



GEMEENTE HAAKSBERGEN

*Buitengebied Haaksbergen,
partiële herziening Eibergsestraat 197 en 199*

November 2016

Ontwerp

Bestemmingsplan
“Buitengebied Haaksbergen,
partiële herziening Eibergsestraat 197 en 199”

Plannaam: Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Eibergsestraat 197 en 199
IMRO-nummer: NL.IMRO.0158.BP1145-0001
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: November 2016



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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

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	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER.....	7
HOOFDSTUK 2	LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN EN HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN	8
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	AANLEIDING.....	10
3.2	GEWENSTE ONTWIKKELING	10
3.3	TE SLOPEN BEBOUWING.....	11
3.4	NIEUWE BEDRIJFSBEOUWING.....	12
3.5	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN INVESTERINGEN IN DE RUIMTELIJKE KWALITEIT	12
3.6	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	27
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	29
5.1	GELUID	29
5.2	BODEM.....	29
5.3	LUCHTKWALITEIT.....	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.5	MILIEUZONERING	33
5.6	GEUR	34
5.7	ECOLOGIE	35
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	37
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	38
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	41
6.1	VIGEREND BELEID	41
6.2	WATERPARAGRAAF.....	42
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	44
7.1	INLEIDING.....	44
7.2	OPZET VAN DE REGELS.....	44
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	46
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG.....	48
9.1	HET RIJK	48
9.2	PROVINCIE OVERIJSEL	48
9.3	WATERSCHAP RIJN EN IJSEL	48

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 49

BIJLAGE 1	BIJDRAGEVEREENKOMST IN DE RUIMTELIJKE KWALITEIT LANDGOED LANKHEET	49
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	49
BIJLAGE 3	FLORA- EN FAUNA QUICKSCAN	49

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Geelink Haaksbergen is een landbouw-mechanisatiebedrijf gevestigd aan de Eibergsestraat 197 in het buitengebied van Haaksbergen. In de huidige situatie is de beschikbare ruimte op het bedrijfsperceel nagenoeg volgebouwd en de resterende vrije ruimte veelal in gebruik als buitenopslag. Om bij te kunnen blijven met de marktontwikkelingen en de service te kunnen blijven bieden die de klanten vragen, is er behoefte aan uitbreiding en herontwikkeling op de bedrijfslocatie. Enkele huidige bedrijfsgebouwen zijn ongeschikt om de gewenste herontwikkeling mogelijk te maken. Om die reden is het bedrijf voornemens deze bebouwing te slopen en nieuwe bebouwing te realiseren en tevens de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing uit te breiden. In hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan.

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen” is op het perceel 3475 m² aan bebouwing toegestaan. Met de beoogde uitbreiding wordt dit met circa 743 m² overschreden. Tevens is een van de nieuwe gebouwen voor een zeer beperkte oppervlakte gelegen in het gedeelte binnen het bedrijfsperceel waar op basis van het bestemmingsplan geen bebouwing is toegestaan.

De uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit de provinciale Omgevingsvisie en het KGO-beleid van de gemeente Haaksbergen vormen de basis om medewerking te verlenen.

Uitgangspunt van het KGO-beleid is dat in het buitengebied ruimte is voor (grootschalige) uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. In hoofdstuk 3 en 4 wordt hier nader op ingegaan.

Voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het verruimen van de bebouwingsmogelijkheden om de gewenste uitbreiding aan bedrijfsbebouwing mogelijk te maken. Aangevoerd zal worden dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Eibergsestraat 197-199 in het buitengebied van Haaksbergen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Haaksbergen en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Eibergsestraat 197 en 199” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.BP1145-0001) 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 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen”. In de volgende subparagrafen wordt op dit bestemmingsplan nader ingegaan.

1.4.1 Bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen”

1.4.1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen” is op 2 juli 2013 vastgesteld en op 22 april 2015 heeft de Raad van State voor dit bestemmingsplan een definitieve uitspraak gedaan. Afbeelding 2.1 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan. Hierin is voorliggend plangebied globaal weergegeven met de rode contour. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen” (Bron: Ruimtelijke plannen)

1.4.1.2 Bestemmingen en aanduidingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Bedrijf’, ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ en ‘Leiding’.

Het noordelijke gedeelte van het plangebied betreft het bedrijfsperceel en heeft de bestemming ‘Bedrijf’ met op een gedeelte daarvan de specifieke bouwaanduiding dat bebouwing is uitgesloten. De gronden ter plaatse zijn bestemd voor een landbouw-mechanisatiebedrijf met een maximale bebouwingsoppervlakte van 3475 m² (exclusief bedrijfswoning), met dien verstande dat 1000 m² daarvan mag worden gebruikt ten dienste van detailhandel voor het landbouw-mechanisatiebedrijf, tuin, park en ijzerwaren, en 500 m² mag worden gebruikt ten behoeve van agrarische activiteiten.

Het zuidelijke gedeelte van het plangebied is bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Landschap’. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Aan de oostzijde, langs de Eibergsestraat, is eveneens de dubbelbestemming ‘Leiding’ gelegen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de in de strook gelegen leidingen.

Het plangebied kent tevens de gebiedsaanduidingen ‘luchtvaartverkeerzone’ en ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’. Ter plaatse van de aanduiding ‘luchtvaartverkeerzone’ geldt dat die gronden – naast de andere aangewezen bestemming(en) – tevens zijn bestemd voor de bescherming van de laagvliegroute van defensie. Ter plaatse van de aanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ zijn specifieke regels van toepassing zoals opgenomen in de betreffende bestemmingen.

1.4.1.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de bestemmingsregels, omdat de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte wordt overschreden en een van de nieuwe gebouwen voor een zeer beperkte oppervlakte zijn gelegen in het gedeelte binnen het bedrijfsperceel waar geen bebouwing is toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het verruimen van de maximale bebouwingsoppervlakte en een beperkte aanpassing van het gedeelte waar bebouwing is uitgesloten om de voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het landschap en de huidige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een omschrijving van de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie en de gemeente Haaksbergen beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema’s de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op het wateraspect. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 ingegaan op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN EN HUIDIGE SITUATIE

2.1 Landschappelijke aspecten

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in het oude hoevenlandschap en gedeeltelijk in het jonge heide- en broekontginningslandschap. Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan (voormalige) natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap, hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. In de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. 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. Om het akkerland tegen het vee te beschermen werd elke kamp omgeven door hagen of houtwallen. In de omgeving van het plangebied zijn de houtsingels, bomenrijen en bospercelen duidelijk te herkennen, zoals de luchtfoto in afbeelding 2.1 laat zien.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Eibergsestraat 197-199 te Haaksbergen. Belangrijke ruimtelijke structuurdragers in de omgeving zijn de Buurser Beek en de veel voorkomende bospercelen en groenstructuren. De functionele structuur kenmerkt zich voornamelijk door verspreid liggende agrarische bedrijvigheid, verspreid liggende woningen, agrarische cultuurgrond en bospercelen. De ligging van het plangebied in de directe omgeving is weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Eibergsestraat, aan de zuidzijde door de Aaftinksweg, aan de oostzijde door een bosperceel en aan de noordzijde door agrarische cultuurgrond. Binnen de begrenzing van het plangebied bestaat het zuidelijke gedeelte uit agrarische cultuurgrond en op het

noordelijke gedeelte is het landbouw-mechanisatiebedrijf Geelink gevestigd. Geelink is omstreeks 1915 gestart als boerderij en als aanvulling op de inkomsten uit de landbouw is in 1956 gestart met een mechanisatie, constructie- en loonbedrijf aangevuld met detailhandel. De omvang van het bedrijf is door de jaren heen gegroeid.

In afbeelding 2.2 is de huidige situatie van het bedrijfsperceel weergegeven en de bestaande bebouwing genummerd. De bebouwing in het plangebied bestaat uit twee bedrijfswoningen (nummers 1 en 8) met bijgebouw (nummers 2 en 7), een werkplaats/constructieplaats/magazijn (nummer 3), winkel/magazijn/kantoor (nummer 4) en twee schuren ten behoeve van opslag (nummers 5 en 6). De gronden rondom de woningen zijn ingericht als tuin en rond de overige bebouwing zijn de gronden grotendeels verhard. Tussen het noordelijke gedeelte van het plangebied (bedrijfsperceel) en het zuidelijke gedeelte (agrarische cultuurgrond) is een houtsingel aanwezig en langs de Eibergsestraat is gedeeltelijk een groenstrook gelegen.



Afbeelding 2.2 Huidige situatie op het bedrijfsperceel (Bron: Buro SRO)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Aanleiding

Door de steeds verdergaande mechanisatie van de agrosector is het voor een bedrijf als Geelink van belang om mee te groeien. Om bij te kunnen blijven met de marktontwikkelingen en de service te kunnen blijven bieden die de klanten vragen is er behoefte aan uitbreiding en herontwikkeling op de bedrijfslocatie. De aanleiding voor de herontwikkeling en uitbreiding is meerledig:

- Door de steeds verdergaande mechanisatie van de agrosector is het van belang om mee te groeien. Hiervoor dient de bedrijfsvoering efficiënter ingericht te worden en heeft het bedrijf ontwikkelingsruimte nodig.
- Op dit moment zijn er drie open magazijnen op verschillende locaties op het perceel. De aparte magazijnen brengen belemmeringen met zich mee op het gebied van logistiek en voorraadbeheer. Daarbij zijn de huidige magazijnen smal en klein waardoor grote artikelen/voorraad elders of buiten moeten worden opgeslagen. Daarbij zijn de open magazijnen extra diefstalgevoelig. Om de bedrijfsvoering te verbeteren is het van belang dat het magazijn wordt gebundeld en uitgebreid.
- Alle bestaande bebouwing wordt ten volle benut. Op dit moment maakt het bedrijf gebruik van een aantal voormalig agrarische gebouwen. Deze gebouwen zijn niet geschikt voor de gewenste optimalisatie van de bedrijfsvoering.
- Er is een gebrek aan stallingsruimte voor te repareren machines, halffabricaten en te leveren machines. Tevens is er behoefte aan goed af te sluiten stallingsruimte voor diefstalgevoelige machines en materialen.
- Het bedrijf is gecertificeerd als SKL keuringsstation voor spuitkeuringen van landbouwspruiten. Het uitvoeren van dergelijke keuringen brengt door het gebrek aan ruimte veel belemmeringen met zich mee. Zowel de werkplaats als de constructieruimte moet bij een dergelijke keuring nagenoeg volledig ontruimd worden waardoor deze ruimtes niet efficiënt kunnen worden gebruikt.

3.2 Gewenste ontwikkeling

Om de bedrijfsvoering te optimaliseren en het bedrijf toekomstperspectief te bieden is Geelink voornemens twee oude gebouwen op het bedrijfsp perceel te slopen en drie nieuwe gebouwen te realiseren ten behoeve van uitbreiding van het magazijn, uitbreiding van de werkplaats en uitbreiding van het kantoor. Met deze uitbreiding wordt de maximale bebouwingsoppervlakte als toegestaan in het geldende bestemmingsplan met circa 743 m² overschreden. Voorgenomen uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

Afbeelding 3.1 geeft een impressie van de nieuwe situatie weer. In de volgende paragrafen wordt de ontwikkeling nader uitgewerkt.



Afbeelding 3.1 Impressie toekomstige situatie op het bedrijfsperceel (Bron: Buro SRO)

3.3 Te slopen bebouwing

Achter de bedrijfswoning (Eibergsestraat 201, aangegeven met nummer 8 in afbeelding 3.1) zijn enkele voormalige agrarische schuren aanwezig die momenteel worden gebruikt voor opslag. Deze schuren zijn relatief laag en hebben een beperkte omvang waardoor deze zich niet lenen voor de voorgenomen optimalisering van het magazijn. Initiatiefnemer is dan ook voornemens deze bebouwing te slopen. Het gaat om twee schuren met een oppervlakte van 251 m² (nummer 5 in afbeelding 2.3) en 258 m² (nummer 6 in afbeelding 2.3). Het bijgebouw bij de woning is aangebouwd aan de te slopen schuren en wordt eveneens gesloopt en met eenzelfde oppervlakte van 96 m² herbouwd (nummer 7 in afbeelding 3.1).

3.4 Nieuwe bedrijfsbebouwing

De gewenste uitbreiding van de bedrijfsbebouwing vindt plaats op het huidige bedrijfsperceel, in aansluiting op de bestaande bebouwing. De voorgenomen nieuwbouw voorziet in uitbreiding van kantoor, kantine en opslag ter plaatse van A (360 m²) zoals in afbeelding 3.1 weergegeven. De uitbreiding van het magazijn ter plaatse van B (480 m²) en uitbreiding van de werkplaats ter plaatse van C (600 m²). In totaal heeft de nieuwbouw een oppervlakte van 1440 m². Doordat de nieuwe bebouwing voornamelijk wordt gesitueerd achter de bestaande bebouwing en het bedrijfsperceel nagenoeg geheel is omzoomd met groenstructuren wordt de bebouwing aan het zicht onttrokken en is de ruimtelijke uitstraling beperkt. Opgemerkt wordt dat de detailhandel functie van het bedrijf door voorgenomen ontwikkeling niet wordt vergroot.

3.5 Landschappelijke inpassing en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit

3.5.1 Algemeen

In het KGO-beleid wordt onderscheid gemaakt tussen een basisinspanning (landschappelijke inpassing) en de kwaliteitsimpuls. Dit onderscheid komt voort uit de omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Hierin staat het volgende: *Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van het bestaande) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf, tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (aanvullende inspanning).*

In het gemeentelijke KGO-beleid is dit als volgt nader uitgewerkt: *Een **basisinspanning** is van toepassing op de goede ruimtelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt (...). Een **aanvullende inspanning** is van toepassing op ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand). Bij dergelijke ontwikkelingen wordt naast de inpassing van de ontwikkeling zelf ook geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit, ofwel een gebiedsgerichte benadering. Dit is dan ook een tegenprestatie voor de geboden ontwikkelingsruimte.*

3.5.2 Verantwoording Kwaliteitsinvestering Groene Omgeving

De kwaliteitsinvestering in de groene omgeving in het kader van voorliggende ontwikkeling voorziet in de volgende onderdelen.

- Aanplant houtsingel met een oppervlakte van 1250 m² langs de Aaftinksweg.
- Beheer en instandhouding van de houtsingel.
- Afwaardering van 1250 m² agrarische grond door bestemming naar bos.
- Investeren landgoed Lankheet voor een periode van 5 jaar.

In bijlage 2 van de regels van dit bestemmingsplan is de volledige verantwoording van de Kwaliteitsinvestering Groene Omgeving opgenomen. Hierna wordt nader ingegaan op de aanplant van de nieuwe houtsingel en de investeringen in landgoed Lankheet.

Nieuwe houtsingel

In het meest zuidelijke gedeelte van het plangebied wordt langs de Aaftinksweg een nieuwe houtsingel aangeplant zoals weergegeven in afbeelding 3.2. De houtsingel bestaat uit bosplantsoen en struweel. Het bosplantsoen wordt gevormd door zomereiken, gepland in wildverband. De onderbeplanting zal worden gevormd door de gewone lijsterbes, meidoorn, veldesdoorn, boswilg en hondsroos en eveneens worden gepland in wildverband. Voor het volledige beplantingsplan wordt verwezen naar bijlage 2 van de regels van dit bestemmingsplan.

De aanplant van de nieuwe houtsingel en de bestaande groenstructuren rondom het bedrijfsperceel geven een stevige rugdekking aan de bedrijfsbebouwing. Hierdoor wordt de bebouwing nagenoeg aan het zicht onttrokken en groen ingepast.

De betreffende houtsingel wordt in voorliggend plan passend bestemd door de agrarische bestemming te wijzigen naar bos. In het kader van de kwaliteitsinvesteringen kan de afwaardering van deze gronden worden meegenomen.



Afbeelding 3.2 Uitsnede beplantingsplan (Bron: Buro SRO)

Investerings in Landgoed Lankheet

Als onderdeel van de investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt in het kader van voorliggende ontwikkeling geïnvesteerd in de duurzame instandhouding van Landgoed Lankheet. Ter waarborging is een overeenkomst gesloten tussen Geelink en de rentmeester van het landgoed. In deze overeenkomst is vastgelegd dat voor een periode van vijf jaar jaarlijks een bijdrage wordt geleverd van € 500,- en dat deze bijdrage volledig wordt ingezet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op het landgoed door het duurzaam in stand houden en beheren van het landgoed; onder andere het Waterpark, de Buurserpot, de Botterbeek met diverse kunstwerken, etc. De betreffende overeenkomst is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte.

3.6.2 Uitgangspunten

In voorliggend geval is sprake van de uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen. Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (werkplaats, kantoor, kantine)
bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (magazijn, opslag)
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk, gemeente Haaksbergen (bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van kantoor, kantine, opslag, magazijn en werkplaats. De functies werkplaats, kantoor en kantine kunnen worden aangemerkt als arbeidsintensief en bezoekersextensief en de functie opslag en magazijn kunnen worden aangemerkt als arbeidsextensief en bezoekersextensief. Hierna worden de parkeernormen en verkeersgeneratie weergegeven voor beide functies.

Arbeidsintensief/bezoekersextensief (circa 780 m²)

- Parkeerbehoefte per 100 m² bvo: minimaal 2,1 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen
- Verkeersgeneratie per 100 m² bvo: minimaal 9,1 en maximaal 10,9 verkeersbewegingen

Arbeidsextensief/bezoekersextensief (circa 660 m²)

- Parkeerbehoefte per 100 m² bvo: minimaal 0,8 en maximaal 1,3 parkeerplaatsen
- Verkeersgeneratie per 100 m² bvo: minimaal 3,9 en maximaal 5,7 verkeersbewegingen

3.6.3 Parkeerbehoefte

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is er met betrekking tot het uit te breiden arbeidsintensieve en bezoekersextensieve gedeelte sprake van een gemiddelde parkeerbehoefte van 2,35 parkeerplaats per 100 m² bvo. Voor het uit te breiden arbeidsextensieve en bezoekersextensieve gedeelte is er sprake van een gemiddelde parkeerbehoefte van 1,05 parkeerplaats per 100 m² bvo. Voorliggende ontwikkeling brengt daarmee een parkeerbehoefte van $((2,35 * 7,8 = 18,33) + (1,05 * 6,6 = 6,93) = 25,26$ afgerond) 26 parkeerplaatsen met zich mee. Parkeren geschiedt in de huidige en toekomstige situatie geheel op eigen terrein. Het bedrijfspceel biedt voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte.

3.6.4 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is er met betrekking tot het uit te breiden arbeidsintensieve en bezoekersextensieve gedeelte sprake van een gemiddelde verkeersgeneratie 20 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Voor het uit te breiden arbeidsextensieve en bezoekersextensieve gedeelte is er sprake van een gemiddelde verkeersgeneratie van 4,8 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Voorliggende ontwikkeling brengt daarmee een toename van $((20 * 7,8 = 156) + (4,8 * 6,6 = 31,68) = 187,68$ afgerond) 188 verkeersbewegingen met zich mee. Voorgenomen uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is deels ten behoeve van optimalisatie van de bedrijfsvoering, de verkeerstoename is dan ook niet evenredig aan de uitbreiding. Er is geen sprake van een

voornemen dat de capaciteit van de aansluitende wegen, de omliggende wegenstructuur en de verkeersveiligheid op onevenredige wijze aantast. De omliggende wegenstructuur is berekend op het afwikkelen van de huidige en toekomstige verkeersbewegingen. Opgemerkt wordt overigens dat de huidige N18 (Eibergsestraat) wordt gewijzigd en om de bebouwde kom van Haaksbergen geleid waardoor de verkeersintensiteit op de Eibergsestraat afneemt en het perceel overzichtelijk blijft ontsloten middels de bestaande in- en uitrit op de Eibergsestraat.

3.6.5 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen voorliggende ontwikkeling.

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. 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.

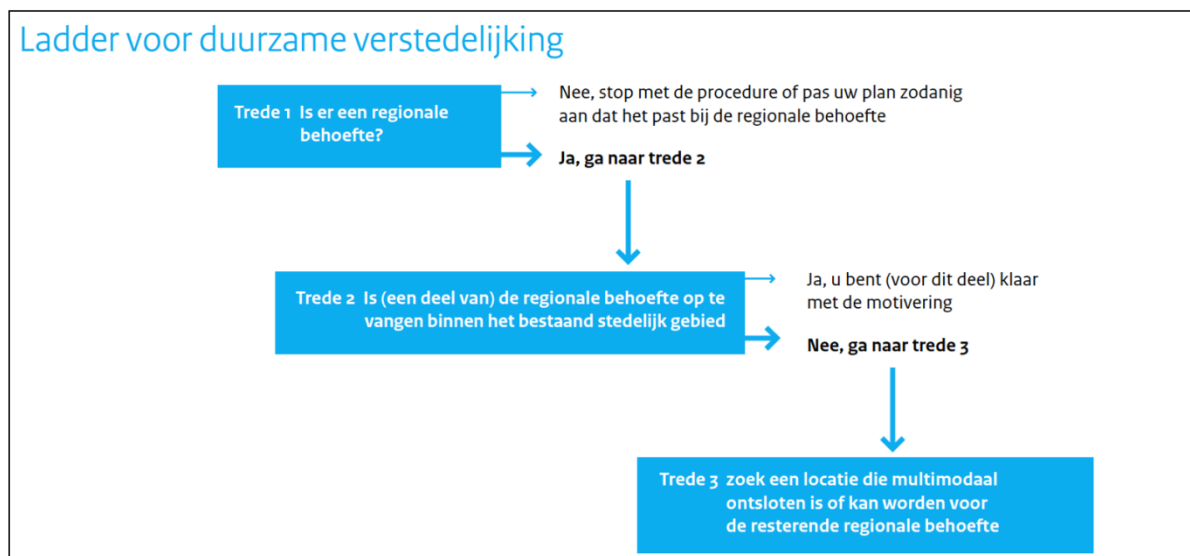
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- 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 hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder van 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 afbeelding 4.1 worden deze treden schematisch weergegeven.



Afbeelding 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen ‘regionale behoefte’, ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkelingen’.

Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Bestaand stedelijk gebied.

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*’.

Stedelijke ontwikkeling

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt in artikel 1.1.1 Bro als volgt gedefinieerd: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*.

4.1.2 Toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro). Uit artikel 3.1.6 lid 2 Bro volgt dat de drie treden van deze ladder (kort samengevat) behelzen:

1. voorzien in actuele regionale behoefte;
2. invulling van ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;

3. indien de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied wordt ingevuld, verkeerskundige ontsluiting gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.

Trede 1

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van landbouw-mechanisatiebedrijf Geelink, een bedrijf dat van oudsher op deze locatie is gevestigd. Het bedrijf heeft door de steeds verdergaande mechanisatie van de agrosector behoefte aan uitbreiding en herontwikkeling op de bedrijfslocatie. In de huidige situatie is de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing beperkt en ten behoeve van de bedrijfsvoering onvoldoende. De aanleiding voor uitbreiding en herontwikkeling is meerledig, zoals in paragraaf 3.1 nader uiteen is gezet. Om de toekomstige bedrijfsvoering voort te kunnen zetten op de korte en lange termijn, wenst het bedrijf op het huidige bedrijfsperceel de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Het gaat om een overschrijding van het maximale bebouwingsoppervlak met 743 m².

Trede 2

Bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

Het betreft een uitbreiding van een bestaand en lokaal geworteld bedrijf buiten het 'bestaand stedelijk gebied'. Het bedrijf is van oudsher gevestigd op deze locatie en het bedrijf heeft de afgelopen jaren geïnvesteerd in deze locatie. Het is financieel niet mogelijk en bedrijfstechnisch niet wenselijk de locatie te verplaatsen naar een bedrijventerrein in bestaand stedelijk gebied. Voor een duurzaam toekomstperspectief is het derhalve gewenst om het bedrijf verder te ontwikkelen op het bestaande bedrijfsperceel.

Het voornemen draagt bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied en levert een belangrijke bijdrage aan de werkgelegenheid in de gemeente en omstreken. Er moet dan ook een zwaarder gewicht worden toegekend aan het belang bij de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op de reeds bestaande locatie.

Trede 3

Indien uit trede 2 van de Ladder duurzame verstedelijking volgt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Van belang is dat het bedrijf voor het auto – en vrachtverkeer goed is ontsloten. Het bedrijfsperceel blijft ontsloten op de Eibergsestraat. Het realiseren van extra ontsluitingen is niet noodzakelijk. In de toekomstige situatie zal geen sprake zijn van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen. De Eibergsestraat is dusdanig gedimensioneerd om de toename van verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

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.

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 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de ‘Kwaliteitsimpuls Groene omgeving’ ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab’s, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar.

Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en ‘Catalogus Gebiedskenmerken’.

Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd:

Er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de ‘Catalogus Gebiedskenmerken’ wordt uitgevoerd.

Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

4.2.4 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.

4.2.4.1 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.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

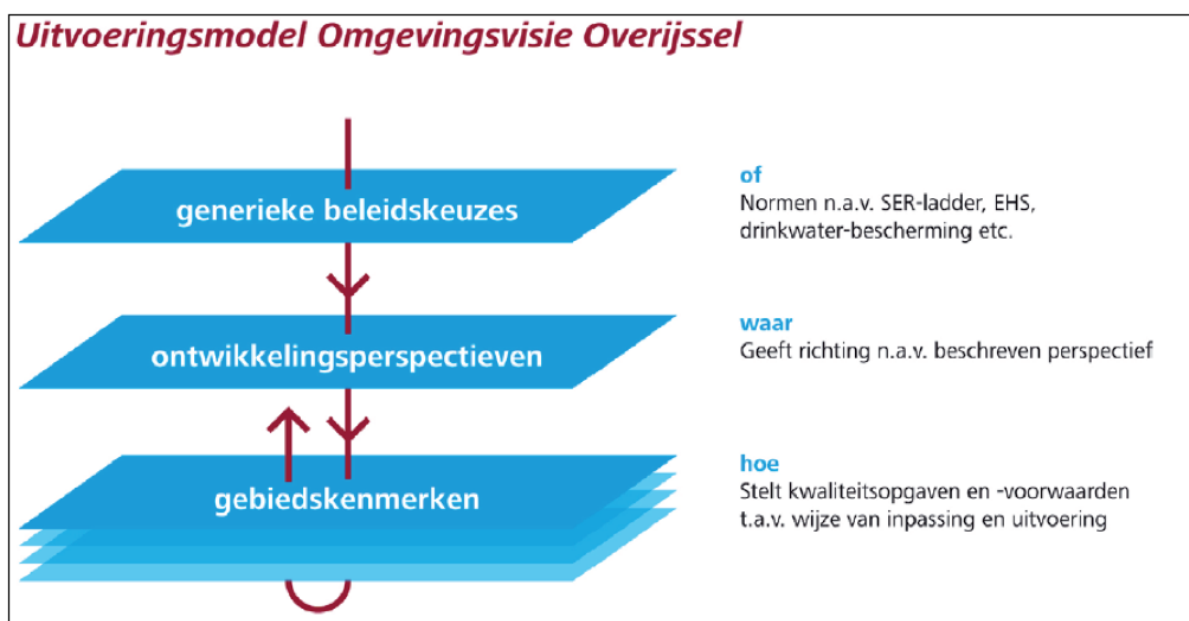
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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.

4.2.4.3 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. 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. Afbeelding 4.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 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

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ blijkt dat met name artikel 2.1.6 (*Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*) van de Omgevingsverordening Overijssel van toepassing is. Daarnaast

wordt deze ontwikkeling tevens getoetst aan artikel 2.1.4 (*Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*) van de Omgevingsverordening Overijssel.

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 verhardten 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

Voorliggende ontwikkeling voorziet in uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op het bestaande en bestemde bedrijfsperceel. Gedeeltelijk is er sprake van vervangende nieuwbouw omdat de bestaande bebouwing niet geschikt is voor de voorgenomen herontwikkeling. De situering van de nieuwe bebouwing is volledig gelegen op het bestaande erf binnen de huidige bestemming ‘Bedrijf’. Als gevolg van voorliggende ontwikkeling is er dan ook geen sprake van extra ruimtebeslag op de groene omgeving. Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

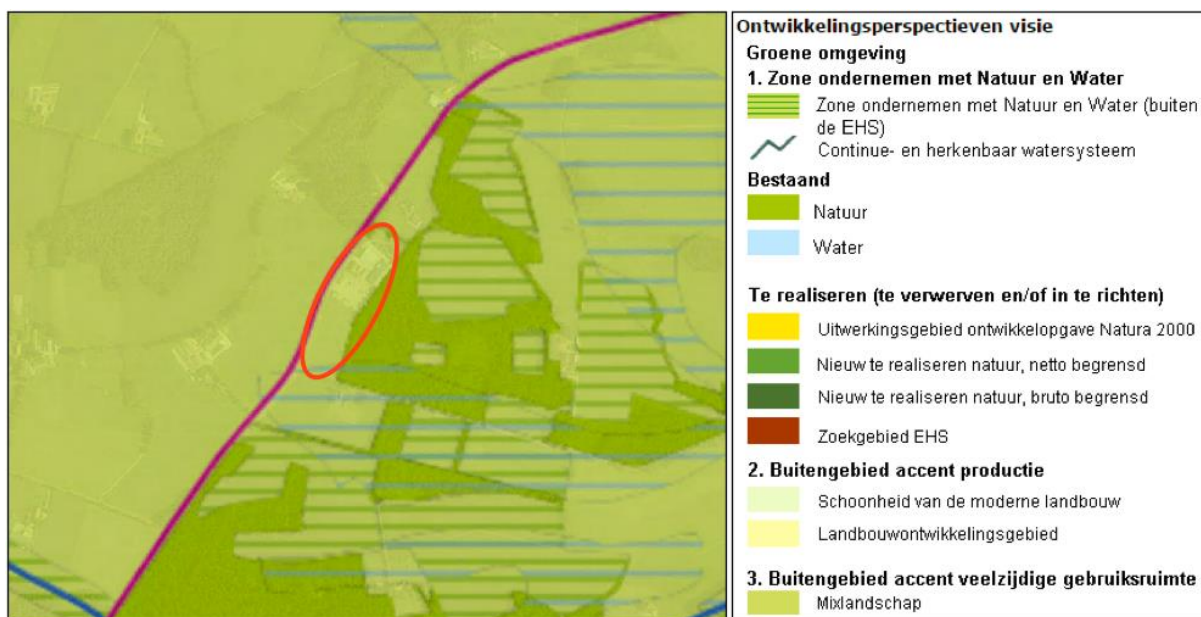
Bestemmingsplannen voor de groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening

De reden voor uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is gelegen in het huidige gebrek aan ruimte om de bedrijfsactiviteiten te optimaliseren en door te groeien. Om bij te kunnen blijven met de marktontwikkelingen en de service te kunnen blijven bieden die de klanten vragen is er behoefte aan uitbreiding en herontwikkeling op de bedrijfslocatie. Door sloop van enkele gebouwen en nieuwbouw van bedrijfsbebouwing in aansluiting op de bestaande bebouwing is er sprake van een optimalisatie op het bestaande bedrijfsperceel. Door de nieuwe inrichting en landschapsmaatregelen wordt de landschappelijke uitstraling van het erf en de omgeving verbeterd. Een nadere uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving op provinciaal en gemeentelijk niveau is opgenomen in dit hoofdstuk. Hieruit blijkt dat de ontwikkelingsruimte in overeenstemming is met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Om de uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen te verzekeren is er in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte – Mixlandschap’. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 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 de ‘Ontwikkelingsperspectieven’

In het ontwikkelingsperspectief ‘Buitengebied – accent veelzijdige gebruikruimte - Mixlandschap’ wordt ruimte geboden aan een mix/verweving van verschillende functies. Onderhavig bedrijf is aan te merken als ‘niet-agrarische bedrijvigheid’, de bedrijfsactiviteiten zijn echter wel sterk gerelateerd aan de landbouw. De Omgevingsvisie biedt mogelijkheden voor uitbreiding van niet-agrarische bedrijven als dit leidt tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt ruimte geboden voor bedrijfsontwikkeling die past in haar omgeving en bijdraagt aan verbetering van ruimtelijke kwaliteit en sociale en economische vitaliteit van het buitengebied. Hier is in voorliggend geval sprake van, geconcludeerd wordt dan ook dat voorliggende ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief.

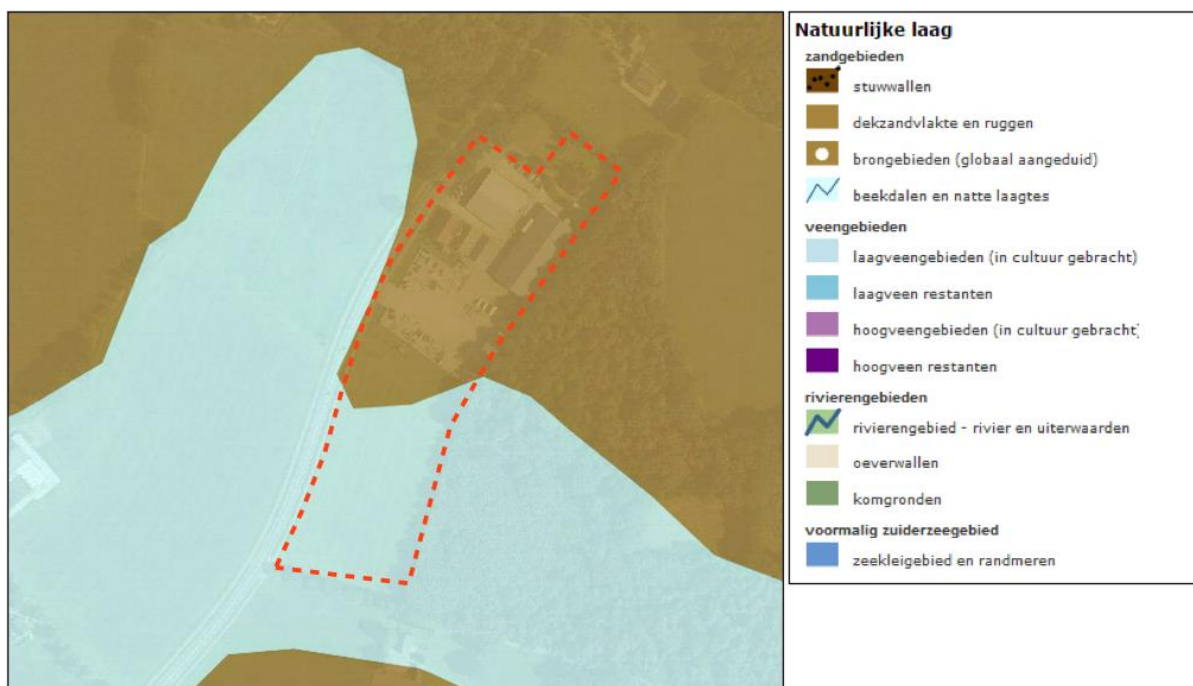
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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 de gebiedstypen ‘Dekzandvlakte en ruggen’ en ‘Beekdalen en natte laagtes’. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 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.

‘Beekdalen en natte laagtes’

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

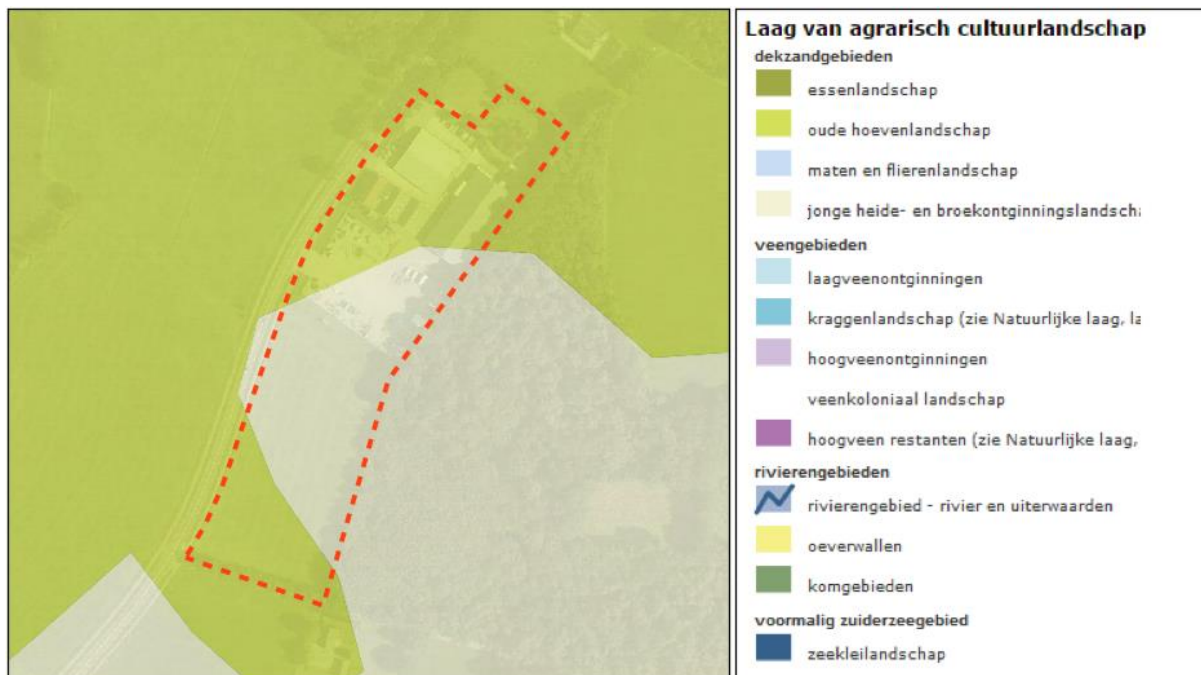
Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

In het gebied 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 en ter plaatse van het plangebied ten behoeve van bedrijvigheid. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Hier wordt geconcludeerd dat de ‘Natuurlijke laag’ geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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 de gebiedstypen ‘Oude hoevenlandschap’ en ‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’. In afbeelding 4.5 is dat aangegeven.



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

‘Oude hoevenlandschap’

Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreid liggende erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren. Die vonden ze bij kleine deksandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde 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 contrasterend 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.

‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

Bij het bepalen van de landschappelijke inpassingen is rekening gehouden met de gebiedskenmerken ter plaatse. De landschappelijke investeringen dragen bij aan een zorgvuldige inbedding van het bedrijfsperceel in de omgeving. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Hier wordt geconcludeerd dat het voornemen een impuls van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt en bijdraagt aan het sociaal en economisch vitaal houden van het landelijk gebied.

4.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

4.2.5.1 Algemeen

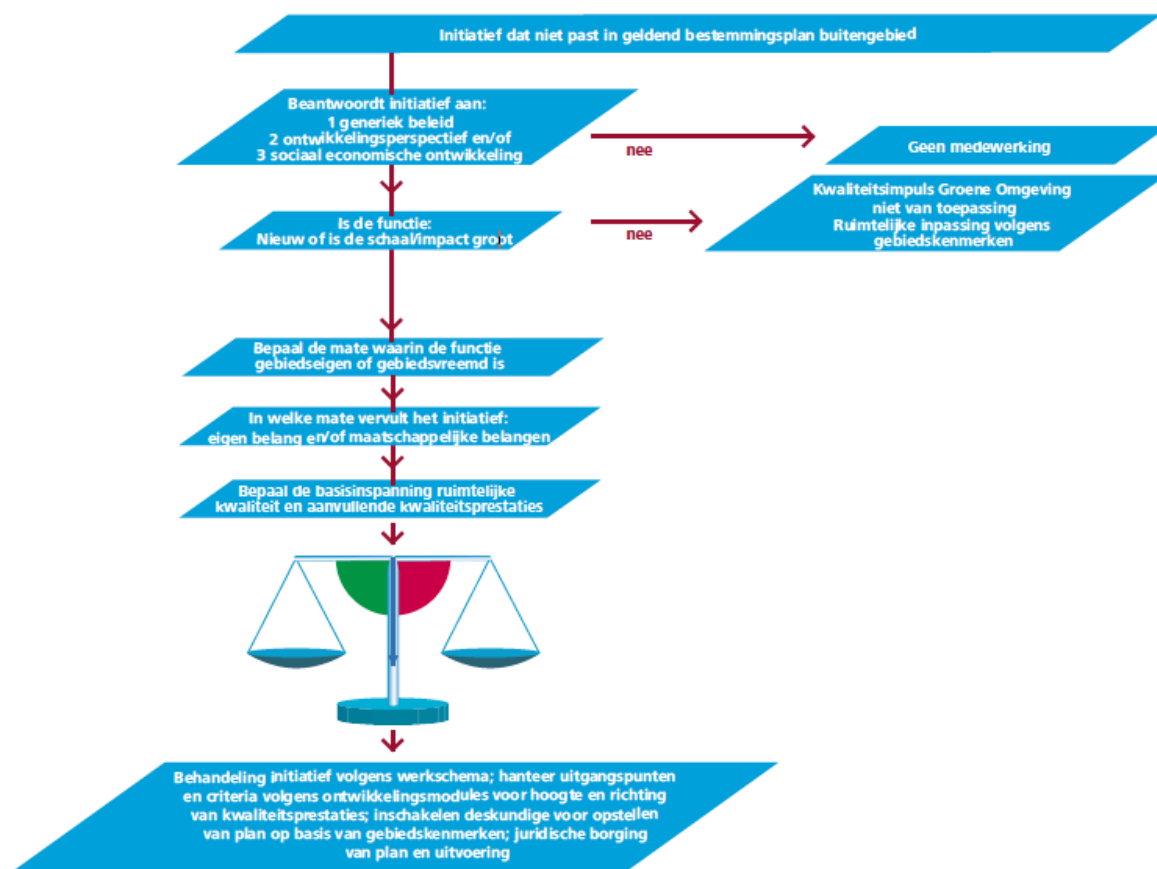
De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

4.2.5.2 Methodiek

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dienen het volgende model gevolgd te worden:



Afbeelding 4.6

Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.5.3 Toetsing aan de uitgangspunten van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Generiek beleid

Zoals blijkt uit de toetsing aan de generieke beleidskeuzes, brengen deze generieke beleidskeuzes geen belemmering met zich mee. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 4.2.4.1.

Ontwikkelingsperspectieven

In paragraaf 4.2.4.2 wordt getoetst aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling goed passend is binnen de geldende ontwikkelingsperspectieven, mits geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 4.2.4.2.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.).

Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. In dit geval is sprake van de uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid. Niet-agrarische bedrijvigheid is meestal te beoordelen als gebiedsvreemd, omdat zij niet aan de groene omgeving gebonden is en primair thuishoort in het stedelijk gebied. Hier kan wel een zekere nuancering in aangebracht worden, aangezien het bedrijf al sinds 1915 op de locatie is gevestigd en is begonnen als boerderij en is uitgegroeid tot zijn huidige omvang. Daarbij heeft het landbouw-mechanisatiebedrijf een sterke binding met de landbouw en het buitengebied. Het klantenbestand is veelal gevestigd in de omgeving waardoor vestiging van het bedrijf op deze locatie een gunstig effect heeft op de transportbewegingen.

Eigen belang of maatschappelijk belang

Het voornemen draagt bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied van Haaksbergen. Het bedrijf draagt bij aan de werkgelegenheid in de gemeente. Tevens wordt met de aanvullende kwaliteitsprestaties geïnvesteerd in het landschap en de instandhouding van het Landgoed Lankheet. Gezien vorenstaande is met de gewenste ontwikkeling voor een deel een maatschappelijk belang gemoeid. Voor het grootste deel is echter sprake van een eigen belang.

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestaties.

Voor iedere ontwikkeling in het landelijk gebied is de basisinspanning van toepassing. Het gaat hier om een goede landschappelijke inpassing van de toekomstige inrichting. Voor ontwikkelingen in de groene omgeving is bepaald dat de meerwaarde dient te worden geïnvesteerd in de omgeving (aanvullende kwaliteitsprestaties). In voorliggend geval wordt zowel een basisinspanning geleverd als aanvullende kwaliteitsprestaties. Voor een beschrijving van de kwaliteitsprestaties wordt verwezen naar hoofdstuk 3 in combinatie met bijlage 2 van de regels van dit bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat er een goede balans is gevonden in de investering in de ruimtelijke kwaliteit en de nieuw geboden ontwikkelingsruimte.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 KGO-beleid “KGO-balansmodel”

4.3.1.1 Algemeen

Op 6 juli 2016 heeft de gemeenteraad van Haaksbergen het KGO-beleid “KGO-balansmodel” vastgesteld. Dit beleid heeft betrekking op ontwikkelingen in het buitengebied van Haaksbergen en gaat uit van een balans. Een ontwikkeling die niet past binnen de geldende bestemmingsplannen of beleidsregels kan met het KGO-beleid eventueel alsnog worden gerealiseerd. Hiervoor is een investering in de ruimtelijke kwaliteit benodigd waarbij de voorgenomen ontwikkeling in balans moet zijn met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Om initiatieven allemaal op eenzelfde manier te behandelen is een nieuw kader ontwikkeld, het KGO-balansmodel.

4.3.1.2 Toepassing

Het KGO-beleid richt zich op ontwikkelingen waardoor een agrarisch bouwperceel groter dan 1,5 hectare ontstaat en uitbreidingen van niet-agrarische functies groter dan 250 m² die niet bij recht in het bestemming zijn toegestaan. Middels het KGO-beleid wordt ruimte geboden aan diverse ontwikkelingen die de vitaliteit van het buitengebied versterken. Dit kan enerzijds worden bereikt door investeringen naar aanleiding van de aanvullende inspanning te doen in onderdelen waardoor de beleefbaarheid van het buitengebied wordt vergroot. Een voorbeeld hiervan is dat wordt geïnvesteerd in wandel- en fietspaden of in onderhoud aan bos en natuur. Maar het kan ook zijn dat landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied wordt gesloopt. Anderzijds kan de vitaliteit worden vergroot door andersoortige ontwikkelingen (anders dan agrarisch) wel toe te staan met behulp van het KGO-balansmodel als blijkt dat dit een extra economische impuls geeft aan het buitengebied. Deze ontwikkelingen moeten voldoen aan een aantal randvoorwaarden:

- naar aard en omvang passend op de locatie
- passend binnen het provinciaal- en rijksbeleid (zoals zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)
- passend bij de gebiedskenmerken
- bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

4.3.1.3 Toetsing initiatief aan het KGO-beleid

Voorgenomen ontwikkeling vindt volledig plaats op het bestemde bedrijfsperceel, de functie is naar aard en omvang passend op de locatie. Voor de toets aan het rijksbeleid, provinciaal beleid en de gebiedskenmerken wordt respectievelijk verwezen naar paragraaf 4.1, paragraaf 4.2 en paragraaf 4.2.4.3. Om de balans te bepalen tussen de kwaliteitsinvesteringen en de ontwikkelingsruimte is het KGO-balansmodel ontwikkeld. Op basis van dit rekenmodel kan de investering in de groene omgeving worden berekend daarbij de volgende aspecten meewegen: toename van m² bebouwing, wijziging in milieucategorie, relatie met het landelijk gebied en uitstraling van de bebouwing. Op basis van het KGO-balansmodel is in het kader van voorliggende ontwikkeling bepaald dat een bedrag van € 21.670,- geïnvesteerd dient te worden in de groene omgeving. In het kader daarvan is de Verantwoording Kwaliteitsinvestering Groene Omgeving opgesteld, zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels van dit bestemmingsplan. Hierin is opgenomen dat er in totaal circa € 22.138,- wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde minimale ruimtelijke investering. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling past binnen de kaders van het KGO-beleid.

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente

4.3.2.1 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.

4.3.2.2 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.

Op de visiekaart is het projectgebied gelegen in het dekzandgebied en aangemerkt als kampenlandschap. Hierna wordt nader ingegaan op de van toepassing zijnde thema's en de daarbij behorende gebiedstypen.

4.3.2.3 Kampenlandschap

Het dekzandgebied wordt vooral bepaald door het licht glooiende, half open agrarisch werklandschap dat is ontstaan uit es- en kampenlandschap vanuit de beken en kleinschalige veldontginningen. Door schaalvergroting en ruilverkaveling is het onderscheid tussen de historische ontginningen vervaagd. De duurzame structuur bestaat uit de dooradering van natuurlijker stromende beken, die parallel aan elkaar afstromen naar het noordwesten in een verdichte kleinschalige landschapszone van kampen en maten. Daarbuiten is het mozaïek van landschapselementen behouden, restanten van het oorspronkelijke beplantingspatroon van de ontginningen. Het beplantingspatroon van de erven en wegen is aangevuld. De beken voeren meer water door een betere voeding van het Reggesysteem en retentiemaatregelen. Hierdoor wordt de verdroging van de landbouw en de natuurgebieden bestreden.

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

Het bedrijfsperceel in het plangebied wordt reeds voor een ruim gedeelte omzoomd door groenstructuren. Daarbij wordt in het kader van voorliggende ontwikkeling ten zuiden van het plangebied een houtsingel aangeplant om ook aan deze zijde een stevige groenstructuur te realiseren. Alle gekozen soorten zijn inheems en streekeigen. Voor een verdere beschrijving van de landschapsmaatregelen wordt verwezen naar het beplantingsplan dat als bijlage 2 is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat de houtsingels in het plangebied in voorliggend plan passend worden bestemd door de agrarische bestemming te wijzigen naar bos. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling past binnen het Landschapsontwikkelingsplan.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

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, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

De nieuw te realiseren bedrijfsbebouwing, voornamelijk ten behoeve van opslag en magazijn, wordt in het kader van de Wgh niet aangemerkt als een geluidgevoelig object. De aspecten wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai zijn dan ook niet van toepassing.

In paragraaf 5.5 wordt aan de hand van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ nader ingegaan op de milieubelasting van het project op de omgeving.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bodem

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 een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijn NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Klijn Bodemonderzoek B.V. heeft in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit onderzoek zijn opgenomen in deze paragraaf. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport dat is opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet-verdachte locatie met een verdachte deellocatie”, formeel gezien niet helemaal juist is. Ter

plaatse van de wasplaats zijn, conform de verwachting, weliswaar licht verhoogde gehalten aangetroffen, echter zijn er ook op het overige terrein licht verhoogde gehalten gemeten terwijl dit niet werd verwacht.

Alle geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder het “criterium voor nader onderzoek” en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmeringen ten aanzien van voorgenomen ontwikkeling.

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: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 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 Situatie plangebied

Voor "kleinere" ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. Het doel van deze tool is: het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekenende mate. De onderstaande tabel geeft de worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit weer. Hierbij is uitgegaan van een toename van 188 vervoersbewegingen (zie ook hoofdstuk 3) als gevolg van de gewenste ontwikkeling.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		188
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,42
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

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.

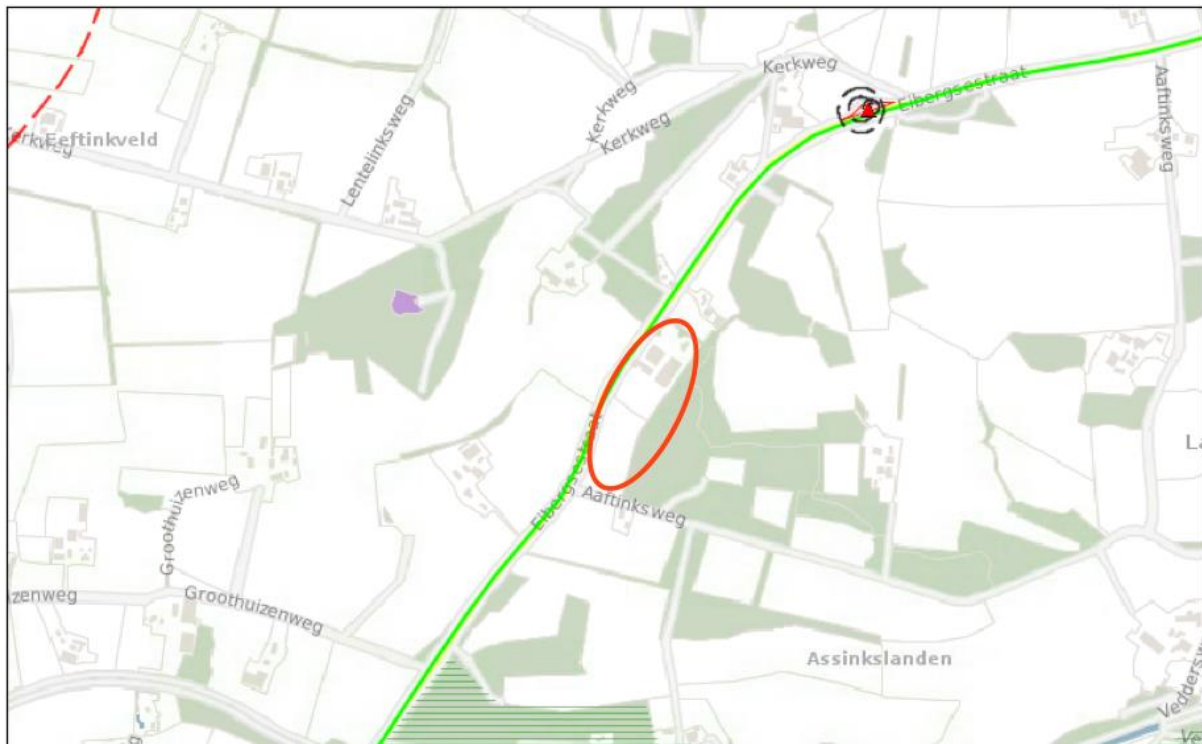
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- 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 Situatie in en bij het plangebied

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 volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart Overijssel)

Ten westen van het plangebied is een gasleiding gelegen op een afstand van ruim 1,2 kilometer. Deze gasleiding heeft een diameter van 8,35 inch en een werkdruk van 40 bar. Hiervoor geldt een 1% letaliteitsgrens van 100 meter. Gelet op de onderlinge afstand tot het plangebied vormt de buisleiding geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

Ten noordoosten van het plangebied is een tankstation gelegen (Eibergsestraat 238) op een afstand van circa 600 meter. Op basis van de risicokaart geldt voor een dergelijke inrichting een risicocontour 10^{-6} van 45 meter en een invloedsgebied voor verantwoording van het groepsrisico van 150 meter. Gelet op de onderlinge afstand vormt het tankstation geen belemmeringen.

Over de Eibergsestraat vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op dit wegvak geldt een groepsrisico plafond van 9 meter. De voorgenomen nieuwbouw is gesitueerd op een afstand van ruim 50 meter van de weg en ondervindt dan ook geen belemmeringen van de Eibergsestraat.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook 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.

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 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 en langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot 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 projectgebied is gelegen in het buitengebied en aan te merken als het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

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

5.5.2 Situatie plangebied

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.5.2.1 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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' kunnen de bedrijfsactiviteiten van het landbouw-mechanisatiebedrijf Geelink worden aangemerkt als 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw: b.o. > 500 m²' en worden geschaard onder milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 50 meter (voor het aspect geluid). De dichtstbijzijnde woonbestemming (Aaftinksweg 4) is gelegen op ruim 220 meter. De afstand tussen het plangebied en de bedrijfswoning op het agrarisch perceel Eibergsestraat 195 bedraagt circa 100 meter, de afstand tot de bedrijfsbebouwing in het plangebied bedraagt echter ruim 150 meter. Opgemerkt wordt dat door voorgenomen ontwikkeling de afstand tussen de bedrijfsbestemming en de nabijgelegen woningen niet wordt verkleind. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat.

5.5.2.2 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Het bedrijf betreft geen milieugevoelige functie die beschermd dient te worden tegen milieuhinder vanuit omliggende bedrijven of instellingen.

5.5.3 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. 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.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) 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 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. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dit wordt ‘de omgekeerde werking’ genoemd.

5.6.2 Situatie plangebied

In het kader van de toetsing aan de Wgv dient beoordeeld te worden of er sprake is van de realisatie van een ‘geurgevoelig object’. Onder een geurgevoelig object wordt verstaan: *‘gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder ‘gebouw’, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, (...) mag worden gebruikt voor menselijk wonen of verblijf.’* (artikel 1 Wgv).

De bebouwing die gebruikt gaat worden voor opslagdoeleinden is op basis van voorgenoemde definitie niet aan te merken als geurgevoelig, aangezien hier niet langdurig wordt verbleven. In de bebouwing ten behoeve van kantoor en werkplaats wordt er wel langdurig verbleven.

Het meest nabij gelegen agrarische bedrijf ten opzichte van het bedrijfsperceel, is gelegen aan de Eibergsestraat 195. Dit betreft een grondgebonden veehouderij, waarvoor een vaste afstand van 50 meter geldt. De afstand van de bestemmingsgrens ‘Bedrijf’ van de in dit bestemmingsplan besloten plangebied tot aan het agrarisch bouwperceel bedraagt circa 50 meter. Hiermee wordt voldaan aan de aan te houden vaste afstanden. Opgemerkt wordt dat voorliggende ontwikkeling volledig plaatsvindt op het bestaande bedrijfsperceel, er is geen sprake van verkleining van de onderlinge afstanden. Ter plaatse van het uit te breiden bedrijfsperceel is sprake van een goed woon- en leefklimaat en het agrarisch bedrijf wordt derhalve niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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.

5.7.2 Gebiedsbescherming

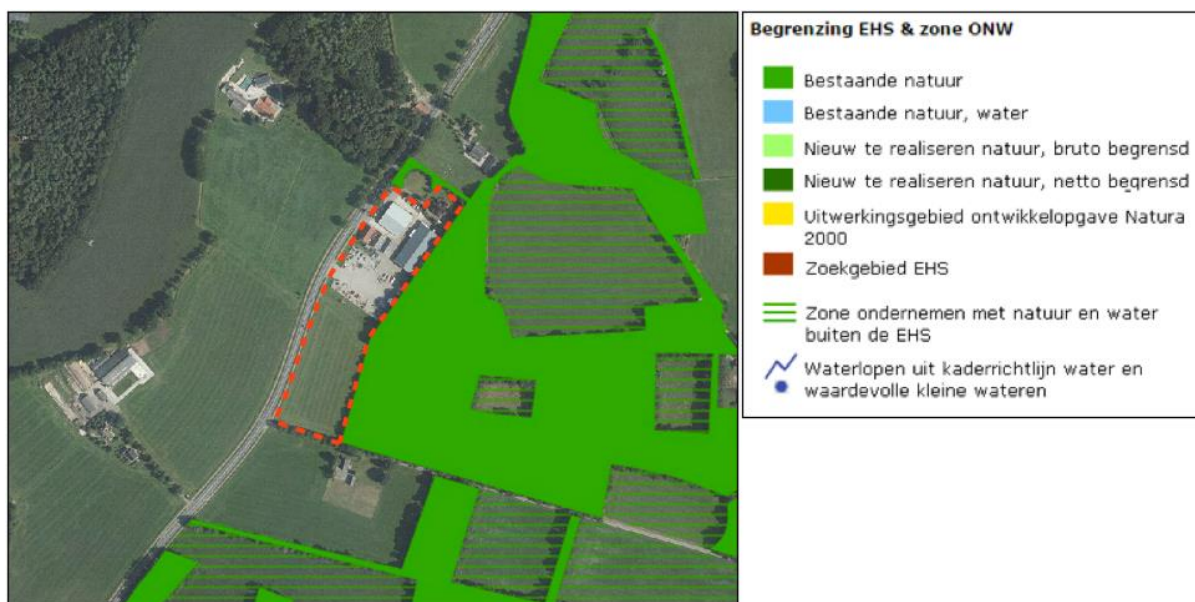
5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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 vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebied “Buurserzand & Haaksbergerveen” is gelegen op een afstand van circa 3,9 kilometer. Gelet op de grote afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussengelegen gebied wordt gesteld dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

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. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied grenst aan een gebied dat in het kader van de EHS is begrensd als bestaande natuur. Beleidsmatig geldt er geen externe werking op de EHS. De lichtuitstraling en geluid zal niet in grote mate wijzigen, omdat het bedrijfsperceel ongewijzigd blijft. Als gevolg van voorliggende ontwikkeling is er geen sprake van afname van areaal. Gezien de aard en omvang van het voornemen wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden op de EHS. Een nadere toetsing wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

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.

5.7.2.2 *Situatie plangebied*

In voorliggend geval heeft Otte Groen Advies onderzoek gedaan naar de natuurwaarden en natuurbeschermingswet. De resultaten en conclusies van dit onderzoek zijn hieronder opgenomen. Het volledige rapport van de Flora- en fauna quickscan is te vinden in bijlage 3 van deze toelichting.

Tijdens het onderzoek zijn geen strikt beschermde soorten flora- en fauna aangetroffen. Uit bureauonderzoek is gebleken dat de planlocatie geen belang vormt voor strikter beschermde soorten. De te slopen bebouwing (garage en twee oude schuren) zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Hoogstwaarschijnlijk wordt op het terrein gevoerd door vleermuizen en de bomen langs de bosrand kunnen een schakel zijn in vliegroutes. Mits de werkzaamheden overdag plaatsvinden is verstoring op eventueel aanwezige vliegroutes niet te verwachten.

5.7.3 **Conclusie**

De ontwikkeling heeft geen invloed op beschermde natuurgebieden, flora en fauna. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.8 **Archeologie & cultuurhistorie**

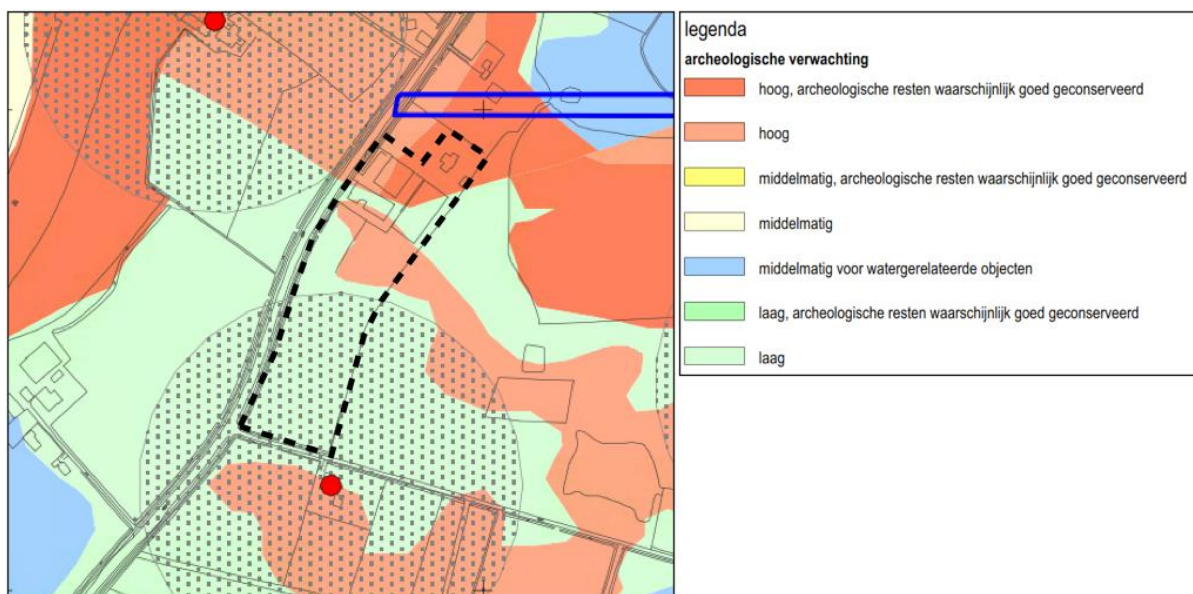
5.8.1 **Archeologie**

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 van de wet heeft ervoor gezorgd dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten 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 *Situatie plangebied*

De gemeente Haaksbergen heeft een eigen archeologische beleidsadvieskaart vormgegeven. Een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Haaksbergen ter plaatse van het plangebied is hieronder opgenomen in afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.4 Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Haaksbergen)

Binnen het plangebied is sprake van meerdere archeologische verwachtingen. Voor de hoogste archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlak groter dan 2.500 m² én dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld. De bodemingrepen in het kader van voorliggende ontwikkeling heeft een kleiner oppervlak, een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich tevens geen cultuurhistorische waarden die een belemmering opleveren voor voorgenomen ontwikkeling.

5.8.3 Conclusie

De aspecten archeologie & cultuurhistorie staan de uitvoering van de gewenste ontwikkelingen niet in de weg.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

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

bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde ‘vergewisplicht’.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

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

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op grote afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en het feit dat er geen onevenredige toename van verkeersbewegingen worden verwacht, wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura-2000 gebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, als dus de toelichting van de PAS. Gelet op de aard van het voornemen en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Nader onderzoek naar de stikstof depositie is niet noodzakelijk.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in een directe eindbestemming waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake kan zijn van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan. In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.’

Aangezien hier sprake van is, dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

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), kustwateren 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 Rijn en IJssel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Weiden, 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 nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Rijn en IJssel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Rijn en IJssel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e 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

Voor de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling worden de effecten van de ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en dienen vervolgens nader te worden toegelicht. De watertoetstabel is hierna opgenomen:

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewater-kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1

	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

De intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 een ‘ja’ is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een ‘ja’ geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met ‘nee’ is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Aangezien alle vragen met ‘nee’ zijn beantwoord is geen wateradvies van het waterschap benodigd. Hiermee is het watertoetsproces goed doorlopen.

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;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
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 weer 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 (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan plaatse en afmetingen van bebouwing;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de aangegeven bestemming;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel;
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarden de bestemming mag worden gewijzigd.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

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 7)*

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 8)*

Deze regel is opgenomen om ten aanzien van geluidsgevoelige objecten een bepaalde afstand tot wegen te garanderen.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*

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.

- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)*

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven ter plaatse van de aanduiding ‘luchtvaartverkeerzone’.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*

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 12)*

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om onderdelen van het bestemmingsplan te wijzigen.

- *Algemene procedureregels (Artikel 13)*

In dit artikel worden procedureregels ten aanzien van het stellen van een nadere eis beschreven.

- *Overige regels (Artikel 14)*

In dit artikel is bepaald dat de wettelijke regelingen waarnaar wordt verwezen gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het 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 slotregels 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)

Overeenkomstig het huidige bestemmingsplan zijn de gronden in het zuidelijke gedeelte van het plangebied bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Landschap’. Daar waar de bestaande houtsingel en de nieuw aan te planten houtsingel is gelegen wordt de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ gewijzigd naar ‘Bos’.

Bedrijf (Artikel 4)

Het bedrijfsperceel heeft overeenkomstig het huidige bestemmingsplan de bestemming ‘Bedrijf’. Op het zuidelijke gedeelte van de bestemming is overeenkomstig de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing’ opgenomen, echter is deze beperkt gewijzigd om de gewenste nieuwbouw mogelijk te maken.

Ter plaatse is de locatie specifiek bestemd voor een ‘landbouw-mechanisatiebedrijf’ met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, andere werken, tuinen, erven, terreinen, ontsluitingspaden, landschappelijke inpassing, erfbeplanting, etc.. Specifiek voor dit bedrijf ter plaatse van de Eibergsestraat 197 is de maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing verruimd naar 4.220 m², met dien verstande dat 1.000 m² daarvan mag worden gebruikt ten dienste van detailhandel voor het landbouw-mechanisatiebedrijf, tuin, park en ijzerwaren.

In de bestemming zijn een aantal specifieke gebruiksregels, afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die juridisch verankerd dat de landschapsmaatregelen daadwerkelijk worden uitgevoerd en in stand worden gehouden.

Bos (Artikel 5)

De bestaande en nieuw aan te planten houtsingel in het plangebied hebben een passende bestemming gekregen en zijn voorzien van de bestemming ‘Bos’. Gronden met deze bestemming zijn voornamelijk bestemd voor bos, bosbouw, aanplant en houtooft, het behoud, de bescherming en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarde en extensief recreatief en/of educatief medegebruik.

Leiding (Artikel 6)

De dubbelbestemming ‘Leiding’ is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan opgenomen. Ter plaatse van de dubbelbestemming ‘Leiding’ zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de in de strook gelegen leidingen.

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

Opgemerkt wordt dat ter waarborging van de bijdrage aan de instandhouding van het Landgoed Lankheet een afzonderlijke privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten zoals opgenomen in bijlage 1.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG

9.1 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 de gewenste ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een zogenaamde ‘Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen’ opgesteld. Hierin is opgenomen dat indien de gemeente over een eigen kwaliteitskader beschikt dat in lijn is met het Werkboek KGO en de Omgevingsvisie er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden.

De gemeente Haaksbergen heeft uitvoering gegeven aan de gelegenheid om een eigen beleidsinvulling te geven aan het KGO-beleid. Dit is onder ander vormgegeven in het KGO-beleid op basis waarvan voorliggende ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Zoals uit vorenstaande is gebleken voldoet voorliggende ontwikkeling aan de gestelde voorwaarden. Daarnaast worden voor het overige geen provinciale belangen geraakt. Provinciaal vooroverleg is niet noodzakelijk.

9.3 Waterschap Rijn en IJssel

Vanuit de vragen van de watertoetstabel is gebleken dat het plan waterhuishoudkundig niet van belang is. Nader overleg met het waterschap is derhalve niet noodzakelijk.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Bijdrageovereenkomst in de ruimtelijke kwaliteit Landgoed Lankheet

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Flora- en Fauna quickscan