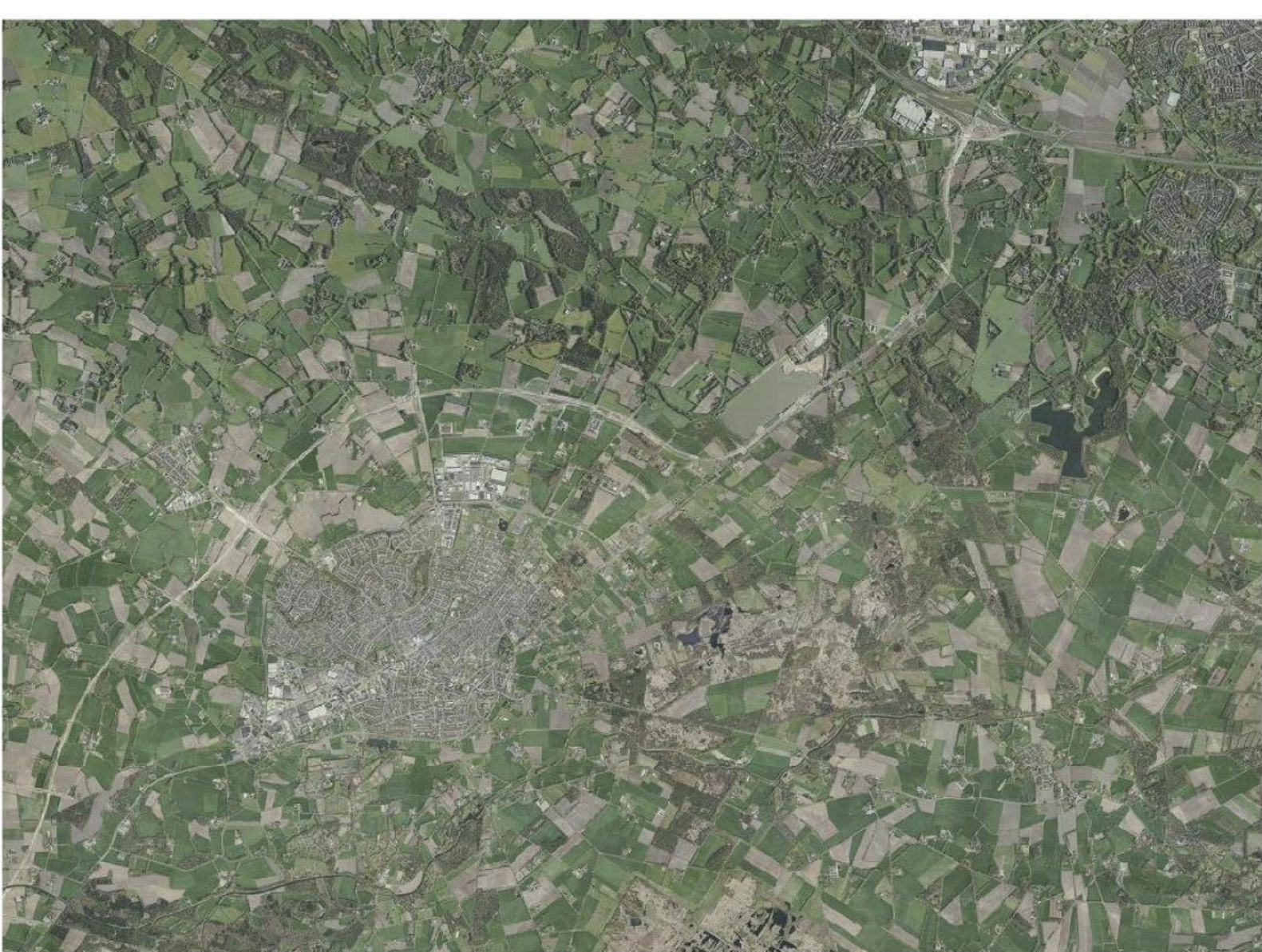




GEMEENTE HAAKSBERGEN

*“Buitengebied Haaksbergen,
PH Hofweg 1, Maatweg ong. en
Kinkelerweg 15, Leemdijk 6 en Vrevelinkweg 1”*

Oktober 2018

Vastgesteld

Bestemmingsplan

*“Buitengebied Haaksbergen, PH Hofweg 1, Maatweg ong. en
Kinkelerweg 15, Leemdijk 6 en Vrevelinkweg 1”*

Plannaam: Buitengebied Haaksbergen, PH Hofweg 1, Maatweg ong. en Kinkelerweg 15, Leemdijk 6 en
Vrevelinkweg 1
IMRO-nummer: NL.IMRO.0158.BP1158-0002
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Oktober 2018



**Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle**

**Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo**

**T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu**

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	12
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE PLANGEBIED	14
2.1.	ALGEMEEN	14
2.1	HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE PLANGEBIED	14
2.2	VERKEER EN PARKEREN	25
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	28
4.1	RIJKSBELEID	28
4.2	PROVINCIAAL BELEID	29
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	37
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	50
5.1	GELUID	50
5.2	BODEMKWALITEIT.....	52
5.3	LUCHTKWALITEIT	53
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	54
5.5	MILIEUZONERING	56
5.6	GEUR	59
5.7	ECOLOGIE.....	60
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	63
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	67
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	69
6.1	VIGEREND BELEID.....	69
6.2	WATERPARAGRAAF.....	70
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	73
7.1	INLEIDING.....	73
7.2	OPZET VAN DE REGELS	73
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	75
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	77
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN	78
9.1	VOOROVERLEG.....	78
9.2	INSPRAAK.....	78
9.3	ZIENSWIJZEN.....	78
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		79
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN HOFWEG 1.....	80
BIJLAGE 2	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN MAATWEG ONG. EN KINKELERWEG 15	81
BIJLAGE 3	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN LEEMDIJK 6	82
BIJLAGE 4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN VREVELINKWEG 1	83

BIJLAGE 5	VERKENNEND BODEMONDERZOEK HOFWEG 1	84
BIJLAGE 6	VERKENNEND BODEMONDERZOEK MAATWEG ONG.	85
BIJLAGE 7	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA HOFWEG 1	86
BIJLAGE 8	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA KINKELERWEG 15	87
BIJLAGE 9	ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN VELDONDERZOEK HOFWEG 1	88
BIJLAGE 10	STANDAARD WATERPARAGRAAF MAATWEG ONG.	89
BIJLAGE 11	STANDAARD WATERPARAGRAAF LEEMDIJK 6	90
BIJLAGE 12	STANDAARD WATERPARAGRAAF VREVELINKWEG 1	91
BIJLAGE 13	ZIENSWIJZENNOTA	92

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het buitengebied zijn een viertal initiatiefnemers voornemens om uiteenlopende ontwikkelingen door te voeren op vijf locaties. De gemeente Haaksbergen is voornemens deze ontwikkelingen in één bestemmingsplan te vatten. Onderstaand wordt kort op de betreffende ontwikkelingen per locatie ingegaan. In de planbeschrijving in hoofdstuk 3 wordt een uitgebreide beschrijving van de ontwikkelingen gegeven.

Ontwikkelingen per locatie

Hofweg 1, Buurse

Aan de Hofweg 1 te Buurse bevindt zich een voormalig agrarisch erf. Initiatiefnemer is voornemens om totaal 1.540 m² aan landschapsontsierende bebouwing te slopen in het kader van de Rood voor Rood regeling. Ter compensatie wordt er één compensatiewoning gerealiseerd. Tevens is initiatiefnemer voornemens om de bestaande karakteristieke boerderij te splitsen in twee wooneenheden in het kader van de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB-regeling). Bij deze woningen zal een extra bijgebouw van circa 270 m² worden gerealiseerd. Het geheel zal landschappelijk worden ingepast.

Maatweg ong. en Kinkelerweg 15, Haaksbergen

Initiatiefnemer is voornemens in het kader van de Rood voor Rood regeling aan de Kinkelerweg 15 te Haaksbergen 1.150 m² aan landschapsontsierende bebouwing te slopen. Als tegenprestatie is de initiatiefnemer voornemens om één compensatiewoning te realiseren op een ongenummerd perceel aan de Maatweg te Haaksbergen. Beide percelen zullen landschappelijk worden ingepast.

Leemdijk 6, Haaksbergen

Initiatiefnemer is voornemens om het woonerf aan de Leemdijk 6 te Haaksbergen te ontwikkelen tot een recreatief erf. Samengevat bestaat de ontwikkeling uit het renoveren van een karakteristieke schöppe tot boerderijkamers en het realiseren van een minicamping met bijbehorende voorzieningen. Het voornemen is dat mensen met een zorgvraag zorg gaan dragen voor het beheer en onderhoud van het vernieuwde erf. Het geheel zal landschappelijk worden ingepast.

Vrevelinkweg 1, Haaksbergen

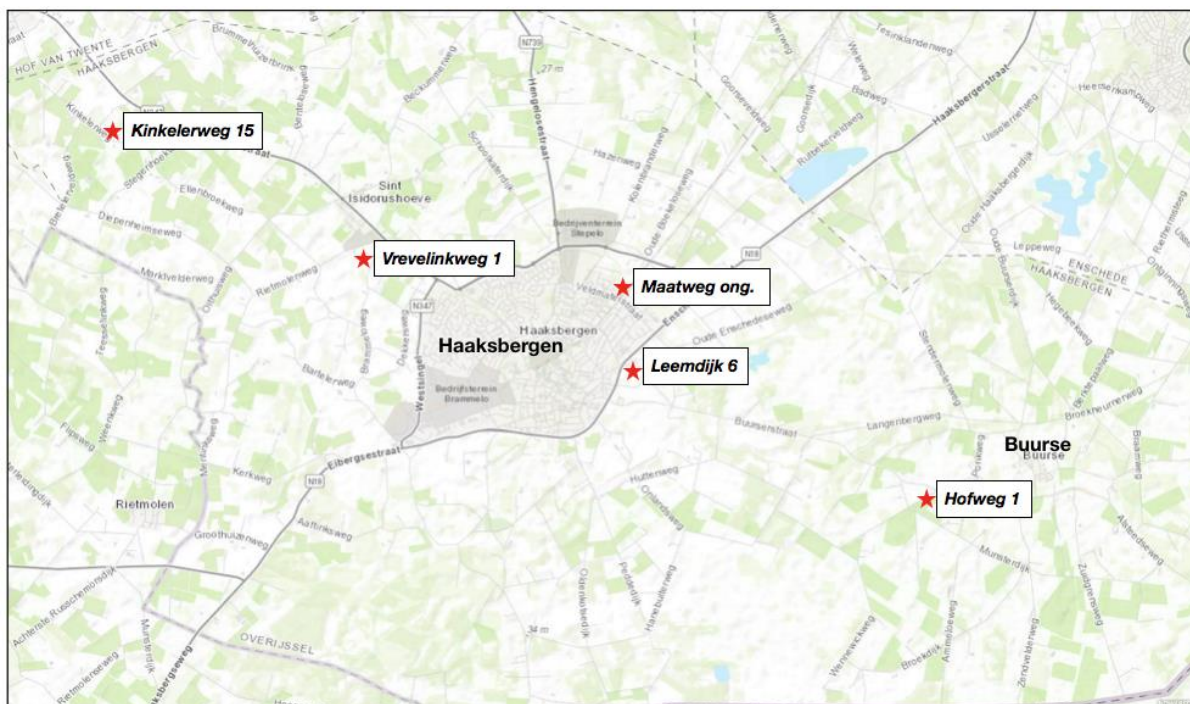
Initiatiefnemer is voornemens om een extra bijgebouw van 150 m² te realiseren aan de Vrevelinkweg 1 te Haaksbergen. Ter compensatie wordt landschapsontsierende bebouwing met een oppervlakte van 170 m² aan de Urkerweg 15 te Haaksbergen (een veldschuur), gesloopt. De locatie aan de Vrevelinkweg 1 zal landschappelijk worden ingepast.

Samenvattend

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met de op de diversie locaties geldende bestemmingsplannen “Buitengebied Haaksbergen”, “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan” en ‘Buitengebied en partiële herziening hoek Brammelweg – Vrevelinkweg’. Daarom is een bestemmingsplanherziening vereist. Voorliggend plan voorziet hierin. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkelingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat vijf locaties, namelijk de locatie aan de Hofweg 1, de Maatweg ong., de Kinkelerweg 15, de Leemdijk 6 en de Vrevelinkweg 1. In figuur 1.1 is de ligging van de locaties ten opzichte van de kernen Haaksbergen en Buurse weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Haaksbergen en Buurse (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen, PH Hofweg 1, Maatweg ong. en Kinkelerweg 15, Leemdijk 6 en Vrevelinkweg 1” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.BP1158-0002) 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 Planologisch regime

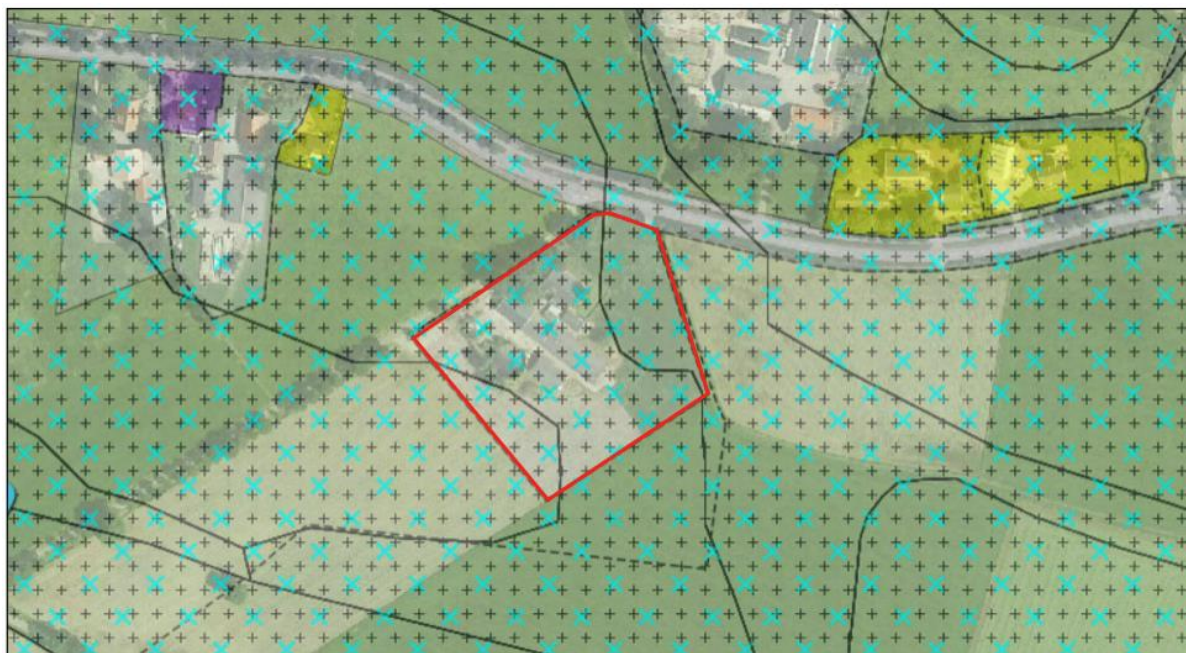
1.4.1 Algemeen

Vier van de locaties van het plangebied zijn gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Buitengebied Haaksbergen” en “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening”. Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 22 april 2015 en 1 november 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Haaksbergen. De locaties worden hierna separaat beschreven. De locatie aan de Vrevelinkweg 1 is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Buitengebied, partiële herziening hoek Brammeloweg - Vrevelinkweg’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 februari 2014 door de gemeenteraad van Haaksbergen. Onderstaand worden alle locaties separaat behandeld.

1.4.2 Hofweg 1

1.4.2.1 Bestemmingsomschrijving

De locatie aan de Hofweg heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’. Daarnaast bevat de locatie tevens deels de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Lage Archeologische verwachting’ en ‘Waarde – Hoge Archeologische verwachting’. Het gehele perceel is voorzien van de ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 2’. Tenslotte is het gehele perceel voorzien van de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven, waarin het perceel rood omlijnd is aangeduid.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerende bestemmingsplan Hofweg 1 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden ter plaatse van de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’, met inachtneming van de aanduiding, zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van één agrarisch bedrijf op een bouwperceel van maximaal 1 hectare.

De voor ‘Waarde - Hoge archeologische verwachting’ en ‘Waarde - Lage archeologische verwachting’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

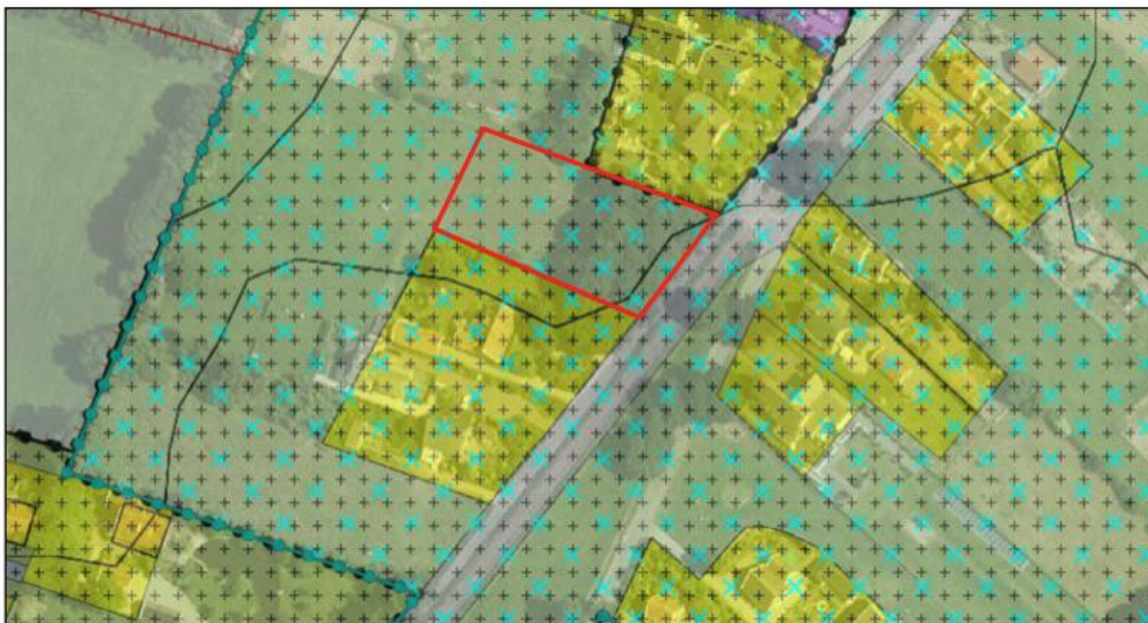
1.4.2.2 Strijdigheid

Het bouwen van een compensatiewoning en het splitsen van de bestaande boerderij in twee reguliere woningen is strijdig, aangezien het perceel een agrarische bestemming heeft. Tevens wordt met het gewenste bijgebouw van 270 m² de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning overschreden. Het bestemmingsplan dient te worden herzien, waarbij het perceel wordt voorzien van een woonbestemming, waarbinnen 3 woningen (de compensatiewoning en de te splitsen boerderij) worden toegestaan. Tevens dienen de extra vierkanter meters aan bijgebouwen te worden vastgelegd.

1.4.3 Maatweg ong.

1.4.3.1 Bestemmingsomschrijving

De locatie aan de Maatweg ong. is bestemd tot ‘Agrarisch met waarden – Landschap’. Daarnaast bevat de locatie de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Middelmatige archeologische verwachting’ en ‘Waarde - Hoge archeologische verwachting’. Verder is de locatie voorzien van de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ en ‘wro-zone – wijzigingsgebied’. In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven, waarin het perceel rood omlijnd is aangeduid.



Figuur 1.3 Uitsnede vigerende bestemmingsplan Maatweg ong. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, het weiden van vee en het verbouwen van gewassen. Omdat er geen bouwvlak op het perceel rust mag er niet gebouwd worden.

De voor ‘Waarde - Hoge archeologische verwachting’ en ‘Waarde - Middelmatige archeologische verwachting’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

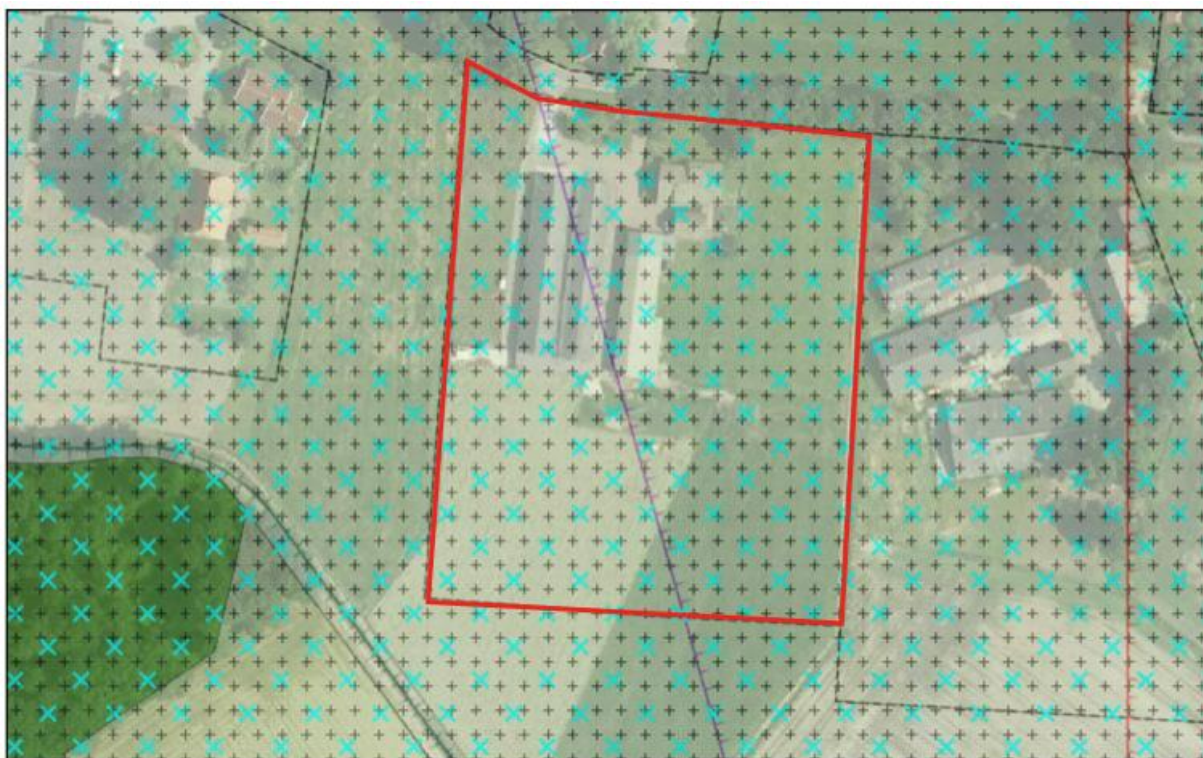
1.4.3.2 Strijdigheid

Het realiseren van een compensatiekavel voor een reguliere woning is strijdig aangezien het perceel een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden heeft. Het bestemmingsplan dient te worden herzien waarbij het perceel wordt voorzien van een woonbestemming.

1.4.4 Kinkelerweg 15

1.4.4.1 Bestemmingsomschrijving

De locatie aan de Kinkelerweg 15 is bestemd tot ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’. Daarnaast bevat de locatie tevens de dubbelbestemming ‘Waarde - Hoge Archeologische verwachting’. Het gehele perceel is voorzien van de ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 2’. Tenslotte is het gehele perceel voorzien van de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied’ en ‘luchtvaartverkeerszone’. In figuur 1.4 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven, waarin het perceel rood omlijnd is aangeduid.



Figuur 1.4 Uitsnede vigerende bestemmingsplan Kinkelerweg 15 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden ter plaatse van de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’, met inachtneming van de aanduiding, zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van één agrarisch bedrijf op een bouwperceel van maximaal 1 hectare. Vanwege de ligging in het landbouwontwikkelingsgebied is tevens een intensieve veehouderij toegestaan.

De voor ‘Waarde - Hoge archeologische verwachting’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

1.4.4.2 Strijdigheid

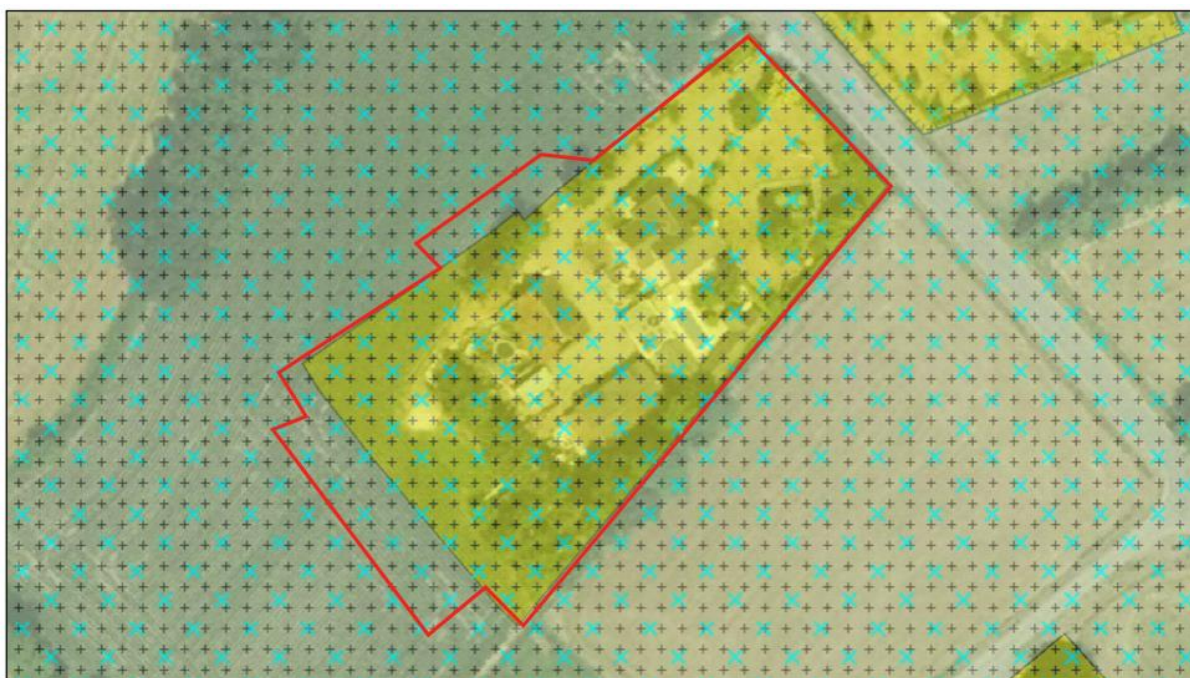
Het perceel heeft een agrarische bestemming. Eén van de landschapsontsierende gebouwen (betreffende een varkensstal welke in gebruik is geweest ten behoeve van de intensieve tak) wordt gesloopt. Het agrarisch bedrijf moet worden ontmengd. Dit houdt in dat de intensieve tak wordt wegbestemd. Tevens worden de terugbouw mogelijkheden van de stal in het nieuw op te stellen bestemmingsplan uitgesloten.

Voor het verwijderen van de mogelijkheden tot uitoefening van een intensieve veehouderij en het beperken van de bouw mogelijkheden, dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.4.5 Leemdijk 6

1.4.5.1 Bestemmingsomschrijving

De locatie aan de Leemdijk 6 is grotendeels bestemd tot ‘Wonen’ en voor een klein deel tot ‘Agrarisch met waarden – Landschap’. Daarnaast bevat de locatie de dubbelbestemming ‘Waarde - Hoge Archeologische verwachting’. Tenslotte is het gehele perceel voorzien van de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’. In figuur 1.5 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven, waarin het perceel rood omlijnd is aangeduid.



Figuur 1.5 Uitsnede vigerende bestemmingsplan Leemdijk 6 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De tot ‘Wonen’ bestemde gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep. Daarnaast zijn ze bestemd voor het hobbymatig houden van vee, bed & breakfast in de woning en/of aangebouwd voormalig bedrijfsgebouw, een kleinschalig kampeerterrein (indien en voor zover aanwezig ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het vigerend plan), boerderijkamers en boerderijappartementen (indien en voor zover aanwezig ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het vigerend plan), stalling van caravans, campers en boten in bestaande bebouwing, landschappelijke inpassing, waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen mogen enkel worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

De tot ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ bestemde gronden zijn met name bestemd voor het agrarische gebruik en de bescherming van de daar voorkomende landschapswaarden.

De voor ‘Waarde - Hoge archeologische verwachting’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

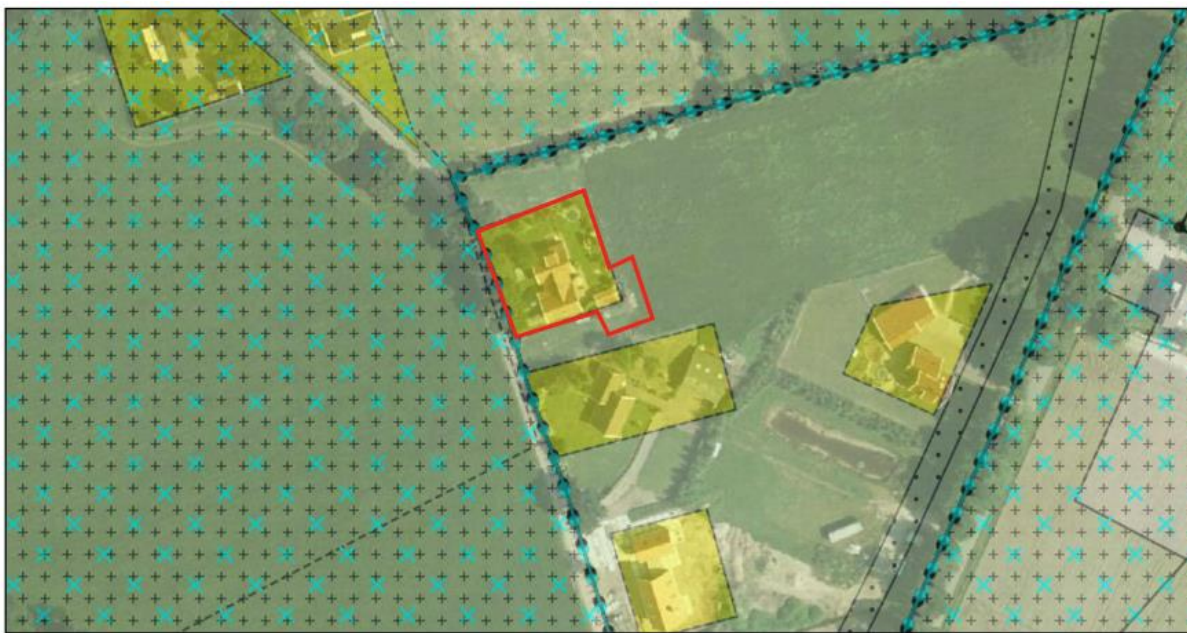
1.4.5.2 Strijdigheid

Het realiseren van boerderijkamers, een minicamping en een zorgfunctie is in strijd met de geldende woonbestemming. Boerderijkamers en een minicamping zijn namelijk enkel toegestaan indien en voor zover deze bestonden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Daar is in dit geval geen sprake van. Daarnaast is een zorgfunctie in strijd met de bestemmingsregels van de bestemming wonen. De boerderijkamers en de minicamping kunnen doormiddel van een binnenplanse afwijking in het vigerende bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden. De gewenste zorgfunctie kan echter niet worden gerealiseerd door middel van een binnenplanse afwijking. Tevens wordt het perceel in de nieuwe situatie deels uitgebreid op gronden waar momenteel een agrarische bestemming ligt. Een recreatief erf is in strijd met de bestemmingsregels van deze bestemming. Daarom is voor het geheel een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

1.4.6 Vrevelinkweg 1

1.4.6.1 Bestemmingsomschrijving

De locatie aan de Vrevelinkweg 1 is deels bestemd tot ‘Wonen’ en deels tot ‘Agrarisch met waarden – Landschap’. Op de gronden met de agrarische bestemming is tevens de functieaanduiding ‘landschapswaarden’ gelegen. In figuur 1.6 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven, waarin het perceel rood omlijnd is aangeduid.



Figuur 1.6 Uitsnede vigerende bestemmingsplan Vrevelinkweg 1 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De tot ‘Wonen’ bestemde gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, het hobbymatig houden van dieren, bed and breakfast en de waterhuishouding. De tot ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ bestemde gronden zijn met name bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, het weide van vee en het verbouwen van gewassen. Vanwege de functieaanduiding ‘landschapswaarden’ zijn deze gronden in dit geval bestemd voor het behoud en de bescherming van de landschappelijke waarde zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf (essen en steilranden).

1.4.6.2 Strijdigheid

Het bouwen van een extra bijgebouw van 150 m² is strijdig aangezien het maximum aantal vierkante meters aan bijgebouwen wordt overschreden. Tevens is het gewenste bijgebouw grotendeels gelegen op gronden met een agrarische bestemming. Door het slopen van een veldschuur aan de Urkerweg 15 wordt het op de locatie aan de Vrevelinkweg 1 mogelijk een extra bijgebouw van 150 m² te bouwen (Rood voor Rood). Om gewenste bouw van het bijgebouw mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien. De herziening zal voorzien in de gewenste extra vierkante meters aan bijgebouwen en een vergroting van het bestemmingsvlak voor ‘Wonen’.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue en hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg, de inspraak en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE PLANGEBIED

2.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt per locatie ingegaan op de huidige situatie en de gewenste situatie van het plangebied. Alle locaties worden separaat behandeld.

2.1 Huidige en gewenste situatie plangebied

2.1.1 Hofweg 1

2.1.1.1 Huidige situatie

De locatie Hofweg 1 ligt op ongeveer 1 kilometer ten westen van de kern Buurse in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen. De ruimtelijke structuur wordt met name bepaald door verspreid liggende woonerven en agrarische bedrijven in agrarische cultuurgebied. De erven in de omgeving liggen onregelmatig verstrooid langs de wegen. Dit is kenmerkend voor het oude hoevenlandschap. De locatie wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Hofweg, aan alle overige zijden liggen agrarische cultuurgronden. Het erf ligt op een overgang van de nattere beekdalgronden naar de drogere dekzandvlakten en ruggen.

Op het erf staat één bedrijfswoning met een inhoud van ruim 1.500 m³. Daarnaast staan er op het erf nog 8 landschapsontsierende opstallen, met een totale oppervlakte van 1.540 m². De agrarische functie van het erf is reeds vervallen. Naast de landschapsontsierende opstallen staan er op het erf nog een aantal oude eiken. De volgroeide eiken zijn restanten van de van oudsher aanwezige laan/erfplanting. In figuur 2.1 is een luchtfoto van het erf weergegeven. In figuur 2.2 is een straatbeeld van het erf weergegeven.



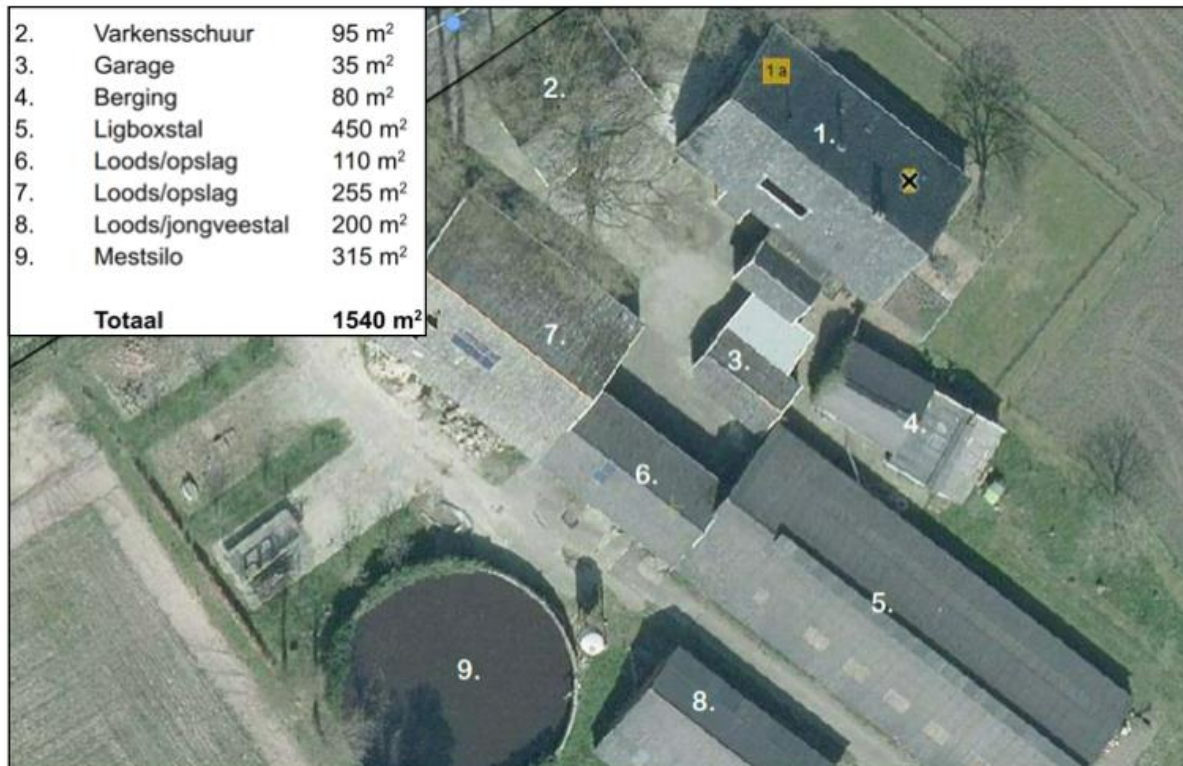
Figuur 2.1 Luchtfoto van de locatie aan de Hofweg 1 (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 2.2 Straatbeeld van de Hofweg 1 (Bron: Google Streetview)

2.1.1.2 Gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de 8 landschapsontsierende bebouwing met een totale oppervlakte van 1.540 m² te slopen en ter compensatie één bouwkvavel voor een woning te realiseren. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens de bestaande boerderij te splitsen in twee woningen. Tenslotte is initiatiefnemer voornemens een extra bijgebouw met een oppervlakte van 270 m² te bouwen. In figuur 2.3 is de te slopen bebouwing weergegeven. De bestaande boerderij is aangeduid met nummer 1.



Figuur 2.3 Te slopen bebouwing (Bron: Eelerwoude)

De ontwikkelingsruimte voor het erf wordt geboden in het Rood voor Rood en het VAB-beleid van de gemeente Haaksbergen.

De bestaande boerderij (bedrijfswoning met inwoning) wordt door de gemeente Haaksbergen aangeduid als karakteristiek. Deze aanduiding is een belangrijke voorwaarde om gebruik te mogen maken van de VAB-regeling. De bedrijfswoning heeft een inhoud van ruim 1.500 m³. Op basis van de VAB-regeling kan deze woning worden gesplitst in twee woningen.

Naast de huidige bedrijfswoning staan er op het erf 8 opstallen met een gezamenlijke oppervlakte van 1.540 m². Voor de realisatie van de compensatiekavel is de sloop van 1.000 m² een vereiste. De compensatiekavel zal conform het beleid een oppervlakte hebben van 1.000 m². De compensatiewoning en bijgebouw hebben een oppervlakte en inhoud van respectievelijk 750 m³ en 150 m².

De resterende 540 m² aan sloopmeters kunnen worden ingezet ten behoeve van de realisatie van een extra bijgebouw, behorende bij de twee woningen in karakteristieke boerderij. In ruil voor de sloop van 540 m² aan landschapsontsierende bebouwing, is, conform het VAB-beleid een extra bijgebouw van 270 m² toegestaan.

Voor het geheel is een erfinrichtingsplan opgesteld, waarbij de uitgangspunten van het landschap zijn opgenomen. Het volledige erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. In figuur 2.4 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan weergegeven. Bij de herinrichting van het erf is de positie van de woningen gebaseerd op de typologie Twents erf. De historische boerderij vormt het hoofdvolume en de andere gebouwen zijn ondergeschikt en liggen ogenschijnlijk gestrooid om het hoofdvolume heen. De bijgebouwen van de bewoners van de historische boerderij wordt geclusterd en ligt gunstig voor het gebruik van zonnepanelen. Dit bijgebouw én het bijgebouw van de nieuwe woning aan de zuidkant van het erf vormen een belangrijke ruimtelijke verbinding, tussen de woningen. Visueel zorgen de bijgebouwen juist voor scheiding en privacy. Het beplantingsadvies is gebaseerd op de bodemopbouw. Verder is rekening gehouden met vogelvriendelijke en aantrekkelijke soorten (met bloei, wintergroenheid, spectaculaire herfstkleur, vruchten of geur). Door het beplantingsplan en het ontwerp worden de juiste randvoorwaarden geschapen voor een grote bijdrage aan een ecologische en landschappelijke kwaliteit van de omgeving.



Figuur 2.4 Gewenste indeling van het nieuwe erf (Bron: Eelerwoude)

2.1.2 Maatweg ong.

2.1.2.1 Huidige situatie

Aan de Maatweg, direct ten noordoosten van de kern Haaksbergen, ligt een onbebouwd perceel. Initiatiefnemer is voornemens op het perceel een nieuwe woning te bouwen in het kader van Rood voor Rood. Het perceel is gelegen naast Maatweg nr. 23. In figuur 2.5 is een luchtfoto van het gebied weergegeven. In figuur 2.6 is een straatbeeld van het gebied weergegeven.



Figuur 2.5 Luchtfoto van de locatie aan de Maatweg (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 2.6 Straatbeeld van het plangebied (Bron: Eelerwoude)

2.1.2.2 Gewenste situatie

De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door toepassing van de Rood voor Rood regeling. Aan de Kinkelerweg 15 (nader te behandelen) wordt een meervoud aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Vanuit milieutechnisch oogpunt is het echter niet wenselijk om op deze slooplocatie een compensatiekavel te realiseren. Daarom is gekozen voor de locatie aan de Maatweg. Dit perceel is gelegen binnen de door de gemeente aangewezen Rood voor Rood zoekgebieden. De locatie is gelegen in een bebouwingslint. De woning zal dan ook aan moeten sluiten bij de bestaande bebouwing aan het lint. Conform het Rood voor Rood beleid gaat het om een compensatiekavel met een oppervlakte van 1.000 m², waarop één woning en een bijgebouw van respectievelijk 750 m³ en 150 m² mogen worden gebouwd.

Voor het geheel is een erfinrichtingsplan opgesteld, waarbij de uitgangspunten van het landschap zijn opgenomen. Uitgangspunt is om het lintbebouwingskarakter van de Maatweg te versterken. Het nieuwe erf zal daarnaast gebaseerd zijn op de Twentse bouwstijl en karakteristieken. Het nieuwe woonhuis zal op een gepaste afstand van het bosje (gelegen voorop het perceel) worden gebouwd. Het bijgebouw wordt vanwege de bereikbaarheid en het behoud van het zicht van de noorderburen in de noordhoek gesitueerd. Langs de noordgrens wordt een hek aangelegd, die aansluit op een bestaande bomenrij ten noordwesten van het perceel. Hierdoor ligt het erfensemble optimaal ten opzichte van bezonning en privacy. In figuur 2.7 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan weergegeven. Het volledige erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.



Figuur 2.7 Erfinrichtingsplan van de Maatweg (Bron: Eelerwoude)

2.1.3 Kinkelerweg 15

2.1.3.1 Huidige situatie

De locatie Kinkelerweg 15 ligt ten noordwesten van de kern Haaksbergen, globaal tussen de kernen Sint-Isidorushoeve en Hengevelde. De ruimtelijke structuur wordt met name bepaald door verspreid liggende agrarische bedrijven en enkele woonerven in agrarische cultuurgebied. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Kinkelerweg en aan de oostzijde door een bouwperceel van een agrarisch bedrijf. Aan de overige zijden liggen agrarische cultuurgronden.

Op het erf staat een boerderij met een bijgebouw en drie agrarische opstallen. Het betreft een nog actief agrarisch bedrijf. Twee van de opstallen (betreffende varkensstallen met een totale oppervlakte van 1.150 m²) zijn niet meer in gebruik. In figuur 2.8 en 2.9 zijn een luchtfoto en een straatbeeld van de locatie weergegeven. In figuur 2.9 zijn de leegstaande stallen rechts op het beeld zichtbaar.



Figuur 2.8 Luchtfoto van de locatie aan de Kinkelerweg 15 (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 2.9 Straatbeeld van de locatie aan de Kinkelerweg 15 (Bron: Google Streetview)

2.1.3.2 Gewenste situatie

Twee van de agrarische opstallen, betreffende varkensstallen (zie ook figuur 2.9), zijn niet meer voor agrarische doeleinden in gebruik. Initiatiefnemer is voornemens deze twee varkensstallen (voorzien van asbest), met een gezamenlijke oppervlakte van 1.150 m² te slopen. Ook de omliggend erfverharding, met een oppervlakte van ruim 700 m² wordt verwijderd. In ruil hiervoor kan een compensatiewoning worden gerealiseerd in het kader van Rood voor Rood. Deze compensatiewoning wordt gebouwd aan de Maatweg, dit is reeds behandeld in de vorige subparagraaf.

De andere schuur, met een oppervlakte van circa 400 m² blijft behouden. Deze schuur dient als berging voor werktuigen en de huisvesting van vee. Dit vee bestaat uit wisselende samenstellingen, maar veelal uit zeker 10 koeien en circa 35 schapen. De eigenaren willen in de toekomst vee blijven houden in deze schuur. Daarnaast hebben ze om het erf circa 2,5 hectare weidegrond in bezit. Door het staken van de varkenshouderij, de sloop van de varkensschuren en de verwijdering van de erfverharding, transformeert het erf van een intensieve

veehouderij naar een kleinschalig agrarisch bedrijf. In dit geval is er sprake van ontmenging, dit betekent dat de mogelijkheid tot het uitoefenen van een intensieve veehouderij wordt weggenomen. Tevens worden de terugbouwmogelijkheden van de te slopen stallen wegbestemd.

Het gehele erf wordt landschappelijk ingepast, zodat er in totaliteit een aanmerkelijke winst in ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Hiervoor is door Eelerwoude een erfinrichtingsplan opgesteld. De gronden waarop de te slopen stallen staan worden toegevoegd aan de veeweide. Om de te behouden schuur goed te kunnen bereiken blijft een klein deel van de verharding langs het bijgebouw behouden. De bestaande boomgaard krijgt meer ruimte door het verwijderen van de erfverharding die nu nog rondom ligt. De boomgaard wordt afgeschermd van de omliggende gronden door een nieuw aan te planten haag. Deze loopt door tot aan het begin van de kapschuur. In figuur 2.10 is een weergave van het erfinrichtingsplan weergegeven. Hierop zijn de te slopen schuren rood aangegeven. Het volledige erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.



Figuur 2.10 Erfinrichtingsplan van de Kinkelerweg 15 (Bron: Eelerwoude)

2.1.4 Leemdijk 6

2.1.4.1 Huidige situatie

De locatie Leemdijk 6 ligt direct ten oosten de kern Haaksbergen. De Leemdijk ligt in een overgangsgebied tussen de kern Haaksbergen en het buitengebied. De ruimtelijke structuur wordt met name bepaald door verspreid liggende woonerven in agrarische cultuurgebied. De locatie wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Leemdijk, aan alle overige zijden liggen agrarische cultuurgronden. Het erf, genaamd 'Erve Beltjannes', betreft een woonerf, die momenteel bestaat uit een woning en enkele bijgebouwen, waaronder een karakteristieke schöppe en een schuur/berging. In figuur 2.11 is een luchtfoto van het erf weergegeven.



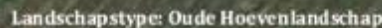
Figuur 2.11 Luchtfoto van de locatie aan de Leemdijk 6 (Bron: Provincie Overijssel)

2.1.4.2 Gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens om het erf te herontwikkelen tot recreatief erf. Het concrete voornemen bestaat uit het herontwikkelen van de schöppe tot boerderijkamers en het realiseren van een minicamping op het achterste gedeelte van het erf. Door middel van het VAB-beleid, kan aan de bebouwing een nieuwe functie worden toegekend. In dit geval wordt het hoofddoel van VAB (het realiseren van nieuwe economische dragers in het landelijk gebied in voormalig agrarische bebouwing) aangewend. Voor de minicamping zal er een sanitairgebouw worden opgericht. Het is de bedoeling dat zorgbehoevenden zorg zullen gaan dragen voor het onderhoud en het beheer van de boerderijkamers en de camping. Bij het renoveren van de bebouwing zal het asbest worden verwijderd.

Het erf heeft momenteel een lage ruimtelijke kwaliteit. Met name het achtererf is matig onderhouden, daarnaast zijn er veel uitheemse plant- en boomsoorten aanwezig. Voor het vernieuwde erf is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld door Borgerink groendesign. Uitgangspunten van dit plan zijn onder ander vervanging van uitheemse beplanting door inheemse beplanting. De bestaande in- en uitrit blijft gehandhaafd en wordt begeleid door een nieuw aan te planten haag. Deze haag zorgt er tevens voor dat de stallingplaats en de containers uit het zicht worden onttrokken. Om ervoor te zorgen dat deze containers en stallingplaats ‘extra’ uit het zicht worden onttrokken, zullen er heidematten tegen het gaas van de haag worden aangebracht. Deze heidematten zullen naar verloop van tijd vergaan, echter zal het gaas tegen die tijd bedekt zijn met klimop, waardoor deze stallingsplaats van de containers aan het zicht onttrokken blijft. Voor het recreatieve erf zal een parkeerplaats worden aangelegd, deze wordt groen ingepast door een bosplantsoen en een aantal bomen.

Achterop het erf worden een aantal tenten-, caravan en camperplaatsen ingericht. Ook deze zullen landschappelijk worden ingepast met inheemse beplantingssoorten. In figuur 2.12 is een weergave van het erfinrichtingsplan gegeven. Het volledige erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.



Figuur 2.12 Erfinrichtingsplan van de Leemdijk 6 (Bron: Borgerink Groendesign)

2.1.5 Vrevelinkweg 1

2.1.5.1 Huidige situatie

De locatie Vrevelinkweg ligt globaal tussen de kernen Haaksbergen (ten zuidoosten) en Sint-Isidorushoeve (ten noorden). De omgeving wordt bepaald door verscheidene woonpercelen, bedrijfspercelen en agrarische bedrijven in overwegend agrarisch gebied. Tevens is het noordelijk gelegen bedrijventerrein van Sint-Isidorushoeve kenmerkend voor de structuur van de omgeving. De Vrevelinkweg ligt aan de westzijde van de locatie, aan alle overige zijden liggen agrarische cultuurgronden. In figuur 2.13 is een luchtfoto van de locatie weergegeven. In figuur 2.14 is een straatbeeld van de locatie weergegeven.



Figuur 2.13 Luchtfoto van de locatie aan de Vrevelinkweg 1 (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 2.14 Straatbeeld van de locatie aan de Vrevelinkweg 1 (Bron: Google Streetview)

2.1.5.2 Gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens op deze locatie een extra bijgebouw met een oppervlakte van 150 m² te bouwen. De wens is om dit gebouw te gebruiken voor het bergen van materieel voor tuinonderhoud, voor het onderhoud van de grond en het noodzakelijk onderhoud van de aangelegde houtwallen. Ook dient de schuur onderdak te bieden aan de dieren die op de locatie hobbymatig gehouden worden (schapen, geiten en pony's). Ten slotte zal de schuur worden aangewend voor de opslag van hooi en stro.

Op dit moment is er reeds een bijgebouw met een oppervlakte van 84 m² aanwezig. Normaal gesproken is er maximaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan, met dit voornemen wordt dit oppervlakte dan ook met 84 m² overschreden. Op basis van het Rood voor Rood beleid kan het gewenste bijgebouw worden toegestaan, mits er elders een meervoud (minimaal het dubbele) aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt.

In dit geval wordt er aan de Urkerweg een schuur met een oppervlakte van circa 170 m² gesloopt. Het betreft een veldschuur, gelegen midden in het Natura 2000-gebied Buurserzand-Haaksbergerveen. Aangezien het een veldschuur betreft die in het overgangsrecht staat, behoeft er op deze locatie geen bestemmingswijziging te worden doorgevoerd. De schuur kan niet worden teruggebouwd, aangezien er geen bouwvlak aanwezig is.

Het 'vernieuwde' erf zal landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is door Borgerink Groendesign een erfinrichtingsplan opgesteld. In figuur 2.15 is dit weergegeven. Het volledige erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.



Figuur 2.15 Erfinrichtingsplan van de Vrevelinkweg 1 (Bron: Borgerink Groendesign)

2.2 Verkeer en parkeren

2.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de mogelijke extra verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiervoor 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. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

2.2.2 Uitgangspunten

Qua verstedelijkingsgraad en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Haaksbergen, Bron: CBS Statline);
- stedelijke zone: buitengebied (alle locaties);

Omdat het in dit geval om meerdere locaties met verschillende ontwikkelingen gaat, wordt op alle locaties separaat ingegaan. Hierbij zal ook de functie worden omschreven.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Hofweg 1

Parkeren

Met het initiatief worden twee extra woningen toegevoegd (de bestaande woning wordt gesplitst en er wordt één compensatiewoning gebouwd). Op basis van het CROW gelden voor de woningen de volgende uitgangspunten:

- koop, vrijstaand (compensatiewoning);
- koop, twee-onder één kap (de te splitsen boerderij).

Uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten geldt voor de vrijstaande woning een parkeerbehoefte van 2,4 (afgerond 3) parkeerplaatsen. Voor de twee twee-onder één kap woningen is dit 2,2 per woning, dit maakt een parkeerbehoefte van afgerond 5 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte komt hiermee op 8 parkeerplaatsen. Het vernieuwde erf biedt voldoende ruimte voor de realisatie van deze parkeerplaatsen, dit is ook zichtbaar in figuur 2.4.

Verkeer

Met het initiatief worden twee extra woningen toegevoegd (de bestaande woning wordt gesplitst en er wordt een compensatiewoning gebouwd). De agrarische functie komt met dit plan echter te vervallen, waardoor er naar verwachting per saldo sprake zal zijn van een lichte afname van het aantal verkeersbewegingen. Het erf wordt ontsloten door twee bestaande in- en uitritten, welke op een veilig en overzichtelijke wijze op de Hofweg zijn ontsloten.

Maatweg ong.

Parkeren

Het initiatief voorziet in de bouw van één woning. Op basis van het CROW kan deze woning worden aangemerkt met de functie ‘koop, vrijstaand’. Voor deze woning geldt een parkeerbehoefte van 2,4, afgerond 3 parkeerplaatsen. Het erf biedt voldoende ruimte voor de realisatie van deze parkeerplaatsen, dit is ook zichtbaar in figuur 2.7.

Verkeer

Op basis van genoemde uitgangspunten levert deze ontwikkeling een verkeersgeneratie op van 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Gezien de beperkte verkeersgeneratie en de omvang en capaciteit

van de Maatweg kan redelijkerwijs niet worden verwacht dat deze ontwikkelingen problemen oplevert ten aanzien van de verkeersgeneratie.

Kinkelerweg 15

De ontwikkeling op dit erf betreft een ontmenging van het agrarische bedrijf (van intensieve veehouderij naar kleinschalig agrarisch bedrijf). Per saldo zal er sprake zijn van een afname van de verkeersgeneratie, aangezien de intensieve tak wordt afgestoten. Ten aanzien van de parkeerbehoefte treden er geen veranderingen op. Het huidige erf biedt reeds voldoende mogelijkheid om de parkeerbehoefte op te vangen.

Leemdijk 6

Parkeren

Het initiatief voorziet in het omvormen van een woonerf tot recreatief erf, waarbij een minicamping en boerderijkamers worden gerealiseerd. Op basis van het CROW gelden de volgende uitgangspunten:

- Koop, vrijstaand (bestaande woning);
- Camping (kampeerterrein) (8 standplaatsen);
- Hotel, één ster; (5 kamers)

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toename van drie boerderijkamers. Naar aard is een dergelijk gebruik gelijk te stellen met een hotel. In de CROW-publicatie worden de verkeerskencijfers voor hotels ingedeeld in vijf sterrencategorieën. Een hotel met één ster biedt slechts basis voorzieningen. Gezien het feit dat het in dit geval gaat om eenvoudige boerderijkamers, waarbij gebruik kan worden gemaakt van basisvoorzieningen, kan hier het beste op worden aangesloten.

Op basis van vorenstaande gegevens geldt een parkeerbehoefte van 2,4 (afgerond 3) parkeerplaatsen voor de bestaande woning. Voor de boerderijkamers (welke vergeleken worden met een hotel met 1 ster) geldt een parkeerbehoefte van 4,5 plaatsen per 10 kamers, in dit geval maakt dit 2,25 (afgerond 3) parkeerplaatsen. Tenslotte geldt voor de camping een parkeerbehoefte van 1,2 parkeerplaatsen per standplaats, in dit geval maakt dit 9,6 (afgerond 10) parkeerplaatsen.

Wanneer vorenstaande bij elkaar wordt opgeteld, ontstaat een totale parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie. Hier kan echter een nuancering in worden aangebracht: gezien de ruime opzet van de campingplaatsen (zie ook figuur 2.12), kan worden verwacht dat de voertuigen op de campingplaats kunnen worden geparkeerd. Dit geldt in ieder geval voor de camperplaatsen. Hierdoor resteert een parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen voor de overige functies. Op het eigen erf is hier naar verwachting voldoende ruimte voor (zie ook figuur 2.12).

Verkeer

De bestaande woning wijzigt niet. De extra verkeersgeneratie ontstaat dan ook als gevolg van de camping en de boerderijkamers. Op basis van de genoemde uitgangspunten geldt voor de boerderijkamers een verkeersgeneratie van 12,4 verkeersbewegingen per weekdagermaal per 10 kamers. In dit geval maakt het 6,2 verkeersbewegingen per weekdagermaal (uitgaande van 5 kamers). De camping levert een verkeersgeneratie op van 0,4 verkeersbewegingen per etmaal per standplaats. In dit geval maakt dit een verkeersgeneratie van $0,4 \times 8 = 3,2$ verkeersbewegingen per weekdagermaal. Bij elkaar opgeteld levert vorenstaande ontwikkeling een extra verkeersgeneratie op van 9,4 verkeersbewegingen per weekdagermaal. Gezien de beperkte toename van de verkeersgeneratie en de capaciteit en omvang van de Leemdijk kan worden verwacht dat deze verkeersgeneratie op een goede wijze kan worden afgewikkeld via de Leemdijk.

Vrevelinkweg 1

De ontwikkeling betreft de bouw van een extra bijgebouw. Deze ontwikkeling zal geen extra verkeersgeneratie met zich meebrengen. Tevens ontstaat er geen extra parkeerbehoefte. Op het eigen erf is reeds voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien.

2.2.4 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

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. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald in de verbeelding en in de regels.

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 in werking getreden. 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 Rijn takken (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) NNN, 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 voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is 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. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘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: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkelingen raken geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de ladder van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van in totaal 3 nieuwe woningen. De boerderijkamers worden gerealiseerd binnen bestaande bebouwing, de kampeerplaatsen worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten, waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze

instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of – generieke beleidskeuzes;
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe – gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of – 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 maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen. Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland, de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

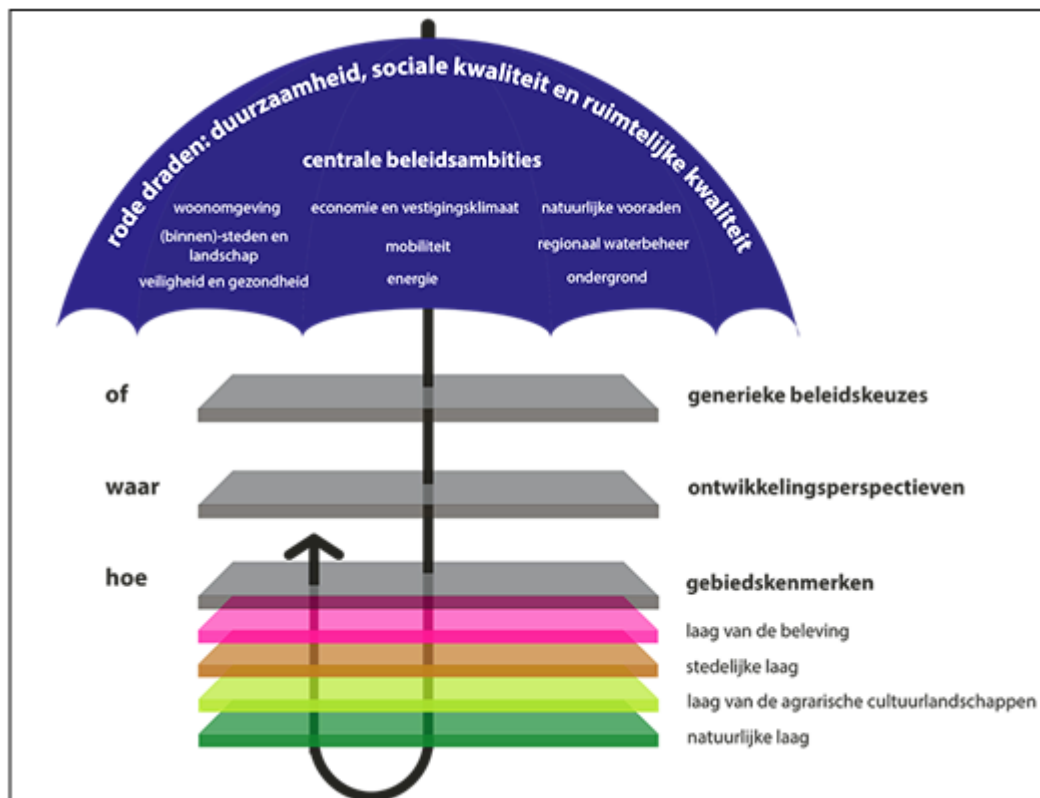
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 4.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien de in dit bestemmingsplan vervatte ontwikkelingen worden getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de artikelen 2.1.3, 2.1.5 lid 1, 2.1.6 lid 1 en 2.2.2 lid 1 uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3)

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

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

- Hofweg 1:

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van sloop van de landschapsontsierende bebouwing, waarbij ter compensatie één woning mag worden gebouwd. In dit geval wordt er meer gesloopt dan benodigd voor een compensatiewoning. De extra sloop wordt ingezet ten behoeve van de bouw van een extra bijgebouw.

Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving, maar juist een afname.

- Maatweg ong. en Kinkelerweg 15

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van sloop van de landschapsontsierende bebouwing waarbij ter compensatie één woning mag worden gebouwd. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving, maar juist een afname.

- Leemdijk 6

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de omvorming van een woonerf naar een recreatief erf. Hiervoor wordt bestaande bebouwing aangewend. De enige extra bebouwing vormt een sanitairgebouw. Dit gebouw is noodzakelijk voor de uitoefening van de recreatieve functie.

- Vrevelinkweg 1

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van sloop van een veldschuur waarbij ter compensatie één extra bijgebouw mag worden gebouwd. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving, maar juist een afname.

Al met al wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5 lid 1)

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

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (artikel 2.1.6 lid 1)

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 2.1.5 lid 1 en 2.1.6 lid 1

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls op meerdere locaties in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Haaksbergen. Deze meerwaarde vertaalt zich per locatie in:

Hofweg 1:

- Het slopen van 1.540 m² aan landschapsontsierende bebouwing inclusief asbest;
- Sanering van overtollige erfverharding;
- De renovatie van een karakteristieke woonboerderij;
- Het landschappelijk inpassen van het nieuwe erf.

Maatweg ong. en Kinkelerweg 15

- Het slopen van 1.150 m² aan landschapsontsierende bebouwing inclusief asbest;
- Sanering van overtollige erfverharding;

- Het landschappelijk inpassen van de compensatiekavel;
- Het landschappelijk inpassen van de slooplocatie.

Leemdijk 6

- Het renoveren van de karakteristieke schöppe;
- Het landschappelijk inpassen van het vernieuwde erf.

Vrevelinkweg 1

- Het slopen van 170 m² aan landschapsontsierende bebouwing inclusief asbest op de slooplocatie aan de Urkerweg 15;
- Het landschappelijk inpassen van het vernieuwde erf.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit op alle locaties staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 1)

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

In dit bestemmingsplan wordt (onder andere) de ontwikkeling van drie compensatiewoningen mogelijk gemaakt, het betreffen de volgende woningen:

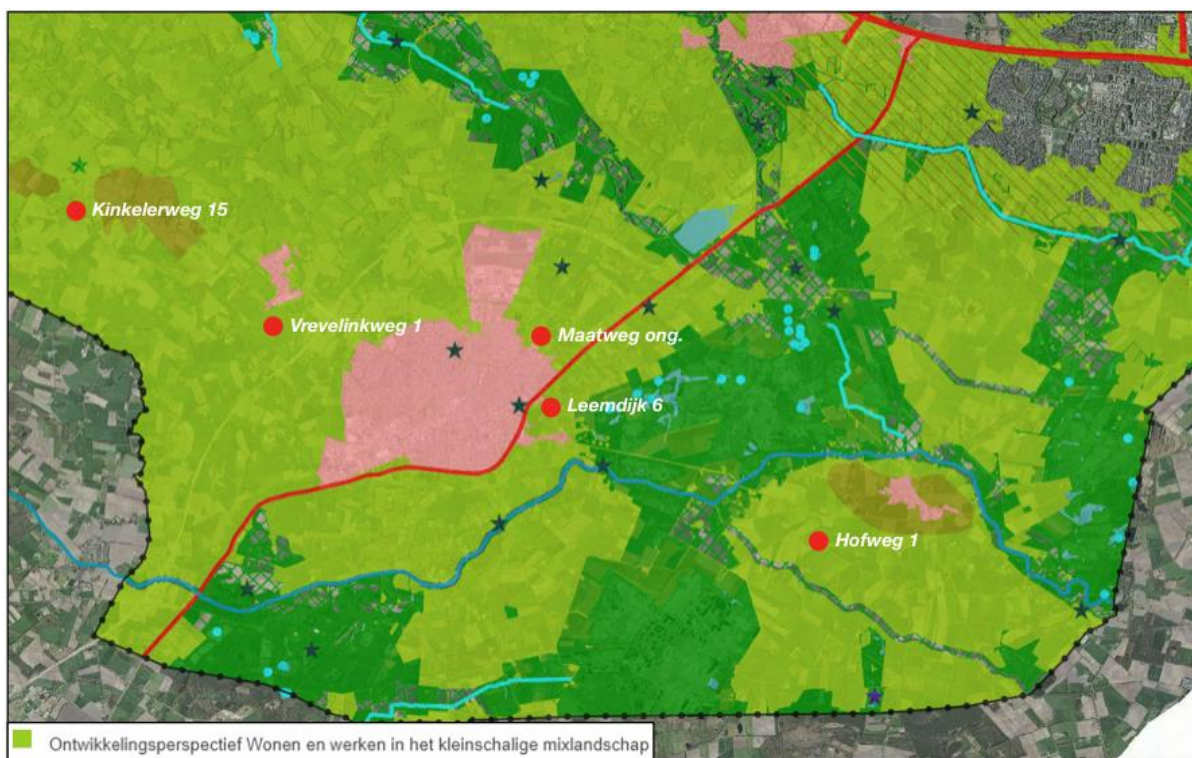
- De te splitsen woning aan de Hofweg 1 (1 extra woning);
- De compensatiewoning aan de Hofweg 1;
- De compensatiewoning aan de Maatweg;

Deze woningen worden gebouwd op basis van het gemeentelijk Rood voor Rood beleid. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Voorliggend bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Bij de overige afwegingen in de eerste fase ‘Of - generieke beleidskeuzes’ zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Alle locaties van het plangebied behoren tot het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In figuur 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. De rode bolletjes geven de locaties van het plangebied weer.



Figuur 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen hebben betrekking op functies die als passend binnen het ontwikkelingsperspectief worden beschouwd. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat er geen sprake is van enige belemmeringen van het voornemen op omliggende (agrarische) bedrijven. Het voorgenomen plan past, gelet op de ruimtelijke kwaliteitsslag en het toestaan van functies die als passend wordt aangemerkt, binnen het ontwikkelingsperspectief.

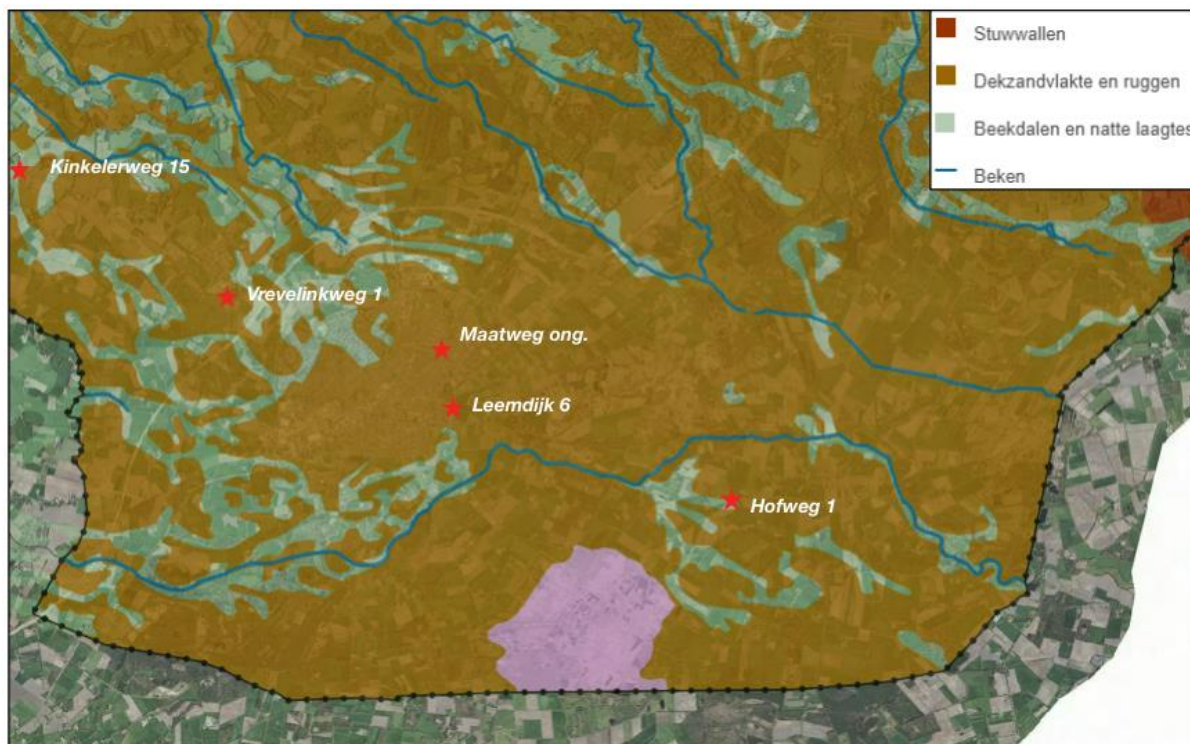
4.2.4.3 Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “stedelijke laag” en de “laag van de beleving” worden in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend aan het plangebied geen specifieke eigenschappen voor deze lagen gelden.

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.

De locaties aan de Hofweg 1 en de Kinkelerweg 15 zijn op basis van de “Natuurlijke laag” deels gelegen binnen het gebiedstype “Beekdalen en natte laagtes” en deels gelegen binnen het gebiedstype “Dekzandvlakte en ruggen”. De locaties aan de Maatweg, Leemdijk 6 en Vrevelinkweg 1 zijn allen gelegen binnen het gebiedstype “Dekzandvlakte en ruggen”. In figuur 4.3 is dat aangegeven.



Figuur 4.3 Natuurlijke laag: ‘Dekzandvlakte en ruggen’ en ‘Beekdalen en natte laagtes’ (Bron: Provincie Overijssel)

‘Dekzandvlakte en ruggen’

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

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

‘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. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

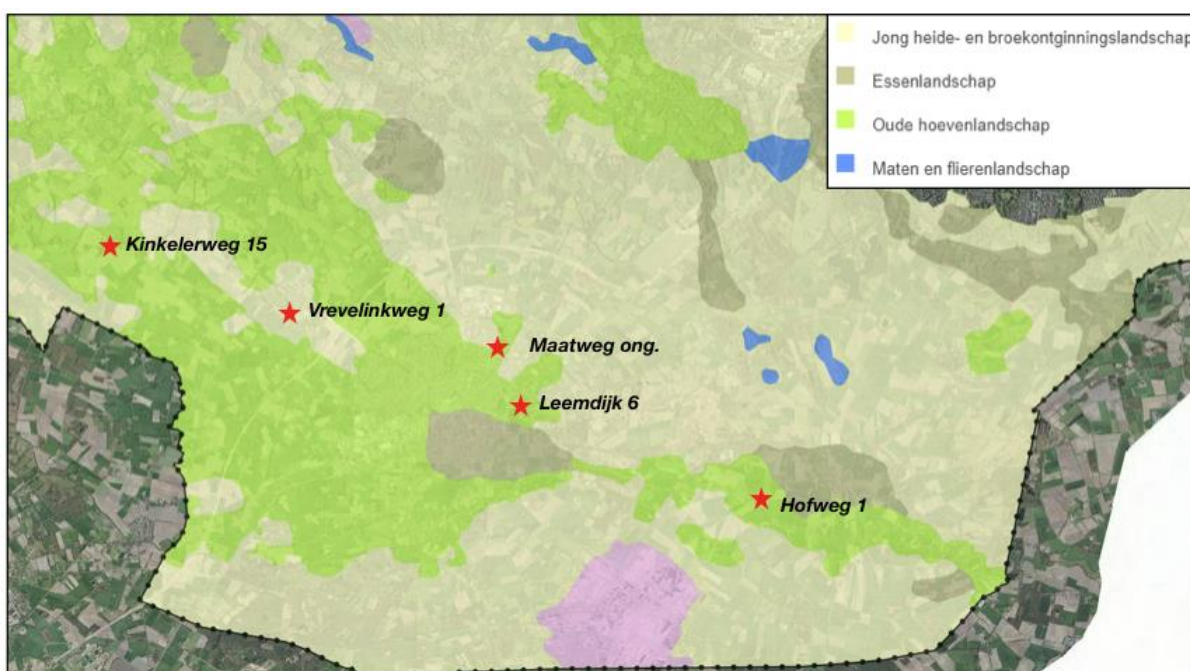
In voorliggend geval is voor elke locatie een inrichtingsplan opgesteld. In de inrichtingsplannen is nadrukkelijk rekening gehouden met de in het plangebied voorkomende natuurlijke kenmerken. Met de inrichtingsplannen is daarom gebruik gemaakt van inheemse plantensoorten en wordt qua bebouwing en bebouwingsrichting

aangesloten op de in het plangebied voorkomende kenmerken. Op deze plaats 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 aan de Vrevelinkweg 1 is op basis van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ gelegen in het “jong heide- en broekontginningslandschap”. Alle andere locaties zijn gelegen binnen het “oude hoevenlandschap”. In figuur 4.4 wordt dit weergegeven.



Figuur 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: ‘Jong heide- en broekontginningslandschap’ en ‘Oude hoevenlandschap’ (Bron: Provincie Overijssel)

‘Jong heide- en broekontginningslandschap’

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk 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. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. 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 en 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.

‘Oude hoevenlandschap’

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is 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.

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

Het initiatief omvat verscheidene ontwikkelingen in het buitengebied. Elke ontwikkeling gaat gepaard met een adequate landschappelijke inpassing conform de gebiedskenmerken van het agrarische cultuurlandschap. Voor de wijze van landschappelijk inpassen wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Geconcludeerd wordt dat het voornemen een aanzienlijk impuls van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt en bijdraagt aan het sociaal vitaal houden van het landelijk gebied.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie 2030 Haaksbergen, Groenste Dorp van Twente

4.3.1.1 Algemeen

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

Er zijn voor de komende jaren negen ambities opgenomen:

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

In voorliggend geval zijn met name de punten 1, 3 en 5 van belang. Op deze ambities zal in de volgende subparagraaf nader worden ingegaan.

4.3.1.2 Ambitie 1: Verbeteren van de relatie en verzachten van de overgangen tussen dorp en buitengebied

De gemeente streeft naar zachte harmonieuze overgangen van dorp naar landschap. Dat is nu nog niet overal het geval. Daarom wil de gemeente harde dorpsranden verzachten door het aanbrengen van beplanting en groene overgangsmilieus met kleinschalige woningbouw of bedrijvigheid in een groene setting. Met de aanleg en herstel van lanen, beken en groenstructuren willen wij de landschappelijke sfeer naar binnen halen. Ook wil de gemeente het landschap zo goed mogelijk bereikbaar maken, door het verbeteren van fiets- en wandelverbindingen.

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

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

4.3.1.4 Ambitie 5: Benutten van de toeristische potentie van de samenhang tussen dorp en landschap

De toeristisch-recreatieve sector is in Haaksbergen een belangrijke bron voor de lokale economie en werkgelegenheid. De toeristisch recreatieve sector neemt steeds meer in betekenis toe, terwijl door de economische crisis het aantal arbeidsplaatsen in de bouwsector de afgelopen jaren behoorlijk is afgenomen. Ook de betekenis van de agrarische sector neemt in toenemende mate af. De toeristisch-recreatieve sector biedt dus perspectieven voor de lokale economie.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie 2030 Haaksbergen, Groenste dorp van Twente

In de structuurvisie is in de eerste ambitie bepaald dat er wordt gestreefd naar een harmonieuze overgang van dorp en landschap. Dit kan onder andere door het aanbrengen van kleinschalige woningbouw in een groene setting. Met voorliggend plan wordt hier op ingespeeld, aangezien één van de ontwikkelingen het realiseren van een compensatiewoning aan de Maatweg (in de overgangszone tussen dorp en buitengebied) betreft. Deze ontwikkeling draagt bij aan het verzachten van de ‘harde’ dorpsrand.

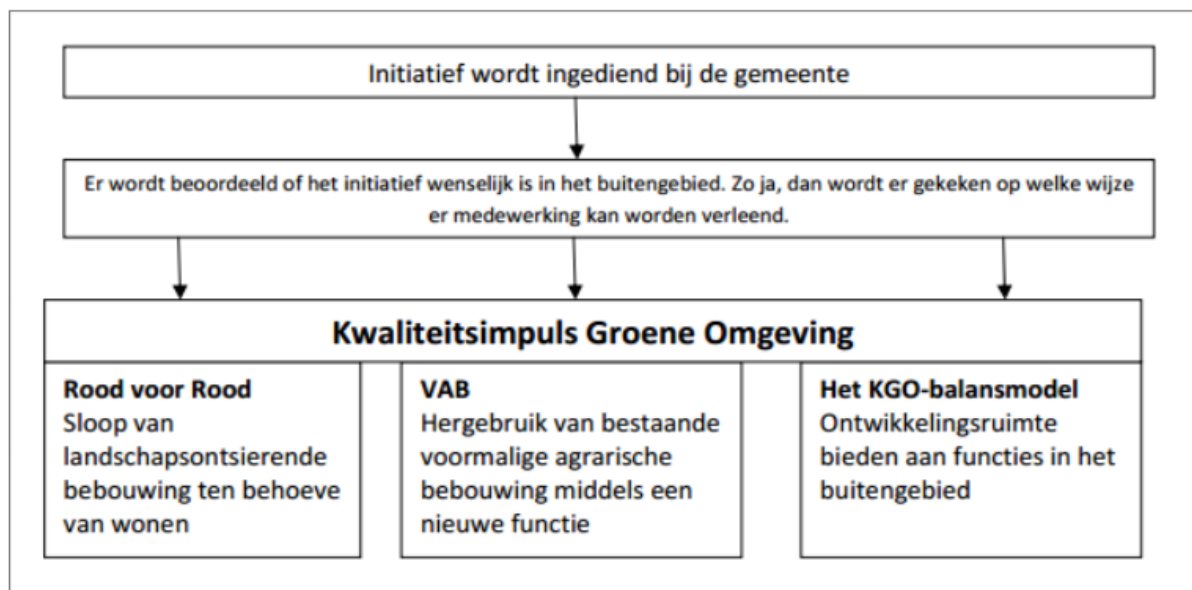
In de structuurvisie wordt daarnaast aangegeven dat een gezonde plattelandseconomie van groot belang is. Dit bestemmingsplan voorziet in verscheidene Rood-voor-Rood en VAB-ontwikkelingen. De ontwikkelingen zorgen voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, doordat op meerdere locaties landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, bestaande bebouwing wordt opgeknapt en in gebruik wordt genomen en alle locaties landschappelijk worden ingepast.

Tevens voorziet dit plan in een versterking van de toeristisch-recreatieve sector aangezien er op één van de locaties en minicamping en boerderijkamers worden gerealiseerd. Gezien vorenstaande kan worden gesteld dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de structuurvisie.

4.3.2 KGO Beleid 2016

4.3.2.1 Algemeen

De gemeente Haaksbergen heeft in mei 2016 haar eigen KGO-beleid, ‘KGO-balansmodel gemeente Haaksbergen’ vastgesteld op basis van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Het betreft een beleidskader waarmee elke ontwikkeling in het buitengebied van Haaksbergen op een eenduidige wijze beoordeeld kan worden en kan leiden tot een kwaliteitsverbetering op het gebied van ruimtelijke kwaliteit passend in de structuurvisie 2030. Bestaande gemeentelijke regelingen als Rood-voor-Rood en VAB (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) blijven in stand, maar vallen wel onder paraplu van het KGO. Figuur 4.5 geeft het beleidskader schematisch weer.



Figuur 4.5: Schematische weergave KGO-beleid Haaksbergen

4.3.2.2 KGO-Balansmodel

De gemeente Haaksbergen heeft een invulmodel ontwikkeld om de kwaliteitsinvestering te waarderen ten opzichte van de ontwikkelruimte. De hoogte van de investering hangt af van:

- toename van m² bebouwing;
- wijziging in milieucategorie;
- relatie met het landelijk gebied (gebiedseigen, gerelateerd of gebiedsvreemd);
- uitstraling van bebouwing (versterkend, passend of afwijkend).

4.3.2.3 Toetsing initiatief aan het KGO Beleid 2016

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in verscheidene Rood voor Rood en VAB-ontwikkelingen. De investering in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt gevonden in de sloop van een meervoud aan landschapsontsierende bebouwing en het landschappelijk inpassen van alle locaties. Voor alle ontwikkelingen zijn hier landschapsplannen voor opgesteld, waarvan de uitvoering door middel van een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsregels is geborgd. Alle initiatieven zijn wenselijk in het buitengebied, de gemeente heeft voor elke ontwikkeling een positief principebesluit op genomen, welke de basis vormen voor dit bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen in overeenstemming zijn met het KGO-beleid van de gemeente Haaksbergen.

4.3.3 Rood voor Rood beleid 2015

4.3.3.1 Algemeen

Op 23 september 2015 heeft de gemeenteraad van Haaksbergen het Rood voor Rood beleid 2015 vastgesteld. Dit beleid heeft als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Haaksbergen. Dit wordt met name bereikt door het slopen van landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied. Als compensatie kan onder voorwaarden een nieuwe woning in het buitengebied worden gerealiseerd. De slooplocatie, alsmede de locatie van de nieuwe woning worden landschappelijk ingepast.

4.3.3.2 Beleidskader

- Bij de sloop van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing kan een Rood voor Rood woning van 750 m³ met een bijgebouw van 150 m² worden gerealiseerd. Voor kassen geldt de sloop van minimaal 5.000 m².
- Bij de sloop van minimaal 1.500 m² aan landschapsontsierende bebouwing kan een woning van 1.000 m³ met een bijgebouw van 200 m² worden gerealiseerd.
- Bij de sloop van minimaal 2.500 m² landschapsontsierende bebouwing kan maximaal één extra woning van 750 m³ met een bijgebouw van 150 m² worden verkregen.
- Bij de sloop van minimaal 3.000 m² kunnen maximaal twee woningen van 1.000 m³ met een bijgebouw van 200 m² worden gerealiseerd.

4.3.3.3 Voorwaarden

Sloop

- De te slopen vierkante meters zijn afkomstig uit de gemeente Haaksbergen.
- Alle bebouwing op het erf met uitzondering van de (bedrijfs)woning of karakteristieke, beeldbepalende en cultuurhistorische bebouwing maar inclusief alle verhardingen, sleufsilo's en dergelijke dienen gesloopt te worden.
- De te slopen bebouwing dient met vergunning te zijn opgericht.
- Er kunnen meerdere locaties worden gecombineerd. De minimaal te slopen oppervlakte op één locatie is 300 m².
- Op de slooplocatie blijft maximaal 150 m² aan bijgebouwen gehandhaafd. Uitzondering hierop is wanneer er karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorische bebouwing aanwezig is.
- De locatie wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor dient een erfinrichtingsplan aangeleverd te worden dat door de gemeente wordt beoordeeld. Bij realisatie van het inrichtingsplan wordt een landschapsdeskundige ingeschakeld. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken die zijn genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel.
- Eerdere verplichtingen tot sloop of erfinrichting kunnen niet in de regeling worden toegepast.

Bouwlocatie

- De toegekende kavel van maximaal 1.000 m² wordt op de slooplocatie of direct aangrenzende gronden gerealiseerd.
- Wanneer het vanuit ruimtelijk- of milieuoogpunt niet mogelijk is om op de slooplocatie terug te bouwen kan er worden gezocht naar een locatie in twee daartoe aangewezen gebieden, te weten de Wissinkbrink en de Veldmaat, tussen de huidige kern en de Noordsingel.
- Er wordt voldaan aan het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen. Hiervoor wordt een schetsplan van de woning, ter beoordeling, aangeleverd voordat de procedure wordt opgestart.
- Omliggende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.
- De bouwlocatie wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor wordt een erfinrichtingsplan aangeleverd dat door de gemeente wordt beoordeeld. Bij realisatie van het inrichtingsplan wordt een landschapsdeskundige ingeschakeld. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken die zijn genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel.

- In plaats van een woning kan er onder dezelfde voorwaarden een bedrijfsmatige activiteit worden gerealiseerd. Dit kan alleen wanneer het passend is binnen het vigerende beleid.
- In het LOG blijft een “nee tenzij” principe gelden waarbij de nieuwe woning nu en in de toekomst geen belemmering mag zijn voor bestaande of nieuwe bedrijven.

Overig

- De (agrarische) bedrijfsvoering dient volledig beëindigd te worden of beëindigd te zijn en alle omgevingsvergunningen ten behoeve van milieu of bouw worden ingetrokken.
- De landschappelijke inrichting met bijbehorend beheer wordt voor 10 jaar vastgelegd. Dit wordt geborgd in de te sluiten anterieure overeenkomst, alsmede het bestemmingsplan.
- Gemengde bedrijven in het extensiveringsgebied of verwevingsgebied, waarbij de intensieve veehouderijtak wordt beëindigd, kunnen voor dat onderdeel Rood voor Rood toepassen. De bouwmogelijkheden ten aanzien van het agrarische bedrijf worden zodanig ingeperkt dat de grondgebonden veehouderijtak behouden kan blijven maar in de toekomst niet kan uitbreiden.

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan het Rood voor Rood 2015

In dit geval is er sprake van 3 ontwikkelingen in het kader van Rood voor Rood (Hofweg 1, Kinkelerweg 15 i.c.m. Maatweg ong. en de Vrevelinkweg 1). Op alle locaties wordt separaat ingegaan:

Hofweg 1

Sloop

In dit geval wordt alle bebouwing, met een oppervlakte van 1.540 m² gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke boerderij. Het gaat om met vergunning gebouwde bebouwing. Van deze sloop wordt 1.000 m² ingezet ter realisering van de compensatiekavel. De overige 540 m² wordt ingezet voor de bouw van een extra bijgebouw. In dit geval wordt er een bijgebouw van 270 m² gerealiseerd, op basis van het VAB-beleid (volgende paragraaf) is dit mogelijk. De gehele locatie (bestaand erf en compensatiekavel) wordt landschappelijk ingepast, hiervoor is een erfinrichtingsplan opgesteld.

Bouwlocatie

De bouwlocatie betreft een kavel van 1.000 m², gelegen binnen het voormalige agrarische bouwvlak. Hier is op basis van het Rood-voor-Rood beleid een woning van 750 m³ met een bijgebouw van 150 m² toegestaan. Er zal worden voldaan aan het beeldkwaliteitsplan. Hiervoor zal een schetsplan ter beoordeling aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Omliggende bedrijven worden niet beperkt, voor een verdere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Overig

In dit geval wordt de agrarische bedrijfsvoering volledig beëindigd. Het bouwvlak zal worden wegbestemd en de vergunning ingetrokken.

Maatweg ong. en Kinkelerweg 15

Sloop

In dit geval wordt er totaal 1.150 m² aan bebouwing gesloopt aan de Kinkelerweg 15. Het gaat om met vergunning gebouwde bebouwing die in gebruik is geweest ten behoeve van de intensieve tak van het agrarisch bedrijf. De slooplocatie zal landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een erfinrichtingsplan opgesteld.

Bouwlocatie

In dit geval wordt de compensatiekavel op een andere plek gesitueerd. Het is vanuit milieutechnische oogpunt niet mogelijk deze op de slooplocatie te realiseren, aangezien het agrarisch bedrijf in werking blijft. In dit geval wordt het agrarisch bedrijf namelijk ontmengd. De compensatiekavel is gelegen binnen het zoekgebied voor compensatiekavels ‘Veldmaat’, tussen de huidige kern en de Noordsingel. Er zal worden voldaan aan het beeldkwaliteitsplan. Hiervoor zal een schetsplan ter beoordeling aan de welstandscommissie worden

voorgelegd. Omliggende bedrijven worden niet beperkt, voor een verdere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5. Voor de compensatiekavel is een erfinrichtingsplan opgesteld, zodat het geheel landschappelijk zal worden ingepast.

Overig

In dit geval wordt het bedrijf aan de Kinkelerweg 15 ontmengd. Het bedrijf is gelegen in een landbouwonwikkelingsgebied, echter gezien het vervallen van de Reconstructiewet wordt er geen onderscheid meer gemaakt in gebieden. Ontmenging wordt op deze locatie daarom mogelijk geacht. In dit geval zullen de bouw mogelijkheden worden ingeperkt en worden uitbreidings mogelijkheden en terugbouwmogelijkheden van het agrarisch bedrijf uitgesloten.

Vrevelinkweg 1

Sloop

In dit geval wordt een veldschuur, met een oppervlakte van 170 m² gesloopt. Ter compensatie wordt een bijgebouw van 150 m² gebouwd op het perceel aan de Vrevelinkweg 1. Op dit perceel is reeds een bijgebouw van 84 m² aanwezig. Met het gewenste bijgebouw wordt de maximale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen dan ook met 84 m² overschreden. De gemeente Haaksbergen heeft de beleidslijn dat bij extra toevoeging aan bebouwing minimaal het dubbele gesloopt moet worden. In dit geval wordt hier met de sloop van een veldschuur van 170 m² aan voldaan. Aangezien het in dit geval een veldschuur in het overgangsrecht betreft, zijn de terugbouwmogelijkheden reeds uitgesloten.

Bouwlocatie

De bouwlocatie betreft een woonperceel. Hier zal het extra bijgebouw van 150 m² worden gebouwd. Er zal worden voldaan aan het beeldkwaliteitsplan. Hiervoor zal een schetsplan ter beoordeling aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Omliggende bedrijven worden niet beperkt, voor een verdere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

4.3.4 VAB-beleid 2011

4.3.4.1 Algemeen

De gemeente Haaksbergen heeft op 6 juli 2011 het Rood voor Rood en VAB beleid 2011 vastgesteld. In dit beleidsdocument zijn de kaders voor beide regelingen weergegeven. In dit bestemmingsplan zijn er twee ontwikkelingen opgenomen, waarop het VAB-beleid van toepassing is. Het betreffen de Hofweg 1 (Rood voor Rood i.c.m. VAB) en de Leemdijk 6 (VAB). Beide locaties worden separaat behandeld.

4.3.4.2 VAB-beleid

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

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

4.3.4.3 Aard en omvang bedrijfsmatige functies

- In principe wordt alle bedrijvigheid tot een oppervlakte kleiner dan ($\leq$) 350 m² gezien als nevenactiviteit en daarmee toegestaan met uitzondering van:

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

4.3.4.4 Combinatie Rood voor Rood en VAB-beleid

Het Rood voor Rood beleid kan met het VAB-beleid gecombineerd worden. Het VAB-beleid in Haaksbergen gaat uit van het herbenutten van de resterende economisch waarde van (voormalige) agrarische gebouwen. Bij karakteristieke bebouwing geldt dat ze gebruikt kunnen worden ten behoeve van hergebruik als woonruimte. Het gaat in dit geval vaak om karakteristieke gebouwen waarvan het niet wenselijk is dat deze worden gesloopt. Wanneer een karakteristieke boerderij een inhoud heeft van 1.000 m³ kunnen er in principe inpandig twee woningen worden gerealiseerd worden.

4.3.4.5 Toetsing van het initiatief aan het VAB-beleid

Hofweg 1

Op deze locatie is er sprake van een combinatie van het Rood voor Rood en het VAB-beleid. In totaal wordt er 1.540 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Hiervan wordt 1.000 m² ingezet in het kader van Rood voor Rood. De overige 540 m² wordt gebruikt in het kader van VAB. Deze 540 m² aan extra sloop wordt aangewend ten behoeve van de bouw van een extra bijgebouw van 270 m².

Daarnaast is er op deze locatie een karakteristieke woonboerderij aanwezig. Deze woning heeft een inhoud van 1.500 m³. Op basis van het VAB-beleid is het toegestaan deze woning te splitsen in twee aparte woningen. Voorwaarde is wel dat de karakteristieke elementen van de boerderij behouden moeten blijven en waar nodig gerenoveerd moeten gaan worden, hier zal in het plan aan worden voldaan.

Leemdijk 6

Op deze locatie staat een karakteristieke schöppe, die zal worden gerenoveerd en ingericht met boerderijkamers. Daarnaast wordt er een minicamping gerealiseerd. Voor het geheel aan activiteiten (onderhoud en beheer) zullen zorgbehoevenden zorgdragen. In onderhavig geval wordt het hoofddoel van het VAB-beleid, het realiseren van nieuwe economische dragers in het landelijk gebied in voormalig agrarische bebouwing (schöppe), aangewend. De totale oppervlakte aan gebouwen is kleiner dan 350 m², waardoor het kan worden gezien als nevenactiviteit. Op basis van het gemeentelijke VAB-beleid wordt een zorgfunctie niet direct toegestaan. Dergelijke functies in het buitengebied worden echter niet volledig op slot gezet, met dien verstande dat na een nadere afweging alsnog kan blijken dat de functie vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is, vanwege de grote maatschappelijke meerwaarde. Na een nadere afweging is gebleken dat het initiatief vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is, temeer omdat deze functie momenteel ondervertegenwoordigd is in de directe omgeving. De gemeente Haaksbergen heeft middels een principebesluit hierover positief besloten. De functie vormt geen belemmering voor omliggende functies. In hoofdstuk 5 is dit nader uitgewerkt. Tenslotte kan worden vermeld dat het geheel landschappelijk zal worden ingepast, en er geen sprake is van opslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen.

4.3.5 Ruimtelijke beleidsnotitie lintbebouwing 2009

4.3.5.1 Algemeen

Eén van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen betreft het realiseren van een compensatiekavel aan de Maatweg te Haaksbergen. De compensatiewoning kan vanuit milieutechnische redenen niet op de

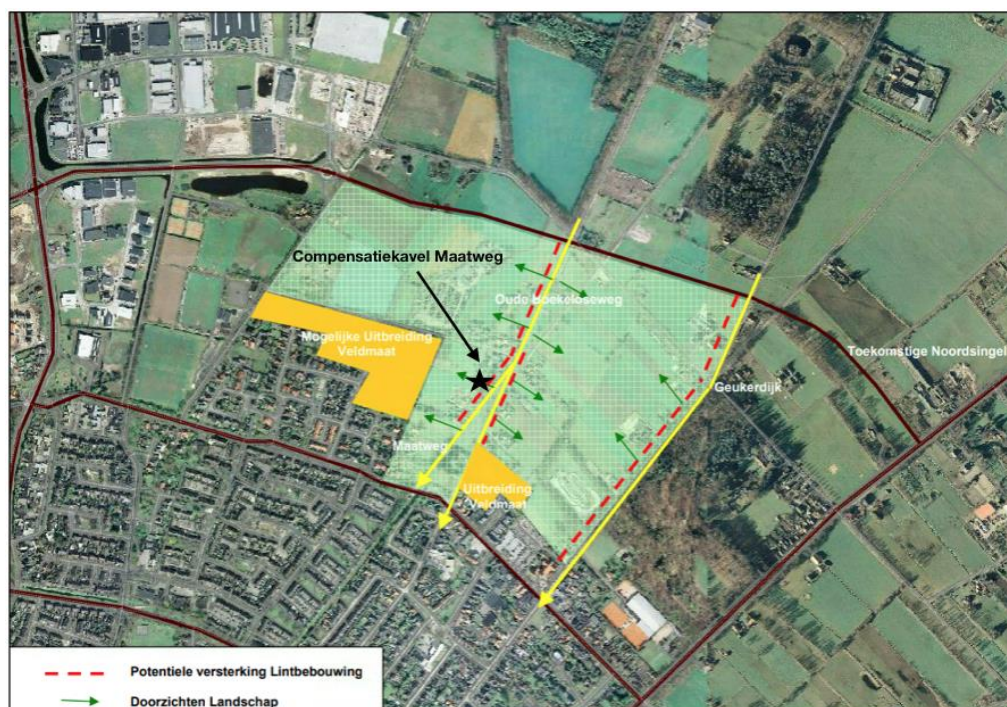
slooplocatie aan de Kinkelerweg 15 worden gerealiseerd. Daarom is gekozen voor een andere locatie. Deze locatie is gevonden in het zoekgebied voor Rood-voor-Rood: de Veldmaat. Voor dit gebied is een beleidsnotitie opgesteld, waarin onder andere Rood-voor-Rood initiatieven worden getoetst: De ruimtelijke beleidsnotitie lintbebouwing.

Uitbreiding van de lintbebouwing kan een versterking van het gebied tussen de Noordsingel en de woonwijk de Veldmaat betekenen. Op deze wijze versterkt de lintbebouwing als het ware de entree/overgang van het woondorp Haaksbergen vanuit het buitengebied. Om deze overgang van de buitengebied naar het woondorp goed te kunnen vormgeven is door de gemeente een aantal belangrijke uitgangspunten/voorwaarden opgenomen in deze beleidsnotitie.

4.3.5.2 Voorwaarden

- Behoud van doorzichten naar het kenmerkende open "groene" veldontginninglandschap om zo het karakter van het gebied te benadrukken;
- Behoud van de aanwezige kenmerken van het veldontginningslandschap, zoals het open orthogonale patroon met individuele veldontginningen, afwisseling van open velden met dichte ontginningsgrenzen en het feit dat ieder veld een eigen karakter heeft als het gaat om schaal, en patroon van begroeiing en bebouwing;
- Versterking van de lintbebouwing vindt alleen plaats aan de Geukerdijk en de Oude Boekeloseweg/Maatweg, en alleen tot de Noordsingel. na de Noordsingel vindt in het buitengebied alleen nog verspreide bebouwing plaats. De toekomstig aan te leggen Noordsingel vormt een duidelijke fysiek aanwezige grens;
- Uitgangspunt voor de begrenzing is dat de huidige lintbebouwing versterkt mag worden maar er geen nieuwe stroken met lintbebouwing ontstaat;
- Voorkomen van het ontstaan van dichte gesloten bebouwingswanden
- De bebouwing is ondergeschikt aan het landschap en past zich qua karakter en vormgeving aan op de bebouwing in het buitengebied. (Aansluiten bij bestaande welstandsnota).

In figuur 4.6 is een uitsnede van de visiekaart ten aanzien van lintbebouwing in de Veldmaat weergegeven.



Figuur 4.6 Ligging van de compensatiekavel aan de Maatweg in het zoekgebied (Bron: Gemeente Haaksbergen)

4.3.5.3 Conclusie

De geplande compensatiekavel is gelegen aan de Maatweg. Voor deze straat geldt dat de lintbebouwing kan worden versterkt (zie ook figuur 4.6). Met zowel het ontwerp en de positionering van de woning als de inrichting van het erf is rekening gehouden met de kenmerken en karakteristieken van de omgeving. Hiervoor is een erfinrichtingsplan opgesteld, waarbij de genoemde voorwaarden als uitgangspunt zijn aangehouden. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief aan de Maatweg in overeenstemming is met de ruimtelijke beleidsnotitie lintbebouwing.

4.3.6 Landschapsontwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente

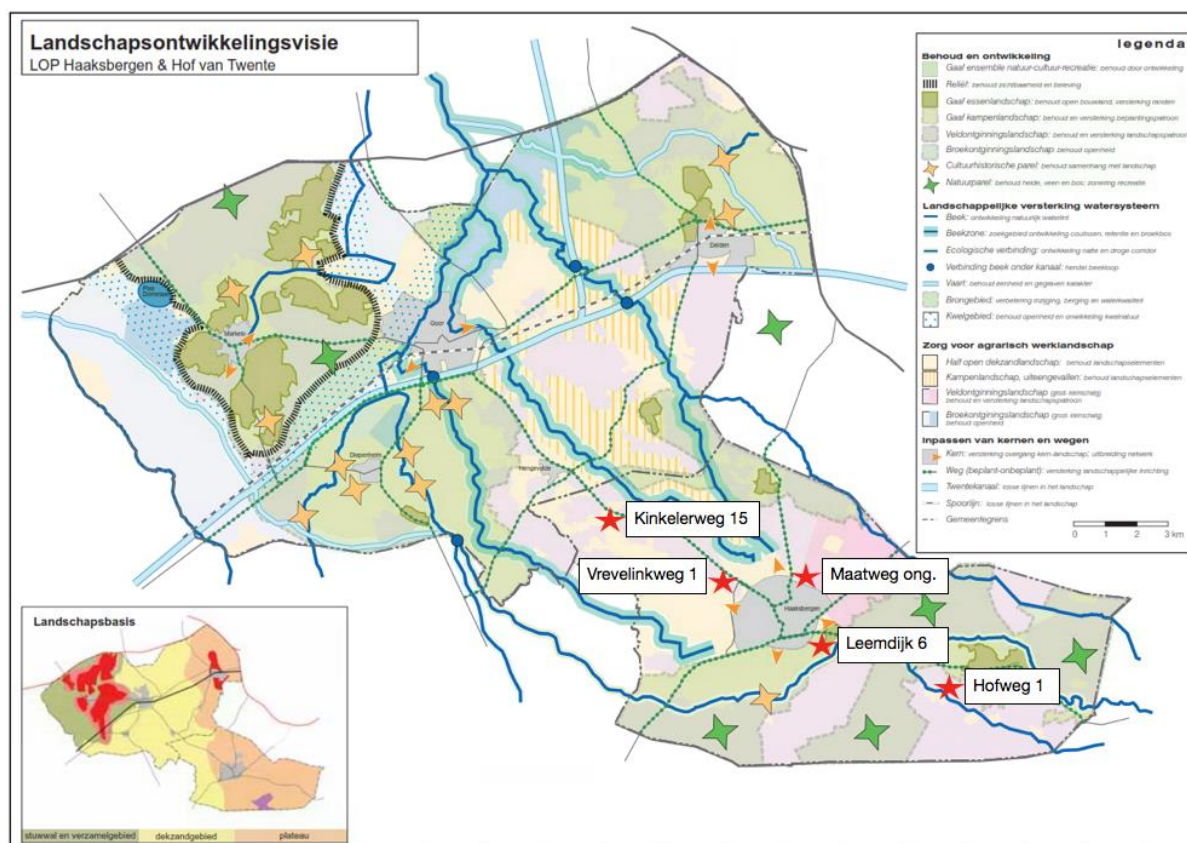
4.3.6.1 Algemeen

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.

4.3.6.2 Landschapsontwikkelingsvisie

In de landschapsontwikkelingsvisie is het toekomstbeeld geschetst en de ontwikkeling per legenda-eenheid aangegeven. Hoofddoel van de visie is het onderscheid en de diversiteit tussen de landschapseenheden te vergroten en de samenhang te verbeteren met gerichte investeringen voor de toekomst. In figuur 4.7 is een uitsnede van de kaart behorende bij de landschapsontwikkelingsvisie weergegeven, waarin de verschillende plangebieden zijn aangeduid. Voor de ontwikkeling van het landschap zijn in het landschapsontwikkelingsplan vier thema's benoemd. Uit de bovenstaande uitsnede van de bij de landschapsontwikkelingsvisie behorende kaart blijkt dat de locaties in de volgende thema's liggen:

- Hofweg 1: Zorg voor agrarisch werklandschap, met de aanduiding 'veldontginningslandschap';
- Maatweg ong.: Zorg voor agrarisch werklandschap, met de aanduiding 'veldontginningslandschap';
- Kinkelerweg 15: Zorg voor agrarisch werklandschap, met de aanduiding 'halfopen dekzandlandschap';
- Leemdijk 6: Behoud en ontwikkeling, met de aanduiding 'gaaf kampenlandschap';
- Vrevelinkweg 1: Zorg voor agrarisch werklandschap, met de aanduiding 'veldontginningslandschap'.



Figuur 4.7 Uitsnede kaart landschapsontwikkelingsvisie (Bron: gemeente Haaksbergen)

Hierna wordt nader ingegaan op de van toepassing zijnde thema's en de daarbij behorende gebiedstypen.

4.3.6.3 Zorg voor agrarisch werklandschap – veldontginningslandschap (Hofweg 1, Maatweg ong. en Vrevelinkweg 1)

Het veldontginningslandschap komt in grote eenheden voor op het plateau en de stuwwal waar voor behoud en versterking van het landschapspatroon wordt gepleit. Dit betekent behoud van de open verkaveling van het uitgestrekte veld met zichtbare ontginningsgrenzen. Ieder ontgonnen veld kent een eigen schaal en patroon van beplanting en bebouwing. In het dekzandlandschap komen kleinere velden voor waar restanten van bos, ven en hei te behouden landschapselementen zijn.

De wegbeplanting beperkt zich tot de ontginningsbasis en -grens of langs een zandpad en bestaat bij voorkeur uit berken incidenteel afgewisseld met grove den. De erfbeplanting is vrij besloten rondom een strak en regelmatig opgezet erf. Het voorhuis is gericht op de doorgaande weg en de opstallen staan compact en geordend op de huiskavel. De beplanting beperkt zich tot de singels langs de randen, fruit- en kleinere sierbomen. De schaal van het erf volgt de schaal van de ontginning en de directe omgeving van het erf groeit mee met het erf.

4.3.6.4 Zorg voor agrarisch werklandschap – half open dekzandlandschap (Kinkelerweg 15)

Ten behoeve van de landbouwfunctie en de landschapsstructuur wordt in het agrarisch werklandschap (naast de beekzones uit het watersysteem) ingezet op ontwikkeling van erf- en wegbeplanting en behoud van de bestaande landschapselementen.

Weg- en laanbeplanting worden hersteld of aangelegd langs wegen die de opbouw versterken en daar waar ruimte is in het profiel voor een goede groeiplaats. Het assortiment moet passend zijn bij het cultuurhistorisch landschapstype.

Karakteristieke erfinrichting wordt gestimuleerd op basis van cultuurhistorische landschapstypes. Binnen dit werklandschap zijn accenten aangeduid die te maken hebben met de oorspronkelijke cultuurhistorische ontginningstypen.

4.3.6.5 Behoud en ontwikkeling – gaaf kampenlandschap (Leemdijk 6)

Waar het kampenlandschap onder deel is van het ensemble, dient het kleinschalige en onregelmatige patroon van singels, houtwallen, zandpaden en bosjes rond de omsloten kampen te worden onderhouden en waar nodig hersteld. Binnen dit verdichte landschap kunnen kleinschalige vernieuwingen worden ingepast (niet-agrarische functies).

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

Voorafgaand aan de uitwerking van de landschappelijke inpassing van alle locaties is een zorgvuldige analyse van het landschap en de beleidsuitgangspunten uitgevoerd. Voor een verdere beschrijving van de landschapsmaatregelen wordt verwezen naar de ruimtelijk kwaliteitsplannen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 1 tot en met 5. Gesteld wordt dat het initiatief met bijbehorende landschapsmaatregelen past binnen het Landschapsontwikkelingsplan.

4.3.7 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen

4.3.7.1 Algemeen

Het beeldkwaliteitsplan buitengebied Haaksbergen geeft uitvoering aan de ambitie van de gemeente om meer mogelijk te maken in het buitengebied en tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk verbetering te stimuleren/eisen. De landbouw als traditionele beheerder van het landschap zit in weer en het land dreigt te verruigen en verrommelen. Dit terwijl verstedelijking, water en natuur staan te dringen om meer ruimte en kwaliteit. Doordat er zoveel tegelijkertijd verandert en doordat de functionele diversiteit almaar toeneemt, werkt een sectorbenadering niet meer om een goede inrichting te waarborgen. Er is een benadering nodig die verschillende sectoren integreert. De gemeente Haaksbergen wil het beeldkwaliteitsplan als aanvulling op het Bestemmingsplan Buitengebied inzetten als instrument om de ruimtelijke kwaliteit in et buitengebied te waarborgen en heeft in het plan de volgende doelstellingen opgenomen:

1. het dient als instrument om sturing te geven aan nieuwe ontwikkelingen. Ruimtelijke kwaliteit is daarbij leidend;
2. het dient als inspiratiebron en zorgt voor een breed draagvlak bij gebruikers, belanghebbenden, ambtenaren en bestuurders om de ten doel gestelde ruimtelijke kwaliteit te realiseren en te handhaven. Het maakt hen meer bewust van de streekeigen kwaliteiten van het landschap en architectuur, en geeft inspiratie hoe de (nieuwe of te wijzigen) bebouwing landschappelijk verankerd kan worden;
3. het dient als gemeentelijk toetsingskader voor de beoordeling van welstandsaspecten van aanvragen omgevingsvergunning.

4.3.7.2 Opbouw beeldkwaliteitsplan

Wabo-aanvragen of functiewijzigingen dienen aan de criteria van twee categorieën te voldoen;

1. landschapscriteria, waar de situering van de gebouwen, het erf in het landschap, en de erfinrichting deel van uit maken;
2. bebouwingscriteria, waar de hoofdvorm en maatvoering, gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik en detaillering deel van uitmaken.

De landschapscriteria zijn toegesneden op de in de gemeente Haaksbergen aanwezige landschapstypen. Volgens de Integrale gebiedsuitwerking landelijk gebied Haaksbergen - vaststelling college 11 november 2008

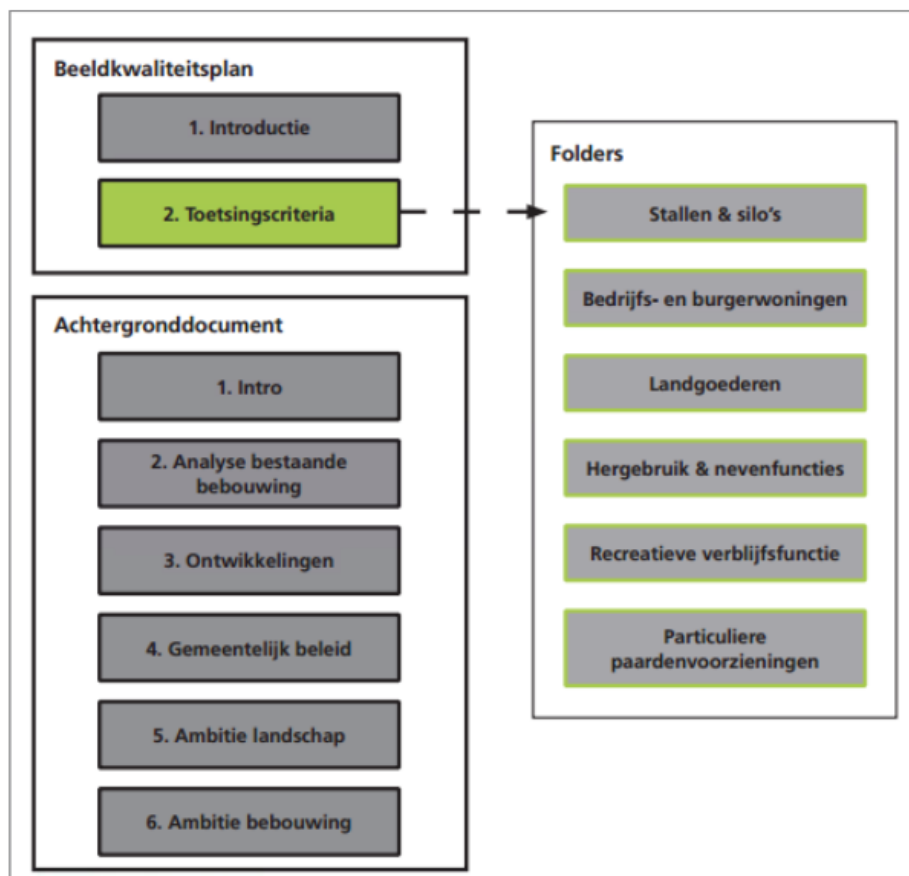
bestaat het landschap uit vier typen. Deze onderverdeling biedt echter een nuancering die geen wezenlijk verschil maakt voor de landschapscriteria in het beeldkwaliteitsplan. Om die reden zijn de landschapstypen terug gebracht tot twee categorieën, te weten:

- het veldontginningslandschap;
- het kampen- en essenlandschap.

De bebouwingscriteria zijn onderverdeeld in categorieën, die betrekking hebben op de functie van de betreffende Wabo-aanvraag of de functiewijziging. De verschijningsvorm houdt namelijk direct verband met de functie van de bebouwing. De volgende categorieën of combinaties van categorieën kunnen van toepassing zijn:

- agrarische (hulp)bedrijven: stallen, loodsen en silo's;
- bedrijfs- en burgerwoningen;
- landgoederen bestaand en nieuw;
- hergebruik en nevenfuncties;
- recreatieve verblijfsfunctie;
- paardenhouderijen en -fokkerijen;
- aan- en uitbouwen;
- bijgebouwen en kleine bouwwerken;
- reclame-uitingen.

In figuur 4.8 wordt de opbouw van het beeldkwaliteitsplan schematisch weergegeven.



Figuur 4.8

Opzet Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen (Bron: gemeente Haaksbergen)

4.3.5.3 Toetsing initiatief aan Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen

Voor de diverse initiatieven zijn verscheidene schetsen/tekeningen gemaakt. Deze plannen zijn getoetst en akkoord bevonden door de gemeentelijke welstandscommissie.

4.3.8 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals genoemd in de verschillende van toepassing zijnde beleidsnotities.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

Opgemerkt wordt dat dit bestemmingsplan verscheidene ontwikkelingen bevat. Deze ontwikkelingen verschillen van elkaar, zo wordt niet op elke locatie een gevoelig object of een activiteit met een hogere milieubelasting gerealiseerd. Per locatie afzonderlijk ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten ter plaatse, waarbij per locatie de relevantie wordt bepaald.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

Op de locaties aan de Kinkelerweg 15 (ontmenging agrarisch bedrijf) en de Vrevelinkweg 1 (bouw bijgebouw) is er geen sprake van het toevoegen van geluidsgevoelige functies. Deze locaties worden dan ook buiten beschouwing gelaten. De overige locaties worden, waar nodig, afzonderlijk behandeld.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Industrielawaai

Geen van de locaties is gelegen binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Daarom wordt niet nader op het aspect industrielawaai ingegaan. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op zeer ruime afstand van alle locaties is gelegen. Enkel de locatie aan de Maatweg is gelegen in de nabijheid van een spoorlijn. Het betreft echter een recreatieve spoorlijn. Deze spoorlijn wordt enkel in de zomermaanden in toeristisch gebruik genomen, waarbij er een toeristische trein tweemaal per dag passeert. Redelijkerwijs kan er dan ook geen geluidsoverlast verwacht worden als gevolg van deze spoorlijn.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Hofweg 1

De te realiseren woningen aan de Hofweg 1 zijn gelegen binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Hofweg en de Haaksbergerweg. In dit geval wordt er enkel gekeken naar de te bouwen compensatiewoning, omdat de te splitsen woonboerderij een bestaande woning betreft. Het verrichten van een akoestisch onderzoek is voor deze woningen niet noodzakelijk omdat de functie van de bestaande bedrijfswoning, de functie 'wonen', niet wijzigt. Daarnaast is in artikel 76 van de Wgh bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

De afstand van de compensatiewoning tot de as van de Hofweg bedraagt circa 15 meter. De Hofweg is echter een weg die enkel dient ter ontsluiting van de aangelegen woningen en boerderijen. Daardoor is op de Hofweg sprake van een beperkte verkeersintensiteit en wordt verwacht dat de geluidsbelasting L_{DEN} op de te realiseren woningen lager dan de ambitie/voorkeursgrenswaarde van 48 dB is.

De Haaksbergerweg is een meer doorgaande weg die de kernen Haaksbergen en Buurse met elkaar verbindt. De geplande compensatiewoning is echter gelegen op ruim 90 meter uit de as van de Haaksbergerweg. Daarnaast wordt de geluidsoverlast tevens gereduceerd door tussenliggende bebouwing (betreffende de bestaande woonboerderij). Er wordt dan ook verwacht dat de geluidsbelasting L_{DEN} op de te realiseren woningen lager dan de ambitie/voorkeursgrenswaarde van 48 dB is.

Voor de woningen wordt ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï een goed woon- en leefklimaat verwacht.

Maatweg ong.

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkel 30 km/uur wegen gelegen. Uit jurisprudentie blijkt dat 30 km/uur wegen in de beoordeling moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze wegen een geluidbelasting veroorzaken die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). In dit geval betreffen alle wegen smalle wegen, welke allen voornamelijk bedoeld zijn voor het bestemmingsverkeer. Daarnaast betreft de Maatweg een (voor auto's) doodlopende weg. Gezien het voorstaande kan worden aangenomen dat de verkeersintensiteit zeer beperkt is en de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de woningen niet wordt overschreden.

Leemdijk 6

Op deze locatie worden er een camping en boerderijkamers gerealiseerd. Campingplaatsen zijn volgens de Wgh geen geluidsgevoelige objecten. Wat betreft de boerderijkamers kan het volgende worden gesteld: In het kader van de Wgh worden recreatiewoningen/boerderijkamers niet aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Dit blijkt uit jurisprudentie; 'Vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming te worden betrokken'. (Bron: ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1, Geluid, september 2000). Wel moet aangetoond worden dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.

De boerderijkamers zijn gelegen binnen de wettelijke geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Leemdijk. De afstand van de boerderijkamers tot de as van de Leemdijk bedraagt circa 55 meter. De Leemdijk is echter een weg die enkel dient ter ontsluiting van de aangelegen woningen en boerderijen. Daardoor is op de Leemdijk sprake van een beperkte verkeersintensiteit en wordt verwacht dat

de geluidsbelasting L_{DEN} op de te realiseren boerderijkamers lager dan de ambitie/voorkeursgrenswaarde van 48 dB is.

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Alle locaties worden afzonderlijk behandeld.

5.2.2 Situatie plangebied

Hofweg 1:

Ter plaatse van de compensatiekavel is door Greenhouse Advies uit Huissen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op de belangrijkste resultaten wordt nader ingegaan. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt het volgende:

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium, de verontreinigingen overschrijden de achtergrondwaarde niet.

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie voldoet aan de kwaliteitsklasse achtergrondwaarde. Uit het vooronderzoek bleek dat de onderzoekslocatie niet verdacht is met betrekking tot asbest. Naar aanleiding van de analyseresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Het terrein wordt geschikt geacht voor het gewenste gebruik: wonen met tuin.

Maatweg ong.:

Ter plaatse van de compensatiekavel is door Kruse Groep uit Geesteren een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op de belangrijkste resultaten wordt nader ingegaan. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt het volgende:

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink, de verontreinigingen overschrijden de achtergrondwaarde niet;

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie voldoet aan de kwaliteitsklasse achtergrondwaarde. Uit het vooronderzoek bleek dat de onderzoekslocatie niet verdacht is met betrekking tot asbest. Naar aanleiding van de analyseresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Het terrein wordt geschikt geacht voor het gewenste gebruik: wonen met tuin.

Kinkelerweg 15:

In dit geval gaat het om de ontmenging van een agrarisch bedrijf. De functie van de resterende bebouwing (na sloop) wijzigt niet. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Leemdijk 6:

In dit geval vinden de ontwikkelingen plaats in bestaande bebouwing, waar reeds een woonbestemming op is gelegen. Het pand waarbinnen de boerderijkamers worden gerealiseerd staat hier reeds sinds lange tijd. Hiermee is aannemelijk dat ter plaatse geen andere activiteiten hebben kunnen plaatsvinden die de bodem in het verleden hebben kunnen verontreinigen. Wat betreft de campingplaatsen kan worden gesteld dat het uitsluitend gaat om het realiseren van standplaatsen. Tenslotte vormt het te bouwen sanitairgebouw geen gebouw waar mensen langdurig zullen verblijven. Van de bouw van gebouwen met verblijfsruimten is geen sprake. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Vrevelinkweg 1:

In dit geval gaat het om de bouw van een bijgebouw. Het betreft in dit geval geen gebouw met een verblijfsfunctie. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er op basis van onderzoeksresultaten geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik op de verschillende locaties.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

In dit geval worden er, ten opzichte van de huidige situatie, de volgende ontwikkelingen uitgevoerd:

- Hofweg 1: toevoegen van één compensatiewoning, splitsen van een woonboerderij in twee woningen en beëindigen agrarisch bedrijf;
- Maatweg ong.: toevoegen van één compensatiewoning;
- Kinkelerweg 15: ontmenging van een intensieve veehouderij;
- Leemdijk 6: Realiseren van campingplaatsen op het bestaande erf en het realiseren van boerderijkamers in bestaande bebouwing;
- Vrevelinkweg 1: bouwen van één bijgebouw;

In paragraaf 5.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan vervatte initiatieven in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Opgemerkt wordt dat met het plan de planologische mogelijkheid voor het exploiteren van een intensieve veehouderij komt te vervallen.

Tot slot wordt geconcludeerd dat geen van de ontwikkelingen 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 dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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 Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. Hierop zijn de verschillende locaties met blauwe sterren weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Nederland.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat de verschillende locaties van het plangebied:

- zich bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico) (Leemdijk 6);
- 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;
- is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. (Vrevelinkweg 1).

Leemdijk 6:

Op circa 170 meter ten noordwesten van het plangebied aan de Enschedesestraat bevindt zich tankstation Shell Diepemaat waar ook LPG wordt verkocht. De jaardoorzet LPG bedraagt maximaal 1.000 m³. Binnen een afstand van 150 meter van de inrichting dient het groepsrisico verantwoord te worden. In voorliggend geval is de afstand groter dan 150 meter en is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Vrevelinkweg 1:

Het plangebied is gelegen nabij een buisleiding van de Gasunie. Op deze locatie wordt echter enkel een extra bijgebouw gebouwd. Het aantal personen binnen het plangebied neemt niet toe. Een verantwoording van het plaatsgebonden risico is dan ook niet nodig.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

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

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

Hofweg 1:

Ter plaatse van de Hofweg 1 wordt de mogelijkheid tot het exploiteren van een agrarisch bedrijf verwijderd. Het geheel krijgt een woonbestemming waarbij planologisch twee wooneenheden worden toegevoegd. Het voornemen resulteert ter plaatse van dit deel van het plangebied in een vermindering van de milieubelasting.

Maatweg ong.:

Ter plaatse van de Maatweg wordt een compensatiewoning gebouwd. De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

Kinkelerweg 15:

Ter plaatse van de Kinkelerweg 15 wordt de mogelijkheid tot het uitoefenen van een intensieve veehouderij weggenomen. Het agrarisch erf wordt ontmengd. Het voornemen in dit plandeel resulteert dan ook in een vermindering van de milieubelasting.

Leemdijk 6:

Ter plaatse van de Leemdijk 6 wordt een woonerf omgevormd tot recreatief erf. Er worden een minicamping en boerderijkamers gerealiseerd. Op basis van de VNG-publicatie ‘bedrijven en milieuzonering’ kan een minicamping het beste worden vergeleken met de functie ‘Kampeertreinen, vakantiecentra e.d., met keuken’. Voor deze functie geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. De boerderijkamers kunnen op basis van de VNG-publicatie het best worden vergeleken met de functie ‘hotels en pensions met keuken’. Voor deze functie geldt een grootste richtafstand van 10 meter voor de aspecten geur, geluid en gevaar.

Het recreatieve erf is gelegen op circa 10 meter vanaf de dichtstbijzijnde woning aan de Leemdijk 9, de richtafstand van 50 meter voor de minicamping wordt dan ook niet gehaald. Er kan echter een nuancering worden aangebracht. Het kampeertrein ligt op het achterste gedeelte van het erf, op circa 60 meter van de betreffende woning. Gezien de indeling van het erf (woning en schöppe aan de voorzijde) en het feit dat met dit plan wordt voorzien in een kwaliteitsimpuls van het gehele erf, inclusief bebouwing, kan redelijkerwijs niet worden verwacht dat de indeling van het erf in de toekomst zal wijzigen. Bovendien gaat het in dit geval om een kleinschalige, seizoensgebonden minicamping. Redelijkerwijs kan er dan ook geen geluidsoverlast worden verwacht. Overige gevoelige functies liggen allen op een ruimere afstand van het erf.

Vrevelinkweg 1:

Ter plaatse van de Vrevelinkweg 1 wordt er een extra bijgebouw gerealiseerd. Dit betreft geen milieubelastende functie.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

Hofweg 1:

Ter plaatse van de Hofweg 1 wordt een nieuwe woning toegevoegd. Tevens wordt de bestaande woonboerderij gesplitst in twee woningen. In de nabije omgeving bevinden zich enkele milieubelastende functies, namelijk enkele grondgebonden veehouderijen. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering”, de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur daarom buiten beschouwing worden gelaten. Wel worden de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven zijn gelegen aan de Haaksbergerweg 16 en de Haaksbergerweg 15a. Het betreffen beide grondgebonden veehouderijen (fokken en houden van melkvee). De bedrijven zijn gelegen op respectievelijk 83 en 59 meter van het plangebied aan de Hofweg 1. Indien het aspect ‘geur’ buiten beschouwing wordt gelaten, geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid. Aan deze richtafstanden kan worden voldaan. Daarnaast worden de agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd en van een beperking van de eventuele uitbreidingsmogelijkheden is geen sprake.

Gelet op de onderlinge afstanden van het plangebied tot aan de milieubelastende functies zal er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Maatweg ong.:

Ter plaatse van de Maatweg wordt op een ongenummerd perceel een compensatiewoning gebouwd. In de directe omgeving zijn voornamelijk woonfuncties gelegen. De dichtstbijzijnde milieubelastende functie betreft een hoveniersbedrijf. Dit bedrijf is gelegen op circa 55 meter van het plangebied. Het betreft een kleinschalig bedrijf. Voor hoveniersbedrijven met een bedrijfsvloeroppervlakte kleiner dan 500 m² geldt op basis van de VNG-publicatie een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten geur en geluid. Aan deze richtafstanden kan worden voldaan. Omgekeerd wordt het hoveniersbedrijf niet in de bedrijfsvoering belemmerd. Overige milieubelastende functies liggen allen op een ruimere afstand van het plandeel aan de Maatweg.

Kinkelerweg 15:

Ter plaatse van de Kinkelerweg 15 wordt de mogelijkheid tot het uitoefenen van een intensieve veehouderij weggenomen. Het agrarisch erf wordt ontmengd, maar blijft in werking. Er is geen sprake van het toevoegen van milieugevoelige objecten. De aanwezige bedrijfswoning is niet beschermd tegen de overlast van nabijgelegen agrarische bedrijven. Omgekeerd worden omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Leemdijk 6:

Ter plaatse van de Leemdijk 6 wordt een woonerf getransformeerd tot recreatief erf, waarbij onder andere zorgfuncties worden gerealiseerd. De functie ‘wonen’ is reeds een milieugevoelige functie, het toevoegen van de zorgfunctie verandert hier niets aan. Overigens liggen milieubelastende functies allen op ruime afstand van het plandeel.

Vrevelinkweg 1:

Ter plaatse van de Vrevelinkweg 1 wordt er een extra bijgebouw gebouwd. Dit betreft geen milieugevoelige functie. Het erf heeft reeds een woonbestemming, dit zal onveranderd blijven.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

Hofweg 1:

Ter plaatse van de Hofweg 1 wordt een nieuwe woning toegevoegd. Tevens wordt de bestaande woonboerderij gesplitst in twee woningen. In de nabije omgeving bevinden zich enkele milieubelastende functies, namelijk enkele grondgebonden veehouderijen.

De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven zijn gelegen aan de Haaksbergerweg 16 en de Haaksbergerweg 15a. Het betreffen beide grondgebonden veehouderijen (fokken en houden van melkvee). De bedrijven zijn gelegen op respectievelijk 83 en 59 meter van het plangebied aan de Hofweg 1. De afstand van 50 meter wordt dan ook gehaald. Omgekeerd worden de agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden belemmerd.

Maatweg ong.:

In de directe omgeving van de compensatiekavel aan de Maatweg zijn er agrarische bedrijven gelegen. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering.

Kinkelerweg 15:

Ten aanzien van de Kinkelerweg 15 wordt opgemerkt dat hier de mogelijke agrarische activiteiten worden beperkt, door de intensieve veehouderij mogelijkheden weg te nemen. Voor het overige verandert in dit deel van het plangebied de situatie niet. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering.

Leemweg 6:

In de directe omgeving van de Leemweg 6 zijn er geen agrarische bedrijven gelegen. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering.

Vrevelinkweg 1:

De ontwikkeling betreft de bouw van een bijgebouw. Het betreft geen geurgevoelig object. De woonbestemming op dit perceel blijft onveranderd. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het gewenste plan.

5.7 Ecologie

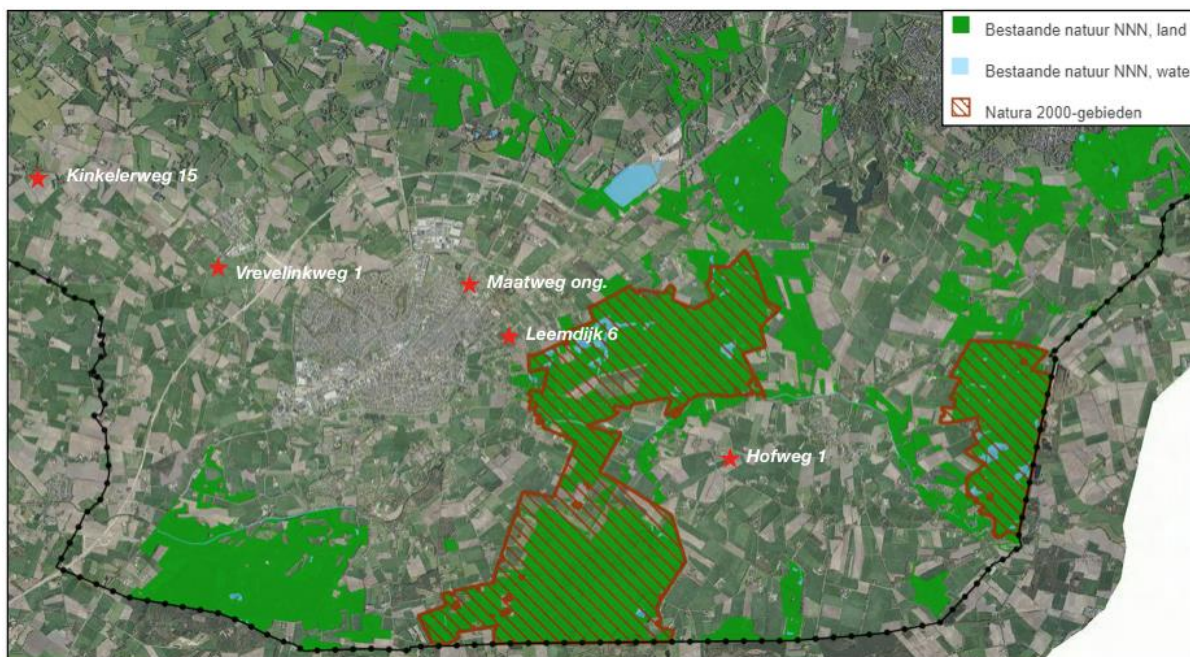
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

De verschillende locaties van het plangebied zijn niet gelegen binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt nabij de Leemdijk 6, op een afstand van circa 600 meter van dit plandeel. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied weergegeven.



Figuur 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 en het Natuur Netwerk Nederland (Bron: Provincie Overijssel)

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De verschillende locaties van het plangebied zijn niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden van het NNN liggen op circa 400 meter van het plandeel aan de Leemdijk 6 (zie ook figuur 5.2)

Gezien de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkelingen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

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. Op alle locaties wordt afzonderlijk ingegaan:

Hofweg 1:

Ter plaatse van de Hofweg 1 is door Eelerwoude een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Onderstaand wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 7 van deze toelichting.

Het plangebied biedt een potentieel habitat voor een aantal beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte en uitgebreide veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en eenmalig veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele algemeen beschermde soorten met een landelijke vrijstelling en voor enkele soorten zonder deze vrijstelling. Voor veel soorten maakt

het plangebied onderdeel uit van het leefgebied. Dit betreft echter geen essentieel onderdeel en is ook na de ontwikkeling nog steeds voorhanden als leefgebied.

Dit is echter niet van toepassing op broedvogels. Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Bij werkzaamheden dient er rekening gehouden te worden met nesten van vogels en de algemene zorgplicht.

In de te slopen opstallen zijn sporen (uitwerpselen en braakballen) aangetroffen van de kerkuil. De kerkuil is een soort waarvan de vaste rust- en verblijfplaatsen jaarrond zijn beschermd. Met het slopen van de bebouwing zal zijn verblijfplaats verdwijnen. Eventuele negatieve effecten op kerkuil worden voorkomen door het nemen van mitigerende en compenserende maatregelen. Deze maatregelen betreffen het realiseren van een nestkast voor kerkuilen. In het plan zal hierin worden voorzien. De realisatie van de nestkast is middels een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsregels vastgelegd.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden (inclusief plaatsing van de nestkast voor kerkuilen), dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader soort- of gebiedsbescherming. Er is geen nader onderzoek vereist en er hoeft geen vergunning of ontheffing aangevraagd te worden. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht zoals vermeld in Art. 1.11 van de Wnb.

Maatweg ong.:

De gronden ter plaatse van de compensatiekavel aan de Maatweg zijn momenteel onbebouwd en ingericht als grasland. Het grasland wordt intensief onderhouden en er is geen opgaande beplanting aanwezig. Gezien het intensieve beheer zijn geen bijzondere flora en/of fauna te verwachten. Gelet op de kenmerken en het gebruik van de locatie is er evenmin sprake van een foerageergebied. Van significant negatieve effecten door voorliggende ontwikkeling lijkt dan ook geen sprake en maakt nader onderzoek naar aanwezige flora en fauna niet noodzakelijk.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

Kinkelerweg 15:

Ter plaatse van de Kinkelerweg 15 is door Eelerwoude een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Onderstaand wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 8 van deze toelichting.

Hoewel er geen gerichte en uitgebreide veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en eenmalig veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele algemeen beschermde soorten (diverse soorten muizen) met een landelijke vrijstelling. Voor zwaarder beschermde soorten is geen potentieel habitat aanwezig. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

Leemdijk 6:

Ter plaatse van de Leemdijk 6 is er geen sprake van bouw- of sloopactiviteiten. Daarnaast zijn de gronden van de beoogde camping momenteel in gebruik als tuin en landbouwgrond. Deze gronden worden intensief beheerd, tevens is er geen sprake van beplanting met ecologische waarde. Een quickscan natuurwaarden wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

Vrevelinkweg 1:

De gronden ter plaatse van het gewenste bijgebouw aan de Vrevelinkweg 1 zijn momenteel onbebouwd en ingericht als weide/tuin. Het gebied wordt intensief onderhouden en er is geen opgaande beplanting

aanwezig. Gezien het intensieve beheer zijn geen bijzondere flora en/of fauna te verwachten. Gelet op de kenmerken en het gebruik van de locatie is er evenmin sprake van een foerageergebied. Van significant negatieve effecten door voorliggende ontwikkeling lijkt dan ook geen sprake en maakt nader onderzoek naar aanwezige flora en fauna niet noodzakelijk.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

5.7.3 Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

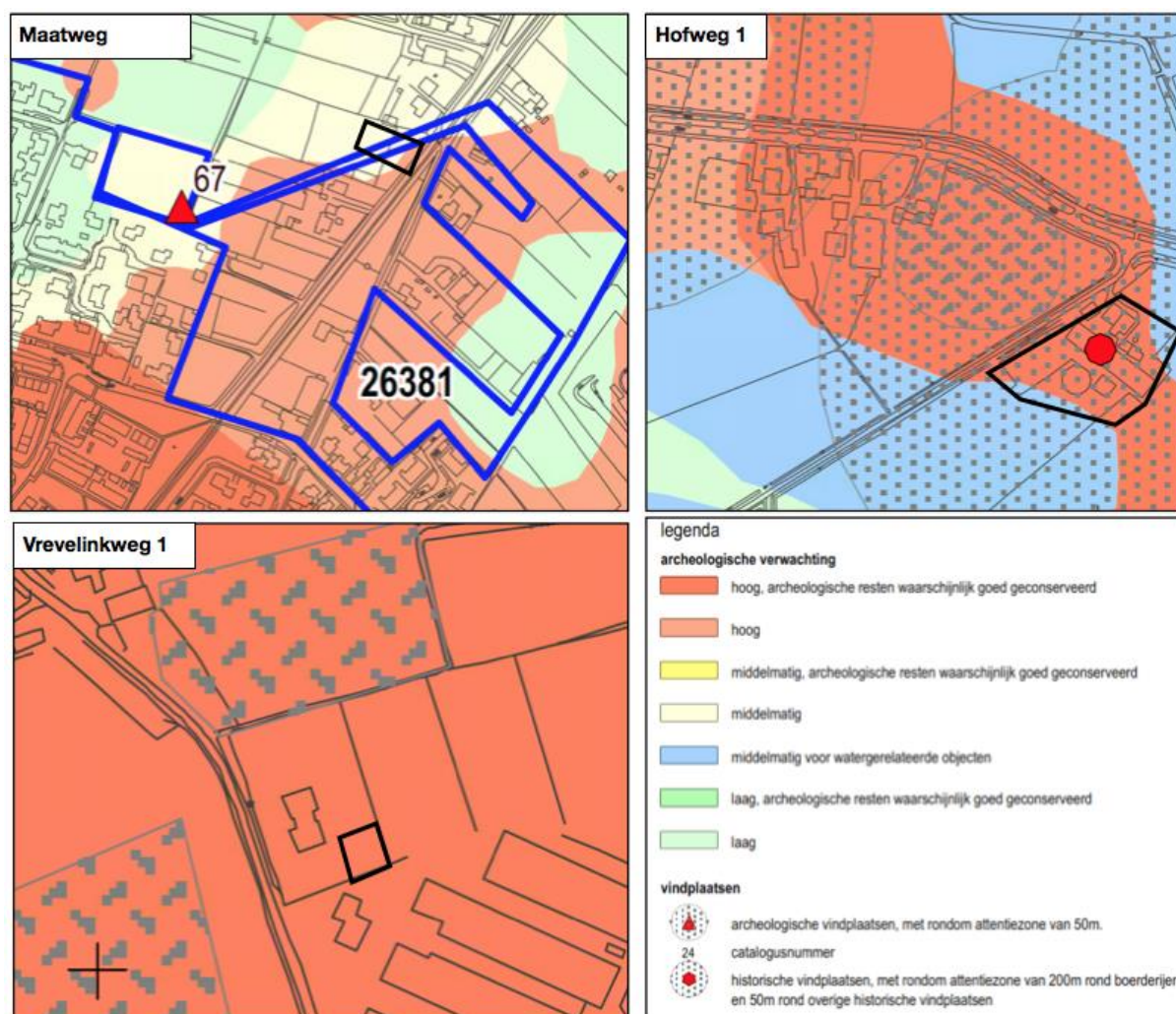
5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. 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.

De gemeente Haaksbergen heeft een eigen archeologische beleidsadvieskaart vormgegeven. Een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Haaksbergen is opgenomen in figuur 5.3. Hierbij zijn de locatie aan de Kinkelerweg 15 en de Leemdijk 6 buiten beschouwing gelaten, aangezien er hier geen bodemingrepen plaatsvinden. De locaties aan de Hofweg 1, Maatweg en Vrevelinkweg 1 zijn met zwarte omlijning aangegeven.



Figuur 5.3 Gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Haaksbergen)

5.8.1.2 Situatie plangebied

Hofweg 1:

De locatie aan de Hofweg 1 is gelegen ter plaatse van een hoge archeologische verwachting. Tevens is dit gebied aangeduid als een archeologische vindplaats. Er geldt een attentiezone van 200 m rond boerderijen. Voor dergelijke gebieden geldt een onderzoekspllicht bij ingrepen groter dan 30 m². Deze oppervlakte wordt gehaald, waardoor er een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Door KSP Archeologie uit Duiven is een archeologisch bureauonderzoek en veldonderzoek verkennende fase uitgevoerd. Onderstaand wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 9 van deze toelichting.

- **Conclusie**

Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de landschappelijke ligging op een relatief vlakke grondmorene en de archeologische vondstlocaties uit de omgeving is aan het plangebied een lage verwachting toegekend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzittingsresten uit het Neolithicum tot en met Late Middeleeuwen (tot 1500). Voor nederzittingsresten (huisplaats) vanaf de Nieuwe tijd Vroeg (vanaf 1500) tot en met Nieuwe tijd Laat is op grond van het historisch kaartmateriaal een hoge verwachting toegekend.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Uit het booronderzoek is gebleken dat de bodem die in het onderzoeksgebied is aangetroffen een lage enkeerdgrond betreft, bestaande uit een pakket humeus zand dat in 1 keer lijkt te zijn opgebracht en niet is ontstaan door plaggenbemesting in de loop der tijd. Daaronder is in een deel van de boringen een restant van een beekeerd bodem (boring 2) en podzolbodem (boring 3) aangetroffen. Het algemene beeld dat hieruit naar voren komt is dat het onderzoeksgebied van oorsprong relatief laag gelegen en nat moet zijn geweest, wat ook grotendeels klopt met de te verwachten bodems volgens de bodemkaart en als je kijkt naar de grondwaterstand (Bijlage 5 van het onderzoek) na aftrek van het opgebrachte dek. Men heeft waarschijnlijk door een éénmalige ophoging in de Nieuwe tijd (18^e/19^e eeuw) de grond geschikt gemaakt voor landbouwkundig gebruik. Daaruit kan ook geconcludeerd worden dat er geen bebouwingsresten van de historische boerderijlocatie binnen het onderzoeksgebied te verwachten zijn, omdat men de gebouwen niet in laag gelegen en natte zones bouwde. Op basis hiervan blijft de lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum evenals de lage verwachting voor nederzettingen uit het Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen (tot 1500) gehandhaafd. Vanwege de bij het booronderzoek vastgestelde oorspronkelijke lage en ligging en natte situatie binnen het onderzoeksgebied wordt de hoge verwachting uit het bureauonderzoek voor resten uit de Nieuwe tijd Vroeg (vanaf 1500) tot en met Nieuwe tijd Laat naar laag bijgesteld.

Tijdens een booronderzoek kan geen archeologische vindplaats worden aangetroffen, ten hoogste archeologische indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Een waardestelling conform protocol 4003, VS06 is dan ook niet van toepassing.

- *Selectieadvies*

Op grond van de aangetroffen lage enkeerdgronden en de oorspronkelijk relatief lage en natte ligging van het onderzoeksgebied en daarmee lage archeologische verwachting adviseert KSP Archeologie geen archeologisch vervolgonderzoek.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. KSP Archeologie wijst erop dat dit selectieadvies nog niet betekent dat reeds bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Haaksbergen), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologisch informatiesysteem. Daarnaast wordt het advies gegeven om de vondst ook bij de gemeente te melden.

- *Reactie regioarcheoloog*

De regioarcheoloog onderschrijft de conclusies van KSP Archeologie. Binnen het plangebied geldt een lage archeologische verwachting. Het plangebied kan, op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek, vrijgegeven worden. Mochten bij de graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen geldt, volgens de Erfgoedwet, art. 5.10 een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente Haaksbergen, of de regio-archeoloog.

Maatweg ong.:

De locatie aan de Maatweg heeft op basis van de archeologische verwachtingskaart deels een middelmatige archeologische verwachting. Voor gebieden met deze verwachting geldt (in het buitengebied) een onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 centimeter. Deze oppervlakten worden

met de bouw van de compensatiewoning met bijgebouw niet gehaald. Archeologisch onderzoek kan dan ook achterwege worden gelaten.

Vrevelinkweg 1:

De locatie aan de Vrevelinkweg 1 heeft op basis van de archeologische verwachtingskaart een hoge archeologische verwachting, waarvan de resten waarschijnlijk goed geconserveerd zijn. Voor gebieden met deze verwachting geldt (in het buitengebied) een onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter. Deze oppervlakten worden met de bouw van het bijgebouw niet gehaald. Archeologisch onderzoek kan dan ook achterwege worden gelaten.

5.8.2 Cultuurhistorie

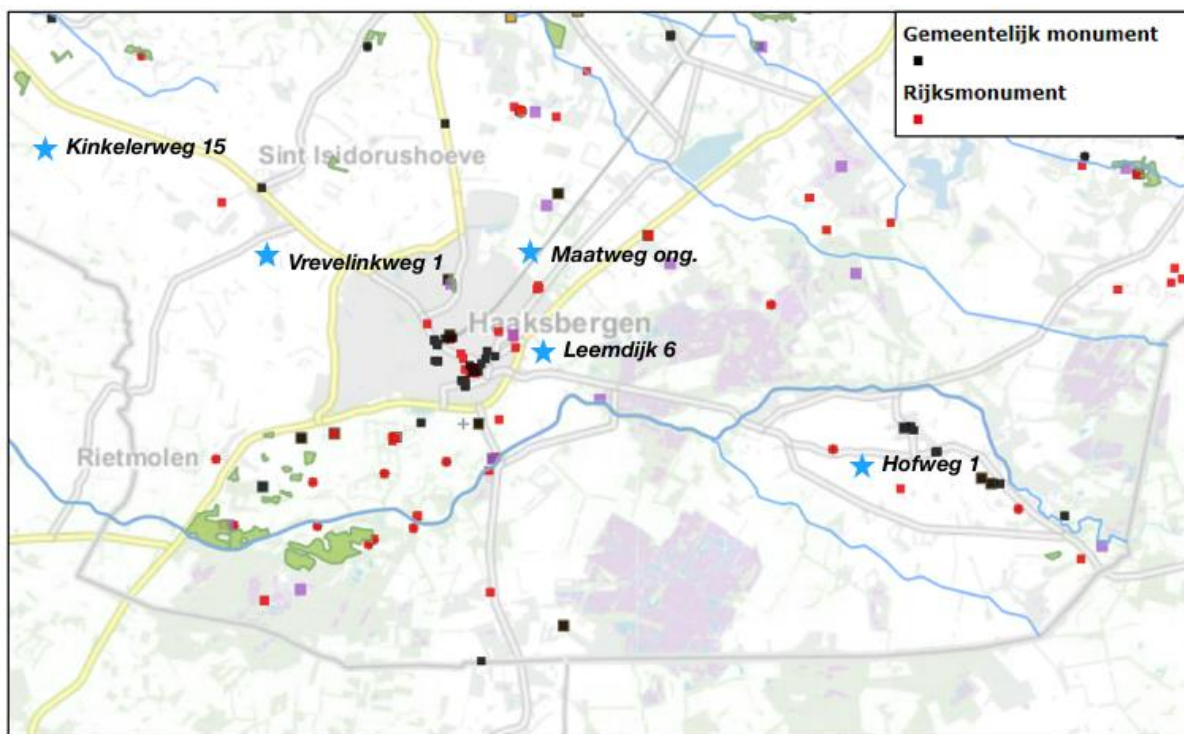
5.8.2.1 Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde 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

In figuur 5.4 is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart weergegeven. Hierop zijn de rijks- en gemeentelijke monumenten weergegeven. De verschillende locaties van het plangebied zijn met een blauwe ster aangeduid.



Figuur 5.4 Uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 600 meter afstand van het meest nabijgelegen plandeel aan de Leemdijk 6. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

5.9.2.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Op 1 juli 2015 is de PAS in werking getreden. De PAS is een gezamenlijke, samenhangende aanpak van alle betrokken overheden op provinciaal en rijksniveau. De PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Door deze maatregelen kunnen in en rondom de Natura 2000-gebieden nieuwe economische activiteiten, zoals bedrijfsuitbreidingen die stikstofdepositie veroorzaken, worden toegelaten.

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, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de kleinschaligheid van het voornemen en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat sprake is van activiteiten die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd.

5.9.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen 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 is 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 in dit geval 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 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. 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 hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2.000 woningen of meer) wordt vergeleken met de omvang van de in dit bestemmingsplan vervatte ontwikkelingen wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en activiteiten die vele malen kleinschaliger zijn.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten in dit hoofdstuk en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.9.3 Conclusie

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

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. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. 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 het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.1.5 Waterschap Rijn en IJssel

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik, bijvoorbeeld door de landbouw, natuur of recreatie, hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Waterschap Rijn en IJssel werkt hierbij vanuit het Waterbeheerplan 2016-2021 waarin het taakgebied, de doelen en de maatregelen die het waterschap t/m 2021 voor ogen heeft, staan beschreven. Een kompas voor de langere termijn biedt de Watervisie 2030. Beide documenten bieden een samenwerkingsagenda voor ieder die op het gebied van water een belang of betrokkenheid heeft.

Het waterschap laat in het waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten in de samenwerking met de partners belangrijk zijn. Vanuit die verkenning is er beleid gemaakt voor de periode 2016-2021, voor de volgende taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: **Veilig water.**
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: **Voldoende water.**
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: **Schoon water.**
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: **Afvalwater.**
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: **Vaarwegbeheer.**

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).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

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 verschillende locaties van het plangebied is een watertoets uitgevoerd. De locatie aan de Kinkelerweg 15 is buiten beschouwing gelaten, aangezien er hier enkel wordt gesloopt. Dit heeft uitsluitend positieve gevolgen voor de waterhuishouding. Voor de locaties binnen het beheergebied van waterschap Vechtstromen (Maatweg, Leemdijk 6 en Vrevelinkweg 1) is een digitale watertoets uitgevoerd. Voor de locatie gelegen binnen het beheergebied van het waterschap Rijn en IJssel (Hofweg 1) is een watertoetstabel ingevuld.

Hofweg 1:

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.

Voor de gewenste 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, indien relevant, nader te worden toegelicht.

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 (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	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
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

Toelichting relevant waterhuishoudkundig thema

Wateroverlast

Het plan leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak, maar juist van een afname. Er is dan ook geen sprake van een vergrote kans op wateroverlast. Dit houdt in dat het hemelwater op locatie geïnfiltreerd moet worden. Het afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel en schoonhemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd.

Het plandeel is gelegen nabij de Schipbeek. Het voornemen heeft echter geen negatieve invloed op deze beek aangezien er niet direct aangrenzend aan de beek wordt gebouwd.

Maatweg ong., Leemdijk 6 en Vrevelinkweg 1:

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over de plannen door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er ten aanzien van alle locaties toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies voor deze locaties. De watertoetsresultaten zijn bijgevoegd in bijlage 9, 10 en 11.

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 op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- *Bestemmingsomschrijving:*
omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- *Bouwregels:*
eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, inhoudsmaat, etc.);
- *Nadere eisen:*
burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;
- *Specifieke gebruiksregels:*
welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn, tevens zijn hier binnen de woonbestemming voorwaardelijke verplichtingen ten aanzien van sloop en landschappelijke inpassing in opgenomen;
- *Afwijken van de bouw- en gebruiksregels:*
onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming;
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;*

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 11)*
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 12)*
In dit artikel zijn regels ten aanzien van het bouwen van geluidsgevoelige functies in geluidszones van wegen opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 13)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 14)*
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven in verband met de ter plaatse aanwezige wro-zone – wijzigingsgebied en de luchtvaartverkeerzone.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 15)*
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 16)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 17)*
In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke regelingen waar in de regels wordt naar verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment vaststelling van dit plan.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch (Artikel 3)

Ter plaatse van de Kinkelerweg 15 zijn de gronden die voorheen tot het agrarisch bedrijf behoorden bestemd met de gebiedsbestemming ‘Agrarisch’. Deze gronden zijn met name bedoeld voor het agrarisch gebruik. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd. De bouwhoogte van deze bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen.

Agrarisch – Agrarisch bedrijf (Artikel 4)

Ter plaatse van de Kinkelerweg 15 is het resterende (ontmengde) erf bestemd tot ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’. Deze gronden zijn met name bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. In de bouwregels is bepaald dat maximaal één bedrijfswoning is toegestaan. Het totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is de bestaande oppervlakte minus de te slopen oppervlakte, welke is opgenomen in bijlage 5 van de regels.

Agrarisch met waarden – Landschap (Artikel 5)

Ter plaatse van de Hofweg 1 zijn de gronden ter plaatse van het voormalige bouwvlak, die niet tot de nieuwe woonkavels zullen gaan behoren, bestemd met de gebiedsbestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’. Deze gronden zijn met name bedoeld voor het agrarische gebruik en het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd. De bouwhoogte van deze bouwwerken mag maximaal 2 meter bedragen.

Bos (Artikel 6)

Ter plaatse van de compensatiekavel aan de Maatweg is het voorste gedeelte bestemd tot ‘Bos’. Deze bestemming is opgenomen om te waarborgen dat het daar aanwezige bos behouden blijft. Deze gronden zijn met name bestemd voor bos(bouw), aanplant en houtoogst. Tevens zijn ze bestemd voor infrastructurele voorzieningen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen. Op deze gronden mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt.

Tuin (Artikel 7)

Ter plaatse van de compensatiekavel aan de Maatweg is het middelste gedeelte (tussen het bos en de woonkavel) bestemd als ‘Tuin’. Deze bestemming is opgenomen om te waarborgen dat ter plaatse een tuin wordt aangelegd. Deze gronden zijn met name bestemd voor tuinen en onbebouwde erven. Tevens zijn in- en uitritten toegestaan.

Wonen (Artikel 8)

Ter plaatse van de Hofweg 1, Maatweg, Leemdijk 6 en Vrevelinkweg 1 is een woonbestemming opgenomen. De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, het hobbymatig houden van dieren, bed & breakfast, stalling van caravans, campers en boten in bestaande bebouwing, landschappelijke inpassing, waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ter plaatse van de Leemdijk 6 zijn de aanduidingen ‘zorg’, ‘kampeerterrein’ en ‘boerderijkamers’ opgenomen om de daar gewenste recreatieve zorgfunctie mogelijk te maken.

Wat betreft de bouwregels is bepaald dat per bestemmingsvlak niet meer dan 1 woning aanwezig mag zijn, tenzij dit anders op de verbeelding is aangegeven. Dit is het geval aan de Hofweg 1, waar ter plaatse van een aanduiding twee woningen zijn toegestaan. Deze is opgenomen teneinde de dubbele woning van de bestaande woonboerderij mogelijk te maken. Ter plaatse van deze woning is tevens de aanduiding ‘karakteristiek’ opgenomen, wat inhoudt dat deze woning mag worden gesplitst in twee woningen. Tevens waarborgt deze aanduiding de karakteristieke waarde van de woonboerderij. De inhoud van woningen bedraagt maximaal 750 m³.

Wat betreft aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat deze minimaal 3 meter achter de voorgeval van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan liggen. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 150 m², tenzij dit op de verbeelding anders is aangegeven. Tevens geldt dat ter plaatse van de aanduiding ‘kampeerterrein’ een sanitairgebouw met een oppervlakte van maximaal 20 m² is toegestaan.

Ter borging van een adequate landschappelijke inpassing van alle locaties zijn ruimtelijke kwaliteitsplannen opgenomen in een voorwaardelijke verplichting onder de bestemming ‘Wonen’. Tevens is ter plaatse van de Hofweg 1 een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de plaatsing van een nestkast voor kerkuilen te borgen.

Archeologische dubbelbestemmingen (Artikel 9 en 10)

De dubbelbestemmingen ‘Waarde – Hoge archeologische verwachting’ en ‘Waarde – Middelmatige archeologische verwachting’ gelden voor gronden met een archeologische verwachtingswaarde. De gronden binnen de dubbelbestemmingen zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van verwachte archeologische waarden, met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen. Voor nieuwe ontwikkelingen moet afhankelijk van de omvang van de werkzaamheden eventueel een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan zal is in het kader van het vooroverleg aan de provincie Overijssel voorgelegd, waarna een akkoord is bevonden.

9.1.3 Waterschappen Vechtstromen en Rijn en IJssel

Vanuit de vragen van de watertoetstabel (Rijn en IJssel) en de digitale watertoetsen is gebleken dat het plan waterhuishoudkundig niet van belang is (korte procedure). Nader overleg met de waterschappen is niet noodzakelijk.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval is er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze is het ruimtelijk kwaliteitsplan voor de Leemdijk 6 aangepast, om zo aan de wensen van de reclamant tegemoet te komen. Voor de zienswijze is een zienswijzennota opgesteld, die is opgenomen in bijlage 13 van deze toelichting.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan Hofweg 1

Bijlage 2 Ruimtelijk kwaliteitsplan Maatweg ong. en Kinkelerweg 15

Bijlage 3 Ruimtelijk kwaliteitsplan Leemdijk 6

Bijlage 4 Ruimtelijk kwaliteitsplan Vrevelinkweg 1

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek Hofweg 1

Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek Maatweg ong.

Bijlage 7 Quickscan flora en fauna Hofweg 1

Bijlage 8 Quickscan flora en fauna Kinkelerweg 15

Bijlage 9 Archeologisch bureau- en veldonderzoek Hofweg 1

Bijlage 10 Standaard waterparagraaf Maatweg ong.

Bijlage 11 Standaard waterparagraaf Leemdijk 6

Bijlage 12 Standaard waterparagraaf Vrevelinkweg 1

Bijlage 13 Zienswijzennota