

Ontwerp Bestemmingsplan Haaksbergen-Dorp, herziening Goorsestraat 72a

Toelichting

Ontwerp Bestemmingsplan Haaksbergen-Dorp, herziening Goorsestraat 72a

Toelichting

dossier : Bestemmingsplan Goorsestraat 72a

registratienummer : AD2014-101.001

IMRO: NL.IMRO.0158.BP1103-0001

versie : 4

Maart 2013

definitief

INHOUD VAN DE TOELICHTING

BLAD

1	INLEIDING	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Doel	5
1.4	Geldende bestemmingsplannen	5
1.5	Leeswijzer	5
2	HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	6
2.1	Analyse huidige situatie	6
2.2	Gewenste situatie	7
2.3	Verwachte planning realisatie	8
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2	Toetsing aan uitgangspunten in het rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Omgevingsvisie Overijssel 2009	10
3.2.2	Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	11
3.2.3	Provinciale Omgevingsverordening	14
3.2.4	Toetsing aan provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Structuurplan Haaksbergen 2015	15
3.3.2	Welstandsnota	15
3.3.3	Detailhandelsvisie	17
3.3.4	Bedrijventerreinvisie Haaksbergen	17
3.3.5	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan	17
3.3.6	Toetsing aan gemeentelijk beleid	18
4	MILIEU	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.3	Flora en fauna	20
4.4	Geluid	22
4.5	Luchtkwaliteit	22
4.6	Bodemkwaliteit	23
4.7	Externe veiligheid	23
4.8	Verkeer	24
4.9	Waterhuishouding	25
4.9.1	Kader	25
4.9.2	Plangebied	25
4.9.3	Conclusie	26
4.10	Geurhinder	26
4.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	26

5	TOELICHTING JURIDISCHE PLANGEDEELTE	28
5.1	Inleiding	28
5.2	Verbeelding	28
5.3	Regels	28
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	30
7.1	Overleg met bevolking	30
7.2	Overleg met instanties	30
8	COLOFON	31

BIJLAGEN

- | | |
|---|--|
| 1 | Visie uitbreidingsplan 'Vrijetijdshof' juni 2009 |
| 2 | Structuurnota Tuincentra |
| 3 | Archeologische beleidsadvieskaart (2009) |
| 4 | Natuurwaardenonderzoek |
| 5 | Bodemtoets |

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In dit bestemmingsplan wordt een wijziging van de bestemming van het perceel aan de Goorsestraat 72a te Haaksbergen, kadastraal bekend als Gemeente Haaksbergen, kadastraal bekend als sectie O, nummer 1232, onderzocht en beschreven. De initiatiefnemers zijn eigenaar van het perceel en aanwezige tuincentrum. De heer M.G. Zuthof is ondernemer en eigenaar van Groenrijk Haaksbergen, de heer J.H.J. Zuthof is eigenaar van het perceel en opstallen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied wordt momenteel gebruikt als tuincentrum. Het huidige bestemmingsplan 'Hassinkbrink II, partiële herziening De Orchidee' kent voor dit perceel de bestemming tuincentrum. Onderstaande uitsnede geeft een overzicht van de ligging van het plangebied. Het plangebied bevindt zich binnen het rode kader.



Figuur 1: ligging plangebied

1.3 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van Groenrijk Haaksbergen tot Vrijetijdshof vanuit planologisch oogpunt te reguleren.

Het bestemmingsplan is gedigitaliseerd conform de standaarden IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008) en opgezet conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is per 1 januari 2010 het voor gemeenten verplicht om bestemmingsplannen digitaal te maken en uit te wisselen conform de standaarden.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Hassinkbrink II, partiële herziening De Orchidee', vastgesteld door de gemeenteraad van Haaksbergen d.d. 27 mei 1998.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en gewenste situatie. De relevante beleidskaders staan centraal in hoofdstuk 3. De voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen en bijbehorende milieuaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. In het vijfde hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op het juridisch plangedeelte. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid, waarna hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschrijft.

Het juridische bestemmingsplan wordt gevormd door de digitale plankaart en de planregels.

2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige en gewenste situatie. Dit is onder meer afkomstig uit de 'Visie uitbreidingsplan Vrijtijdshof' van 3 juni 2009. Dit rapport is te vinden in bijlage 1.

2.1 Analyse huidige situatie

Vanaf 1985 is de firma Zuthof actief als tuincentrum in Haaksbergen met producten voor in en om het huis. In verband met gemeentelijke plannen tot bouw van de Hassinkbrink en mogelijkheid tot directe en toekomstige uitbreiding is de Firma Zuthof in 1994 verhuisd naar een kavel van ruim 27.000 m² aan de Goorsestraat 72a te Haaksbergen. De formule van het bedrijf blijkt succesvol.

Het uitbouwen van de kansrijke formule biedt de gemeente de mogelijkheid om het voorzieningenniveau verder te verhogen. De ruimte voor het uitbouwen van de formule is aanwezig. In verband met toekomstige uitbreiding is namelijk in het verleden met de aankoop van deze kavel beduidend meer grond gekocht dan noodzakelijk was voor een tuincentrum van ruim 4.400 m² met een buitenverkoop van 4.000 m². Het tuincentrum is nu te karakteriseren als een type III tuincentrum uit de structuurnota Tuincentra van Tuinbranche Nederland en zal doorontwikkelen naar type IV (zie bijlage 2).

Het tuincentrum is met ruim 4.400 m² VVO relatief klein voor de immense kavel en grote parkeerplaats en oogt daardoor kleinschalig en matig bezocht door de vele vrije parkeerplaatsen. De buitenverkoop van ca. 4.000 m² aan de voorzijde van het pand aan de Goorsestraat doet al snel rommelig aan en de door weersinvloeden aangetaste producten nodigen niet uit tot aankoop. Met regenachtige dagen valt de buitenverkoop nagenoeg geheel stil. Het bedrijf loopt hiermee achter op de ontwikkeling van de laatste jaren waarbij buitenproducten in een overdekte ruimte worden verkocht.

Door de grote kavel en open structuur kan de opslag van emballage en machines niet aan het zicht worden onttrokken. Daarnaast drukken de kosten van de grote kavel zwaar op de exploitatie. Mede door onzekerheid van de mogelijkheden op deze locatie zijn grote investeringen uitgesteld waardoor het pand een uitstraling heeft van de jaren 90 in een traditionele kassen opzet.

De huidige opstallen en uitstraling zijn beslist geen visite kaartje voor een van de belangrijkste invalswegen van Haaksbergen.



Figuur 2: uitstraling huidige tuincentrum

Op dit moment kan niet worden voldaan aan de toenemende behoefte van de consument om alles voor huis, tuin en dier met een breed en diep assortiment op één locatie aan te bieden. Schaalvergroting en verbetering van de uitstraling zijn belangrijke argumenten voor de doorontwikkeling van het bedrijf. Het bebouwde gedeelte is hiervoor op dit moment te klein terwijl de omvang van de kavel en het aantal parkeerplaatsen voldoende groot is.

Er blijkt in Haaksbergen en omstreken grote behoefte te zijn aan een aanbieder met alles voor huis, tuin en dier. Bovendien wordt de hoge servicegraad zeer gewaardeerd door de bezoekers. Dit in combinatie met de groeiende maatschappelijke behoefte naar beleving en vermaak ondersteunt de noodzaak van de plannen van het bedrijf. De omzet beweegt zich dan ook boven het marktgemiddelde en het bedrijf is financieel sterk.

Een ander knelpunt is de inrit naar het tuincentrum. Deze is zo dicht op de rotonde gesitueerd dat auto's komende vanuit het centrum een reëel risico lopen, aan de achterzijde, te worden aangereden door automobilisten die de kleine afslag naar het tuincentrum over het hoofd zien. Vanuit de richting Goor is het risico van een aanrijding nog groter indien een auto, komende vanaf de rotonde, onverwachts moet stoppen voor een tegenligger. De situatie is extra gevaarlijk doordat de aanvoer van goederen met grote trailers ook via deze zelfde kleine inrit plaatsvindt. De trailers moeten om de bocht te halen een lus maken op de openbare weg met alle risico's van dien.

Alles in ogenschouw genomen kan worden gesteld dat de huidige situatie qua uitstraling en verkeerstechnisch verre van ideaal is.

2.2 Gewenste situatie

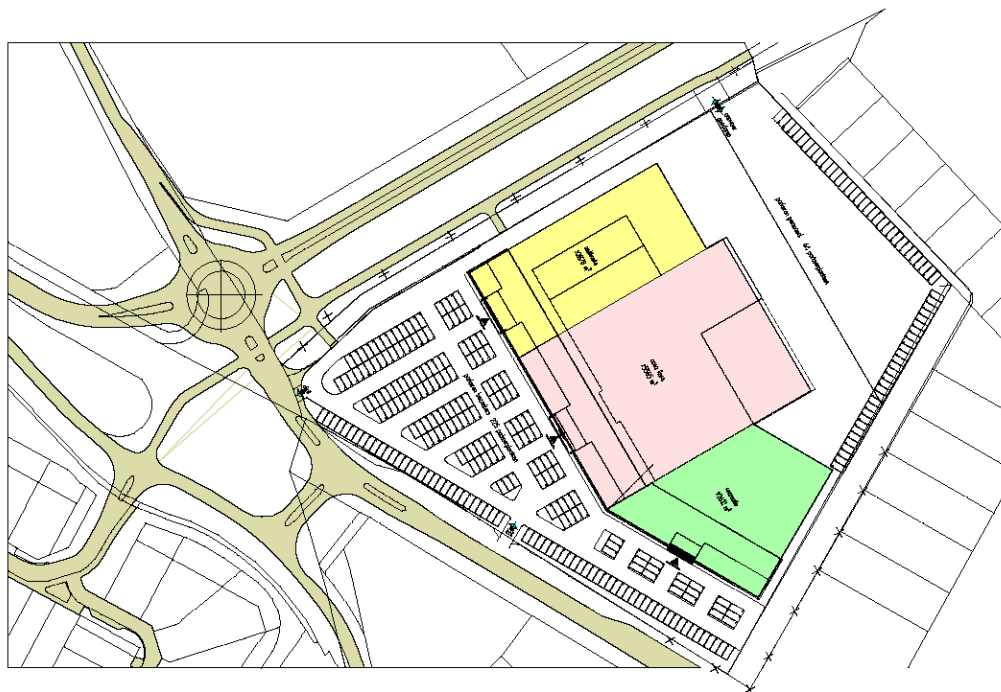
De opzet is het huidige pand naar de eisen van de tijd aan te passen en uit te bouwen zodat de kavel optimaal wordt benut en het geheel van terreinen en gebouwen beter in evenwicht is. Daarnaast verwachten wij met een combinatie van aanbod waarbij alles op gebied van huis, tuin en op één locatie wordt ingevuld aan de consumentenbehoefte wordt voldaan en zorgt voor verbetering van het voorzieningenniveau van Haaksbergen.

Het visie uitbreidingsplan heeft de projectnaam “**Vrijetijdschhof**”

Het plan van aanpak is onder te verdelen in vijf deelplannen die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden.

- Het tuincentrum geheel in te richten op een breed en diep assortiment voor tuin en dier en een nevenassortiment (voor bijvoorbeeld seizoensartikelen zoals consumentenvuurwerk) onder de handelsnaam Groenrijk Haaksbergen (VVO 5.000 m²).
- Het huidige doe het zelf (DHZ) assortiment te verplaatsen naar een aangrenzende servicebouwmarkt (VVO 4.000 m²).
- Het inrichten van een gebied voor het aanbod van sierbestrating, tuinverharding en betonwaren (VVO 500 m²).
- De huidige buitenverkoop voor een klein deel te verplaatsen naar de bouwmarkt, een deel inpandig te maken en het resterende deel naar de achterzijde van het pand onder een nieuwe overkapping te verplaatsen. Tevens zal de publieksinrit worden verplaatst zodat een betere verkeersveiligheid ontstaat.
- Het aanbod op gebied dier en tuin te completeren met een verkoopruimte voor de Welkoop (VVO 2.500 m²).

De indeling op het terrein in de gewenste situatie ziet er als volgt uit:



SCHAAAL: 1 : 1000 - VERSIE D.D. 02-04-2009
09-033 SERBOWOON BV, BEDRIJFSLAND HAAKSBERGEN

Hierin is geel de bouwmarkt, roze het tuincentrum en groen de Welkoop.

Om deze plannen mogelijk te maken moet het bestemmingsplan gewijzigd worden.

2.3 Verwachte planning realisatie

De bestemmingsplanwijziging zal in 2013 plaats vinden. Initiatiefnemer verwacht in 2013 of in 2014 met de realisatie van de gewenste situatie te starten.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota ruimte, Nota mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie Randstad en nog een aantal kleine plannen. In de SVIR zijn, uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk, de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn.

Nederland moet concurreren en daarnaast bereikbaar, leefbaar en veilig zijn, dat is het streven van het Rijk. Het Rijk voorziet dit met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Dit maakt Nederland sterk en onderscheidend in de wereld. Die samenhang van het internationale en regionale schaalniveau wil het Rijk behouden, laten groeien en versterken. Nederland heeft met zijn internationale oriëntatie en open economie een hoog welvaartsniveau opgebouwd. Een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen van weg, spoor, water en lucht, met daarin de mainports als belangrijke knooppunten is de basis voor die internationale concurrentiepositie.

De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvelddelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.2 Toetsing aan uitgangspunten in het rijksbeleid

Het plan raakt geen rijksbelangen zoals hiervoor zijn gesteld. Wel sluit het plan aan bij de doelstelling voor het versterken van de ruimtelijk-economische structuur. Daarmee is het initiatief in overeenstemming met het rijksbeleid, zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opvolger van het Streekplan Overijssel 2000+, de Omgevingsvisie Overijssel, is op 1 juli 2009 door Provinciale Staten vastgesteld.

De Omgevingsvisie behandelt diverse ruimtelijk aspecten en zal daarom de rol vervullen van:

- Structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening
- Regionaal Waterplan onder de (nieuwe) Waterwet (en Provinciaal Waterhuishoudingsplan onder de Wet op de waterhuishouding tot de inwerkingtreding van de Waterwet)
- Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer
- Provinciaal verkeer- en vervoersplan onder de Planwet Verkeer en Vervoer
- Bodemvisie in kader van ILG-afpraak met het Rijk.

De omgevingsvisie behandelt de provinciale belangen en het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. In vergelijking met het streekplan Overijssel 2000+ worden verschillende beleidsonderwerpen beter op elkaar afgestemd. De nieuwe Wro en de Waterwet zijn instrumenten waarmee aan het beleid invulling kan worden gegeven. De provincie wil meer op voorhand gaan sturen en is meer gefocust op gebiedsontwikkeling. Met de Wro (onderdeel grondexploitatiewet) beschikt de provincie over vergelijkbare bevoegdheden als gemeenten op het terrein van voorkeursrecht en verevening van kosten en kan zij zelf bestemmingsplannen (inpassingsplannen) maken. In de omgevingsvisie vormen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit de rode draad.

Duurzaamheid

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

Voor wat betreft het thema duurzaamheid heeft de provincie een lijst met prioriteiten opgesteld. Het gaat hier om aspecten die dermate cruciaal zijn voor de duurzame ontwikkeling van de provincie Overijssel dat deze in de uitvoering van de Omgevingsvisie het grootste gewicht krijgen.

Het gaat dan om:

- Robuuste natuur: realisatie van de EHS met verbindingszones, Nationale parken en Natura 2000-gebieden.
- Behoud door ontwikkeling Nationale landschappen.
- Waterveiligheid: ruimte voor de rivieren en kleinere watersystemen.
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw.
- Herstructurering van bedrijventerreinen.
- Herstructurering en hoogwaardige ontwikkeling van woongebieden.
- Hoofdstructuur voor bereikbaarheid (weg, spoor, fiets, water).

- Energiepact Overijssel: transitie naar duurzame energiehuishouding en vermindering van de CO2-uitstoot.

Ruimtelijke kwaliteit

Omdat ruimtelijke kwaliteit subjectief is, is een goede ruimtelijke kwaliteit minder makkelijk vast te stellen. De provincie hanteert daarom de volgende definitie: ruimtelijke kwaliteit is datgene dat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

Overijssel is een rijke en gevarieerde provincie. De verschillende typen gebieden met hun karakteristieke kenmerken, moeten met de Omgevingsvisie versterkt en vernieuwd worden. In de omgevingsvisie is het "spectrum aan verschillende gebiedskenmerken" gegroepeerd in vier 'lagen'. Zo is er de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijk laag en een 'lust- en leisure' laag. Aan de hand van deze lagenbenadering zet de provincie in op nieuwe verbindingen tussen bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, maar ook tussen oud en nieuw, tussen snel en traag, tussen stad en land, tussen rood en groen, tussen opbrengsten en kosten etc. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Als basis voor de inhoudelijke sturing worden de gebiedskenmerken die er nu zijn genomen. Deze kenmerken moeten niet alleen maar beschermd worden, maar juist ook verbonden worden met nieuwe ontwikkelingen.

3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Het uitvoeringsmodel van de provincie Overijssel is gebaseerd op de bestuursfilosofie van vitale coalities: met partners een gezamenlijke visie of doel delen en dan ieder in eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie komen. Het fundament voor actie ligt dus in een gedeelde visie.

De Omgevingsvisie geeft die gezamenlijke visie voor de provinciale belangen in de fysieke leefomgeving van Overijssel. Door middel van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel wordt duidelijk of een actie daadwerkelijk bijdraagt aan die gezamenlijke visie. Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Onderstaand worden deze 3 niveaus toegelicht.

Generieke beleidskeuzes (of-vraag)

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit de keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn de keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Omwille van het evenwicht tussen ruimte voor gemeente en het voorkomen van inefficiënte concurrentie tussen gemeenten verlangt de provincie op diverse terreinen dat gemeenten over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen afspraken maken met hun buurgemeenten. Dit vraagt de provincie onder meer bij ontwikkeling van bedrijventerreinen. Voor bedrijfslocaties in zowel de groene als stedelijke omgeving hanteert de provincie bovendien de zogenaamde *SER-ladder voor de stedelijke omgeving*. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Bij de SER-ladder worden ruimtelijke keuzes in de hiërarchische volgorde gemaakt en onderbouwd:

- gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering (incl. schuifruimte) beschikbaar is gemaakt kan worden;
- vergroot de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
- aanleg van nieuwe terreinen, waarbij relevante waarden en belangen in een gebiedsgerichte aanpak worden afgewogen, onder meer aan de hand van gebiedsspecifieke kwaliteitsvoorwaarden (zie gebiedskenmerkencatalogus).

Andere generieke keuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura-2000 gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven (waar-vraag)

De ontwikkelingsperspectieven geven richting wat *waar* ontwikkeld zou kunnen worden. De aanleg van een bedrijventerrein past volgens de provincie bijvoorbeeld niet in het ontwikkelingsperspectief 'realisatie groen-blauwe hoofdstructuur'. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend om flexibiliteit voor de toekomst te hebben. Uit de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie blijkt dat het plangebied ligt in een stedelijke omgeving waarvoor het perspectief bestaat uit een mix van wonen en werken.

Gebiedskenmerken (hoe-vraag)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de bij de Omgevingsvisie behorende bijlage 'Gebiedskenmerkencatalogus' geeft de provincie meer in detail inzicht in de kenmerken van verschillende gebieden, wat daarin van provinciaal belang is voor *hoe* een ontwikkeling invulling krijgt. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc.

Binnen het plangebied zijn de volgende gebiedskenmerken van toepassing:

- Natuurlijke laag: Beekdal en natte laagtes
- Agrarisch cultuurlandschap: Oude Hoevenlandschap
- Stedelijke laag: Woonwijken 1955 – nu
- Lust- en leisurelaag: niet van toepassing

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Deze drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie of, welke en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Dus bij een initiatief tot woningbouw, bedrijfslocaties etc kan met deze drie niveaus bepaald worden of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Onderstaand figuur geeft dit schematisch weer.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Aan de hand van dit Uitvoeringsmodel zullen voor het onderhavige bestemmingsplan Bedrijventerrein Goorsestraat 72a de volgende aspecten aan de orde moeten worden gesteld.

Herstructurering en nieuwe concepten

De ambitie die in de Omgevingsvisie wordt uitgesproken is: "Vitale werklocaties die aansluiten bij de vraag van ondernemers".

De hoofdlijn van beleid uit de omgevingsvisie voor vitale werklocaties is:

"Regionale markt voor bedrijventerreinen primair bedienen vanuit stedelijke netwerken, buiten stedelijke netwerken onder voorwaarden ruimte bieden aan de eigen groei van lokaal gewortelde bedrijven, bijzondere positie voor streekcentra; toepassen SER-ladder, inzet op herstructurering, bovenlokale/regionale afstemming werklocaties, specialisatie en clustering vooral van kennisintensieve maakindustrie".

Op dit moment bedraagt de netto uitgegeven oppervlakte in Overijssel ca. 4.800 ha, waarvan 1.300 ha verouderd. De huidige wijze van uitgifte leidt volgens de visie tot weinig differentiatie tussen regio's en gemeenten. Alle bedrijventerreinen in Overijssel behoren, op een enkele uitzondering na, tot de categorie "gemengd modern". Het gevolg hiervan is een te groot aanbod van nieuwe bedrijventerreinen en leegstand van verouderde terreinen. Omwille van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en tegelijkertijd voldoende beschikbaarheid van gevarieerde bedrijfslocaties zet de provincie in op herstructurering.

Het beleid voor nieuwe en bestaande, ca. 3.500 ha niet (sterk) verouderde bedrijventerreinen is erop gericht minimaal het kwaliteitsniveau te handhaven, maar liever te verhogen. Daarvoor is een goede samenwerking tussen overheid en bedrijfsleven nodig. Gemeenten en bedrijfsleven zijn samen verantwoordelijk voor het structureel beheer van de terreinen. Het ontwikkelen van aanvullend (financieel) instrumentarium om beheer en onderhoud te garanderen kan hierbij een rol spelen.

Spreiding en realisatie van bedrijfslocaties

Gezien de huidige plannen voor bedrijventerreinen en de noodzakelijke inzet op herstructurering acht de provincie heroriëntatie op de reeds geplande uitbreiding (in plaats, kwaliteit en tijd) op zijn plaats. De

provincie vraagt gemeenten om op basis van bijzonder lokaal economisch profiel of 'potentie' een bedrijventerreinvisie op te stellen die de behoefte aan bedrijventerreinen zowel kwantitatief als kwalitatief onderbouwt, de mogelijkheden voor herstructurering bevat en is afgestemd met de buurgemeenten.

Vanwege de benodigde 'massa' en om de landschappelijke kwaliteit zoveel mogelijk te behouden, wil de provincie de regionale markt voor bedrijfslocaties bedienen vanuit de stedelijke netwerken. Buiten stedelijke netwerken zoals in Haaksbergen het geval is, geeft de provincie binnen de voorwaarden van het uitvoeringsmodel (SERladder- ontwikkelingsperspectieven-gebiedskenmerken) ruimte aan de eigen groei van lokaal gewortelde bedrijven op lokale bedrijventerreinen. Dit zijn bedrijven die hun oorsprong en verzorgingsgebied hebben of vinden in de gemeente of kern waar zij gevestigd zijn of zich vestigen en een toegevoegde waarde bieden aan de lokale sociaaleconomische structuur/voorzieningsniveau.

3.2.3 Provinciale Omgevingsverordening

Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie hebben Provinciale Staten op 1 juli 2009 ook de Omgevingsverordening vastgesteld.

De omgevingsverordening geeft vanuit de ambities en doelstellingen die zijn neergelegd in de Omgevingsvisie richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Overijssel. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. Uitgangspunt daarbij is dat niet meer geregeld is dan strikt noodzakelijk is en dat dubbelingen met andere regelgeving ongewenst zijn. De omgevingsverordening is een juridische vertaling van het beleid dat is opgenomen in de Omgevingsvisie. In de verordening zijn die onderwerpen opgenomen die hiervoor zijn aangedragen in het realisatieschema. Om te toetsen of de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid is met name artikel 2.1 uit de verordening van belang. Hierin staat hoe gestuurd moet worden op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Door het uitvoeringsmodel van de provincie te volgen wordt hier uitvoering aan gegeven.

3.2.4 Toetsing aan provinciaal beleid

De ontwikkeling van de Vrijtijdshof is in overeenstemming met de uitgangspunten van de omgevingsvisie en de regels uit de omgevingsverordening. De generieke beleidskeuze (de concentratie van perifere detailhandel) past binnen de criteria van de SER-ladder; Een bestaande detailhandelslocatie die nog niet optimaal benut wordt zal worden geherstructureerd. Hiervoor wordt geen groene ruimte opgeofferd, maar uitsluitend bestaand verhard gebied efficiënter ingericht. Dit betekent dat er geen extra ruimte benodigd is voor detailhandel in de groene omgeving.

Voor het gebied geldt een ontwikkelperspectief dat gericht is op een veelzijdig woon- en werkmilieu. De ontwikkeling van de Vrijtijdshof past binnen dit perspectief en leidt niet tot beschadiging van de aanwezige gebiedskenmerken.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurplan Haaksbergen 2015

Het Structuurplan Haaksbergen (vastgesteld juli 2006) heeft tot doel op de langere termijn richting te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het stedelijk gebied van de gemeente Haaksbergen. In het structuurplan worden een aantal beleidsuitspraken gedaan die deze richting duidelijk maken. Het structuurplan biedt hiermee het kader voor ontwikkelingen op een lager schaalniveau en borgt de samenhang op het hogere schaalniveau.

Het plangebied ligt in een gebied dat in het structuurplan is aangeduid als 'bestaande bebouwing'. In het structuurplan wordt het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied niet specifiek benoemd.

3.3.2 Welstandsnota

De Welstandsnota van de gemeente Haaksbergen (vastgesteld op 23 juni 2005) beschrijft het kader en de ambitie voor de beoordeling van bouwplannen in relatie ook tot de omgeving en met het oog op toekomstige ontwikkeling. Bij de uitwerking van de bouwplannen dienen deze te passen binnen de uitgangspunten van de welstandsnota.

Het plangebied wordt specifiek beschreven in paragraaf 12 van hoofdstuk 10 van de welstandsnota:

10.12 Tuincentrum

Kenmerken

Grootschalig tuincentrum van landelijke keten gelegen aan één van de entrees van de kern Haaksbergen.

Groenstructuur:

- een brede groenzone verzorgt een afstand tussen het bedrijfsgebouw met parkeerterrein en de Goorsestraat en de Noordsingel

Stedenbouwkundige structuur en aanwezige functies

- op relatief grote afstand van de weg gelegen
- buitenopslag zichtbaar vanaf de weg
- groot parkeerterrein vóór het bedrijfspand

Aanwezige bebouwing, architectuur

- jaren 90
- gedeeltelijk kasachtige bebouwing door glazen daken; bebouwing heeft een semi-agrarische uitstraling
- één laag met kappen

Randen en overgangen

- groot contrast met de direct eraan grenzende woonwijk Hassinkbrink; geen groene afscherming

Waarden, niveaus en criteria

Waarden:

Het tuincentrum heeft door het lage groen vanaf de Noordsingel en de Goorsestraat een zeer vrije ligging. De bebouwing behoudt ook een grote afstand tot de woningen van de Hassinkbrink, maar doordat aan deze zijden

buitenopslag / buitenverkoop plaatsvindt, en er geen afschermend groen gebruikt is, bestaat er toch een vrij directe relatie met de woningen.

De buitenopslag / buitenverkoop hebben een rommelige uitstraling op de omgeving.

Niveaus:

De ligging aan het belangrijke kruispunt Goorsestraat - Noordsingel maakt dat een bijzondere welstandstoets van het tweede niveau wordt voorgestaan.

Vooraf hoofdbouwmassa, materiaal- en kleurgebruik, compositie en geledingen zijn van belang.

Overigens zijn ook de vormgeving van de reclamevoorzieningen, afrasteringen en de inrichting van het voorterrein van groot belang. Ten aanzien van de detailaspecten kan een lichtere toets volstaan.

Criteria:

De toetsingscriteria worden altijd gehanteerd in combinatie met de beschreven kenmerken. Nieuwbouw kan hier in eigen stijl plaatsvinden. Wijzigingen en aan- en bijgebouwen dienen volgens de stijl van het hoofdegebouw plaats te vinden.

Vanwege de zichtlocatie aan één van de entrees van de kern Haaksbergen is de uitstraling van het bedrijventerrein van belang. Daar dient aandacht gegeven te worden aan het effect van de bebouwing op grotere afstand. Met name de kleur, richting het buitengebied zijn gedekte kleuren gewenst, en een zekere eenvoud van compositie en materiaaltoepassing vragen aandacht. Op de meer naar binnen gelegen delen van een bedrijventerrein wordt het beeld als minder belangrijk ervaren.

In het algemeen genomen, kan gesteld worden dat hoofdkleur, materiaal en de hoofdgeleding van belang zijn, evenals de inrichting van voorterreinen, reclames en afrasteringen.

Aspecten	Beoordeling	Bijzonder	Regulier	Licht
Wijzigingen en toevoegingen zijn in de omgeving:		overeenkomstig	passend	Niet storend
Hoofd	Situering	rood	wit	wit
	Massavorm			
	Gevelopbouw			
	Materiaal			
	Kleur			
Deel	Compositie massaonderdelen	rood	wit	wit
	Gevelindeling			
	Vormgeving gevelelementen			
Detail	Materialen	wit	blauw	wit
	Kleuren			
	Detailering			

Figuur 3: schema welstandstoets

In deze fase kan worden gesteld dat bij het opstellen van de bouwplannen rekening wordt gehouden met de welstandscriteria voor het tuincentrum. Toetsing van de (definitieve) bouwplannen aan de welstandsnota vindt plaats tijdens de beoordeling van de omgevingsvergunning.

3.3.3 Detailhandelsvisie

Het uitgangspunt van het beleid beschreven in de gemeentelijke detailhandelsvisie, is erop gericht dat de detailhandelsstructuur van het centrumgebied zoveel mogelijk wordt versterkt. Voor winkels, die vanwege aard of omvang van de goederen moeilijk in bestaande winkelgebieden kunnen worden ingepast (traditionele PDV-branches), kan echter een uitzondering worden gemaakt. De gemeente Haaksbergen heeft hiervoor reeds een beleidskader vastgesteld (Gemeente Haaksbergen (2001), Detailhandel en kantoren op bedrijfsterreinen) waarin staat dat winkels in volumineuze goederen (waaronder bouwmarkten, tuincentra en meubelzaken) middels een vrijstelling mogen vestigen op een bedrijventerrein.

De voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot een onevenredige verstoring van de detailhandelsstructuur van het centrumgebied. Feitelijk gezien wordt het huidige tuincentrum uitgebreid, de Welkoop verplaatst en de mogelijkheid geboden voor de vestiging van een bouwmarkt. De Welkoop bevindt zich ook in de huidige situatie niet in het centrumgebied, dit zal dus niet leiden tot toename van concurrentie voor het centrumgebied. De vestiging van een bouwmarkt zal gelet op de huidige detailhandelstructuur van het centrumgebied niet leiden tot verstoring. Bij zowel het tuincentrum, de Welkoop als de bouwmarkt is sprake van een vorm van volumineuze detailhandel, dergelijke winkelveorzieningen kunnen buiten het centrumgebied worden toegestaan. Daarnaast is de verwachting dat met een combinatie van aanbod waarbij alles op gebied van huis, tuin en dier op één locatie wordt geclusterd, in een consumentenbehoefte wordt voorzien.

3.3.4 Bedrijventerreinenvisie Haaksbergen

De gemeente Haaksbergen beschikt niet langer over direct uitgeefbaar bedrijventerrein. Haaksbergen wil graag inzetten op een gedifferentieerd aanbod van bedrijventerreinen, voor zowel de vestiging van kleine en grote bedrijven, bestaande en startende bedrijven, de productiegerichte, de zwaardere en de hoogwaardigere bedrijven. Het uitgangspunt van de bedrijventerreinenvisie is zorgvuldig ruimtegebruik. Dat betekent eerst kijken naar de mogelijkheden van uitbreiding op de bestaande locatie en pas in de laatste plaats verplaatsing naar nieuw bedrijventerrein.

Beleidsambitie 1 uit de bedrijventerreinenvisie luidt: *de ruimte op de bestaande bedrijventerreinen beter benutten door het kwaliteitsniveau van deze terreinen te verhogen en te behouden.*

Hoewel het plangebied in de bedrijventerreinenvisie niet als bedrijventerrein wordt benoemd, past dit initiatief binnen de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het terrein aan de Goorsestraat 72a beter benut en wordt het kwaliteitsniveau van het terrein verhoogd. Het past daarmee uitstekend binnen de beleidsambitie van de gemeente Haaksbergen, zoals deze verwoord is in de bedrijventerreinenvisie Haaksbergen.

3.3.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

In het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP; 31 januari 2007) wordt het beleid op het gebied van verkeer en vervoer in de gemeente Haaksbergen aangegeven voor de komende jaren. De hoofddoelstelling van dat beleid is het creëren van een doelmatig, veilig en duurzaam verkeers- en vervoerssysteem waarvan de kwaliteit voor de individuele gebruiker in een goede verhouding staat tot de kwaliteit voor de samenleving als geheel. De verkeershinder voor de omgeving dient hierbij tot een minimum te worden beperkt.

De ontwikkeling van de vrijetijdshof draagt door het verplaatsen van de inrit en het creëren van een extra inrit voor de levering van goederen bij aan de hoofddoelstelling van een doelmatig, veilig en duurzaam verkeers- en vervoerssysteem.

3.3.6 Toetsing aan gemeentelijk beleid

De ontwikkeling van de Vrijetijdshof past binnen de gemeentelijke beleidskaders. De gewenste ontwikkelrichtingen welke benoemd zijn in het structuurplan Haaksbergen 2015 zijn niet van invloed op de ontwikkeling van de Vrijetijdshof en de ontwikkeling van het plangebied leidt niet tot beperkingen ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van Haaksbergen.

De visie welke de gemeente Haaksbergen heeft geformuleerd over de ontwikkeling van de detailhandel en bedrijventerreinen sluit aan bij de visie op het uitbreidingsplan. Het assortiment dat wordt aangeboden op de Vrijetijdshof zal niet leiden tot onevenredige verstoring van het centrumgebied. Bij zowel het tuincentrum, de Welkoop als de bouwmarkt is sprake van een vorm van volumineuze detailhandel, dergelijke winkelvoorzieningen kunnen buiten het centrumgebied worden toegestaan.

Daarnaast is door het beter benutten van het oppervlak van het plangebied sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het huidige terrein wordt heringericht en de beschikbare ruimte wordt beter benut.

Het wijzigen van de inrit is in overeenstemming met het Verkeers- en Vervoerplan. Door deze wijziging wordt een doelmatige, veilige en duurzame verkeerssituatie gerealiseerd.

4 MILIEU

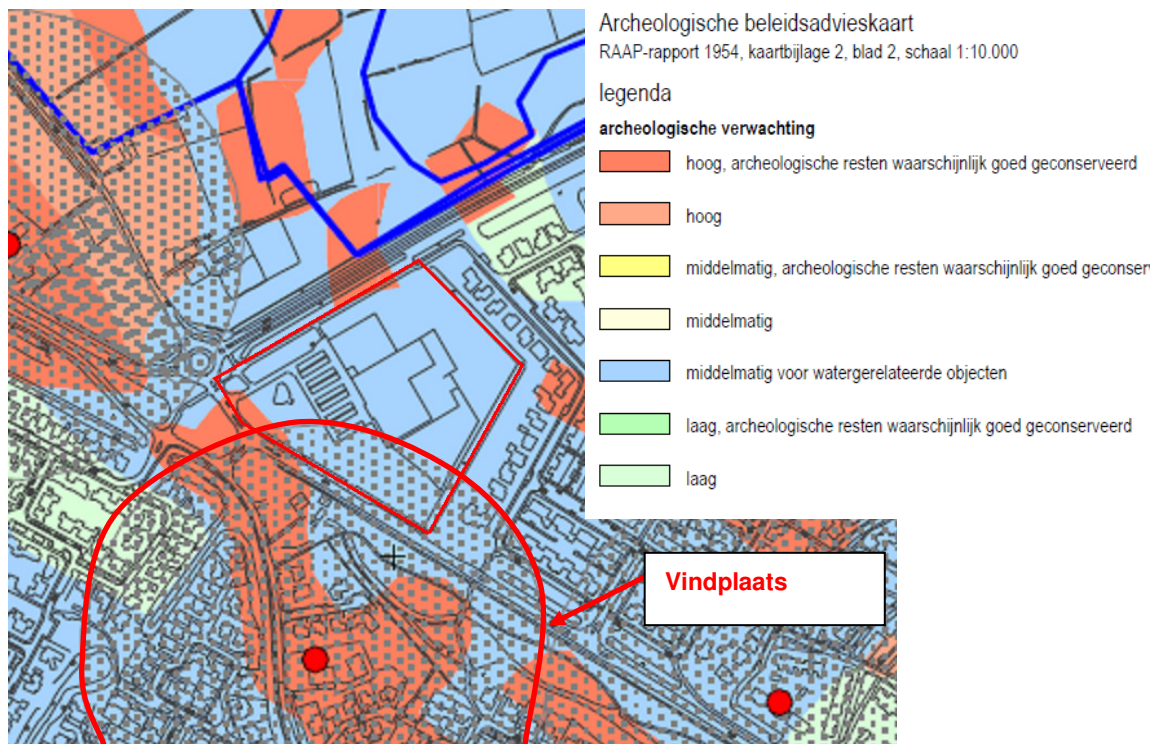
4.1 Inleiding

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening.

Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, maar ruimtelijke maatregelen kunnen ook een bijdrage leveren aan de verbetering van de milieukwaliteit. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor het plangebied relevante milieuaspecten. Primaire insteek hierbij is welke rol de milieuaspecten hebben bij de afweging of bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen toegelaten kunnen worden.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de monumentenwet moet in bestemmingsplannen rekening worden gehouden met archeologische waarden. De gemeente Haaksbergen heeft een archeologiebeleid en een archeologische verwachtings- en advieskaart. De advieskaart vormt de onderlegger voor beleid en eventueel uit te voeren onderzoek. Deze kaart is opgenomen in bijlage 3. Onderstaande figuur is een uitsnede van deze kaart:



Het plangebied ligt op de archeologische beleidsadvieskaart grotendeels in een zone met een lage archeologische verwachtingswaarde. De kans dat er archeologische vindplaatsen aanwezig zijn is op basis van de oorspronkelijke bodemkundige en landschappelijke omstandigheden als laag aangemerkt. Het zuidelijke deel van het plangebied ligt echter nog binnen een attentiezone van een historisch erf dat al in de Middeleeuwen bekend was. In de directe omgeving van dergelijke erven kunnen oudere voorgangers aanwezig zijn. Een dergelijke attentiezone is een arbitraire begrenzing waarbinnen op basis van de specifieke bodemkundige en landschappelijke situatie beoordeeld moet worden waar en of er in het onderhavige plangebied ook daadwerkelijk voorgangers van oudere erven gelegen hebben.

Die oudere voorgangers, vaak daterend uit de periode van de 10e tot de 14e eeuw moeten gezocht worden op wat hogere delen van het landschap. In dit geval zal het gaan om de dekzandrug die zich buiten het plangebied in zuidelijke richting uitstrekt. De kans dat sporen van een oudere voorganger in het plangebied aanwezig zijn is klein.

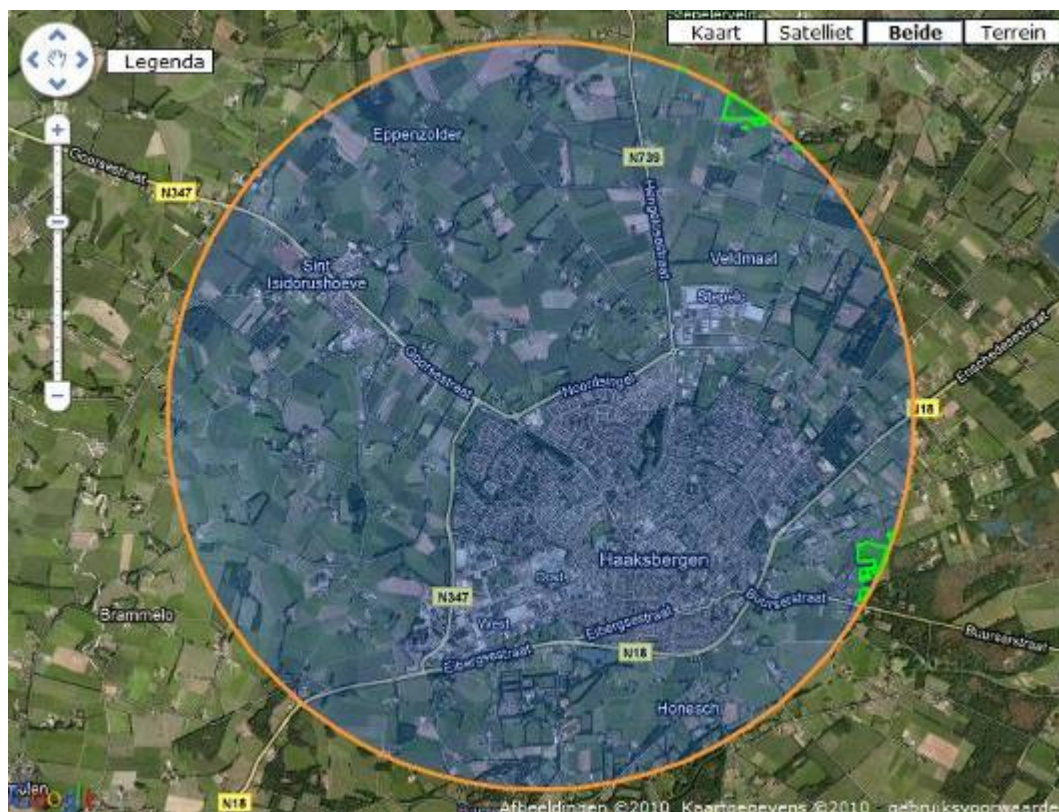
Alleen in het meest westelijke deel van het plangebied is een vlakje met een hoge archeologische verwachtingswaarde op de flank van de zuidelijke dekzandrug. De omvang van dit stuk is echter ruimschoots minder dan 2500 m², de vrijstellingsgrens in het gemeentelijk archeologiebeleid. Op basis daarvan is er binnen het plangebied geen archeologisch vooronderzoek nodig.

4.3 Flora en fauna

Flora- en faunawet

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. De Flora- en Faunawet (een kaderwet) vervangt een aantal bestaande wetten met regels op het gebied van in het wild levende flora en fauna. De wet heeft tot doel de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een zo groot mogelijke verscheidenheid aan in het wild levende plant- en diersoorten als functionele elementen van het ecosysteem waarvan zij deel uitmaken. In de wet worden in de artikelen 3 tot en met 7 de aanwijzing van beschermde dier- en plantensoorten geregeld. In de wet staat het beschermingsbeginsel voorop (nee tenzij). De artikelen 8 tot en met 18 beschrijven de verbodsbepalingen.

Op basis van een analyse van de gebiedendatabase van het ministerie van LNV blijkt dat er zich geen Natura 2000 gebieden bevinden in het plangebied. Het plangebied ligt op een kleine 3 kilometer van twee EHS gebieden.



Figuur 4: analyse gebiedendatabase LNV

Door middel van een quickscan is nagegaan welke beschermde plant- en diersoorten in het plangebied (potentieel) voorkomen en welke consequenties dit kan hebben voor de beoogde plannen in het kader van de Flora- en faunawet. Deze quickscan is opgenomen in bijlage 4.

De conclusies en aanbevelingen uit de quickscan staan hieronder omschreven.

Uit de effectentoetsing aan de Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de ingreep negatieve effecten te verwachten zijn op vogels. Voor de overige soortgroepen worden geen negatieve effecten op beschermde soorten of functies verwacht.

Vogels

Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan hiermee rekening gehouden worden door werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet, globaal wordt de periode half maart tot medio juli aangehouden. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het feit dat veel vogels meerdere legsels per jaar kunnen hebben, zoals de aanwezige zwarte roodstaart. Om te voorkomen dat de vogels tot broeden komen binnen het plangebied kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om het plangebied ongeschikt te maken.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten, ongeacht vrijstelling of ontheffing. Op grond hiervan dient een ieder voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten. Dit houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn/haar handelen of nalaten, nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zulk in redelijkerwijs van hem/haar kunnen worden geleverd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

4.4 Geluid

Verkeerslawaaï wordt via de Wet geluidhinder gereguleerd. Langs elke weg met een vastgestelde maximumsnelheid van boven de 30 km/uur, bevindt zich van rechtswege een zone. Binnen deze zone zijn de normen van de Wet geluidhinder van toepassing voor geluidsgevoelige objecten en bestemmingen. Het bestemmingsplan staat echter geen geluidsgevoelige objecten toe. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

Dit bestemmingsplan leidt niet tot een toename van geluid. In het vigerende bestemmingsplan heeft reeds het volledige perceel de bestemming 'tuincentrum'. Deze gronden kunnen gebruikt worden voor de inrichting van parkeerterreinen. Dit bestemmingsplan leidt dus niet tot extra mogelijkheden voor de inrichting van parkeerterrein, maar biedt uitsluitend de mogelijkheid voor een groter bouwvlak en een ander assortiment (toevoeging bouwmarkt). Uit de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG 2009) blijkt dat bouwmarkten binnen dezelfde milieucategorie vallen (bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten). De vestiging van een bouwmarkt heeft daardoor geen negatieve consequenties ten aanzien van geluid.

De bestaande en nieuw te realiseren bebouwing zal daarnaast nog een afschermend effect hebben op de geluiden van de parkeerplaats, die voor klanten uitsluitend aan de west-zuid-west zijde is voorzien. Hierdoor blijft er in de omgeving van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.5 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wet milieubeheer (Wm)). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen.

Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- een project is genoemd of past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Met de NIBM-tool van Infomil is gekeken of de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof. Aangezien de exacte verkeersaantrekkende werking nog niet bekend is, is een schatting als invoer voor de tool gebruikt. Deze schatting gaat uit van gemiddeld aantal extra

voertuigbewegingen per dag (gemiddeld over de week) van 400 (= ongeveer 200 bezoekers) met een percentage vrachtverkeer van 1%. Uit de uitkomst van de tool blijkt dat de beoogde ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verandering van de luchtkwaliteit. Het plan voldoet daarmee uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Bodemkwaliteit

Wet bodembescherming

Een schone bodem is nodig voor een goed milieu. De bodem mag geen risico vormen voor de mens en het milieu. Met een schone bodem zijn er geen belemmeringen voor het universele gebruik ten behoeve van wonen en werken, maatschappelijk en cultureel gebruik voor recreatieve doeleinden, groenvoorzieningen en instandhouding van de natuur. Daarmee wordt de duurzaamheid van investeringen en het gewenste ruimtegebruik gewaarborgd. Ontwikkelingen moeten kunnen plaatsvinden zonder beperkingen en zonder meer dan gebruikelijke investeringen.

Voor de onderbouwing van het bestemmingsplan moet worden nagegaan of de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de voorgenomen plannen. Voor de bestemmingsplanwijziging is het voldoende om de bodemkwaliteit in beeld te brengen door het uitvoeren van een onderzoek conform de *Handreiking bodem voor gemeenten*. In dit protocol is aangegeven op welke wijze de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit beoordeeld moet worden met het oog op de toekomstige functie. Hieruit volgt of de huidige bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Het Besluit bodemkwaliteit is hierin het juridische instrument.

Voor deze locatie blijkt dat er voldoende gegevens voorhanden zijn om af te leiden of de huidige bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Het verzamelen en beoordelen van de gegevens is uitgevoerd op basis van het protocol NEN 5725 "Bodem-Landbodem-Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek". De resultaten van het vooronderzoek zijn getoetst aan haalbaarheid van de toekomstige functie van het terrein.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

- Tot 1993 is de onderzoekslocatie in gebruik geweest als weiland/akker. Vanaf 1993 is het huidige tuincentrum Casa Flora aanwezig.
- Op de locatie zijn geen bodembedreigende activiteiten uitgevoerd en er hebben geen calamiteiten plaatsgevonden.
- De verwachte bodemkwaliteit op basis van de bodemkwaliteitskaart voldoet aan de landelijke achtergrondwaarde.
- De te verwachten milieuhygiënische kwaliteit van de grond vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging.

De bodemtoets is opgenomen in bijlage 5.

PM: Uitvoering bodemonderzoek conform NEN 5740

4.7 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op te realiseren basisveiligheid voor burgers;

- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Voor inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt dat binnen de 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontour geen kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontour als richtwaarde.

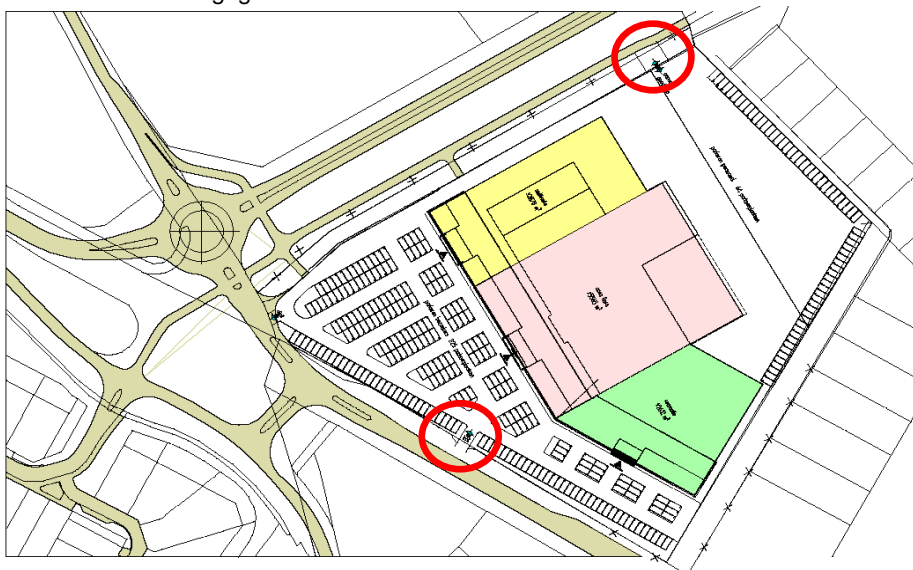
In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is opgenomen dat bij een ruimtelijk besluit het groepsrisico verantwoord moet worden. Conform de Circulaire Risico normering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs) geldt dat voor het vervoer van gevaarlijke stoffen het groepsrisico verantwoord moet worden bij een toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Uit de risicokaart blijkt dat nabij het plangebied geen risicovolle activiteiten aanwezig zijn waarvan het invloedsgebied over het plangebied reikt. Hieruit kan worden opgemaakt dat er geen risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn, die zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn voor het plangebied.

Vanuit de inrichting zal ook consumentenvuurwerk worden verkocht. De opslag van vuurwerk zal niet meer bedragen dan 10.000 kg. Conform artikel 4.2 van het vuurwerkbesluit moet hiervoor voldaan worden aan de veiligheidsafstanden in bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit. Dit betekent dat de afstand tot kwetsbare objecten minimaal 8 meter moeten bedragen. Deze minimale afstand ten opzichte van de omliggende woningen wordt niet overschreden. Deze veiligheidsafstand zal ook in acht worden genomen voor de omliggende winkels. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om deze veiligheidsafstanden toe te passen.

4.8 Verkeer

Het verkeer op de weg zal in de toekomst enigszins toenemen als gevolg van de bestemmingswijziging. Het merendeel van de verkeersbewegingen zal veroorzaakt worden door klanten van de Vrijetijdshof. Dit zal grotendeels met de auto zijn. Daarnaast zullen toeleveranciers ook een aantal vervoersbewegingen veroorzaken. Het plangebied wordt echter uitstekend ontsloten. Met de twee nieuw te realiseren inritten wordt de verkeersveiligheid significant verhoogd. De klanten zullen dan via de Goorsestraat aan- en afrijden, de toeleveranciers doen dit dan via de inrit aan de Noordsingel. Deze locatie is vanuit verkeersoogpunt uitermate geschikt voor de Vrijetijdshof. Ten behoeve van het parkeren zullen de hiervoor door het CROW ontwikkelde normen worden gehanteerd. In onderstaande afbeelding is de beoogde locatie van de inritten weergegeven.



4.9 Waterhuishouding

4.9.1 Kader

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. De kern van het beleid is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan, als overloop in tijden van veel water maar ook als reserve voor tijden van droogte. Waterbeleid 21e eeuw gaat uit van de strategie 'vasthouden, bergen, afvoeren', waarbij water pas wordt afgevoerd als het echt niet anders kan.

Een belangrijk instrument hierbij is de Watertoets, die sinds 1 november 2003 in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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). Ook in de nieuwe Wro (1 juli 2008) is de Watertoets verplicht.

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden haalbare doelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. In de provincie Overijssel is de omgevingsvisie richtinggevend voor waterschap en gemeenten.

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het vigerende Waterbeheerplan. Diverse aspecten van het waterbeleid zijn verder uitgediept in aparte beleidsnota's. Voor het ruimtelijk relevante thema vasthouden en bergen van water, is de Beleidsnota Retentie opgesteld. De uitgangspunten en wensen voor de inrichting en het beheer van beken en overige waterlopen zijn verwoord in de Stroomgebied Actie Plannen (STAP).

De notitie "afkoppelen / niet aankoppelen" geeft de visie van het Waterschap Regge en Dinkel weer over de wijze waarop met hemelwater moet worden omgegaan en bevat een beslisboom voor de juiste keuze van hemelwaterafvoer in verschillende situaties. De uitgangspunten en randvoorwaarden die het waterschap hanteert voor het toetsen van de basisinspanning en het ontwerp van rioolstelsels in samenhang met het oppervlaktewatersysteem, zijn opgenomen in de nota Actualisering Rioleringsbeleid.

Daarnaast is de Keur van Waterschap Regge en Dinkel een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Regge en Dinkel opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang voor het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

4.9.2 Plangebied

Hemelwater en afvalwater

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van

oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In het plangebied wordt vanuit dit principe gehandeld. Hemelwater wordt, vertraagd via een bassin, afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het afvalwater wordt afgevoerd via het rioleringstelsel.

Invloed van het plan op de waterhuishouding

Het plan ligt in stedelijk gebied van Haaksbergen op de hoek van de Goorsestraat en de Noordsingel. Het plan heeft invloed op de waterhuishouding vanwege de toename van het verhard oppervlakte van naar schatting 5000m². Vanwege deze toename zal het afstromend hemelwater niet direct in het oppervlaktewater terecht komen, maar eerst geborgen worden in het plangebied. Dit gebeurt door middel van een waterbassin. Indien nodig zal bij de uitvoering een waterhuishoudingsplan worden opgesteld. In ieder geval zullen de rekenregels vanuit de uitgangspunten van de watertoets hierbij gevolgd worden.

Proces

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is de normale procedure van de Watertoets doorlopen en is er vooroverleg gevoerd met het waterschap Regge en Dinkel. Een concept van de waterhuishoudkundige aspecten van het ruimtelijk plan is kortgesloten met het waterschap. Tot zover heeft het waterschap aangegeven te kunnen instemmen met de bovenstaande uitgangspunten. Het waterschap geeft aan dat het onderhoudspad voor het beheer van de watergang tussen het tuincentrum en de woonwijk deels loopt over het terrein van het tuincentrum (Noord-Oostkant) en deels loopt over het terrein van de gemeente Haaksbergen (Zuid-Oostkant). Dit pad zal ook in de nieuwe situatie bereikbaar blijven voor het waterschap.

4.9.3 Conclusie

Het waterschap Regge en Dinkel heeft geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging en geeft een positief wateradvies.

4.10 Geurhinder

Door de wijziging van het bestemmingsplan wordt geen geuroverlast veroorzaakt. Ook zijn er geen bronnen in de omgeving die geuroverlast zouden kunnen veroorzaken ter hoogte van het plangebied.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage 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 milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-

regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor het uitvoeren van een m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek

Het initiatief betreft een uitbreiding van een bestaand bedrijf. In het Besluit milieueffectrapportage is het volgende gesteld. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het bedrijfsvloeroppervlak blijft ver beneden de drempelwaarde uit bijlage D.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, zoals beschreven in de in dit plan behandelde milieuaspecten.

Met de uitbreiding van het bedrijf worden geen negatieve effecten verwacht op het Natura 2000-gebied gelegen op ruim 3 kilometer afstand. Er worden geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden of kenmerken van de Natura 2000-gebieden verwacht. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde. Tevens is het plangebied gelegen op een afstand van circa 2,9 kilometer ten opzichte van natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Er worden geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden of kenmerken van de EHS verwacht. Een toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Op basis hiervan en het gestelde in de voorgaande omgevingsaspecten wordt geconcludeerd dat het initiatief in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

Conclusie

Het plangebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r.-plichtig is

5 TOELICHTING JURIDISCHE PLANGEDEELTE

5.1 Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Per 1 januari 2010 treden de digitale verplichtingen uit de Wro voor het bestemmingsplan in werking. Het bestemmingsplan dient daarmee per 1 januari 2010 te voldoen aan de zogenaamde RO-standaarden:

- Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008)
- Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2008)
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI 2008)

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de toelichting, de regels en de verbeelding. Hieronder worden de verbeelding en de regels toegelicht.

5.2 Verbeelding

De plankaart vormt in veel gevallen de logisch toegang naar (digitale) bestemmingsplaninformatie. Een duidelijke en eenduidige opzet is daarom van groot belang.

De plankaart bevat alleen die zaken die juridisch relevant zijn. Datgene dat op de plankaart staat vermeld, is derhalve ook terug te vinden in de regels. Dit uitgangspunt wordt gehanteerd om de kaart zo rustig en leesbaar mogelijk te houden.

De topografische basis voor de bestemmingsplankaart wordt gevormd door de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN/GBK) aangevuld met kadastrale gegevens.

5.3 Regels

De regels van dit bestemmingsplan zijn opgezet volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) en bestaan uit de volgende onderdelen:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende bepalingen:

Artikel 1: Begripsbepalingen

In artikel 1 worden omschrijvingen gegeven van belangrijke, in de regels voorkomende begrippen. Door het opnemen van deze omschrijvingen kunnen interpretatieverschillen worden voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten

In artikel 2 wordt op vergelijkbare wijze een omschrijving gegeven van de wijze waarop in de regels voorkomende maten dienen te worden gemeten.

Bestemmingsregels

Elke bestemming wordt afzonderlijk in een bestemmingsbepaling opgenomen.

Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Artikel 3. Detailhandel – functies tuincentrum en bouwmarkt

Deze bestemming is toegekend aan de grond die wordt gebruikt voor de Vrijtijdshof. De bestemming bevat tevens de daarbij behorende tuinen, erven, terreinen, parkeer- en groenvoorzieningen.

Algemene regels

De algemene regels bevatten de volgende onderdelen:

Artikel 4. Anti dubbeltelregeling

Het is niet ondenkbaar dat gronden bij meerdere bouwaanvragen in aanmerking worden genomen, zodat onbedoeld meer bebouwing ontstaat dan met het plan wordt beoogd. De anti-dubbeltelregeling (conform tekst Bro) voorkomt dit.

Artikel 5. Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels geven aan welke vormen van gebruik (in elk geval) verboden worden, dit in aanvulling op de diverse specifieke gebruiksregels in de bestemmingen. Een algemeen gebruiksverbod ontbreekt, aangezien de Wro en de Woningwet hierin reeds voorzien.

Artikel 6. Algemene ontheffingsregels

Deze regels beogen het plan enige flexibiliteit mee te geven. Het betreft ontheffingen voor veel voorkomende gewenste afwijkingen, die op alle bestemmingen van toepassing zijn.

Artikel 7. Algemene procedure regels

In dit artikel is bepaald welke procedure van toepassing is op ontheffingsbesluiten, namelijk afdeling 3.4. Awb, met een tweetal uitzonderingen. De procedure voor wijzigingsbesluiten staat vermeld in de Wro en hoeft derhalve niet in het plan te worden opgenomen.

Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het overgangsrecht (conform tekst Bro) en de citeertitel van het plan.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Een bestemmingsplan dient economisch uitvoerbaar te zijn waardoor het plan inzicht moet geven in de financiële uitvoerbaarheid. De kosten, waaronder ook eventuele tegemoetkoming in vergoeding van planschade, van ontwikkelingen zijn geheel voor rekening van de particuliere initiatiefnemer waardoor het plan in principe financieel-economisch uitvoerbaar is voor de gemeente Haaksbergen.

De Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) gaat er echter van uit dat bij het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De gemeente Haaksbergen heeft een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemers teneinde de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te waarborgen, waardoor een exploitatieplan niet nodig is. Ook eventuele tegemoetkoming in schade (planschadevergoedingen) als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening komen voor rekening van de initiatiefnemers.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Overleg met bevolking

P.M. aan te vullen door gemeente Haaksbergen

7.2 Overleg met instanties

Resultaten vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

P.M. aan te vullen door gemeente Haaksbergen

8 COLOFON

Opdrachtgever	: Casa Flora
Project	: Ontwerp Bestemmingsplan Haaksbergen-Dorp, herziening
Dossier	: D2014-01.001
Omvang rapport	: 31 pagina's
Auteur	: Kornelis Jorna
Bijdrage	: Merle de Lange
Interne controle	: Gert Olbertijn
Projectleider	: Kornelis Jorna
Projectmanager	: Gert Olbertijn
Datum	: 25 maart 2013
Naam/Paraaf	:

DHV B.V.

*Ruimte en Mobiliteit
Laan 1914 nr. 35
3818 EX Amersfoort
Postbus 1132
3800 BC Amersfoort
T (033) 468 20 00
F (033) 468 28 01
E info@dhv.nl
www.dhv.nl*

BIJLAGE 1 Visie uitbreidingsplan ‘Vrijetijdshof’ juni 2009

BIJLAGE 2 Structuurnota Tuincentra

BIJLAGE 3 Archeologische beleidsadvieskaart (2009)

BIJLAGE 4 Natuurwaardenonderzoek

BIJLAGE 5 Bodemtoets