als hulpmiddel voor bevoegde gezagen een systematiek om de endotoxineblootstelling van omwonenden van veehouderijen te beoordelen en helpt bevoegde gezagen om vergunningaanvragen te toetsen aan de adviesgrenswaarde van 30 EU/m³ endotoxinen. De volgende uitgangspunten worden in de notitie gehanteerd:

- Uit voorzorg voorkomen dat door nieuwe aanvragen de endotoxine advieswaarde wordt overschreden en daar waar deze al overschreden wordt voorkomen dat de overschrijding toeneemt;
- Bedrijfsontwikkeling op alle varkens- en pluimveehouderijen die leiden tot een hogere (fijnstof)emissie kunnen gevolg hebben dat nieuwe overschrijdingen ontstaan of bestaande overschrijdingen worden vergroot;
- Bedrijfsontwikkeling in een veedicht gebied kunnen als gevolg van cumulatie van de endotoxine uitstoot tot gevolg hebben dat nieuwe overschrijdingen ontstaan of bestaande overschrijdingen worden vergroot;
- Andere veehouderijsectoren emitteren relatief weinig fijnstof en de bijdrage aan een mogelijke overschrijding van de adviesgrenswaarde door cumulatie is beperkt;
- Een grote mate van overschrijding van de endotoxine advieswaarde, individueel danwel door cumulatie in een gebied, kan reden zijn om na te denken over een vermindering van fijnstof-endotoxine emissie van de veehouderij;
- Voorzorg in het belang van de gezondheid van omwonenden is de drijfveer voor deze notitie.

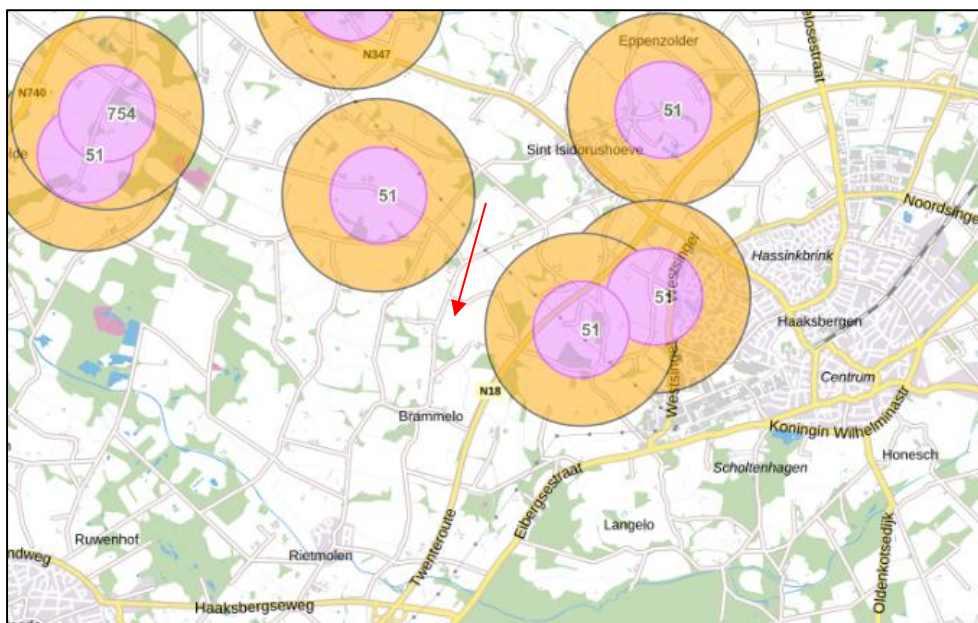
Veehouderijen

In de directe omgeving is binnen een straal van 500 meter één intensieve veehouderij gelegen. De afstand is dusdanig (namelijk ca 330 meter) dat vanuit endotoxine wat betreft onderhavige ontwikkeling geen belemmeringen bestaan. Uit onderzoeken van het RIVM en de VGO-studies blijft immers dat concentraties van endotoxinen sterk afnemen naarmate de afstand tot een veehouderij groter wordt. Boven de 300 meter zijn de berekende concentraties uit modelstudies doorgaans onder de gezondheidkundige advieswaarde. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico op locatie.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek blijkt dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Zie voor de ligging van bedrijven waar geiten worden gehouden ten opzichte van het plangebied navolgende afbeelding.

Afbeelding 17 – uitsnede kaart bedrijven met geiten



Spuitzones

Er is in Nederland geen wettelijke regeling die ziet op minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (kunnen) worden geteeld met daarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en in de buurt gelegen woningen. In artikel 2a van de Wet Gewasbeschermingsmiddelen en Biociden is een zorgplicht opgenomen die beschrijft dat iedereen de plicht heeft om zorgvuldig om te gaan met gewasbeschermingsmiddelen en biociden.

In de praktijk is daarom een vuistregel ontstaan die uitgaat van een afstand van 50 m tussen de betreffende agrarische gronden en woningen. Deze vuistregel is ontstaan vanuit de fruitteelt. Als die afstand wordt aangehouden wordt enerzijds het agrarische bedrijf niet belemmerd en anderzijds het woon- en leefklimaat bij de woningen gegarandeerd. In de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State is deze afstand geaccepteerd.

De afstand van 50 meter is een indicatieve afstand. Onder omstandigheden en in een specifiek geval kan ervan worden afgeweken en dus een kortere afstand worden aangehouden. Ook dit is in de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State geaccepteerd.

Initiatiefnemer is voornemens de agrarische functie te wijzigen naar een woonfunctie en om ter compensatie van sloop en aankoop van extra sloopmeters twee burgerwoningen te realiseren. Het betreffen gevoelige functies voor gewasbeschermingsmiddelen. Uit jurisprudentie blijkt dat naast de gevoelige woning ook de tuin behoort tot de gevoelige functie.

De gronden rondom de woningen inclusief tuin kunnen in gebruik worden genomen door akkerbouw, wat tevens impliceert dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet is uitgesloten. Deze gronden zijn niet allemaal in eigendom van initiatiefnemer. Daarom heeft er overleg plaatsgevonden met de eigenaren van de aangrenzende gronden. De grondeigenaren ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied hebben ingestemd met het opnemen van een spuitvrije zone op hun gronden, zodat uitgesloten is dat ter plaatse nog gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Aan de westzijde van het plangebied rijkt de spuitvrije zone tot de houtwal. Het is uitgesloten dat ter plaatse van de houtwal gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Voor wat betreft de inrit van het perceel geldt dat deze niet machinaal bespoten kan worden, waardoor een kortere afstand van een spuitvrije zone is toegestaan volgens de rechtspraak.¹ Zie voor de spuitvrije zone navolgende afbeelding.

Afbeelding 18 – uitsnede kadastrale kaart met spuitvrije zone



De spuitvrije zone wordt opgenomen in de verbeelding en de planregels behorende bij de wijziging van het omgevingsplan.

¹ ABRvS 11 maart 2026, ECLI:NL:RVS:2026:1410.

Hoogspanningsleidingen

In de nabijheid van onderhavige ontwikkeling zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig met een beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit aspect gezondheid bestaan er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

7.7 DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Algemeen

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de Nationale Omgevingsvisie is 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn vervolgens integraal opgenomen in het gemeentelijk beleid. Dit is weer uitgewerkt in programma's. In het Omgevingsplan zijn de beleidsdoelstellingen voorzover noodzakelijk vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties uitgewerkt in juridisch bindende regels.

Toetsing

Onderhavig initiatief omvat het realiseren van twee burgerwoningen. Er wordt een nieuw woonerf gecreëerd. Hiertoe wordt voorzien in een landschappelijke inpassing. Initiatiefnemer draagt met de toekomstige inrichting van het erf in algemene zin bij aan duurzaamheid, door onder andere het materiaal gebruik en het bouwen conform (B)ENG. Het plan is te kleinschalig om bij te dragen aan een beter klimaat, maar is op microniveau een verbetering door de groene inpassing.

Conclusie

Vanuit het aspect duurzaamheid en klimaat is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.8 ACTIVITEITEN EN MILIEUZONERING

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect milieuzonering.

Algemeen

De Omgevingswet zorgt voor een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet worden daardoor het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen), kan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies.

Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgesteld voor de toelating van milieuhinderlijke activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar andere milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Milieuzonering maakt het mogelijk om de regels in het Omgevingsplan op te nemen die voorzien in een rechtstreekse toelating van milieuhinderlijke activiteiten. In aanvulling op de standaard gebiedsgerichte instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bal kan het Omgevingsplan voorzien een extra set regels voor bedrijventerreinen en andere werkterreinen, in het bijzonder voor geluid en geur. Deze aanvullende regels vloeien voort uit de systematiek voor milieuzonering in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG).

De VNG heeft deze handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' in oktober 2024 opgesteld. Deze handreiking vervangt de veelgebruikte publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Hoewel de basisprincipes van milieuzonering hetzelfde blijven, is de nieuwe handreiking wezenlijk anders dan de systematiek in de uitgave uit 2009. Zo wordt in de nieuwe systematiek niet meer getoetst aan de aspecten stofhinder en gevaar, maar enkel nog aan geluid en geur.

Voor een aantal situaties en gebieden is de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' niet aan de orde:

- Industrierterreinen (geluid): In deze gebieden zijn vaak zwaardere industrieën gevestigd, daarom geldt hier op grond van het Bkl een aparte geluidregeling;
- Milieuhinderlijke activiteiten binnen een rustig woongebied;
- Milieuthema's die al op een andere wijze geregeld zijn:
 - o Luchtverontreiniging
 - o Externe veiligheid en gevaar

- Trillinghinder
- Geur door agrarische activiteiten in het buitengebied
- Lichthinder en spuitzones
- De hinder door verkeer aantrekkende werking
- Zware activiteiten die niet direct worden toegelaten: het gaat hier bijvoorbeeld om het exploiteren van een IPPC-installatie of projecten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt met een omgevingsvergunningplicht voor een milieubelastende activiteit in de zin van het Bal.

Funcatiescheiding door uitwaartse en inwaartse zonering:

Bij uitwaartse zonering wordt gezoneerd vanuit de milieuhinderlijke functies. Dit betekent dat er in een zone rondom het werkterrein milieugevoelige functies moeten worden geweerd.

In het geval van inwaartse zonering vindt de zonering plaats vanuit de milieugevoelige activiteiten en daarbij zones met gebruiksruimte voor geluid en geur aan te houden per milieuhinderlijke (bedrijfs)activiteit: hoe groter de afstand tot de milieugevoelige functie, hoe groter de beschikbare milieugebruiksruimte voor geluid en geur kan zijn. Afhankelijk van de ligging van een activiteit ten opzichte van een zone, hebben milieuhinderlijke activiteiten meer of minder gebruiksruimte. In de nieuwe handreiking wordt uitgegaan van *inwaartse* zonering.

Voortzetting onderscheidt gemengd gebied met wonen en rustig woongebied

Zoals gebruikelijk was in de ruimtelijke ordening onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro), wordt ook onder de nieuwe systematiek onderscheid gemaakt tussen twee soorten woongebieden: gemengde gebieden met wonen en rustige woongebieden. Nabij een rustig woongebied wordt de beschikbare gebruiksruimte per activiteit lager gesteld dan nabij een gemengd gebied met wonen. Hierbij staat dus een extra bescherming van een rustig woongebied ten opzichte van gemengd gebied met wonen centraal.

Buitengebied

Ook in het buitengebied komen activiteiten voor met gebruiksruimte voor geluid en geur. De systematiek in de handreiking kan ook in het buitengebied worden toegepast, met als kanttekening dat de in de handreiking beschreven waarden voor geur niet gelden voor agrarische activiteiten.

Opbouw in het Omgevingsplan

Voor het reguleren van onder meer geluid- en geurbelasting door milieuhinderlijke activiteiten kunnen door gemeenten drie elkaar aanvullende sets van regels in het nieuwe omgevingsplan worden opgenomen: algemene bepalingen, standaard (gebiedsgerichte) omgevingsplanregels en aanvullende gebiedsgerichte omgevingsplanregels. Voor het goed functioneren van de regelingen voor geluid en geur zijn in het omgevingsplan aanwijzingen nodig. Zo kan een gebied bijvoorbeeld aangewezen worden als 'bedrijventerrein' en worden de grenzen tussen 'gemengd gebied met wonen' en 'rustig woongebied' aangewezen. Ook kunnen zones worden opgenomen voor geur en geluid:

basis – beperkt – en verruimd. Deze nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per SBI-code en de daarbij horende richtafstanden. ‘Activiteiten en milieuzonering’ stuurt strakker op de gewenste omgevingskwaliteit, omdat getoetst wordt aan concrete, juridisch bindende milieuwwaarden voor geluid en geur.

Geluid

Voor aspect geluid wordt onderscheid gemaakt tussen een drietal zones met oplopende geluidsruimte. De milieucategorieën en richtafstanden van VNG 2009 zijn voor geluid als volgt omgezet naar zones, waarden en afstanden:

Tabel 1 VNG – aspect geluid in rustig woongebied

VNG 2009 rustig woongebied		VNG 2024 rustig woongebied (op hoofdlijnen)
Cat	Richt-afstand	Vertaald naar:
2	30 m	Zone beperkt, traploos over eerste 50 meter: 45 dB(A) op grens rustig woongebied
3.1	50 m	Zone beperkt, van 50 tot 100 meter: 45 dB(A) op 50 meter van eigen terreingrens
3.2	100 m	Vanaf 100 meter van rustig woongebied: basiswaarde van 50 dB(A) op 50 meter van eigen terreingrens, maar binnen zone beperkt richting rustig woongebied geldt 45 dB(A)
4.1	200 m	Zone verruimd: 50 dB(A) tot maximaal 100 meter van eigen terreingrens

Tabel 2 VNG – aspect geluid in gemengd woongebied

VNG 2009 gemengd woongebied		VNG 2024 gemengd woongebied (op hoofdlijnen)
Cat	Richt-afstand	Vertaald naar:
2	10 m	Basiswaarde 50 dB(A), traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied
3.1	30 m	Basiswaarde 50 dB(A), traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied
3.2	50 m	Vanaf 50 meter van gemengd woongebied: basiswaarde: 50 dB(A) op 50 meter van eigen terreingrens
4.1	100 m	Zone verruimd, basiswaarde 50 dB(A) tot maximaal 100 meter van eigen terreingrens

Geur

De milieucategorieën en richtafstanden van VNG 2009 zijn voor geur, zoals onderstaande tabel laat zien, omgezet naar zones, waarden en afstanden. Zoals eerder toegelicht, valt, omdat een groot aantal thema's al op een andere wijze afdoende gereguleerd is, geur door agrarische activiteiten niet onder deze toetsing.

Tabel 3 VNG – aspect geur in rustig en gemengd woongebied

VNG 2009 gemengd woongebied		VNG 2024 rustig en gemengd woongebied (op hoofdlijnen)
Cat	Richt-afstand	Vertaald naar:
2	30 m	Basiswaarde (0,5 ouE als 98-p en 2 ouE als 99,9-p) traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied
3.1	50 m	Vanaf 50 meter van grens woongebied: basiswaarde (0,5 ouE als 98-p en 2 ouE als 99,9-p) op 50 meter van eigen terreingrens
3.2	100 m	Zone verruimd, basiswaarde (0,5 ouE als 98-p en 2 ouE als 99,9-p) tot maximaal 100 meter van eigen terreingrens
4.1	200 m	Zone verruimd, basiswaarde (0,5 ouE als 98-p en 2 ouE als 99,9-p) tot maximaal 100 meter van eigen terreingrens

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op functiewijziging van agrarisch naar wonen en de realisatie van twee burgerwoningen. Er wordt géén nieuwe milieubelastende activiteit gestart. De ontwikkeling moet beschouwd worden als milieugevoelige functie. De locatie

dient derhalve afgewogen te worden qua afstand ten opzichte van omliggende milieubelastende activiteiten. Daarnaast geldt dat op locatie sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarbij dient in dit geval uit te worden gegaan van het gebiedstype rustig landelijk gebied, overeenkomstig de categorie 'rustig woongebied', omdat de omgeving wordt getypeerd als een rustig agrarisch gebied waar woonfuncties en (agrarische)bedrijfsfuncties op relatief grote afstand zijn gelegen van elkaar. Het grondgebruik wordt gedomineerd door een agrarisch akkerland.

De dichtstbijzijnde gelegen externe milieubelastende activiteit en dichtstbijzijnde gelegen externe milieugevoelige functie betreffen de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van Rietmolenweg 41a (intensief), Oude Rietmolenweg 21 (melkvee), Rietmolenweg 56 (melkvee) en Rietmolenweg 48a (melkvee). De minimale afstand van deze bedrijven tot het plangebied bedraagt 78 meter (afstand tot Rietmolenweg 48a).

Gezien de aard en omvang van de activiteiten op locatie in relatie tot de afstand van onderhavig plangebied, vormt de ontwikkeling geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven in de omgeving. Zie hiervoor ook met name het aspect geur in paragraaf 7.4.

Overige externe milieubelastende activiteiten zijn op grote afstand gelegen waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden niet zullen worden belemmerd.

Gezien de beperkte aard en omvang, in relatie tot de afstand, wordt in lijn met voorgaande motivering geen belemmering verwacht ten aanzien van het woon- en leefklimaat op locatie van de tweede bedrijfswoning. Overige milieugevoelige objecten zijn op grotere afstand gelegen, dus ook deze objecten vormen geen belemmering.

Conclusie

Het plan levert dus geen negatieve effecten op ten aanzien van aspect milieuzonering. Aldus kan geconcludeerd worden dat de beoogde herontwikkeling leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8 BESCHERMING VAN DE NATUUR

8.1 ALGEMEEN

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

8.2 GEBIEDSBESCHERMING

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijk significant effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significant gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Toetsing

Natura 2000

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Buurserzand & Haaksbergerveen', bevindt zich op circa 5,6 km ten oosten van het plangebied.

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op functiewijziging van agrarisch naar wonen, waarbij twee extra burgerwoningen worden gerealiseerd. De varkenshouderij wordt volledig gestaakt.

Gezien de aard en omvang van het planvoornemen zijn externe effecten als gevolg van de aspecten licht, geluid en trillingen uitgesloten. Gelet op de aard en omvang van de activiteiten is een negatief effect wat betreft stikstofdepositie niet uit te sluiten. Vaststaat

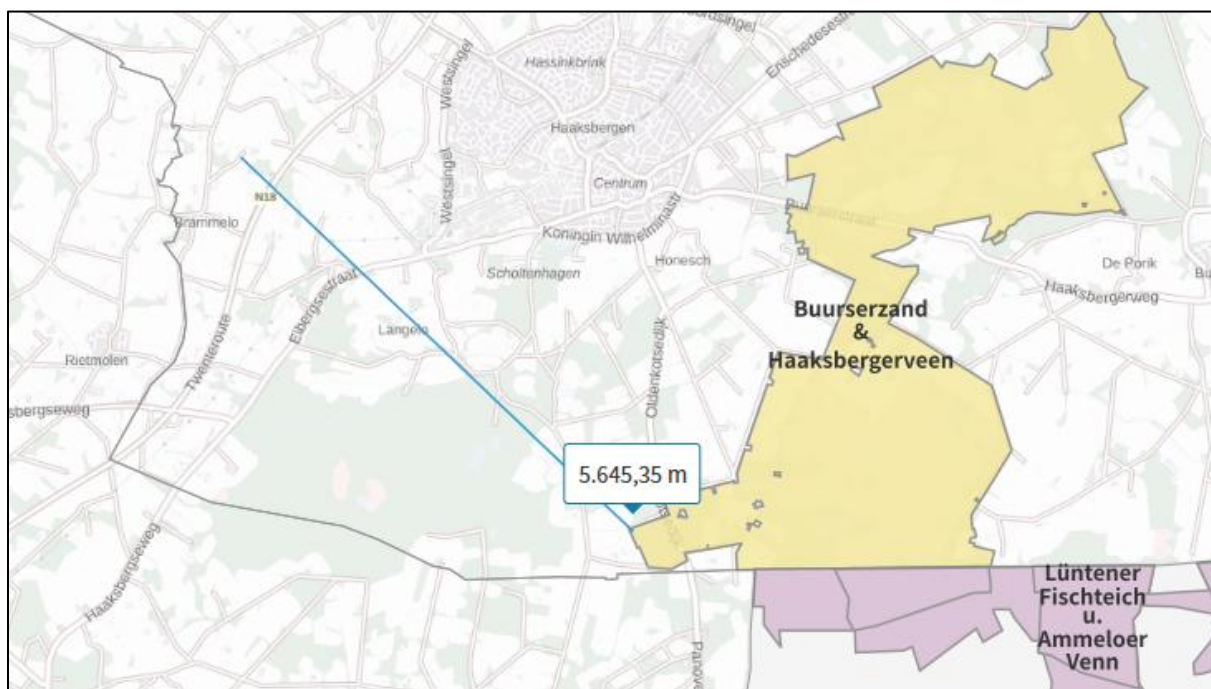
dat de stikstofdepositie afneemt ten opzichte van de bestaande, planologisch legale situatie op het moment van vaststelling van het vigerende bestemmingsplan. Dit omdat de varkenshouderij formeel wordt gestaakt. Dit als gevolg van deelname aan de LBV-regeling. Voor het slopen van de bebouwing en de aanlegfase en de gebruiksfase van de woning is een stikstofberekening gemaakt met AERIUS. Hierbij is rekening gehouden dat initiatiefnemer hobbymatig 5 paarden en 8 schapen wil houden. Uit de berekening komt naar voren dat in de toekomstige situatie de bijdrage 0,01 mol/ha/j betreft. Hiermee is het plan vergunningplichtig voor natuur.

Op grond van de LBV-regeling dient de productie en productiecapaciteit op de veehouderijlocatie definitief en onherroepelijk beëindigd te worden. Op de locatie mag slechts een nieuwe activiteit worden verricht als deze maximaal 15% van de oorspronkelijk met het project vergunde stikstofruimte oplevert. In onderhavig geval wordt minder dan 1% van de vergunde ruimte ingezet voor de nieuwe activiteit.

Met de ontwikkeling is sprake van een afname van 4.333 kg NH₃. Het beëindigen van de veehouderijactiviteit en het toestaan van de nieuwe activiteit heeft een groot effect op het terugdringen van de stikstofbelasting. Gelet op de zeer beperkte toekomstige depositie en de forse daling van stikstof kan deze situatie als additioneel worden aangemerkt. De provincie Overijssel heeft daarom voor het projectspoor op 29 september 2025 een omgevingsvergunning voor de Natura 2000-activiteit verleend.

Zie voor de volledige rapportage bijlage 5.

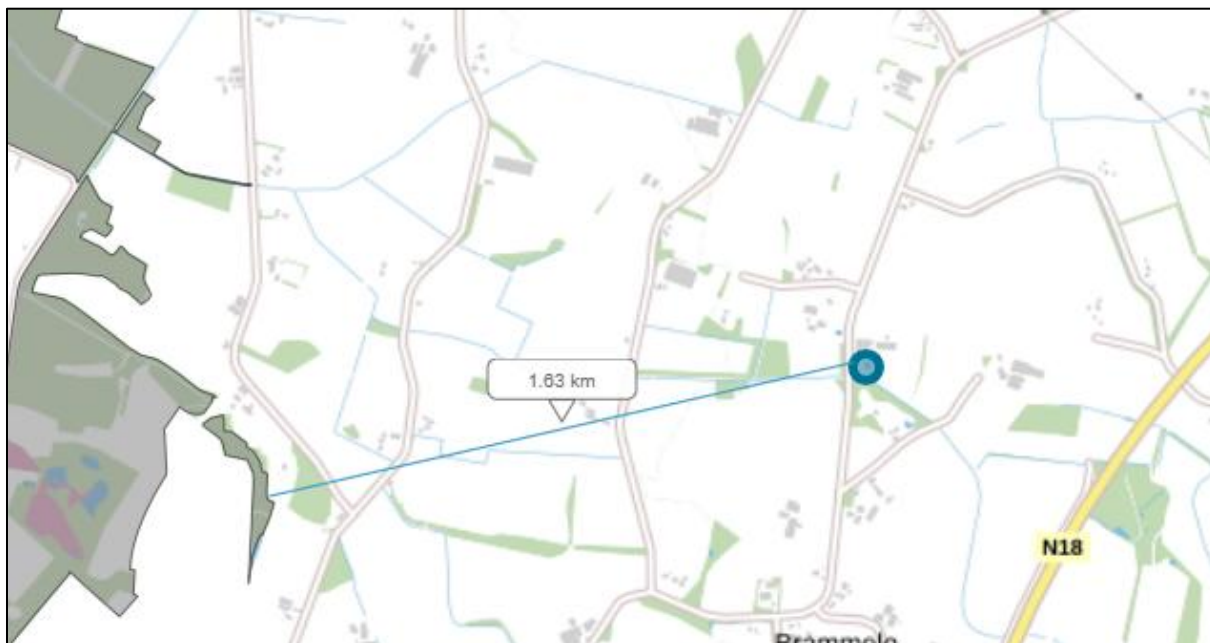
Afbeelding 19 – Uitsnede AERIUS



Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen een gebied dat op basis van de provinciale omgevingsverordening is aangeduid als zijnde 'bestaande natuur' danwel 'nieuwe natuur'. Het dichtstbijzijnde onderdeel ligt op meer dan 1,6 kilometer afstand ten westen van het plangebied.

Afbeelding 20 – uitsnede ligging natuurnetwerk Nederland tov plangebied



Gezien de aard van de voorgenomen plannen en de afstand van het plangebied tot 'bestaande natuur' en 'nieuwe natuur' zijn externe effecten als gevolg van het planvoornemen niet te verwachten en zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven. De wezenlijke kenmerken en waarden van deze natuurzones niet worden aangetast. Kortom, vervolgonderzoek in het kader van de omliggende natuurzones wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Beschermde houtopstanden

Binnen het plangebied zijn geen beschermde houtopstanden gelegen. Daarnaast heeft het voornemen geen negatieve invloed op omliggende beschermde houtopstanden. Een toetsing aan het onderdeel houtopstanden is in dit voornemen dan ook niet aan de orde.

8.3 SOORTENBESCHERMING

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van

wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op functiewijziging van agrarisch naar wonen, waarbij twee extra burgerwoningen worden gerealiseerd. De bebouwing ten behoeve van de varkenshouderij wordt gesloopt. Het gaat in totaal om 2.213,8 m² aan bedrijfsbebouwing. Aangezien sprake is van sloop en nieuwbouw, kan op voorhand niet worden uitgesloten dat geen sprake is van een negatief effect op beschermde soorten. Derhalve is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd.

Uit de QuickScan flora en fauna komt naar voren dat de bebouwing diverse mogelijkheden biedt voor het creëren van een verblijfplaats en mogelijk essentiële onderdelen van leefgebieden. Echter zijn er geen beschermde soorten aangetroffen. Om die reden is er geen nader onderzoek uitgevoerd. Zie voor de volledige onderzoeksrapportage bijlage 6.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

9 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

9.1 WETTELIJK KADER

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

9.2 ARCHEOLOGIE

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Omgevingswet.

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

De gemeente Haaksbergen heeft specifiek eigen archeologiebeleid. Ter impressie zie navolgende afbeelding.

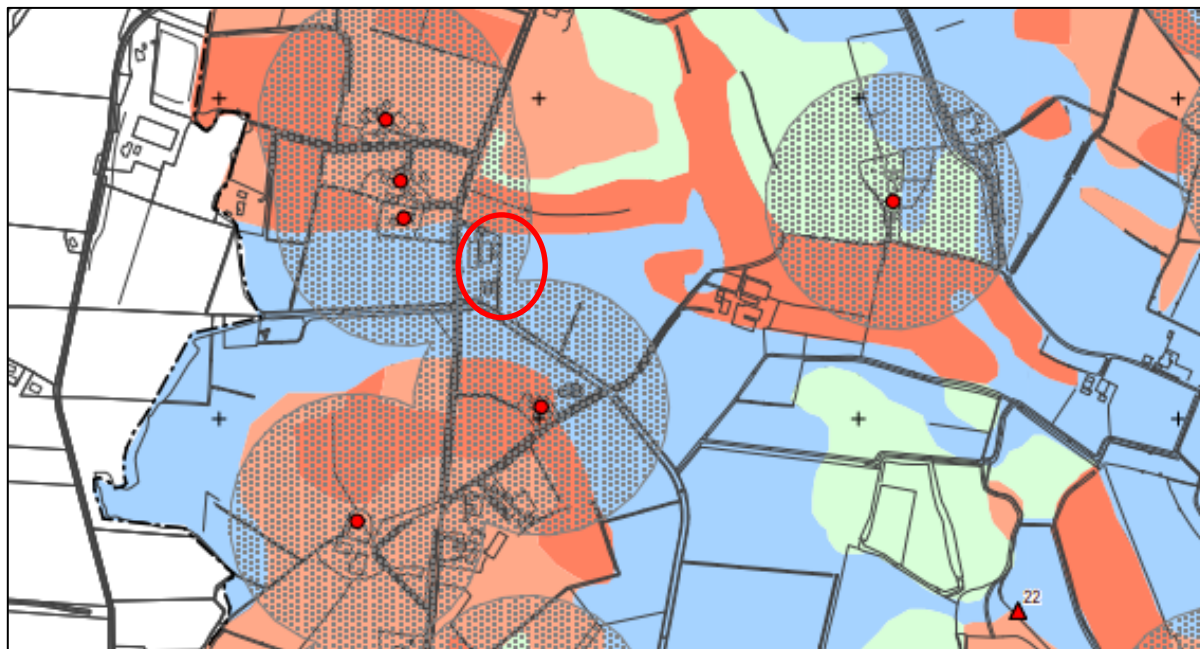
Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de realisatie van twee burgerwoningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De beoogde locatie is op dit moment in gebruik als varkenshouderij. Op basis van de 'archeologische beleidsadvieskaart met AMZ-adviezen' geldt ter plaatse van het plangebied de archeologische verwachting 'Middelmatig voor water gerelateerde objecten'.

Ter plaatse van de archeologische verwachting 'Middelmatig voor water gerelateerde objecten' geldt dat een archeologisch inventariserend veldonderzoek verplicht is als de ingreep groter is dan 5000 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 40 cm beneden

het maaiveld. In voorliggend plan is de ingreep kleiner dan 5000 m². Ter impressie zie bijlage 1.

Afbeelding 21 – Uitsnede kaart ‘Archeologische beleidsadvieskaart met AMZ-terreinen’ met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)



De archeologische verwachtingswaarde is doorvertaald in een dubbelfunctie, die is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1’. Volgens dit plan kent de locatie de dubbelfunctie ‘Waarde – Hoge archeologische verwachting’. Ter plaatse mogen geen gebouwelijke ontwikkelingen plaatsvinden zonder omgevingsvergunning wanneer de ingreep groter is dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 meter. In voorliggend plan is de ingreep kleiner dan 2.500 m². Zie ter impressie bijlage 1.

Een archeologisch onderzoek is hierdoor niet verplicht volgens het gemeentelijk beleid. Wanneer bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen geldt te allen tijde de meldingsplicht conform de Monumentenwet.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

9.3 CULTUURHISTORIE

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

monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover relevant in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

Toetsing

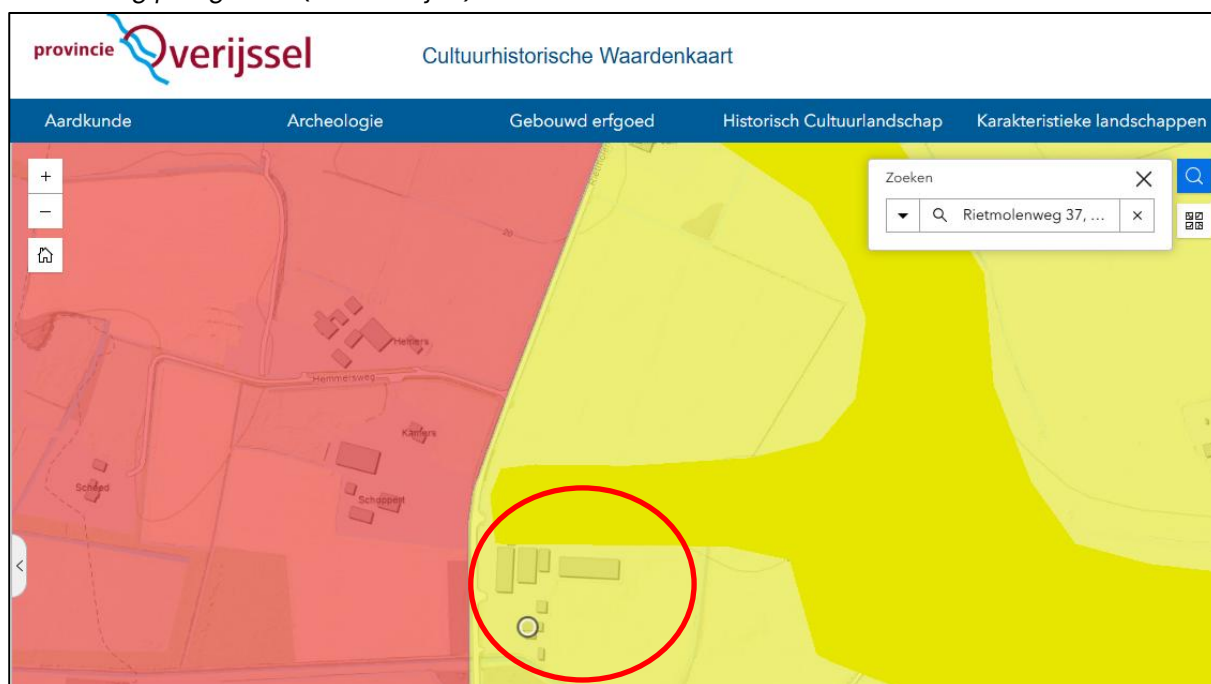
De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Toetsing plan

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Overijssel, zie navolgende afbeelding, is te zien dat voor de projectlocatie is aangegeven dat de omgeving wordt getypeerd als historisch cultuurlandschap van de groep "ruilverkaveling". Het betreft het ruilverkavelingsblok 1954 – 1984 met typische kenmerken als kleinschaliger herverkaveld, open landschap en landschapsplan. De eindwaardering geeft score: 1. Dit betekent dat ter plaatse van het plangebied geen waardevolle elementen aanwezig zijn en sprake is van een lage cultuurhistorische waarde.

Afbeelding 22 - Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart provincie Overijssel met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)



Het beoogde plan in de zin van de realisatie van een woonerf met twee extra burgerwoningen, heeft geen invloed op de waarden op locatie en in de omgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling blijft de bestaande erfbeplanting zoveel als mogelijk ongewijzigd. Er wordt dus geen negatieve invloed uitgeoefend op de aanwezige waarden. Er wordt extra landschappelijke inpassing gerealiseerd op locatie.

Conclusie

Vanuit het sub aspect cultuurhistorie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

10 INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE

10.1 WETTELIJK KADER

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeden van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

10.2 VERKEER EN PARKEREN

10.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die daardoor ontstaat. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Parkeerkencijfers 2024 – Basis voor parkeernormering' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. De parkeernormen voor de gemeente Haaksbergen zijn een afgeleide van de parkeerkencijfers zoals opgenomen in CROW.

10.2.2 Parkeerbehoefte

Op basis van het 'parapluplan parkeren Haaksbergen' geldt voor onderhavig plan navolgende parkeernorm.

Functie/activiteit	Parkeernorm per woning/ per 100 m2 bvo	Bezoekers-aandeel	Aantal woningen/ bvo	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	2,30	0,2	1	2,5
Totaal				

Op basis van voorgaande gegevens bedraagt het aantal te realiseren parkeerplaatsen 7.5, zijnde afgerond 8 parkeerplaatsen. Met voorliggend plan is, blijkens bijlage 1, voldoende ruimte voorhanden om te voorzien in de benodigde parkeerbehoefte.

De aanleg en instandhouding van parkeerplaatsen conform het gemeentelijk parkeerbeleid van de gemeente Haaksbergen wordt geborgd als maatwerkvoorschrift in de te verlenen omgevingsvergunning.

10.2.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Het toevoegen van een twee woningen leidt tot een extra verkeersgeneratie van 17,4 (8,6 bewegingen x 2 woningen) mvt/etmaal. In de huidige situatie wordt het gebied ontsloten via drie inritten op de Rietmolenweg. In de toekomstige situatie wordt dit aantal teruggebracht naar twee inritten: één ten behoeve van de bestaande woning en één ten behoeve van de te realiseren burgerwoningen. Hierbij is van belang dat tevens sprake is van een afname van de verkeersgeneratie vanwege beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering.

Gezien het beperkte aantal verkeersbewegingen vormt het planvoornemen geen belemmering voor het omliggende wegennet.

10.3 CONCLUSIE

Het onderdeel verkeersgeneratie en parkeerbehoefte vormt geen belemmering voor het plan. Dit onderdeel is in lijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

11 M.E.R.-BEOORDELING

11.1 WETTELIJK KADER

Onderdeel van de beoordeling of toelichting volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.1 van de Omgevingswet en afdeling 11.1 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een plan-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.1 van het Omgevingsbesluit. Een plan-m.e.r. is verplicht als het plan/programma kaderstellend is voor m.e.r.-(beoordelings)-plichtige besluiten of als een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van natuurwetgeving.

In twee situaties dient een plan-mer-beoordeling opgesteld te worden:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het gaat om projecten die niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn opgenomen.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V van het omgevingsbesluit, maar het gaat om een kleine wijziging van een plan of een plan voor kleine gebieden op lokaal niveau.

11.2 SITUATIE PLANGEBIED

Op 14 januari 2026 heeft de ABRvS geoordeeld dat intern salderen niet langer mag worden gebruikt in de voortoets van plannen. Aangezien het plan effect heeft op Natura 2000-gebieden moeten we in de voortoets tot de conclusie komen dat voor het plan een passende beoordeling gemaakt moet worden. Dit heeft tot gevolg dat het plan in beginsel mer-plichtig is. Echter bestaat er een uitzondering op de plan-mer-plicht wanneer het plan het gebruik bepaalt van kleine gebieden op lokaal niveau. Het gaat om een plangebied dat kleiner is dan 1% van het gehele grondgebied. In onderhavig geval is de kleine gebiedenregeling van toepassing, omdat het plangebied ten opzichte van het gehele grondgebied van Haaksbergen minder dan 1% omvat. Er kan volstaan worden met een mer-beoordeling.

Uit onderhavige motivering volgt al dat het voornemen niet leidt tot aanzienlijke milieugevolgen. Ten opzichte van de vergunde situatie van de varkenshouderij, nemen de milieugevolgen alleen maar af.

11.3 CONCLUSIE

Uit onderhavige motivering blijkt dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een mer-(beoordelings)rapportage.

12 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

12.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken en de kosten voor het opstellen van de onderbouwing.

12.1.1 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Ow is de gemeente verplicht kosten te verhalen bij bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen. De gemeente maakt voor dit gebied verhaalbare kosten (conform de kostensoortlijst, bijlagen IV bij art. 8.15 Ob). Dit houdt in dat de een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow) moet afgeven om haar kostenverhaal publiekrechtelijk te waarborgen, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn. Deze verhaalbare kosten worden verhaald middels een anterieure overeenkomst (zoals bedoeld in artikel 13.13 Ow). Het is daardoor niet noodzakelijk om kostenverhaalsregels op te stellen. Het verhaal van kosten is daarmee anderszins verzekerd.

Met deze onderbouwing is onderbouwd dat met het plan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan in het verlengde daarvan aangenomen worden dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd.

12.1.2 Nadeelcompensatie

Ingeval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakende besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerste lid de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende schade leiden. De gemeente verhaalt de kosten die zij hiervoor maakt middels de hiervoor genoemde anterieure overeenkomst. Zodoende is voor wat betreft nadeelcompensatie de uitvoerbaarheid van het initiatief geborgd (zoals bedoeld in artikel 13.3C Ow).

12.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

12.2.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

Beleidsnota participatie

In de 'Beleidsnota participatie' is het participatiebeleid van de gemeente Haaksbergen verwoord. Participatie is in Haaksbergen grotendeels vrijwillig en vormvrij. In de beleidsnota worden enkele verplichte gevallen van participatie toegelicht. Participatie is verplicht wanneer bij 3 van de 4 onderwerpen de impact wordt ingeschat op 'groot': de omvang van het initiatief, het maatschappelijk/individueel belang van een initiatief, de mate van hinder van een initiatief en de maatschappelijke/politieke aandacht bij een initiatief. Wanneer het initiatief een grote impact heeft wordt gevraagd om een participatieplan aan te leveren.

Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan de formele voorbereidingsprocedure is een omgevingsdialoog gevoerd met de buurtbewoners nabij de Rietmolenweg 37-39 te Haaksbergen. De omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden voor zowel de functiewijziging als het onderdeel spuitzonering. Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om de buurtbewoners afzonderlijk te informeren over het initiatief. Voor deze wijze van participatie is gekozen aangezien een afzonderlijk gesprek de gelegenheid biedt om de situatie uit te leggen. Aan omwonenden is (vrijblijvend) gevraagd om een mening te geven over het initiatief. Omwonenden hebben kennis genomen en hebben positief gereageerd. Geen van hen heeft een bezwaar naar voren gebracht, mede aangezien het plan enkel positieve effecten heeft op de omgeving vanwege het staken van de veehouderij. De participatie heeft er niet toe geleid dat er wijzigingen zijn aangebracht in het plan. Van de participatie is een verslag gemaakt. Dit verslag is geanonimiseerd aangeleverd bij de gemeente.

12.3 ZIENSWIJZEN

Naast participatie is het voor belanghebbenden mogelijk om in de formele besluitvormingsprocedure bezwaren kenbaar te maken. Het omgevingsplan met bijbehorende stukken wordt als ontwerp ter inzage gelegd gedurende zes weken. Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen.

Onderhavig plan heeft ter inzage gelegen van @@ tot en met @@. Tegen het plan zijn wel/geen zienswijzen naar voren gebracht. @@verdere informatie volgt@,

13 Juridische verantwoording

13.1 Inleiding

13.2 Verantwoording van de regels