

**Bestemmingsplan Buitengebied, partiële
herziening hoek Brammeloweg-
Vrevelinkweg**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan Buitengebied, partiële
herziening hoek Brammeloweg-
Vrevelinkweg**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

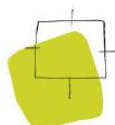
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

27 februari 2013

Projectnummer 138.00.01.26.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Haaksbergen, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Huidige situatie	11
3	Planbeschrijving	13
3.1	Achtergrond	13
3.2	Het plan	13
4	Beleid	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	15
4.2.1	Kwaliteitsopgaven en -voorwaarden	16
4.3	Gemeentelijk beleid	18
5	Juridische vormgeving	21
5.1	Algemeen	21
5.2	Planvorm	21
5.3	Bestemmingen	22
5.4	Algemene regels en overgangs- en slotregels	23
6	Milieu en onderzoek	25
6.1	Milieuhinder	25
6.2	Geluid	26
6.3	Luchtkwaliteit	27
6.4	Bodem	28
6.5	Archeologie	28
6.6	Water	29
6.7	Flora en fauna	29
6.8	Externe veiligheid	29
6.9	M.e.r.-beoordelingsplicht	31
7	Economische uitvoerbaarheid	33
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
8.1	Inspraak en overleg	35
8.2	Zienswijzen	35

Inleiding



In 2009 is een overeenkomst 'Rood voor Rood met gesloten beurs' gesloten tussen de gemeente Haaksbergen en de eigenaar van de (voormalige) intensieve veehouderij aan de Vrevelinkweg 1-3 .

Op grond van gemeentelijk Rood voor Rood beleid is overeengekomen de intensieve veehouderij te saneren en de landschapsontsierende bebouwing ter plaatse te slopen. De dienstwoning blijft behouden.

Als tegenprestatie heeft de eigenaar de mogelijkheid gekregen drie nieuwe woningbouwkavels te realiseren op de gronden van het bedrijf.

AANLEIDING

Het Rood voor Rood beleid heeft als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Hierbij wordt ingezet op de sloop van landschapsontsierende bebouwing. In ruil voor deze sloop worden, onder voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing, compensatiekavels aangeboden die geschikt kunnen worden gemaakt voor woningbouw.

De intensieve veehouderij is inmiddels gesaneerd. Ook zijn voor twee van de drie nieuwe bouwkavels vrijstellingsprocedures doorlopen (artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) en zijn bouwvergunningen verleend. Één van deze woningen is inmiddels door een derde partij gerealiseerd.

De andere woonkavel, waarvoor reeds een bouwvergunning is verleend, is verkocht aan een derde partij. Voor deze kavel is een bouwplan ingediend die voorziet in een andere setting van de bebouwing dan eerder is overeengekomen in de overeenkomst 'Rood voor Rood met gesloten beurs'. Omdat het plan eveneens niet past binnen de kaders van de verleende vrijstelling en bouwvergunning, dient een nieuwe planologische regeling te worden opgesteld waarmee het bouwplan mogelijk wordt gemaakt.

Voor de derde woningbouwkavel is nog geen bouwplan ingediend en is ook nog geen planologische mogelijkheid om woonbebouwing op te richten.

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 29 november 2000 en gedeeltelijk goedgekeurd op 19 juni 2001. Momenteel is een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied in voorbereiding.

VIGEREND BESTEMMINGS-
PLAN

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de woonbestemming voor twee van de compensatiekavels te regelen. Op dit moment is hiervoor nog geen planologische regeling opgenomen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet, vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied, in deze planologische regeling.

Vanwege de noodzaak om het overeengekomen landschappelijke inrichtingsplan ook daadwerkelijk uit te voeren is het hele gebied meegenomen waar de

‘Rood voor rood - overeenkomst’ betrekking op heeft. Met uitzondering van de twee nieuwe woonpercelen is voor de rest van het plangebied aangesloten bij de regelingen zoals opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie in het kort beschreven en hoofdstuk 3 gaat in op het planvoornemen. Hoofdstuk 4 geeft vervolgens het relevante beleidskader weer. De wijze waarop dit bestemmingsplan juridisch is vormgegeven, komt in hoofdstuk 5 aan de orde. Aspecten die samenhangen met verkeer, natuurwaarden, archeologie, milieu(hygiëne) en veiligheid zijn beschreven in hoofdstuk 6. Tot slot wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

Huidige situatie

2

Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied van de gemeente Haaksbergen en ligt even ten zuiden van de kern St. Isidorushoeve. Het gebied ligt (globaal gezien) in de hoek Vrevelinkweg-Brammeloweg (zie navolgende figuren).



Plangebied en omgeving (bron: Google Maps)

Het plangebied wordt gevormd door de gronden van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Vrevelinkweg 1-3 en de daaromheen liggende gronden. Op de locatie was een vleeskuikenbedrijf gevestigd (intensieve veehouderij).

De bebouwing in het gebied bestaat uit agrarische bedrijfsbebouwing; stallen, caravanstalling en twee dienstwoningen. De gronden rondom deze bebouwing zijn grotendeels verhard.

Kenmerkende groen- en waterstructuren zijn niet aanwezig in het plangebied zelf. Wel is op de gronden rondom het plangebied een bomenrij met een berm-sloot aanwezig.



Plangebied (bron: Google Maps)

Plan beschrijving

3

3.1

Achtergrond

Zoals reeds is beschreven, bevat het voorliggende bestemmingsplan de planologische regeling voor twee nieuwbouwwoningen in het kader van 'Rood voor rood met gesloten beurs'.

Aan een van deze percelen is reeds een woonbestemming toegekend en een inrichting overeengekomen en vergund. Vanwege een benodigde verschuiving van het bouwvlak door een veranderde setting van de bebouwing, is echter een nieuwe planologische regeling nodig.

Voor het andere woonperceel is op dit moment nog geen bouwplan ingediend, maar vooruitlopend hierop is besloten om dit perceel alvast een woonbestemming te geven.

Vanwege de noodzaak om het overeengekomen landschappelijke inrichtingsplan ook daadwerkelijk uit te voeren is het hele gebied meegenomen waar de 'Rood voor rood - overeenkomst' betrekking op heeft.

Met uitzondering van het hiervoor genoemde is voor de rest van de gronden aangesloten bij de reeds vigerende planologische regelingen: drie woonpercelen en voor het overige agrarische cultuurgrond.

3.2

Het plan

Het voorliggende bestemmingsplan geeft de planologische regeling voor twee afzonderlijke woonpercelen van elk 1.000 m². De bebouwingsbepalingen uit het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied zijn hierbij overeenkomstig van toepassing (onder andere heeft de woning een volume van 750 m³).

Wat betreft de landschappelijke inpassing wordt opgemerkt dat de beplanting rond het woonperceel betreft randbeplanting langs de grenzen van het plangebied, bestaande uit esbomen. Deze beplanting heeft een afschermende functie en is qua uitstraling passend in de omgeving.

Met oog op de gehele overeengekomen landschappelijke inpassing in het kader van de overeenkomst 'Rood voor rood met gesloten beurs', dienen, verspreid over het hele gebied, nieuwe houtwallen te worden aangeplant en een natuurvijver te worden gerealiseerd.

Ter waarborging van de uitvoering van de overeengekomen inrichtings- en beplantingsschets, is een voorwaardelijke bepaling opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.



Inrichtings- en beplantingsschets

4.1

Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke opgaven en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Gekozen is voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Decentrale overheden hebben meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Wat betreft woningen speelt de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad een belangrijke rol.

In zijn algemeenheid streeft het Rijk naar aansluiten van de woon- en werklocaties in steden en dorpen op de (kwalitatieve) vraag en hierbij zo veel mogelijk locaties voor transformatie en herstructurering benutten.

4.2

Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie en bijbehorende Omgevingsverordening (2009) bevatten het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie komt naar voren dat de provincie vooral op hoofdlijnen zal sturen. De provincie formuleert dat op pagina 67 van de Omgevingsvisie als volgt:

“door kwaliteitsopgaven en -voorwaarden te formuleren die gericht zijn op zaken van provinciaal belang kunnen we veel kwantitatieve en functiegerichte voorschriften schrappen. In onze ogen maken we hiermee een zuiverder sturing

mogelijk op provinciaal en lokaal niveau. Het voorkomen van verdere versnippering is bijvoorbeeld van provinciaal belang, omdat het een fenomeen is dat zich op (boven)regionaal niveau manifesteert. We gaan ervan uit dat dat op lokale schaal zijn doorvertaling krijgt en dat aspecten als inhoud van woningen en bijgebouwen, inrichting en gebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en bouwblokvoorschriften dan niet langer van provinciaal belang hoeven zijn”.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de provincie het toepassing en invulling geven aan het VAB-beleid delegeert naar het gemeentelijke niveau, mits invulling wordt gegeven aan de kwaliteitsopgaven, -voorwaarden en de ontwikkelingsperspectieven.

4.2.1

Kwaliteitsopgaven en -voorwaarden

GEBIEDSKENMERKEN

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De bijlage Catalogus Gebiedskenmerken geeft meer in detail inzicht in de kenmerken van verschillende gebieden en wat in die gebiedskenmerken van provinciaal belang is voor hoe een ontwikkeling invulling krijgt. Bij het planvoornemen en de inpassing ervan is hier ook rekening mee gehouden.

In het navolgende worden de voor het plangebied relevante lagen besproken.



Laag van het natuurlijk landschap



Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Natuurlijke laag: dekzandvlakte en -ruggen

Ambitie

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

Norm

Dekzandvlakten en -ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf.

Richting

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

Laag van het agrarisch cultuurlandschap: jong heide- en broekontginningslandschap

Ambitie

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls en soms een transformatie te geven wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Richting

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de agrarische ontginningslandschappen, dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

De provincie Overijssel heeft voor haar grondgebied ontwikkelingsperspectieven benoemd. Hierbij is onderscheid gemaakt in de groene- en de stedelijke omgeving.

Het plangebied maakt deel uit van de groene omgeving, oftewel het buitengebied. In het Overijsselse buitengebied worden drie typen gebieden onderscheiden:

- realisatie groene en blauwe hoofdstructuur;
- buitengebied: accent productie;
- buitengebied: accent veelzijdige gebruiksruimte.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN



Ontwikkelingsperspectief (overzichtskaart)

Het plangebied maakt deel uit van het laatstgenoemde gebied; een mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens. In deze gebieden is ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.

4.3

Gemeentelijk beleid

Rood voor rood-beleid

De gemeente Haaksbergen beschikt over vastgesteld Rood voor rood-beleid (Rood voor rood en VAB beleid; 2011). Het betreft een actualisatie van het beleid uit 2008 op grond waarvan de realisatie van drie woningbouwkwavels op de locatie van een (voormalige) intensieve veehouderij is overeengekomen. Enkele uitgangspunten ten aanzien van nieuwbouw zijn een maximale omvang van de bouwkwavel van 1.000 m² en een maximale woninginhoud van 750 m³.

Opgemerkt wordt dat ter realisatie van de onderhavige ruimtelijke ontwikkelingen een aanvullende overeenkomst 'Rood voor rood met gesloten beurs' is gesloten. Dit vanwege een verandering in de (overeengekomen) setting van de bouwpercelen en het oppervlak aan bijgebouwen. Wel wordt de aanvraag afgehandeld op grond van het Rood voor rood-beleid uit 2008 (ten tijde van de oorspronkelijke overeenkomst).

Bestemmingsplan

Zoals eerder reeds is aangegeven, past het voorliggende planvoornemen niet binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 29 november 2000 en gedeeltelijk goedgekeurd op 19 juni 2001). In dit bestemmingsplan heeft het gehele gebied een agrarische bestemming.

In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is aan de meest zuidelijke woonkavel reeds een woonbestemming toegekend, vanwege de verleende vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 WRO. Het nieuwe bouwplan past echter niet binnen het gebied waarop de vrijstelling betrekking heeft. Met het voorliggend bestemmingsplan wordt een verschuiving van het bouwperceel planologisch mogelijk gemaakt en kunnen de benodigde vergunningen voor het bouwen worden verleend.

De andere woonkavel krijgt in dit bestemmingsplan, vooruitlopend op de vergunningaanvraag voor het bouwen, ook een woonbestemming.

Voor het overige deel van het plangebied blijven de juridische regelingen uit het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied van kracht.

Juridische vormgeving

5

5.1

Algemeen

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

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

De regels zijn ondergebracht in de volgende vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (Inleidende regels) bevat de begrippen en de wijze van meten. Deze regels beogen een juiste interpretatie en toepassing van de regels in de overige hoofdstukken te waarborgen;
- hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) bevat de eigenlijke regels bij de bestemmingen. Per bestemming zijn een bestemmingsomschrijving, de bouwregels en eventueel een nadere eis of afwijkingsregel opgenomen;
- hoofdstuk 3 (Algemene regels) bevat de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en de algemene aanduidingsregels;
- hoofdstuk 4 (Overgangs- en slotregels) bevat het overgangsrecht en de slotregel.

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

Verder is zo veel mogelijk aangesloten bij het (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied.

5.2

Planvorm

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

In het voorliggende bestemmingsplan is er voor gekozen middels een gedetailleerde opzet de nieuwe bestemming vast te leggen.

5.3

Bestemmingen

Binnen dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Agrarisch met waarden - Landschap

De gronden buiten het bouwperceel zijn bestemd als agrarisch met waarden - landschap. Tevens is de functieaanduiding 'landschapswaarden' van toepassing op onderhavig plangebied. Voor het merendeel van deze gronden is een inrichtings- en beplantingsplan gemaakt dat als bijlage bij de regels is gevoegd.

Wonen

De regels maken de bouw van één woning per bestemmingsvlak mogelijk, met de daarbij behorende bijgebouwen. Op een van de bouwpercelen mag een extra oppervlakte aan bijgebouwen worden gebouwd van in totaal 175 m².

Naast het gebruik voor de woonfunctie zijn het gebruik voor bed and breakfast, 'vrije' beroepen en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis toegestaan.

Via een afwijking van de gebruiksregels is het tijdelijk gebruik van bijgebouwen voor mantelzorg toegestaan.

Leiding - Gas

De aardgastransportleiding en bijbehorende belemmeringenstrook zijn voorzien van de dubbelbestemming Leiding - Gas. Op de gronden binnen deze dubbelbestemming gelden beperkingen ten aanzien van het bouwen en het gebruik.

Met het oog op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied liggen over het plangebied ook twee andere aanduidingen. Vanwege de specifieke aard van het voorliggende bestemmingsplan zijn deze niet meegenomen. Het betreft de volgende aanduidingen:

- reconstructiewetzone - verwevingsgebied. Deze aanduiding is specifiek van toepassing op agrarische gronden;
- wro-zone - wijzigingsgebied. Deze aanduiding is van toepassing op een (mogelijke) zoutwinlocatie.

Gebiedsaanduidingen

Het plangebied is gelegen in een luchtvaartverkeerzone van Defensie. Dit stelt beperkingen aan de bouwhoogte van bouwwerken. Voor de woonfunctie levert dit geen belemmeringen op.

5.4

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

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

Daarnaast zijn overgangsregels en een slotregel opgenomen.

Milieu en onderzoek



6.1

Milieuhinder

Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke objecten. Om te bepalen welke afstanden dienen te worden aangehouden, is de VNG-brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) geraadpleegd. In deze brochure staan richtafstanden van milieuhinderlijke objecten ten opzichte van de milieugevoelige objecten (zoals woningen) gegeven.

Bezien wordt of de nieuwe ontwikkelingen worden beperkt door de omgeving (en omgekeerd).

Vanwege de ligging van het plangebied in het (overwegend agrarisch) buitengebied, vindt in deze paragraaf mede een toets plaats aan de Wet geurhinder en veehouderij en de Wet ammoniak en veehouderij.

INLEIDING

Milieuzonering

In de directe nabijheid van het plangebied liggen, buiten de agrarische bedrijven, geen milieuhinderlijke objecten.

De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is gesitueerd op circa 200 m van het plangebied. Het betreft hier de bedrijven aan de zuidzijde van de kern Sint Isodorushoeve, waaronder opslagbedrijven voor bouwmaterialen en bouwbedrijven. Conform de VNG-brochure hebben bedrijven in de categorie 4.1 of hoger een richtafstand van 200 m of meer. De bedoelde bedrijvigheid is van een lagere categorie waardoor geen belemmeringen aanwezig zijn.

Daarnaast worden met het planvoornemen geen nieuwe milieuhinderlijke objecten opgericht. Ten aanzien van het aspect milieuzonering is het planvoornemen uitvoerbaar.

Geur en ammoniak

Het voorliggende plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van woningen: geurgevoelige objecten. Vanwege het feit dat deze woningen mogelijk worden gemaakt via de 'Rood voor rood-regeling' geldt op grond van de Wet geurhinder en veehouderij een afstand van 50 m ten opzichte van agrarische bedrijven. De woningen zijn op grotere afstand van de bestaande veehouderijen geprojecteerd, waardoor geen belemmeringen optreden en het planvoor-

nemen uitvoerbaar is. Ook wat betreft de Wet ammoniak en veehouderij treden geen belemmeringen op.

Daarnaast wordt opgemerkt dat op de locatie voorheen een intensieve veehouderij was gevestigd. Met de opheffing van deze veehouderij zijn de geursituatie en ammoniakdepositie ter plaatse en in de omgeving aanzienlijk verbeterd.

6.2

Geluid

Weg

INLEIDING Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen zones, met uitzondering van wegen die een 30 km/uur-regime kennen. De zone voor wegen buiten de bebouwde kom bedraagt 250 m (gemeten vanuit het hart van de weg). Indien de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen deze zone plaatsvindt, dient te worden onderzocht of vanuit het akoestische aspect het planvoornemen uitvoerbaar is. Voldaan dient te worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Wet geluidhinder).

ONDERZOEK Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologische regeling voor de nieuwbouw van twee woningen (geluidsgevoelige objecten). Deze woningen liggen binnen de geluidszone van de Brammeloweg en de Vrevelinkweg. Om te bepalen of wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Munsterhuis geluidsadvies; Bepaling geluidbelasting wegverkeerslawaaï Woning Brammeloweg te Sint Isodorushoeve; 12.106.B02; 25-7-2012). Uit dit onderzoek komt naar voren dat de 48 dB-contour voor de woning aan de Brammeloweg, als gevolg van de Brammeloweg, niet wordt overschreden. Het gehele onderzoek als bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd.

Aangezien het nieuwe bouwblok aan de zijde van de Vrevelinkweg op grotere afstand van de Brammeloweg is gesitueerd, wordt ook hier voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de Vrevelinkweg een onverharde, eigen weg betreft waarover een zeer gering aantal verkeersbewegingen plaatsvindt. Gelet hierop is geen overschrijding van de wettelijke voorkeursgrenswaarde te verwachten.

Overig

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van inrichtingen en spoorwegen, waardoor op dit gebied geen belemmeringen aanwezig zijn.

6.3

Luchtkwaliteit

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

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL/NIBM

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

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

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

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor twee woningen.

BESTEMMINGSPLAN

Volgens de CROW-publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) bedraagt de ritproductie van een woning zeven motorvoertuigen per etmaal. Met oog op het voorliggende plan betekent dit een toename van de ritproductie met veertien motorvoertuigen/etmaal.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het voormalige Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

NIBM-TOOL

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		14
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool (versie juni 2011) blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

6.4

Bodem

Ten behoeve van de realisatie van woningen op de locatie van het agrarische bedrijf op de hoek Brammeloweg-Vrevelinkweg, is een bodemonderzoek uitgevoerd (Terra Agribusiness; Verkennend Bodemonderzoek; 2009-037/versie 1; 25-06-2010).

Uit het onderzoek naar de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem blijkt dat er geen verontreiniging van de bodem aanwezig is ter plaatse van het plangebied. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

De bodemgesteldheid voldoet aan de eisen die voor het beoogde doel worden gesteld, er zijn geen milieuhygiënische bezwaren tegen het planvoornemen.

Het bodemonderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

6.5

Archeologie

Het plangebied heeft een lage verwachtingswaarde op de vondst van archeologische resten. Om deze reden, en vanwege het relatief geringe oppervlak aan grondroeringen, kan een archeologisch onderzoek achterwege blijven.

6.6

Water

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

INLEIDING

Het plangebied ligt in het beheergebied van het waterschap Regge en Dinkel. In het kader van het voorliggende plan is contact gezocht met dit waterschap en is de digitale watertoets uitgevoerd (www.dewatertoets.nl). Op grond hiervan heeft het waterschap geconcludeerd dat op onderhavig plan een 'normale' procedure van toepassing is. De uitgangspuntennotitie is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

WATERTOETS

6.7

Flora en fauna

Om de uitvoerbaarheid van de Rood voor rood-overeenkomst te toetsen, is een ecologische inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in en rond het (voormalige) agrarisch bedrijf op de hoek Brammeloweg-Vrevelinkweg (Sylvester natuurontwikkeling; Ecologische inventarisatie familie Bauhuis, Sint Isidorushoeve; juli 2008).

Het doel hiervan is na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk zijn.

Uit onderzoek blijkt dat het erf zelf van geringe ecologische betekenis is. Wel zijn rond het erf (en dus ook in onderhavig plangebied) ecologisch waardevolle soorten aanwezig.

Geadviseerd wordt een amfibieënpool met plas-draszone aan te leggen en een gevarieerd bosplantsoen aan te planten. Dit ter vergroting van de ecologische en landschappelijke kwaliteit van de locatie.

Deze aspecten zijn vertaald naar de landschappelijke inrichtingsschets en de reeds overeengekomen inrichting voor de gronden tussen de bouwpercelen.

Het gehele ecologische onderzoek is opgenomen als bijlage.

6.8

Externe veiligheid

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen (Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen), vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen (thans de Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en binnenkort het Besluit transportroutes externe veiligheid met bijbe-

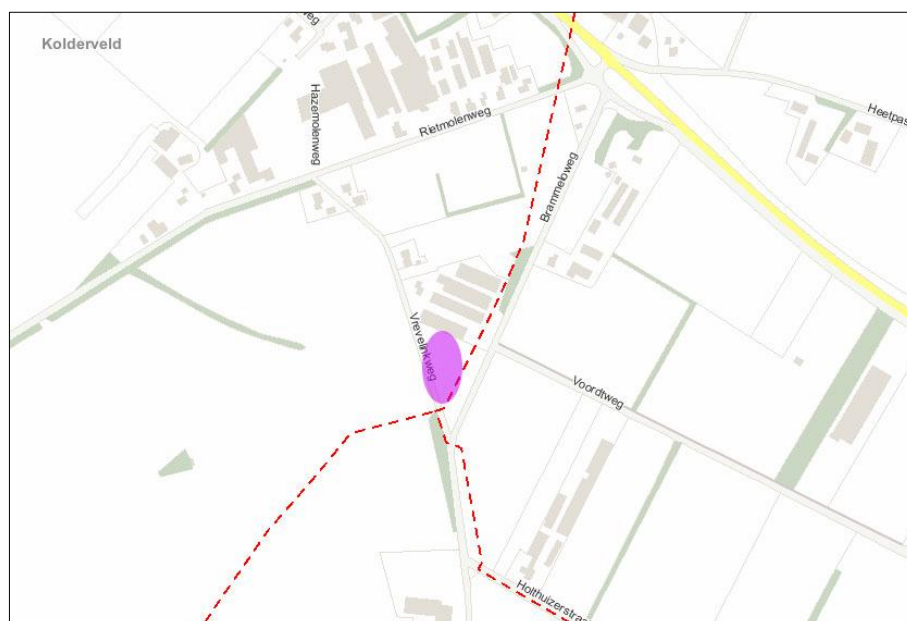
INLEIDING

horend Basisnet) en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (Besluit externe veiligheid buisleidingen).

De belangrijkste risicomaten zijn het plaatsgebonden risico (grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten) en het groepsrisico (oriënterende waarde).

ONDERZOEK

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn die het planvoornemen belemmeren, is de risicokaart van de provincie Overijssel geraadpleegd. De navolgende kaart betreft een uitsnede van deze kaart met daarop weergegeven de (globale) ligging van het plangebied.



Uit de kaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd aanwezig zijn. Ten aanzien van deze aspecten treden geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

Wel liggen in en in de nabijheid van het plangebied aardgastransportleidingen van de Gasunie. Het betreft leiding N-569-80 (binnen het plangebied) en leiding N-569-81 (ten zuiden van het plangebied).

De belemmeringenstrook (bebouwingsvrije zone) van de eerste leiding ligt binnen het plangebied.

Met betrekking tot het groepsrisico is in het kader van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied door de Gasunie aangegeven dat geen risicoberekening hoeft te worden verricht als er geen significante toename van het aantal personen in de nabijheid van de leiding plaatsvindt (tot 95 m afstand bij een 8" leiding). Van leiding N-569-80 reikt dit gebied tot over het plangebied.

Gelet op de geringe aard van de ontwikkelingen (twee nieuwe woningen), mag worden geconcludeerd dat er geen significante toename van het aantal personen plaatsvindt. Het planvoornemen is hiermee uitvoerbaar.

6.9

M.e.r.-beoordelingsplicht

Op 1 april 2011 is het (gewijzigde) Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in lijst D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Daarbij zijn in het bijzonder de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn van belang. Deze omstandigheden betreffen onder andere de kenmerken van de potentiële effecten en cumulatie. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn eventuele keuze voor géén m.e.r.-beoordeling voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moederbesluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor de bouw van twee woningen inclusief bijgebouwen op de locatie van een voormalig agrarisch bedrijf. Het plan blijft daarbij onder de drempelwaarden zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken blijkt voorts dat het planvoornemen geen negatieve effecten op de omgeving legt. Voor onderhavig planvoornemen hoeft derhalve geen m.e.r.- (beoordelings)procedure te worden doorlopen.

Economische uitvoerbaarheid



De kosten voor het planologisch regelen van de twee woningen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers. De oorspronkelijk gesloten overeenkomst 'Rood voor Rood met gesloten beurs' wordt ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen aangepast. In deze overeenkomst zijn eveneens de financiële kaders opgenomen.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



8.1

Inspraak en overleg

Inspraak

Het bestemmingsplan is niet als voorontwerp ter inzage gelegd, maar is direct in de ontwerpfase gebracht. Dit op grond van artikel 2, tweede lid, sub b van de inspraakverordening van de gemeente Haaksbergen; het voorliggend bestemmingsplan wordt beschouwd als ‘ondergeschikte herziening van bestaand beleid’.

Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid een zienswijze tegen het ontwerpplan in te dienen.

Overleg

In het kader van artikel 3.1.1. Wro dient overleg plaats te vinden met wettelijke overlegpartners.

Rijk

Het Rijk heeft aangegeven dat vooroverleg niet nodig is bij plannen waar geen Rijksbelang speelt. Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijke beleid wordt geoordeeld dat dit bestemmingsplan geen rijksbelangen schaadt.

Provincie Overijssel

De gemeente Haaksbergen heeft het voorliggend bestemmingsplan met de provincie Overijssel besproken in het ambtelijk overleg. De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan en hun reactie in het ambtelijk overleg te beschouwen als een vooroverlegreactie.

Waterschap Regge en Dinkel

In het kader van het voorliggend bestemmingsplan is de digitale watertoets uitgevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 6.6.

8.2

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening hoek Brammeloweg-Vrevelinkweg heeft van 26 oktober 2012 tot en met 6 december 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend.

Gasunie

Op 5 december 2012 heeft de Gasunie een zienswijze ingediend die betrekking heeft op de aardgastransportleiding van de Gasunie die in het plangebied ligt. In het navolgende wordt de zienswijze per onderdeel behandeld waarbij wordt aangegeven of het betreffende onderdeel leidt tot een eventuele aanpassing van het bestemmingsplan. De gehele zienswijze is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Verbeelding

De ligging van de dubbelbestemming Leiding - Gas is niet overeenkomstig de daadwerkelijke ligging van de leiding. De situering van de dubbelbestemming dient aangepast te worden conform de feitelijke ligging van de leiding.

Daarnaast ligt het meest zuidelijke bestemmingsvlak van de bestemming Wonen binnen de belemmeringenstrook van de hogedruk aardgastransportleiding. Dit dient te worden aangepast aangezien de belemmeringenstrook obstakelvrij moet zijn ten behoeve van het noodzakelijk onderhoud, alsmede ten behoeve van het beperken van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van de opmerkingen van de Gasunie wordt de verbeelding aangepast.

De aardgastransportleiding wordt ingetekend conform de daadwerkelijke ligging van de leiding en het meest zuidelijke bestemmingsvlak van de bestemming Wonen wordt zodanig ingetekend dat deze niet conflicteert met de dubbelbestemming Leiding - Gas.

Regels

Afwijken bouwregels

De afwijkmogelijkheid die de gemeente Haaksbergen heeft opgenomen in artikel 5.3 van de regels, is in strijd met het bepaalde in artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit artikel is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Artikel 5.3 dient hierdoor te worden uitgebreid zodat afwijken van de bouwregels alleen mogelijk is wanneer de veiligheid met betrekking tot de aardgastransportleiding niet wordt geschaad en er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Tevens verzoekt de Gasunie om in artikel 5.3 op te nemen dat voordat er van de bouwregels wordt afgeweken eerst schriftelijk advies moet worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Gemeentelijke reactie

In het door de Gasunie gestelde kunnen wij ons deels in vinden.

Bij het afwijken van de bouwregels gaat het ons inziens te ver om bij ruimtelijke ontwikkelingen vooraf schriftelijk advies te moeten inwinnen bij de leidingbeheerder. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Wel wordt in de regels opgenomen dat de leidingbeheerder vooraf akkoord moet gaan met de beoogde afwijking van de bouwregels. Dit sluit gelijk aan op het feit dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten en/of de aardgas-transportleiding niet wordt geschaad. Hier kan de leidingbeheerder op deze manier al dan niet een akkoord op geven. Zo blijft de veiligheid van de aardgastransportleiding gewaarborgd.

Omgevingsvergunningplichtige activiteiten

1. De werken en werkzaamheden met betrekking tot omgevingsvergunningplichtige activiteiten in artikel 5.4.1 zijn onvoldoende of onvolledig om een bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de aardgastransleiding te beperken.

In sub b, c, d en f van dit artikel zijn het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden slechts omgevingsvergunningplichtig gesteld indien deze plaatsvinden op een grotere diepte dan 0,3 m. Voor alle werkzaamheden, ongeacht de diepte, dient een omgevingsvergunning te worden afgegeven.

Gemeentelijke reactie

De regels worden op dit punt niet aangepast.

In aanvulling op de zienswijze is er contact geweest tussen de gemeente en de Gasunie. Door de Gasunie is aangegeven dat de dieptenorm voor de aanleg van een aardgastransportleiding minimaal 1,2 m is. Bij een intensief gebruik van de gronden kunnen veranderingen optreden in de diepteligging van de leiding. Aangezien de betreffende (agrarische) gronden in onderhavig plangebied niet intensief in gebruik zijn c.q. zijn geweest, kan ervan worden uitgegaan dat de leiding nog voldoet aan de dieptenorm.

Dit betekent dat een verstoring tot een diepte van 0,3 m geen invloed zal hebben op de aanwezige leiding. Voor het graven op een diepte die groter is dan 0,3 m wordt een omgevingsvergunning vereist. Op deze manier blijft de veiligheid rondom de leiding gewaarborgd.

2. Enkele omgevingsvergunningplichtige activiteiten in artikel 5.4.1 dienen verder uitgebreid en geconcretiseerd te worden. Het gaat om de volgende werkzaamheden.
 - a. Onder sub i dient ook het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van andere wateren omgevingsvergunningplichtig te worden.
 - b. De activiteit onder sub h dient te worden uitgebreid zodat ook het woelen, mengen en ontginnen omgevingsvergunningplichtig wordt.

- c. De Gasunie dient vrijgesteld te worden van hetgeen is opgenomen onder sub h zodat zij geen omgevingsvergunning hoeven aan te vragen voor de betreffende activiteiten.
- d. Artikel 5.4.1 sub f dient te worden vervangen door: "Het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen.

Gemeentelijke reactie

- a. Artikel 5.4.1, sub i wordt aangepast conform de reactie van de Gasunie. Ook het vergraven, verruimen of dempen van andere wateren wordt opgenomen.
 - b. De regels van artikel 5.4.1, sub h wordt niet uitgebreid. De in de bestemming opgenomen 0,3 m is voldoende om de door de Gasunie aangegeven aspecten te ondervangen. Wanneer dieper wordt gewoeld, gemengd of ontgind dan deze 0,3 m is automatisch een omgevingsvergunning benodigd waardoor, gelet op de voorwaarden tot vergunningverlening, de veiligheid van de aardgastransportleiding gewaarborgd blijft.
 - c. De regels worden op dit punt niet aangevuld. Voor de aanleg van de gasleiding heeft de Gasunie een vergunning ontvangen. Deze blijft van kracht waardoor de Gasunie haar onderhoudswerkzaamheden aan de leiding uit mag voeren zonder beperkingen.
 - d. Artikel 5.4.1, sub f wordt aangepast conform de opmerking van de Gasunie.
3. Artikel 5.4.2 dient uitgebreid te worden met "Die worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning."

Gemeentelijke reactie

De regels worden op dit punt niet aangepast.

Het opnemen van deze uitzondering heeft wat ons betreft geen meerwaarde. Alle werkzaamheden waarvoor geen uitzondering geldt, dienen conform de afgegeven omgevingsvergunning te worden uitgevoerd. De door de Gasunie voorgestelde uitzondering is in onderliggend artikel dus overbodig.

- 4. Artikel 5.4.3 beschrijft de procedure voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Het inwinnen van advies bij de leidingbeheerder maakt daar deel van uit. De Gasunie verzoekt om deze voorwaarde aan te vullen met de vereiste dat het advies van de leidingbeheerder 'schriftelijk' dient te worden ingewonnen. Op deze manier ontstaat geen onduidelijkheid of er daadwerkelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Gemeentelijke reactie

In het door de Gasunie gestelde kunnen wij ons deels in vinden.

Bij de vergunningverleningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijn, of van werkzaamheden gaat het ons inziens te ver om vooraf schriftelijk advies te moeten inwinnen bij de leidingbeheerder. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Wel wordt in de regels opgenomen dat de leidingbeheerder vooraf akkoord moet gaan met de beoogde afwijking van de bouwregels. Dit sluit gelijk aan op het feit dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten en/of de aardgas-transportleiding niet wordt geschaad. Hier kan de leidingbeheerder op deze manier al dan niet een akkoord op geven. Zo blijft de veiligheid van de aardgastransportleiding gewaarborgd.

Toelichting

In de toelichting wordt in paragraaf 6.8 ingegaan op externe veiligheid binnen het plan. De Gasunie verzoekt in de toelichting te verduidelijken dat leiding N-569-81 ten zuiden van het plangebied ligt en dat leiding N-569-80 (-KR-015-016) binnen het plangebied ligt.

Daarnaast wijst de Gasunie erop dat het wel of niet verantwoorden van de externe veiligheidsaspecten gerelateerd aan de aanwezigheid van de hogedruk aardgastransportleiding in het plangebied de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag is.

Gemeentelijke reactie

De toelichting wordt aangepast conform het gestelde door de Gasunie.

Ambtelijke wijziging

Agrarische bestemming

Per abuis heeft de agrarische bestemming in dit bestemmingsplan de verkeerde naamgeving gekregen.

De bestemming Agrarisch wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap. Hierbij is ook de functieaanduiding 'landschapswaarden' toegevoegd. De bijbehorende regels zijn eveneens aangepast, waarbij nader is ingegaan op het landschappelijke waarde van de gronden.

Wonen

Voor één van de vrijstaande bijgebouwen in de woonbestemming geldt een afwijkende bouwhoogte; 8 m in plaats van 5 m.

Voor deze afwijkende bouwhoogte is in artikel 4.2.2 onder f een specifieke regeling opgenomen. Tevens is de verbeelding op dit punt aangepast.