



GEMEENTE HAAKSBERGEN

Bestemmingsplan

*“Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening
Schoolkaterdijk 76”*

December 2016

Ontwerp

Bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Schoolkaterdijk 76”

**Gemeente Haaksbergen
Postbus 102
7480AC HAAKSBERGEN**

**Contactpersoon gemeente Haaksbergen: dhr. R. Oude Moleman
Projectleider BJZ.nu: dhr. J.B.H. ter Avest**

**Status: Ontwerp
Datum: December 2016**



**Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO**

**t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu**

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	8
2.1	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HISTORIE	8
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER & PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	26
5.1	GELUID	26
5.2	BODEMKWALITEIT	26
5.3	LUCHTKWALITEIT	27
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	28
5.5	MILIEUZONERING	29
5.6	GEUR	31
5.7	ECOLOGIE	32
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	36
6.1	VIGEREND BELEID	36
6.2	WATERPARAGRAAF	37
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	38
7.1	INLEIDING	38
7.2	OPZET VAN DE REGELS	38
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	39
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSpraak	42
9.1	VOOROVERLEG	42
9.2	INSpraak	42
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	43	
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN	43
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	43
BIJLAGE 3	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	43
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT - GEEN WATERSCHAPSBELANG	43

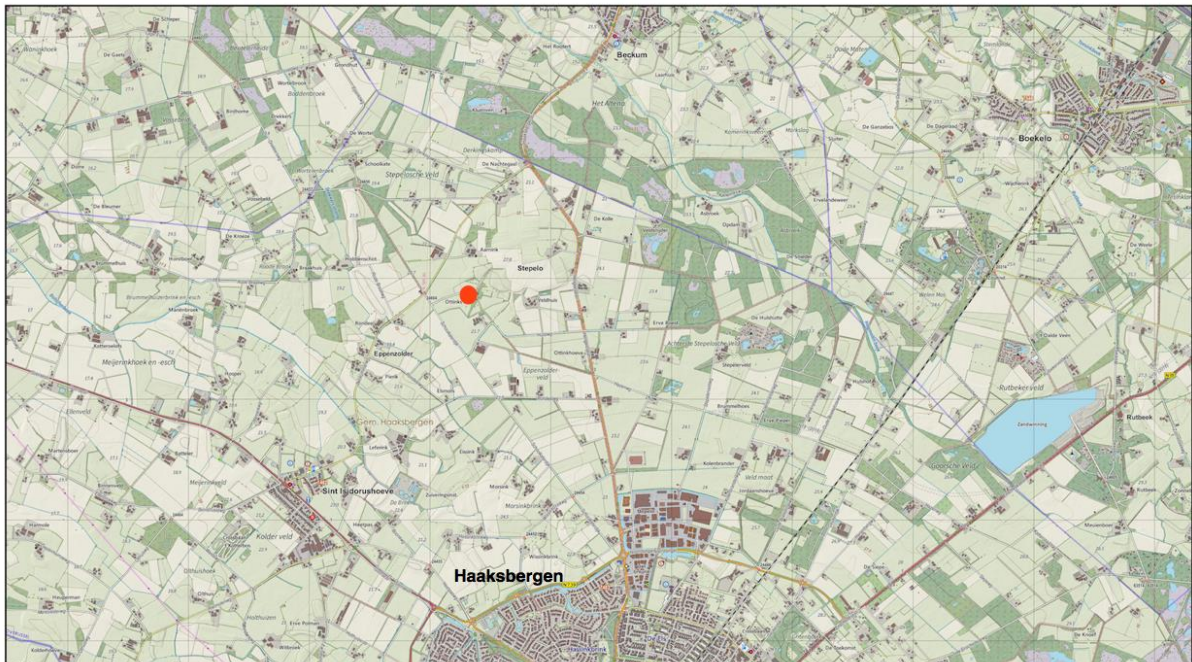
HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Schoolkaterdijk 76 te Haaksbergen bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf, waar als sinds 1999 zorgboerderij Hendrikahoeve wordt geëxploiteerd als nevenactiviteit. De zorgboerderij vangt jongeren op met complexe gedrags- en aandachtsstoornissen, autisme, ADHD en cliënten met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking. In de huidige situatie biedt de zorgboerderij plaats voor 11 jongeren en beschikt over 4 zorgkamers met mogelijkheden tot overnachten. Omdat er geen sprake meer is van een bedrijfsmatige agrarische vervolgfunctie, wordt ook niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen die niet meer worden gebruikt. Hierdoor zal de staat van onderhoud op termijn verder verslechteren. Met toepassing van het VAB (Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing) beleid wordt de mogelijkheid geboden om de vrijgekomen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te hergebruiken voor niet-agrarische functies. In voorliggend geval wordt volledig overgeschakeld naar de maatschappelijke functie in de vorm van een zorgboerderij, waarbij de bestaande boerderij gesplitst in een woongedeelte en een zorggedeelte met maximaal 12 zorgkamers voor jongeren met een beperking. Een garage en stal blijven behouden ten behoeve de opslag van materieel en kleinschalig huisvesten van dieren ten behoeve van de maatschappelijke functie. De overige landschapontsierende bebouwing met een oppervlakte van 645 m² wordt gesloopt. Het geheel wordt op een landschappelijke verantwoorde wijze ingepast in het landschap. De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Schoolkaterdijk 76 te Haaksbergen, in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied met de rode stip ten opzichte van de kern Haaksbergen en de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Haaksbergen en omgeving (Bron: Opentopo)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Schoolkaterdijk 76” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.BP1144-0001) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Planologische regiem

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaksbergen’. Dit bestemmingsplan is op 2 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Haaksbergen. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin weergegeven het plangebied.



Figuur 1.2

Uitsnede bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaksbergen’ (Bron: Gemeente Haaksbergen)

Op basis van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaksbergen’ zijn de gronden ter plaatse bestemd als ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’, met daarop de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 2’. Tevens zijn de gronden voorzien van de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verweingsgebied’ en ‘wro-zone - wijzigingsgebied’.

De gronden ter plaatse van de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat per bestemmingsvlak niet meer dan 1 agrarisch bedrijf is toegestaan. Op basis van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 2’ geldt dat de oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 1 hectare mag bedragen.

De gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ gaat uit van de zonering op basis van het Reconstructieplan. De gebiedsaanduiding ‘wro-zone - wijzigingsgebied’ heeft in het kader van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen betekenis en wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

De gewenste ontwikkeling betreft de transformatie van het perceel Schoolkaterdijk 76 naar een maatschappelijke functie in de vorm van een zorgboerderij met kamers voor jongeren met een beperking. Binnen de huidige bestemming zijn er geen mogelijkheden om dit maatschappelijke gebruik toe te staan. Daarom is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de landschapskarakteristiek alsmede de huidige situatie in het plangebied.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Haaksbergen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema’s de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

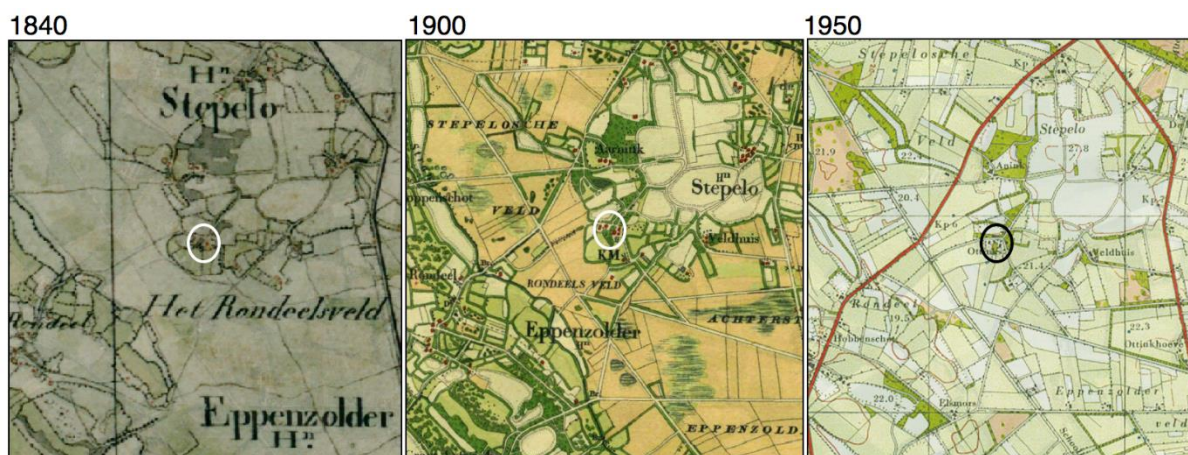
Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2

LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Landschapskarakteristiek en historie

Het plangebied is gelegen in het oude hoevenlandschap. Het oude hoevenlandschap is een landschap met verspreid liggende erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. De eerste nederzettingen, die bestonden uit groepjes kleine boerderijen, lagen op de overgangen van hoog naar laag, op of langs kleine ruggen en rond de koppen in het dekzandgebied. Om het akkerland tegen het vee te beschermen werd elke kamp omgeven door hagen of houtwallen. Door de schaalvergroting in de agrarische sector zijn veel houtwallen, singels en bomenrijen verdwenen, zoals weergegeven op de historische topografische kaarten in figuur 2.1. Het betreft een oud erf, dat op de kaart van 1840 al herkenbaar in het landschap aanwezig is. Ook is de Schoolkaterdijk prominent in het landschap aanwezig. De kaarten geven een goede weergave van de ontwikkelingen die het landschap in de 19^e en 20^e eeuw heeft doorgemaakt.



Figuur 2.1 Historische kaarten 1840, 1900 en 1950 (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de Schoolkaterdijk 76 te Haaksbergen. Karakteristieke houtwallen en landschapselementen zijn de belangrijke ruimtelijke structuurdragers in de omgeving. Deze houtwallen, singels, bosjes, boomgroepen, weg- en erfbeplantingen maken het landschap waardevol. De functionele structuur bestaat uit agrarische cultuurgrond en agrarische bedrijvigheid (veelal grondgebonden landbouw) en enkele verspreid liggende woningen.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door agrarische cultuurgronden. Ten westen van het plangebied bevindt zich tevens het woonperceel Schoolkaterdijk 74. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door bosperceel en een woonperceel Schoolkaterdijk 80. Tot slot wordt het plangebied aan de zuidzijde begrensd door agrarische cultuurgronden.

Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en in gebruik als agrarische cultuurgrond. De rest van het plangebied is in gebruik als voormalig agrarisch erf, waar zich diverse bebouwing bevindt. De bebouwing bestaat uit een 8tal opstallen, te weten de traditionele boerderij (deels daterend uit 1883), een garage, een melkveestal, de oude schuur, 2 varkensstallen en 2 kapschuren. In de traditionele boerderij zijn nu al zorgkamers aanwezig.

De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven op de luchtfoto in figuur 2.2. Een overzicht van de huidige bebouwing is weergegeven op figuur 2.3, waarbij de letters corresponderen met de foto's in figuur 2.4.



Figuur 2.2 Luchtfoto's huidige situatie (Bron: Atlas van Overijssel)



Figuur 2.3 Overzicht huidige bebouwing



Figuur 2.4 Beelden huidige bebouwing (Bron: Hendrikahoeve)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

3.1.1. Inleiding

Het buitengebied is van oudsher van belang voor de agrarische sector geweest. De sector is echter de afgelopen jaren onder druk komen te staan. Er vindt schaalvergroting plaats, het aantal bedrijven neemt steeds verder af en ondernemers zijn op zoek naar mogelijkheden om hun agrarische bedrijfsvoering te verbreden. Daarnaast komen er, door het verdwijnen van agrarische bedrijven, agrarische complexen vrij. Om de vitaliteit en sociaaleconomische kwaliteit van het buitengebied te behouden, is het gewenst om ruimte te bieden aan passende vervolgfuncties op vrijgekomen locaties.

Zo ook op de locatie Hendrikahoeve aan de Schoolkaterdijk 76 te Haaksbergen, waar al sinds 1999 passende jeugdzorg wordt geboden. In eerste instantie zeer kleinschalig en als nevenactiviteit, maar tegenwoordig een volwaardig en professioneel bedrijf, waar cliënten met een combinatie van verstandelijke beperking en/of complexe aandachts- en gedragsstoornissen worden opgevangen. Voor de voorgenoemde doelgroep geldt dat de volgende kernwaarden van groot belang zijn; persoonlijke (intensieve) zorg en begeleiding, rust, ruimte, stabiliteit en regelmaat. De doelgroep is gevoelig voor prikkels (teveel mensen, verkeer etc.) en is snel afgeleid. Bij (grotere) zorginstellingen, veelal gelegen in/nabij kernen, zijn de cliënten daarom niet te plaatsen c.q. te handhaven. De hoeveelheid prikkels ter plaatse (groot aantal mensen en verkeer) zijn te groot en de stabiliteit (klein vertrouwd vast team) ontbreekt. Dit leidt - in de gestructureerde zetten van een zorginstelling - tot een verdere toename van de gedragsproblematiek. De rust, ruimte en permanente begeleiding op deze locatie in het buitengebied vormen een uitstekende omgeving voor de zorgbehoevenden om zo goed mogelijke zorg te krijgen.

3.1.2 De ontwikkeling

3.1.2.1 Sloop

Diverse bebouwing op het erf is diverse voormalige, landschapontsierende bebouwing aanwezig. In totaal wordt 645 m² bebouwing gesloopt. Het gaat om de oude schuur, 2 vleesvarkensstallen en 2 kapschuren, die allemaal in vervallen staat verkeren. Verwezen wordt naar figuur 2.4 waar dit op te zien is.



Figuur 3.1 Weergave sloop en behoud bebouwing

3.1.2.2 De nieuwe functie(s)

In totaal blijft 1.070 m² aan bebouwing behouden. Deze oppervlakte aan bebouwing is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

De traditionele boerderij (gebouw A) wordt gesplitst in 2 delen, waarbij het zuidelijk deel in eerste instantie de privéwoning van de eigenaar blijft en het noordelijk deel wordt ingericht voor zorg en kamers. De traditionele boerderij zal intern verbouwd worden. De interne verbouwing is nodig om in de boerderij een aantal zorgkamers te realiseren, een gemeenschappelijke ruimte en faciliterende voorzieningen. De behoefte aan zorgkamers kan in de toekomst groter worden dan op dit moment wordt gerealiseerd in wooneenheid D. Daarom worden maximaal 12 zorgkamers toegestaan in alle te behouden bebouwing.

De doelgroep zijn kinderen met een verstandelijke beperking en/of met complexe aandachts- en gedragsstoornissen. Hieronder vallen cliënten met autisme, ADHD, ontwikkelstoornissen, psychiatrische problemen en/of andere aanverwante stoornissen. Tevens zijn er cliënten met (lichte) lichamelijke beperkingen. Het zuidelijke gedeelte wordt in eerste instantie de privéwoning van de eigenaar.

De functie van gebouw B (garage) is werk- en opslagplaats van materialen ten behoeve van het onderhoud van het agrarische erf. De functie van gebouw C (melkveestal) is het kleinschalig houden van landbouwhuisdieren die noodzakelijk zijn voor de maatschappelijke zorgfunctie op het erf. Gebouw C, beschikt over de mogelijkheid om een 25-tal schapen met lammeren te huisvesten, 3 paarden, diverse konijnen en cavia's, een kantine met toiletgroep, stalling van werktuigen (tractor) en +/- 15 skelters. Gebouw C heeft een omvang van 645 m², maar is betreft omvang en functie van wezenlijk belang om goede zorg te kunnen verlenen op de Hendrikahoeve.

De jongeren op de zorgboerderij leren door ervaring. Zelf ervaren is een belangrijk principe om vaardigheden, kennis en ervaring op te doen. De zorgboerderij biedt die structuur. De gang van zaken op een boerderij biedt een vast verloop en er is een vast dag- en seizoensritme. Een zorgboerderij biedt:

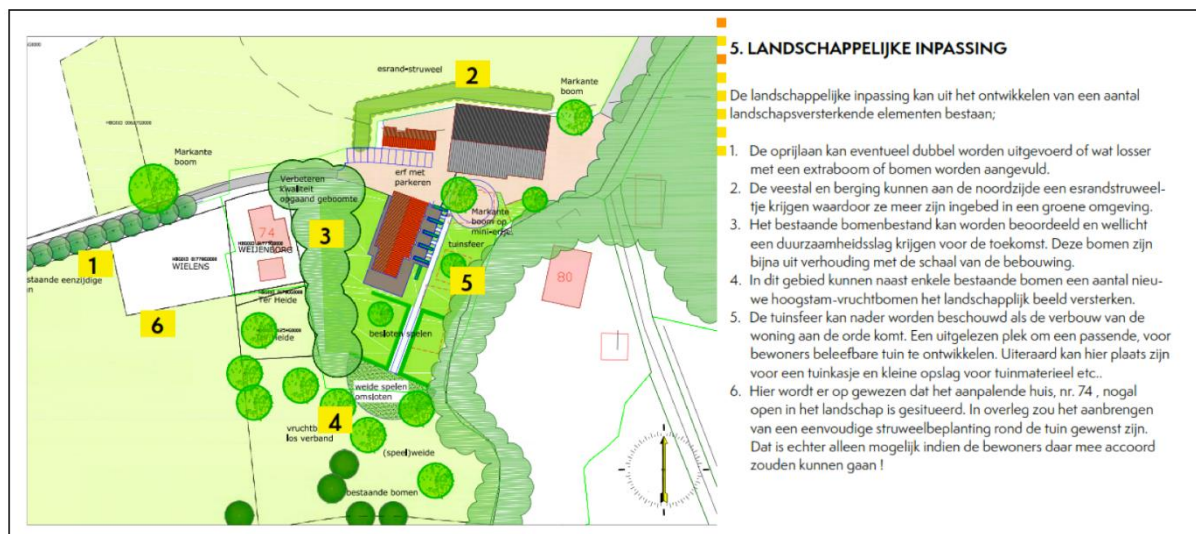
- De ruimte, de lage drempel en een informeel karakter;
- Grote diversiteit in werkzaamheden en activiteiten;
- De context van de werk- en bedrijfscultuur;
- Het normale leven;
- Integratie door de vele contacten met de boer en andere relaties;
- Het werken met planten en dieren;
- Zichtbare resultaten;
- Meemaken van de seizoenen;
- Lichamelijk bezig zijn;
- Zelf zorgen in plaats van verzorgd worden.

3.1.2.3 Landschappelijke inpassing

Om het geheel op een landschappelijke wijze in te passen in het landschap is een inrichtingsplan uitgewerkt. De landschappelijke inpassing bestaat uit het ontwikkelen van een aantal landschapsversterkende elementen:

1. De oprijlaan kan eventueel dubbel worden uitgevoerd of wat losser met een extraboom of bomen worden aangevuld.
2. De veestal en berging kunnen aan de noordzijde een esrandstruweeltje krijgen waardoor ze meer zijn ingebed in een groene omgeving.
3. Het bestaande bomenbestand kan worden beoordeeld en wellicht een duurzaamheidsslag krijgen voor de toekomst. Deze bomen zijn bijna uit verhouding met de schaal van de bebouwing.
4. In dit gebied kunnen naast enkele bestaande bomen een aantal nieuwe hoogstam-vruchtbomen het landschappelijk beeld versterken.
5. De tuinsfeer kan nader worden beschouwd als de verbouw van de woning aan de orde komt. Een uitgelezen plek om een passende, voor bewoners beleefbare tuin te ontwikkelen. Uiteraard kan hier plaats zijn voor een tuinkasje en kleine opslag voor tuinmaterieel etc..
6. Hier wordt er op gewezen dat het aanpalende huis, nr. 74, nogal open in het landschap is gesitueerd. In overleg zou het aanbrengen van een eenvoudige struweelbeplanting rond de tuin gewenst zijn.

De uitwerking deze verschillende elementen wordt weergegeven op figuur 3.2.



Figuur 3.2 Weergave landschappelijke inpassing (Bron: Bijkerk)

3.2 Verkeer & parkeren

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. De ontsluiting vindt plaats via de Schoolkaterdijk. De Schoolkaterdijk is een 60-km weg in het buitengebied. Deze weg heeft een doorgaande functie en wordt hoofdzakelijk door bestemmingsverkeer en landbouwverkeer gebruikt. De verkeersbewegingen op het erf zelf zijn relatief beperkt.

Het parkeren gebeurt op eigen erf. Parkeren vindt plaats tussen de traditionele boerderij waar de 12 zorgkamers worden gerealiseerd en de garage (gebouw B). Voor de ontwikkeling geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per zorgkamer. Er zijn 12 parkeerplaatsen beschikbaar. De cliënten beschikken niet over een eigen auto. De parkeerplaatsen zijn bedoeld voor 'halen en brengen'. Dit 'halen en brengen' gebeurt niet op een vast tijdstip, waardoor nooit tegelijkertijd veel auto's aanwezig zijn. Gelet op het vorenstaande, wordt het realiseren van 1 parkeerplaats per zorgkamer meer dan voldoende geacht. Het realiseren van 1 parkeerplaats per zorgkamer is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Het aantal verkeersbewegingen neemt nauwelijks toe. De verkeersbewegingen die de ontwikkeling met zich meebrengt bestaat voornamelijk uit extra verkeersbewegingen in de vorm van halen en brengen. Het gaat hierbij om vervoersbewegingen met auto's. Doordat de gebouwen niet meer in gebruik zijn ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten treedt een verschuiving op van zwaar verkeer (vrachtwagenbewegingen ten behoeve van voer, mest en dergelijke) naar lichter verkeer in de vorm van personenauto's.

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen belemmeringen te verwachten.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

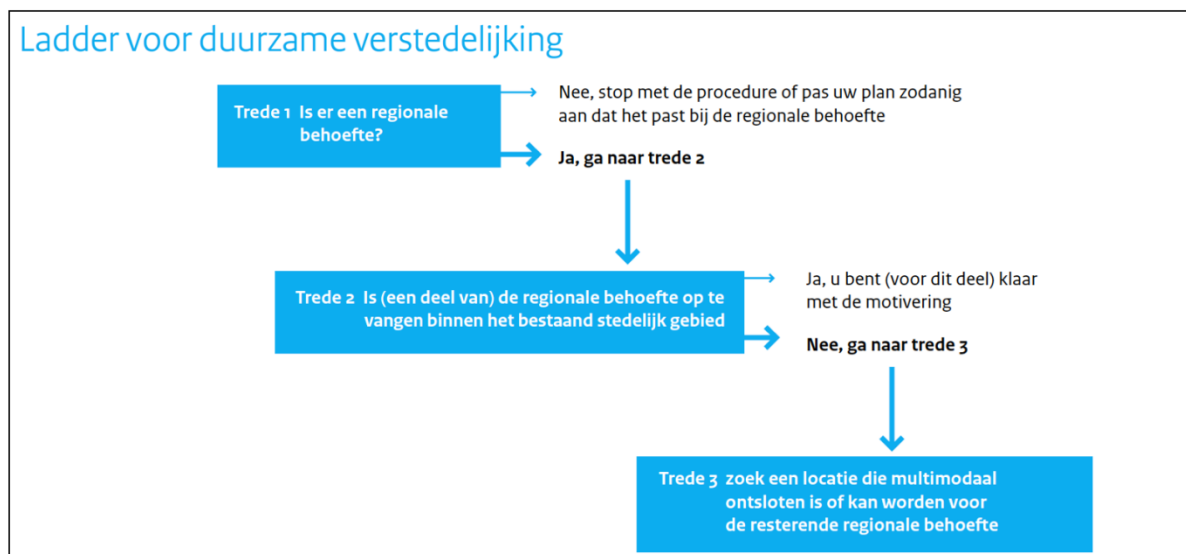
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- 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 Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (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 hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De

ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In figuur 4.1. wordt deze treden schematisch weergegeven.



Figuur 4.1

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

4.1.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe “stedelijke ontwikkelingen” mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn ‘Ladderplichtig’. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gelet op het feit dat:

- er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte;
- er sprake is van een planologische verbetering c.q. functie met een minder milieubelastende uitstraling dan hetgeen nu planologisch wordt toegestaan (agrarisch bedrijf);
- er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ aanvaardbaar is;

kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke orderingsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie

en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

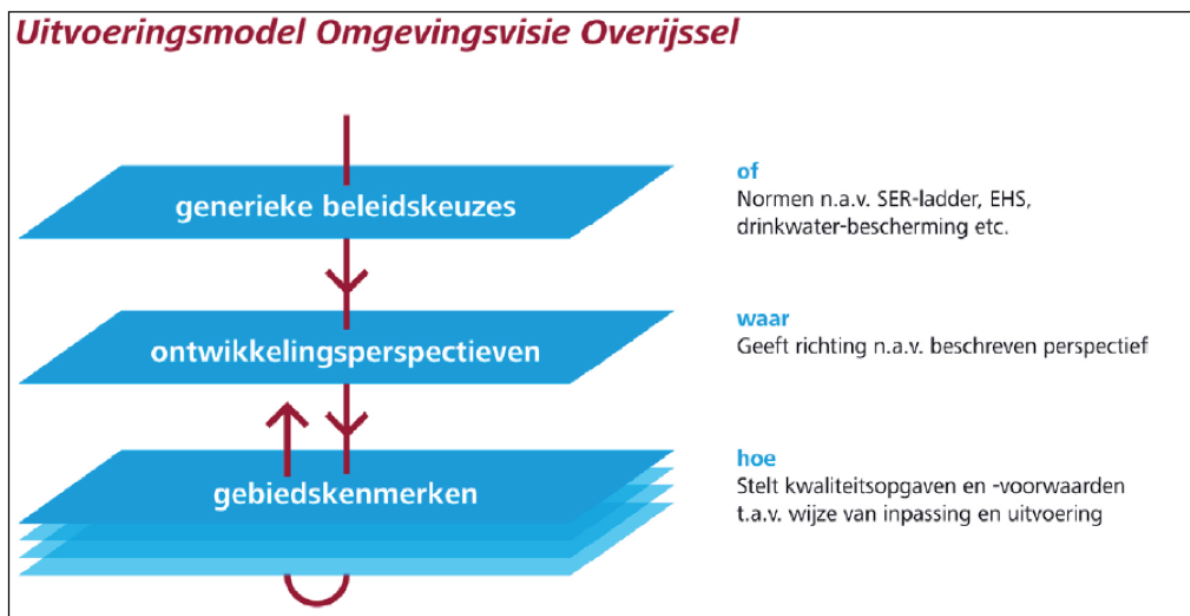
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Figuur 4.2 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Artikel 2.1.4: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. In het voorliggende geval wordt echter geen extra ruimtebeslag gelegd door bouwen en verharden op de groene omgeving. Er is sprake van optimale herbenutting van bestaande bebouwing met een passende functie. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling vindt namelijk in zijn geheel plaats binnen de grenzen van het huidige bestemmingsvlak. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

Artikel 2.1.5, lid 1: Ruimtelijke kwaliteit

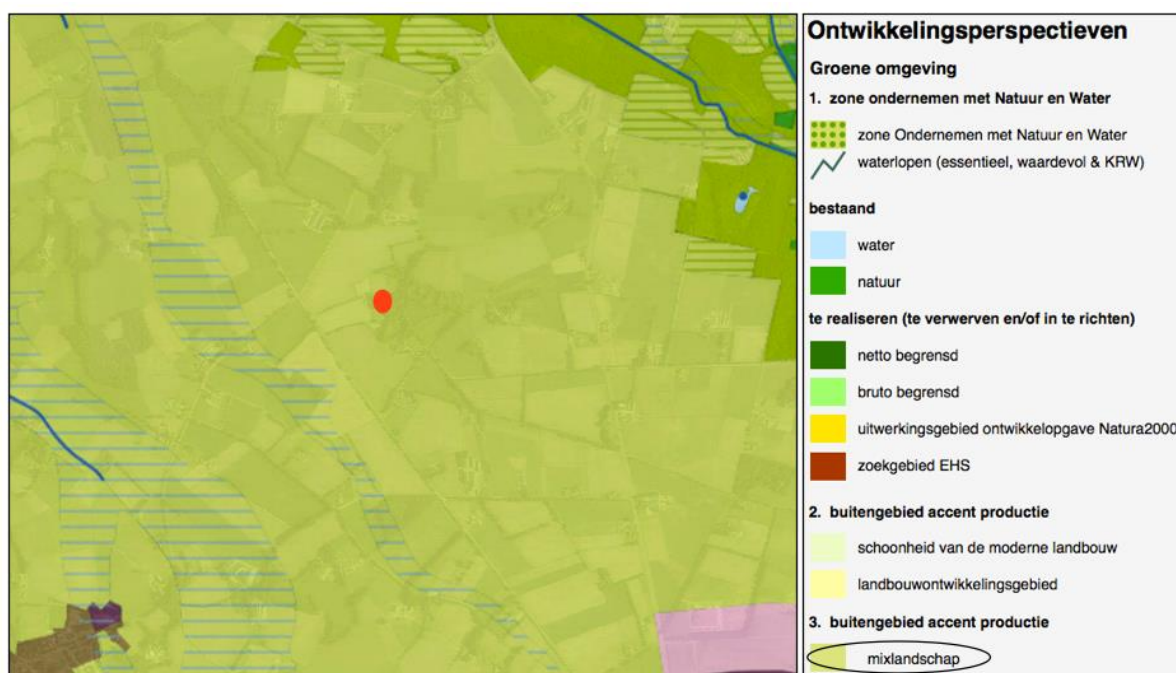
In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals blijkt uit de planbeschrijving in hoofdstuk 3 wordt de locatie landschappelijk goed ingepast. Kortheidshalve wordt hier naar verwezen. De beplantingskeuze en de locatie van de aanplant is mede gebaseerd op de geldende gebiedskenmerken, één en ander blijkt onder meer uit het vervolg van dit hoofdstuk. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte – mixlandschap’. In figuur 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.3

Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Buitengebied - accent veelzijdige gebruikruimte/ mixlandschap’

Gebieden, aangewezen als ‘Buitengebied - accent veelzijdige gebruikruimte/mixlandschap’ zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw- recreatie-zorg, landbouw- natuur en landbouw- water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

De ontwikkelingsperspectieven zijn niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt.

Van oudsher domineert de agrarische sector het buitengebied. Echter, door trends en ontwikkelingen in de agrarische sector worden veel agrarische bedrijven gedwongen te stoppen met de bedrijfsvoering. Het karakter van het buitengebied verpaupert door leegstaande agrarische gebouwen. Om de vitaliteit en sociaaleconomische kwaliteit van het buitengebied te behouden, is het gewenst om ruimte te bieden aan passende vervolgfuncties op vrijgekomen locaties.

In voorliggend geval is er sprake van een maatschappelijke (zorg)functie. Dit zijn veelal functies die voorkomen in de stedelijke omgeving. Echter, in dit geval is sprake van een specifieke zorgfunctie met een specifieke doelgroep. De doelgroep is gevoelig voor prikkels (teveel mensen, verkeer etc.) en is snel afgeleid. Bij (grotere) zorginstellingen, veelal gelegen in/nabij kernen, zijn de cliënten daarom niet te plaatsen c.q. te handhaven. De hoeveelheid prikkels ter plaatse (groot aantal mensen en verkeer) zijn te groot en de stabiliteit (klein vertrouwd vast team) ontbreekt. Dit leidt - in de gestructureerde zetten van een zorginstelling - tot een verdere toename van de gedragsproblematiek. De rust, ruimte en permanente begeleiding op het agrarisch bedrijf vormen een uitstekende omgeving voor de zorgbehoevenden om zo goed mogelijke zorg te krijgen.

De locatie aan de Schoolkaterdijk 76 te Haaksbergen sluit naadloos aan bij de gestelde randvoorwaarden / wensen vanuit de betrokken partijen. Daarnaast wordt gelijktijdig ook een ruimtelijke kwaliteit van de locatie aanzienlijk verbeterd door het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het geheel en het slopen van landschapontsierende bebouwing. Tevens wordt opgemerkt dat de ontwikkeling niet leidt tot belemmeringen van omliggende agrarische bedrijven. Met de ontwikkeling wordt de sociaal-economische vitaliteit van het buitengebied versterkt. De ontwikkelingsperspectieven staan de ontwikkeling niet in de weg.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (Natuurlijke laag, Laag van het agrarisch-cultuurlandschap, Stedelijke laag en Lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Stedelijke laag' en de 'Lust- en leisurelaag' worden buiten beschouwing gelaten, omdat vanuit deze lagen geen bijzondere eigenschappen ter plaatse van het plangebied aanwezig zijn.

1. De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. In figuur 4.4 is dat aangegeven.



Figuur 4.4 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

‘Dekzandvlakte en ruggen’

In deze gebieden is er afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen. De daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. In het geval dat er ontwikkelingen plaats vinden, dan moeten deze bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Op deze locatie zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke investeringen wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Opgemerkt wordt dat bij de nieuwe invulling streekeigen soorten worden gebruikt. Hier wordt geconcludeerd dat het initiatief goed aansluit bij de gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’.

2. De ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ aangeduid met het gebiedstype ‘Oude Hoevenlandschap’. In figuur 4.5 wordt dit weergegeven.



Figuur 4.5 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

‘Oude hoevenlandschap’

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

Het geheel wordt op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in het landschap. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Tevens is sprake van behoud en versterking van een karakteristiek gebouw. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Rood voor Rood en VAB beleid 2011

4.3.1.1 Algemeen

De gemeente Haaksbergen heeft op 6 juli 2011 het Rood voor Rood en VAB beleid 2011 vastgesteld. In dit beleidsdocument zijn de kaders voor beide regelingen weergegeven. In dit kader is met name het VAB-beleid van belang.

4.3.1.2 VAB beleid

Het hoofddoel van deze regeling is het verbeteren van de sociaal en economische vitaliteit in het landelijk gebied. Het beleid is erop gericht nieuwe economische dragers in het landelijk gebied te realiseren. Dit houdt in dat de resterende economische waarde van een VAB wordt benut voor nieuwe functies. Er worden, kortom, mogelijkheden geboden om bestaande gebouwen te hergebruiken voor andere activiteiten dan de landbouw.

Het beleid gaat uit van het uitoefenen van activiteiten binnen de bestaande bebouwing en de sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt. Bij een combinatie van wonen en werken bij voormalige agrarische bedrijven wordt uitgegaan van de bestaande (bedrijfs)woning en er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs)woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt of is vervreemd (verhuur of verkoop). Bij elk project dient maatwerk te worden geleverd om te bepalen welke bestemming de woning in relatie tot het bedrijf (bedrijfswoning of niet) moet krijgen.

4.3.1.3 Aard en omvang bedrijfsmatige functies

- In principe wordt alle bedrijvigheid tot een oppervlakte kleiner dan ($\leq$) 350 m² gezien als nevenactiviteit en daarmee toegestaan met uitzondering van:
 - Zorgfuncties en kinderopvang (deze vergen een nadere afweging)
 - horecafunctie(alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie)
 - detailhandel(alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie)
 - opslagen/of verwerking van chemische goederen.
- In principe wordt het realiseren van bedrijvigheid met een oppervlakte boven de (>) 350 m² als maatwerk gezien. De vormen van hergebruik die worden toegestaan zijn afhankelijk van de (ruimtelijke) effecten op de omgeving (milieu, verkeer, landschappelijke inpasbaarheid) en de geschiktheid voor de vestiging in het landelijk gebied.
- Er mag geen opslag of andere bedrijfsactiviteit buiten de gebouwen plaatsvinden.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan het Rood voor Rood en VAB beleid 2011

Op basis van het gemeentelijke VAB-beleid wordt een zorgfunctie niet direct toegestaan. Dergelijke functies in het buitengebied worden echter niet volledig op slot gezet, met dien verstande dat na een nadere afweging alsnog kan blijken dat de functie vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Na een nadere afweging is gebleken dat het initiatief vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. In voorliggend geval is besloten om alsnog medewerking te verlenen aan het gewenste initiatief, vanwege de grote maatschappelijke meerwaarde.

4.3.2 Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente

4.3.2.1 Inleiding

De gemeenteraad van Haaksbergen heeft op 5 maart 2014 de ‘Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente’ gewijzigd vastgesteld. De structuurvisie is een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Haaksbergen voor de periode tot 2020 en geeft een doorkijk naar 2030. De visie geeft aan hoe de gemeente omgaat met de thema’s infrastructuur, platteland, economie, wonen en duurzaamheid.

Er zijn voor de komende jaren negen ambities opgenomen:

- Verbeteren van de relatie en verzachten van de overgangen tussen dorp en buitengebied.
- Een sfeervol groen centrum met de Markt als stralend middelpunt.
- Stimuleren van een gezonde plattelandseconomie en op peil houden van de ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten van het buitengebied.
- Versterken van de cultuurhistorische kwaliteit van de dorpsstructuur.
- Benutten van de toeristische potentie van de samenhang tussen dorp en landschap.
- Versterken van de veelzijdigheid van de Haaksbergse economie.
- Verbreden van het aanbod aan woonmilieus.
- Op peil houden en concentreren van het voorzieningenniveau.
- Verduurzamen en beleefbaar maken van het watersysteem.

In voorliggend geval is met name de derde ambitie van belang. Op deze ambitie zal in de volgende subparagraaf nader worden ingegaan.

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

Voor de kwaliteit van het buitengebied is een gezonde plattelandseconomie van groot belang. In het reconstructieplan zijn doelen geformuleerd om de ruimtelijke structuur van de landbouw te verbeteren voor de grondgebonden landbouw en intensieve veehouderij. Er wordt ruimte geboden voor schaalvergroting en intensivering van agrarische bedrijven in het landbouwontwikkelingsgebied (L.O.G.) bij Sint Isidorushoeve. Het overige agrarische gebied is verwevingsgebied en extensiveringsgebied. Daar wordt verbreding van de plattelandseconomie naar recreatie en toerisme, kleinschalige bedrijvigheid en lokale energieproductie gestimuleerd. Dit sluit niet uit dat op plekken die daarvoor geschikt zijn, toch nog een mate van schaalvergroting kan plaatsvinden. In vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen bieden wij mogelijkheden voor andere dan agrarische activiteiten, en het benutten daarvan voor landelijke woonmilieus, voor zover dit in harmonie met de kwaliteiten van het buitengebied gebeurt.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente’

In de structuurvisie wordt aangegeven dat een gezonde plattelandseconomie van groot belang is. Met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is een passende vervolgfunctie gevonden voor een voormalig agrarisch erf, waarbij de ontwikkeling zowel ruimtelijk als functioneel aanvaardbaar wordt geacht. De ontwikkeling zorgt voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit door de zorgvuldige landschappelijke inpassing van het geheel en sloop van landschapontsierende bebouwing. Tevens is – gelet op de aard van de functie - sprake van een maatschappelijke meerwaarde. Tot slot wordt gesteld dat de ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de sociaal-economische vitaliteit van het buitengebied van Haaksbergen. Geconcludeerd wordt dat de structuurvisie zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

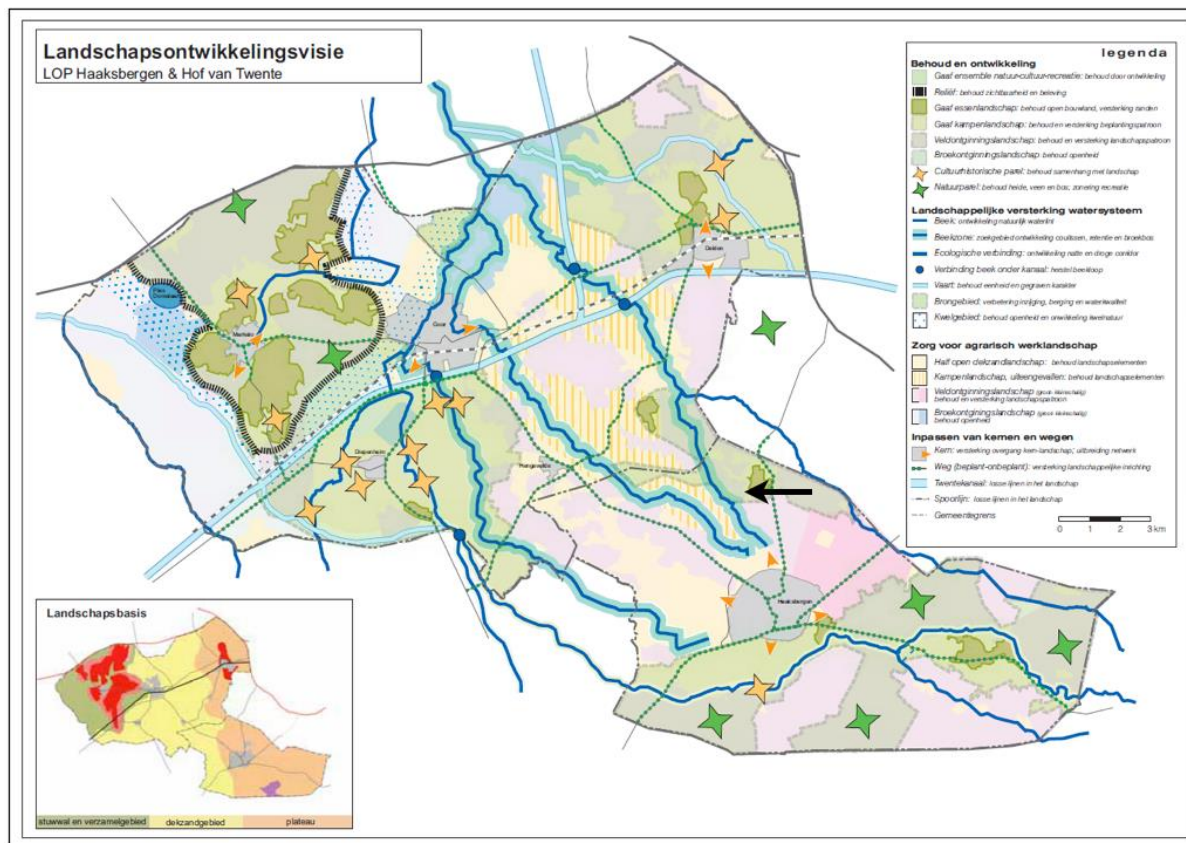
4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente

4.3.3.1 Algemeen

De gemeenten Haaksbergen en Hof van Twente hebben een gezamenlijk landschapsontwikkelingsplan laten opstellen (vastgesteld mei 2005). Het landschapsontwikkelingsplan biedt een samenhangende visie op landschapskwaliteit en bouwstenen en inrichtingsprincipes voor landschapsontwikkeling.

4.3.3.2 Landschapsontwikkelingsvisie

In de landschapsontwikkelingsvisie is het toekomstbeeld geschetst en de ontwikkeling per legenda-eenheid aangegeven. Hoofddoel van de visie is het onderscheid en de diversiteit tussen de landschapseenheden te vergroten en de samenhang te verbeteren met gerichte investeringen voor de toekomst. In figuur 4.6 is een uitsnede van de kaart behorende bij de landschapsontwikkelingsvisie weergegeven.



Figuur 4.6 Uitsnede kaart landschapsontwikkelingsvisie (Bron: gemeente Haaksbergen)

Voor de ontwikkeling van het landschap zijn in het landschapsontwikkelingsplan vier thema's benoemd. Uit de bovenstaande uitsnede van de bij de landschapsontwikkelingsvisie behorende kaart blijkt dat de locatie is gelegen binnen het thema 'Behoud en ontwikkeling' met de aanduiding 'gaaf kampenlandschap'. Binnen de diverse thema's worden weer gebiedstypen onderscheiden. Hierna wordt nader ingegaan op de van toepassing zijnde thema's en de daarbij behorende gebiedstypen.

4.3.3.3 Behoud en ontwikkeling – gaaf kampenlandschap

Bij gave eenheden kampenlandschap gaat het om het behouden van het landschapspatroon en waar nodig herstellen. Locaties met gave kampen en essen in het dekzandgebied zijn: Benteler Es, Wiener Es, Stepeler Es, Hengevelder Es, Brummelhuizerbrink en es, Markveldensche Es, Keizerskampen, Tusschede, Elsenerbroek (nat) in gebruik, verkaveling en perceelsranden. Daar waar het kampenlandschap uiteengevallen is geldt naast erfinrichting, alleen behoud van landschapselementen en in principe geen actief herstel van het landschapspatroon om de landbouwfunctie voldoende ruimte te bieden.

De wegbeplanting volgt historische wegen en paden met eiken. In natte delen zoals het Elsenerbroek worden ook els en es gebruikt. Op de bouwlanden wordt in principe geen beplanting aangelegd. De erfinrichting in het kampenlandschap wordt bepaald door een open achterkant en besloten voorkant bij het woonhuis met een onregelmatige structuur van bebouwing en dichte beplanting en kleine bospercelen (eik) rondom paden en lanen. De ligging is meestal iets van de doorgaande weg af met een slingerende toegangslaan naar de losse achterkant. Het "voor" is meer besloten en formeler aangelegd met een haagomheining waarbinnen de nuts en siertuin is aangelegd. Naast fruitbomen markeert veelal een solitaire boom, linde, noot of paardekastanje het voorhuis.

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente

In hoofdstuk 3 in combinatie met bijlage 1 wordt de landschappelijke inpassing van het erf weergegeven en uitgewerkt. Verwezen wordt naar dit hoofdstuk en bijlage. Bij de uitwerking is rekening gehouden met de huidige gebiedskenmerken en beleidsmatige aspecten zoals opgenomen in het LOP. Met het versterken van het landschap ter plaatse is de ontwikkeling in overeenstemming met het LOP.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals genoemd in de Structuurvisie 2030 en het Landschapsontwikkelingsplan.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg.

5.1.2 Verantwoording

5.1.2.1 Railverkeerslawaai en industrielawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied is gelegen. Industrielawaai wordt eveneens buiten beschouwing gelaten omdat er in de omgeving van het plangebied geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig is. Voor wat betreft de geluidsbelasting van individuele bedrijven op de nieuwe functie binnen het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.5 'milieuzonering'.

5.1.2.2 Wegverkeerslawaai

De Schoolkaterdijk bevindt zich op een afstand van circa 275 meter. De Beckummerweg bevindt zich op een afstand van 300 meter. Gelet op deze grote afstanden en de verkeersintensiteiten op deze wegen kan geconcludeerd worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Econsultancy heeft ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2. Hierna wordt ingegaan op de resultaten van het onderzoek.

5.2.2 Verantwoording

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak tot matig humeus, zwak siltig, zwak grindig, matig fijn zand. De ondergrond bestaat uit zwak tot matig siltig, matig fijn zand. Vanaf 0,6 m -mv is de ondergrond bovendien plaatselijk zwak humeus.

In de ondergrond komen plaatselijk kleilaagjes voor. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd.

In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Verantwoording

Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt tevens dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Met het planologisch verdwijnen van een agrarisch bedrijf is zelfs vanuit planologisch oogpunt sprake van een verbetering van de luchtkwaliteit.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

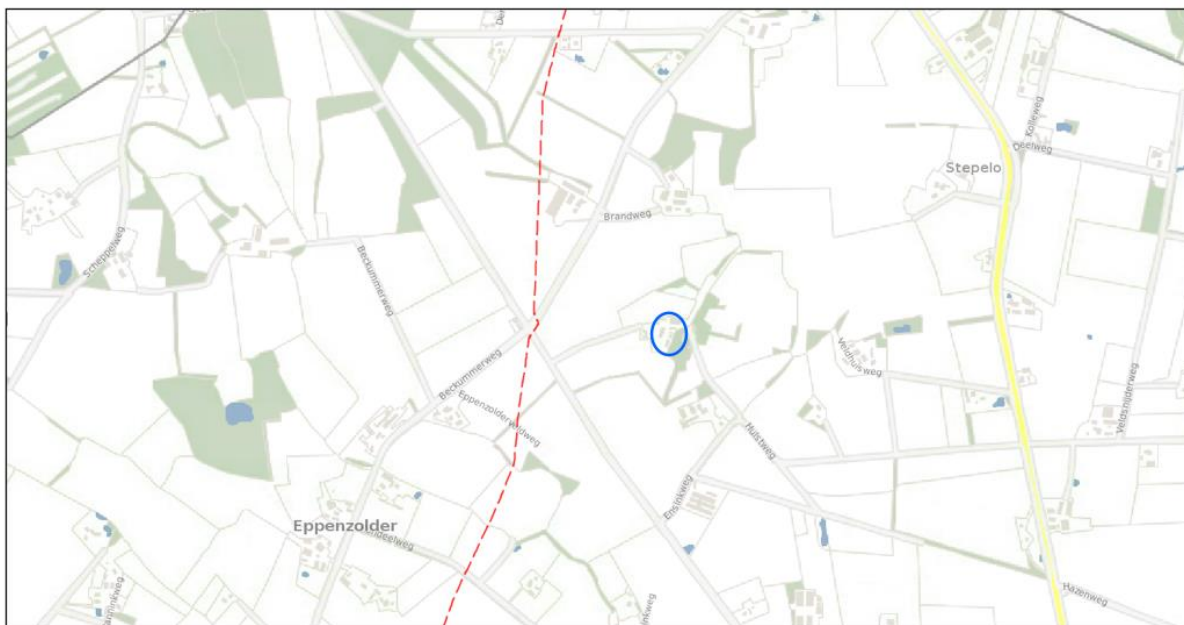
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgesteld in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Verantwoording

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Ten westen van het plangebied bevindt zich een buisleiding (N-569-80) van de Gasunie. De buisleiding heeft een diameter van 8,35 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Voor een dergelijke buisleiding geldt een verantwoordingsplicht binnen een zone van 100 meter. De buisleiding bevindt zich op meer dan 300 meter afstand. Dit betekent dat een nadere verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven.

Uit de inventarisatie blijkt voor het overige dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of

inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Verantwoording

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.

De functie zoals toegestaan is niet specifiek opgenomen in de basiszoneringslijst. Wel kan worden gesteld dat de functie het meest te vergelijken is met een categorie 2 inrichting, waarbij doorgaans voor het aspect 'geluid' een richtafstand 30 m geadviseerd. Op een grotere afstand worden milieugevoelige bestemmingen aanvaardbaar geacht. Aan deze afstand wordt voldaan. Geconcludeerd kan worden dat de realisering van de beoogde functie op dit punt in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In een straal van 300 meter rondom het plangebied bevinden zich geen milieubelastende functies.

5.5.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (hierna Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wgv dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en

- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Op basis van artikel 3, lid 2 van de Wgv worden bedrijfswoningen van andere agrarische bedrijven en voormalige bedrijfswoningen (beëindiging agrarisch bedrijf na 19 maart 2000), tevens de bovenstaande vaste afstanden gehanteerd.

5.6.2 Verantwoording

De nieuwe functie binnen het plangebied kan worden aangemerkt als geurgevoelig. Echter, in een straal van 300 meter rondom het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven. Gelet op de grote afstand tot aan het voorgenoemde agrarische bedrijf, kan geconcludeerd worden dat de bedrijfsvoering van agrarische bedrijvigheid niet wordt belemmerd als gevolg van de ontwikkeling. Tevens kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6.3 Conclusie

De Wgv vormt geen belemmering voor de uitvoering van het gewenste plan.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Om te onderzoeken of het aspect flora en fauna een belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 3. Hierna wordt ingegaan op de resultaten van het onderzoek.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Buurserzand & Haaksbergerveen” is gelegen op een afstand van circa 4,8 kilometer. Gelet op de afstand van het plangebied tot de Natura 2000, het feit dat deze afstand tot de Natura 2000 niet wordt verkleind en het feit dat de beoogde ontwikkeling voor Natura 2000-gebieden een verbetering betekent, kan worden gesteld dat er geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied aan de orde zijn.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 1.000 meter afstand. Gezien de afstand van het plangebied tot de EHS en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. De initiatiefnemer is voornemens de boerderij intern te verbouwen, om daarmee meer ruimte te creëren voor een eigen plek voor de cliënten. In eerste instantie zal alleen de begane grond van de deel worden verbouwd en zal er een nieuwe zoldervloer worden aangebracht. Uiteindelijk zullen er boven ook enkele slaapkamers worden gerealiseerd. Het overgrote (noordelijke) deel van de zolderruimte blijft daarbij in de huidige situatie gehandhaafd.

Ten behoeve van de realisatie van de plannen is met de gemeente Haaksbergen afgesproken dat de twee oude varkensschuren en twee kapschuren worden gesloopt. Het erf wordt landschappelijk ingepast. De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel V. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel V. Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	Het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren.
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	Bij sloop schuren aanvullend onderzoek naar de steenuil. De kerkuil wordt niet verstoord.
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	Alleen voor het realiseren van de slaapkamers op de zolderruimte van de deel zijn vervolgstappen noodzakelijk.
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	Vervolgstappen steenmarter en aandacht voor zorgplicht.
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht.
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		5 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		1,3 km	nee	nee	nee	-

Voor het verbouwen van de begane grond van de woonboerderij en het realiseren van een nieuwe zoldervloer, geldt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de natuurwetgeving. Vooropgezet dat de zoldervloer in de winterperiode wordt aangebracht en er verder geen werkzaamheden aan het dak en de zolderruimte plaatsvinden.

Voor de realisatie van de slaapkamers dient een aanvullend onderzoek naar gewone grootoorvleermuizen te worden uitgevoerd. Dit onderzoek kan plaatsvinden van april tot september. Omdat er geen andere soorten

worden verwacht, kan dit onderzoek mogelijk worden beperkt tot het uitvoeren van inspecties, vanaf de nieuwe zoldervloer.

Voor de sloop van de schuren zal een aanvullend onderzoek uitgevoerd moeten worden naar gebruik door de steenuil. Dit kan van februari tot half april. De sloop van de schuren dient buiten het broedseizoen van vogels plaats te vinden. Tevens dient rekening te worden gehouden met de steenmarter.

Bij het aantreffen van verblijfplaatsen van vleermuizen of steenuilen, is het aanvragen van een ontheffing aan de orde. De Hendrikahoeve biedt goede mogelijkheden voor het uitvoeren van mitigerende maatregelen om de functionaliteit van het erf voor soorten te behouden. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Flora- en faunawet (en per 2017 de nieuwe Wet natuurbescherming) in acht te worden genomen, hetgeen – zie bovenstaande en tabel V – goed mogelijk is.

5.7.3 Conclusie

Voor de sloop van de bebouwing wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd. Daaruit zal blijken of ontheffing of een mitigatieplan noodzakelijk is. Het eventuele mitigatieplan omvat de volgende vier stappen:

- alternatieve verblijfplaatsen aanbieden als tijdelijke opvang van het verlies van de potentiële verblijfplaatsen voor de periode tussen de ingreep en de realisatie van de nieuwe situatie;
- onderzoekslocatie voor de ingreep ongeschikt maken;
- controleronde(s) om afwezigheid beschermde soorten op moment van ingreep aan te tonen;
- in de nieuwe situatie duurzame verblijfsmogelijkheden voor beschermde soorten creëren.

In de sloopmelding/vergunning wordt de verplichting gekoppeld dat vooraf (van de sloop) de mitigerende maatregelen uitgevoerd gaat worden. Voor wat betreft de verbouwing van de deel (met de zorgkamers) geldt hetzelfde, maar dan voor wat betreft de Omgevingsvergunning voor het aspect bouwen.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

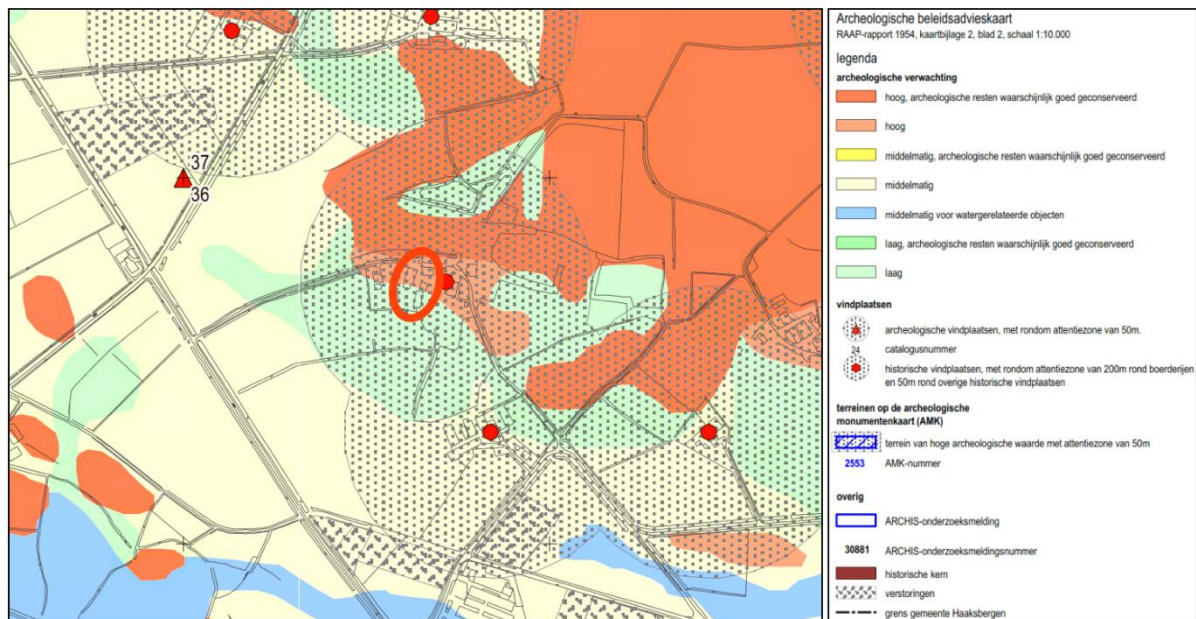
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Verantwoording

De gemeente Haaksbergen heeft een eigen archeologische beleidsadvieskaart vormgegeven. Een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Haaksbergen is opgenomen in figuur 5.2.



Figuur 5.2 Gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Haaksbergen)

Het plangebied ligt in een gebied met een deels hoge en deels lage archeologische verwachting. Voor deze gronden geldt archeologisch inventariserend veldonderzoek verplicht als de ingreep groter is dan 2500 m², én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 40 cm -Mv. Daarnaast is plangebied aangewezen als ‘historische vindplaatsen, met rondom attentiezone van 200 meter rond boerderijen en 50 meter rond overige historische vindplaatsen’. Voor deze attentiezone geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlak groter dan 30 m². De ontwikkeling brengt geen bodemingrepen met zich mee. Een archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

5.8.2.2 Verantwoording

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. De boerderij waar de inpandige verbouwing plaatsvindt wordt overigens wel deels als ‘karakteristiek’ aangemerkt. De bebouwing krijgt een passende nieuwe invulling, waardoor het geheel niet verder verpauperd. Karakteristieke bomen blijven behouden.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is en dat er sprake is van een versterking van de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot er geen waterschapsbelangen worden geraakt. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. De watertoets is opgenomen in bijlage 4.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, inhoudsmaat, etc.);
- Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;

- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsregels: onder welke voorwaarde het plan mag worden gewijzigd.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van geluidszones van wegen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.
- *Algemene procedure regels (Artikel 10)*
In dit artikel worden procedureregels ten aanzien van het stellen van een nadere eis beschreven.
- *Overige regels (Artikel 11)*
In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke regelingen waar in de regels wordt naar verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment vaststelling van dit plan.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch met waarden - Landschap (Artikel 3)

Een deel van het agrarische bouwvlak dient ‘wegbestemd’ te worden. Gelet op het huidige gebruik (grasland) is aan deze gronden de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ toegekend.

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, het weiden van vee en verbouwen van gewassen, bestaande infrastructurele voorzieningen en het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

Maatschappelijk (Artikel 4)

Gelet op de maatschappelijke (zorg) functie is het deel van het erf waar de maatschappelijke activiteiten plaatsvinden bestemd tot ‘Maatschappelijk’. De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, waarbij in de regels het aantal zorgkamers gelimiteerd is tot maximaal 12.

Tevens zijn de gronden bestemd voor daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, tuinen, erven en terreinen, waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting, parkeervoorzieningen. De bouwregels maken onderscheid tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggend geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Haaksbergen. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan wordt voorgelegd aan de provincie Overijssel. Een eventuele reactie wordt opgenomen in deze paragraaf.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Uit de uitkomsten van de watertoets wordt er geconcludeerd dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt. Nader vooroverleg met het waterschap kan achterwege blijven.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt gezien de geringe planologische wijziging geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Erfinrichtingsplan
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3	Quicksan flora en fauna
Bijlage 4	Watertoetsresultaat - geen waterschapsbelang