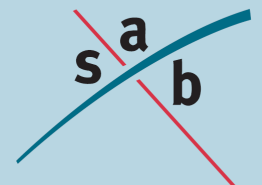


Bestemmingsplan

Haaksbergen-Dorp, uitbreidingslocatie Veldmaat, partiële herziening Oude Boekeloseweg

Gemeente Haaksbergen

Datum: 25 september 2013
Projectnummer: 120684
ID: NL.IMRO.0158.BP1100-0002



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Bestaande situatie	6
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur omgeving	6
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur plangebied	7
3	Beleidskader	9
4	Planbeschrijving	10
4.1	Inleiding	10
4.2	Indicatieve verkavelingsplan	10
4.3	Voorliggende planwijziging	11
5	Onderzoek/verantwoording	13
6	Wijze van bestemmen	14
6.1	Algemeen	14
6.2	Dit bestemmingsplan	15
7	Economische uitvoerbaarheid	19
8	Procedure	20

Bijlagen

1. Verkennend Bodemonderzoek, Grontmij, 23 augustus 2007
2. Verkennend bodemonderzoek Kolenbranderweg 32 te Haaksbergen (Grobink in plangebied De Veldmaat), 30 januari 2009
3. Verkennend bodemonderzoek asbest, Tebodin, 20 februari 2008
4. Inventariserend archeologisch onderzoek, BAAC onderzoek- en adviesbureau, april 2007
5. Inventariserend veldonderzoek (karterende fase), Kolenbranderweg 32, BAAC onderzoek- en adviesbureau, december 2008

6. Gemeente Haaksbergen, Plangebied Wissinkbrink en Veldmaat, Aanvulling op het bureauonderzoek en karterend booronderzoek, BAAC rapport V-07.0464, maart 2008
7. Quick scan flora en fauna, Oranjewoud, september 2007
8. Geohydrologisch onderzoek locatie de Veldmaat te Haaksbergen, Grontmij, 31 augustus 2007
9. Infiltratieonderzoek Veldmaat, briefrapportage, Grontmij bv, 19 december 2008
10. Onderzoek milieuzonering, Veldmaat Haaksbergen, SAB Arnhem, kenmerk 62212, 6 mei 2009
11. Akoestisch onderzoek Haaksbergen-Dorp, uitbreidingslocatie De Veldmaat, Gemeente Haaksbergen, SAB Arnhem, kenmerk 62212, 20 januari 2009
12. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Kolenbranderweg 32 te Haaksbergen, Geofox-Lexmond bv, 13 november 2008

1 Inleiding

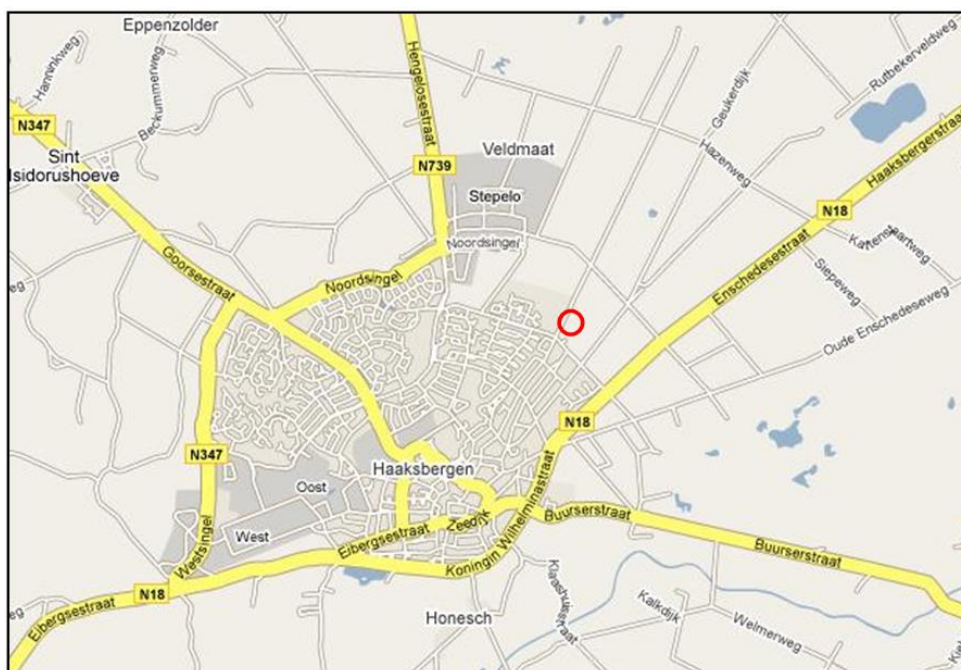
1.1 Aanleiding

De gemeente Haaksbergen beoogt op de locatie De Veldmaat, aan de noordzijde van Haaksbergen, een woningbouwontwikkeling te laten plaatsvinden. In dit kader is in 2010 het bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, Uitbreidingslocatie De Veldmaat' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen mogelijk en geeft kaders voor de mogelijk te realiseren woningtypes. Basis van het bestemmingsplan vormde een verkavelingstekening die uitgaat van menging van diverse woningtypes.

Inmiddels is gebleken dat het wenselijk is om het verkavelingsplan aan te passen en de mogelijkheden voor de indeling in woningtypes te verruimen voor een klein deel van de ontwikkelingslocatie De Veldmaat. Het betreft de deellocatie aan de Boekeloseweg. Direct langs Oude Boekeloseweg moet de mogelijkheid worden gerealiseerd vrijstaande woningen te bouwen. In het binnengebied moet de mogelijkheid ontstaan om twee-onder-een-kap woningen te realiseren.

Deze plannen niet geheel passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Om die reden is ervoor gekozen onderhavig bestemmingsplan vast te stellen. Dit bestemmingsplan vormt hiermee een gedeeltelijke aanpassing van het vigerende bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, Uitbreidingslocatie De Veldmaat'.

Op onderstaande afbeelding staan de onderhavige planlocatie globaal weergegeven.



Kaart van Haaksbergen met aanduiding planlocatie

bron: Google Maps

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het oostelijke gedeelte van de uitbreidingslocatie De Veldmaat. De locatie is gelegen aan de oostzijde van de Oude Boekeloseweg. De locatie ligt aan de rand van de kern van Haaksbergen.

Op de navolgende luchtfoto is de locatie globaal aangeduid.



Luchtfoto met aanduiding plangebied (geel omkaderd)

bron: Google Earth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied is momenteel het bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, uitbreidingslocatie De Veldmaat' vigerend. Middels dit bestemmingsplan is de realisatie van een woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt. Zoals uit onderstaande verbeelding blijkt, is aangegeven welke woningtypes toegestaan zijn: het betreft twee-aaneengebouwde woningen aan de Oude Boekeloseweg, aaneengesloten woningen in het binnengebied alsmede één bouwvlak met gestapelde woningbouw.



Uitsnede uit verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, uitbreidingslocatie De Veldmaat'

De momenteel voorliggende plannen gaan uit van een verruiming van de bouw mogelijkheden. Op de locatie direct aan de Oude Boekeloseweg wil men de mogelijkheid hebben ook vrijstaande woningen te kunnen bouwen. In het binnengebied wil men hiernaast de mogelijkheid hebben hier eventueel twee-onder-een-kap woningen te kunnen realiseren.

Deze plannen zijn om de volgende redenen niet passend binnen dit bestemmingsplan:

- ter plaatse van de aanduiding 'aaneengesloten' [aeg] in binnengebied tweekappers uitsluitend na binnenplanse ontheffing (afwijking);
- ter plaatse van de aanduiding 'twee aaneen' [tae] aan de Oude Boekeloseweg zijn vrijstaande woningen niet mogelijk, ook niet bij ontheffing (afwijking).

Concluderend kan worden gesteld dat de onderhavige plannen deels binnen het bestemmingsplan mogelijk zijn (al dan niet na ontheffing), maar wat betreft de realisatie van de vrijstaande woningen langs de Oude Boekeloseweg niet. Om die reden is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de planbeschrijving aan de orde komt. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft milieuaspecten, geluid, bedrijvigheid, bodem, archeologie, flora en fauna, luchtkwaliteit, externe veiligheid en water. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 ten slotte gaat in op de procedure.

2 Bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Dit hoofdstuk gaat in op de huidige ruimtelijke structuur van de omgeving en van het plangebied.

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur omgeving

De kern Haaksbergen maakt deel uit van de gemeente Haaksbergen, in het zuidoosten van de provincie Overijssel. Aan de oost- zuidoost zijde van de gemeente ligt de landsgrens met Duitsland. Haaksbergen vormt de hoofdkern van de gemeente, waar ook het gemeentehuis is gevestigd. De kern Haaksbergen is gelegen ten zuiden van Hengelo en Enschede.



Kern Haaksbergen

bron: Wikipedia

Haaksbergen heeft een grote kwaliteit door haar ligging pal aan een grote regionale parkstructuur (de Buurserbeek en omgeving). Haaksbergen kent een zekere uniforme dichtheid en eenvormigheid in de bebouwingsstructuur door het grote aandeel suburbane woonmilieus. De kern heeft een gemêleerdheid aan bebouwingstypen en ook de geohydrologische ondergrond is zeer gevarieerd. De kern heeft een aantrekkelijk cultuurhistorisch waardevol centrum met ontwikkelingsmogelijkheden aan de noordzijde op oude fabriekslocaties. Herkenbaar zijn de oude bebouwingslinten, buitenplaatsen, burgerstraten en een enkel tuindorp uit de eerste decennia van de vorige eeuw. Daaraan toegevoegd zijn stratenrijen, woonerven en vrije kavelbuurten uit latere perioden.

De rechte wegen die de velden in het plangebied ontsluiten hebben nog een karakteristiek landschappelijk, kleinschalig karakter. In de omgeving zijn nog gedeeltelijk resten van groensingels aanwezig. Ten noorden en oosten van het plangebied ligt een aantal kleine Natuurschoonwet-landgoederen (NSW).

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied

Uitbreidingslocatie De Veldmaat

De uitbreidingslocatie De Veldmaat is gelegen aan de noordzijde van Haaksbergen, direct aangrenzend aan de bestaande bebouwde kom. De totale uitbreidingslocatie is circa 8 ha. groot. Op onderstaande kaart is de locatie globaal aangeduid.



Kaartbeeld globale ligging Uitbreidingslocatie De Veldmaat

bron: Google Maps

Plangebied

Onderhavig plangebied betreft het meest oostelijke deel van de uitbreidingslocatie De Veldmaat, gelegen aan de Oude Boekeloseweg. Op bovenstaande kaart is deze globaal aangeduid met de gele stippellijn.

Het plangebied bevindt in een typische kernrandzone, die zich kenmerkt door een menging van verspreide bebouwing en open agrarisch gebied c.q. groen. In omgeving van het plangebied is de ligging van het spoorlijntje bijzonder.

Het plangebied zelf is momenteel grotendeels onbebouwd (open agrarisch gebied).

De bestaande bebouwing binnen het plangebied die in het kader van de plannen is gesloopt, betreft twee bestaande woningen.



Samengestelde panoramafoto van het plangebied

De locatie grenst aan de zuidzijde direct aan de bestaande bebouwde kom van Haaksbergen. Het betreft enkele losse woningen, met aan de zuidoostzijde een R.K.-kerk met begraafplaats en een ensemble met kleinschalige appartementen.

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het buitengebied. Aan de noordoostzijde bevindt zich een fietscrossbaan binnen een forse bomensingel. Deze fietscrossbaan heeft een recreatieve functie voor de wijk.

Aan de noordzijde bevindt zich een bestaande woning.

Aan de westzijde ten slotte grenst het plangebied aan de Oude Boekeloseweg. Direct tegenover het plangebied bevindt zich een bestaande woning.

3 Beleidskader

Onderhavig plan betreft uitsluitend een andere verkaveling van het uitbreidingsplan De Veldmaat. Het uitbreidingsplan De Veldmaat als geheel is mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, Uitbreidingslocatie De Veldmaat'. In dit bestemmingsplan is ingegaan op de passendheid van de uitbreidingslocatie De Veldmaat binnen het geldende beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In algemene zin was de conclusie dat het uitbreidingsplan De Veldmaat passend is binnen het geldende beleid.

Onderhavig plan betreft een dermate kleine aanpassing van de plannen, dat dezelfde conclusies van toepassing blijft. Voor de specifieke toetsing aan het beleid kan verder worden verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, Uitbreidingslocatie De Veldmaat'.

4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het onderhavige plan toegelicht. Allereerst wordt kort ingegaan op het nog voorliggende indicatieve verkavelingsplan dat de basis vormde van het nu vigerende bestemmingsplan. Hierna wordt ingegaan op de planwijziging die de aanleiding vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

4.2 Indicatieve verkavelingsplan

Het indicatieve verkavelingsplan voor de locatie aan de Oude Boekeloseweg gaat uit van een compacte inrichting. In het centrale gedeelte van het deelgebied is een groenstrook ingepast ten behoeve van speelruimte. Aan deze groenstrook is een wooncomplex gesitueerd, die voorziet in 12 appartementen verdeeld over 3 verdiepingen. Aan de Oude Boekeloseweg zijn 8 twee-onder-één-kap woningen beoogd. De resterende bebouwing bestaat uit 24 rijwoningen. Het gebied wordt ontsloten op de Oude Boekeloseweg.



Indicatieve verkavelingsplan van deelgebied 4

4.3 Voorliggende planwijziging

Algemeen

Het is de bedoeling het indicatieve verkavelingsplan op twee locaties te wijzigen:

Oude Boekeloseweg

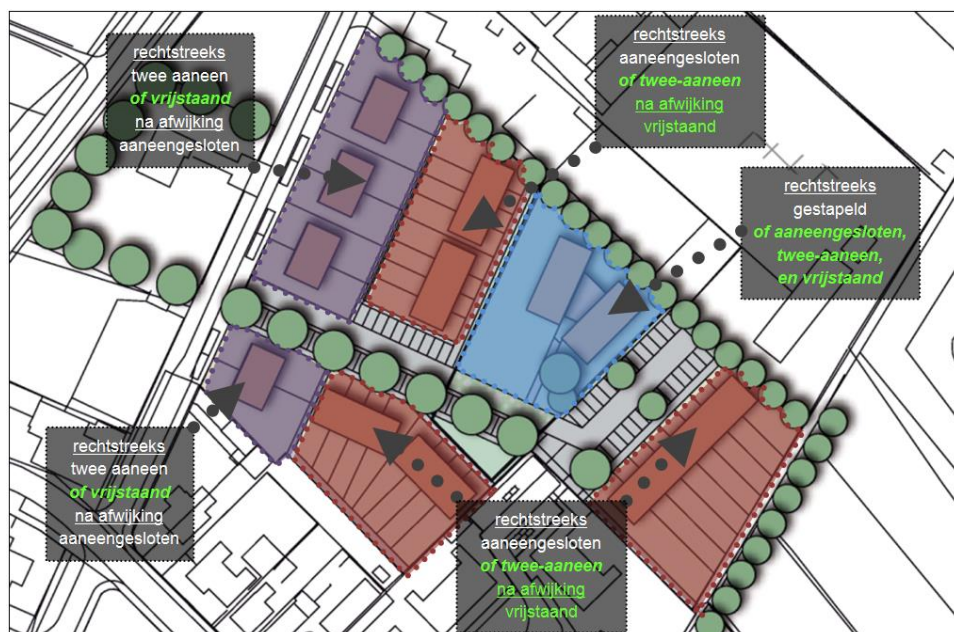
Ten eerste wil men op de locatie direct aan de Oude Boekeloseweg vrijstaande woningen kunnen bouwen. Dit is in het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Het onderhavige bestemmingsplan ziet erop toe dat de mogelijkheden verruimd worden en dat er ter plaatse rechtstreeks twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande toegestaan zijn.

Binnengebied

Ten tweede is het de bedoeling in het binnengebied eventueel twee-onder-een-kap woningen te realiseren. Hier zijn binnen het vigerende bestemmingsplan uitsluitend aaneengesloten woningen toegestaan en twee-onder-een-kap woningen na ontheffing (tegenwoordig: afwijking). Twee-onder-een-kap woningen zijn in het vigerende bestemmingsplan dus niet rechtstreeks toegestaan. Het onderhavige bestemmingsplan ziet erop toe dat de mogelijkheden verruimd worden en dat er ter plaatse rechtstreeks aaneengesloten en twee-onder-een-kap woningen toegestaan zijn.

Hiernaast worden de bouw mogelijkheden voor het wooncomplex in het binnengebied verruimd. Hier worden in principe alle woningtypes mogelijk. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een wooncomplex, maar minder intensieve bebouwing in de vorm van grondgebonden woningen wordt dus ook mogelijk gemaakt.

De wijzigingen zijn samengevat in onderstaande tekening. Hierop is in groen aangegeven welke bouw mogelijkheden zijn toegevoegd:



Schematische tekening inhoud onderhavig bestemmingsplan

Stedenbouwkundige structuur en verkaveling

De stedenbouwkundige structuur blijft, afgezien van de verruimde mogelijkheden in woningtypologieën, ongewijzigd. Dit betekent dat de rooilijn zoals vastgelegd op de verbeelding, gehandhaafd blijft. Ook aan de toegestane goot- en bouwhoogtes verandert niets. Door een andere invulling van het plangebied kan het wel zijn dat er een verandering is in de ritmiek van de bebouwing.

Over het algemeen kan worden gesteld dat de ruimere mogelijkheden er alleen toe kunnen leiden dat de bebouwingsstructuur opener en minder dicht wordt. De ruimere mogelijkheden staan namelijk uitsluitend een minder dichte bebouwingsvorm toe (tweekappers in plaats van rijwoningen en rijstaande woningen in plaats van tweekappers). Gesteld kan daarom worden dat de verruiming van de bebouwingsmogelijkheden als gevolg van onderhavig bestemmingsplan stedenbouwkundig niet zal leiden tot een verslechtering.

Verkeer en parkeren

Verkeer

Verkeerskundig zal het plan worden aangesloten op de bestaande straat: de Oude Boekeloseweg.

Parkeren

Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Gesteld kan worden dat met de beoogde wijziging van de verkaveling de woningdichtheid van het plangebied afneemt. Hiermee wordt in algemene zin de parkeerdruk verlicht. Mede om deze reden worden geen belemmeringen verwacht voor onderhavig bestemmingsplan.

5 Onderzoek/verantwoording

Onderhavig plan betreft uitsluitend een andere verkaveling van het uitbreidingsplan De Veldmaat. Het uitbreidingsplan De Veldmaat als geheel is mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, Uitbreidingslocatie De Veldmaat'. In dit bestemmingsplan is ingegaan op de uitvoerbaarheid van de uitbreidingslocatie De Veldmaat met betrekking tot aspecten als geluid, bodem, water, archeologie en flora en fauna. In algemene zin was de conclusie dat het uitbreidingsplan De Veldmaat uitvoerbaar is.

Onderhavig plan betreft een dermate kleine aanpassing van de plannen, dat dezelfde conclusies van toepassing blijft. Alle onderzoeken die in het kader van de uitbreidingslocatie De Veldmaat zijn gedaan, zijn nog steeds relevant en voldoende actueel.

Voor de specifieke toetsing aan de uitvoeringsaspecten kan verder worden verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, Uitbreidingslocatie De Veldmaat'.

6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en een uitsluiting op de aanvullende werking van de bouwverordening.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Dit bestemmingsplan

6.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen uit 2008 (SVBP2008).

De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de be-

weegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

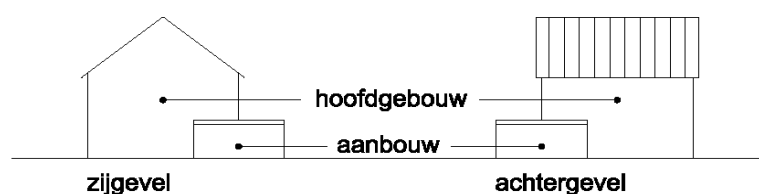
6.2.2 Begripsbepalingen

In deze paragraaf zal het begrip, aanbouw, nader worden toegelicht om te voorkomen dat onduidelijk over de inhoud van dit begrip zou kunnen ontstaan. In de regels wordt een aanbouw omschreven als:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

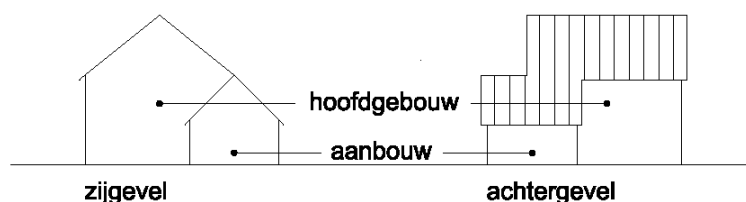
In sommige gevallen is het duidelijk dat sprake is van architectonische ondergeschiktheid. In geval van een aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw met één bouwlaag en een plat dak (fig. 1) is hiervan sprake.

fig. 1



Het is echter niet altijd evident dat er sprake is van architectonische ondergeschiktheid. Wanneer een aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw een dakafdekking heeft die in het verlengde ligt van het hellend dak van het hoofdgebouw is dit minder vanzelfsprekend (fig. 2). Ook in dit geval geldt dat, gelet op de beperkte hoogte en de verspringende voor-, zij- en achtergevels ten opzichte van het hoofdgebouw, dat sprake is van architectonische ondergeschiktheid en dus van een aanbouw als bedoeld in dit plan.

fig. 2



6.2.3 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

Opzet

Dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk gelijk gehouden als het bestemmingsplan 'Haaksbergen-Dorp, uitbreidingslocatie De Veldmaat'. De belangrijkste wijziging is dat er enkele artikelen en aanduidingsregels die voor onderhavig plan niet relevant zijn, zijn geschrapt. Verder is de terminologie in overeenstemming gebracht met de huidige wet- en regelgeving.

Specifieke bestemmingen

De volgende specifieke bestemmingen zijn bij dit bestemmingsplan van toepassing:

Groen

De bestemming 'Groen' is van toepassing op de beoogde groenstroken binnen het plangebied. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' heeft voornamelijk betrekking op straten en parkeergelegenheden binnen het plangebied. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Wonen en Tuin

De bestemming 'Wonen' is van toepassing op de te realiseren woningen. Middels een aanduiding is geregeld waar aaneengebouwde woningen (aeg), gestapelde woningen (gs), twee-onder-een-kapwoningen (tae) en vrijstaande (vrij) woningen zijn toegestaan.

De verruiming in de bouwmogelijkheden heeft gestalte gekregen door op de verbeelding een aanduiding toe te voegen:

- Voor de strook langs de Oude Boekeloseweg is de aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd en is de aanduiding 'twee aaneen' gehandhaafd. Dit geeft aan dat ter plaatse vrijstaande en twee aaneenbouwde woningen toegestaan zijn.
- Voor het binnengebied geldt dat de aanduiding 'twee aaneen' is toegevoegd en dat de aanduiding 'aaneengesloten' is gehandhaafd. Dit geeft aan dat ter plaatse aaneengebouwde en twee aaneengebouwde woningen toegestaan zijn.

Wat betreft het wooncomplex is ervoor gekozen de aanduiding (gs) te schrappen. In de regeling betekent dit dat ter plaatse alle woningtypes (gestapeld, aaneengebouwde en twee aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen) toegestaan zijn.

Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken aangeduid, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gerealiseerd. De toegestane bouw- en goothoogten van hoofdgebouwen staan op de verbeelding aangeduid.

Bijgebouwen zijn binnen en buiten het bouwvlak toegestaan met inachtneming van de specifieke bepalingen die hierover zijn opgenomen.

Binnen de bestemming 'Wonen' kunnen bij afwijking aaneengebouwde woningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten' en kunnen vrijstaande woningen worden toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand uitgesloten'. Tevens is het in dit kader mogelijk bij afwijking de bouw- en bestemmingsgrenzen in beperkte mate te overschrijden.

Hiernaast heeft een aantal bevoegdheden te maken met de locatie en hoeveelheid aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen. De laatste afwijkingsmogelijkheden biedt de mogelijkheid om een aan huis verbonden bedrijf toe te staan met inachtneming van de voorwaarden in de regels.

De bestemming 'Tuin' is van toepassing op de voortuinen van de woningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 1 meter worden gebouwd. Bij afwijking is het mogelijk om bij het hoofdgebouw behorende gebouwen binnen de bestemming 'Tuin' te bouwen.

6.2.4 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

7 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt ontwikkeld door de gemeente. Uit de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

8 Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 28 juni tot en met 8 augustus 2013 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.