

Bestemmingsplan

Haaksbergen-Centrum, partiële herziening Spoorstraat 30

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan “Haaksbergen-Centrum, partiële herziening Spoorstraat 30”

Plannaam: Haaksbergen-Centrum, partiële herziening Spoorstraat 30
IMRO-nummer: NL.IMRO. 0158.BP1173-0001
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: April 2023



*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	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	11
4.1	GEMEENTELIJK BELEID.....	11
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	13
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	14
6.1	VIGEREND BELEID.....	14
6.2	WATERPARAGRAAF.....	15
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	17
7.1	INLEIDING.....	17
7.2	OPZET VAN DE REGELS	17
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	19
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	20
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN	21
9.1	VOOROVERLEG.....	21
9.2	INSPRAAK.....	21
9.3	ZIENSWIJZEN.....	21

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Spoorstraat 30 in het centrum van Haaksbergen is de Albert Heijn gevestigd. De wens was er de bestaande supermarkt te verbouwen en uit te breiden. Het gaat hierbij om een uitbreiding van circa 288 m² ter plaatse van de voormalige Parketwereld, waarbij de winkel verduurzaamd wordt en extra parkeergelegenheid gerealiseerd wordt. Daarnaast wordt een deel van de tuin behorende bij het perceel Spoorstraat 32 bij de parkeergelegenheid gevoegd. Deze ontwikkeling is al, via een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met bijlage II, artikel 4, lid 9 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), planologisch mogelijk gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de inpassing van deze ontwikkeling in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is dan ook consoliderend van aard, aangezien er geen nieuwe planologische ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Spoorstraat 30-32 in het centrum van Haaksbergen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Haaksbergen en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Haaksbergen (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Haaksbergen-Centrum, partiële herziening Spoorstraat 30” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.BP1173-0001) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van bestemmingsplan "Centrum Haaksbergen". Dit bestemmingsplan is op 3 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Haaksbergen. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen, waarin het plangebied indicatief met rode lijn is weergegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsneden vigerende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Het noordwestelijke deel van het plangebied heeft de bestemming 'Tuin'. Gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen en erven. In het noord/ noordoostelijke deel zijn de gronden bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn onder meer bestemd voor openbare wegen met hoofdzakelijk een functie voor bestemmingsverkeer, voet- en fietspaden, parkeren en parkeervoorzieningen en de daarbij behorende verkeers- en verblijfsvoorzieningen. Het zuidelijke deel van plangebied heeft de bestemming 'Centrum – 2' met een bouwvlak en de functieaanduidingen 'specifieke vorm van centrum – geluidsgevoelige bestemming onder voorwaarde'. Binnen de bestemming 'Centrum – 2' gelden verschillende aanduidingen zoals in tabel 1.1 is weergegeven.

Deel 'Centrum – 2'	Maatvoeringsaanduiding(en)	Functieaanduiding(en)
Blauwe lijn	Maximum bebouwingspercentage terrein : 100% Maximum bouwhoogte: 7m Maximum goothoogte: 4m Maximum oppervlakte: 1200 m ²	Detailhandel

Groene lijn	Maximum bebouwingspercentage terrein : 75% Maximum bouwhoogte: 7m Maximum goothoogte: 4m	-
Gele lijn	Maximum bebouwingspercentage terrein : 100% Maximum bouwhoogte: 11m Maximum goothoogte: 7m	-

Daarnaast heeft het noordoostelijke deel van het plangebied de bestemming 'Centrum – 4' met een bouwvlak en de maatvoeringsaanduidingen 'maximum bebouwingspercentage terrein: 100%', 'maximum bouwhoogte: 7m' en 'maximum goothoogte: 4m'.

Hieronder wordt nader op de bestemmingen ingegaan

Centrum – 2

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, uitsluitend op de verdieping, al dan niet in combinatie met bijzondere woonvoorzieningen en/of mantelzorg en/of gastouderopvang;
- detailhandel met een brutovloeroppervlakte van ten hoogste 600 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de aangegeven oppervlakte;
- zakelijke dienstverlening, uitsluitend op de verdieping;
- maatschappelijke voorzieningen;
- horeca - 1;
- ambachtelijke dienstverlening;

Met de daarbij behorende tuinen, erven, bouwwerken en voorzieningen.

Bovengrondse gebouwen zijn enkel binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij de maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding de maximum bouwhoogte, goothoogte, oppervlakte en bebouwingspercentage bepalen.

Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning toestaan dat het brutovloeroppervlak tot 1200 m² wordt vergroot.

Centrum - 4

De voor 'Centrum – 4' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met bijzondere woonvoorzieningen en/of mantelzorg en/of gastouderopvang;
- zakelijke dienstverlening uitsluitend op de begane grond;
- maatschappelijke voorzieningen;
- kantoren uitsluitend op de begane grond;
- bedrijven zoals genoemd in bij de regels gevoegde 'Staat van bedrijfsactiviteiten'.

Met de daarbij behorende tuinen, erven, bouwwerken en voorzieningen.

Bovengrondse gebouwen zijn enkel binnen een bouwvlak toegestaan, waarbij de maatvoeringsaanduidingen de maximum bouwhoogte, goothoogte en bebouwingspercentage bepalen.

Dubbelbestemmingen

Daarnaast ligt het plangebied volledig op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – historische kern' en gedeeltelijk op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Beeldbepalende boom'. De voor 'Waarde - Archeologie - historische kern' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. De voor 'Waarde - Beeldbepalende boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aanwezige beeldbepalende bomen.

1.4.3 Strijdigheid

Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Centrum Haaksbergen”. Binnen de bestemming ‘Centrum – 2’ is maximaal 600 m² aan detailhandel toegestaan, tenzij met een aanduiding anders aan is gegeven. Met de uitbreiding van de Albert Heijn wordt deze oppervlakte grens overschreden. Daarnaast is er ter plaatse van de bestemming ‘Centrum – 4’ geen aanduiding ‘detailhandel’ opgenomen, waardoor ter plaatse geen detailhandel is toegestaan. Als laatste is het niet toegestaan parkeervoorzieningen in de bestemming ‘Tuin’ te realiseren. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders.

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.

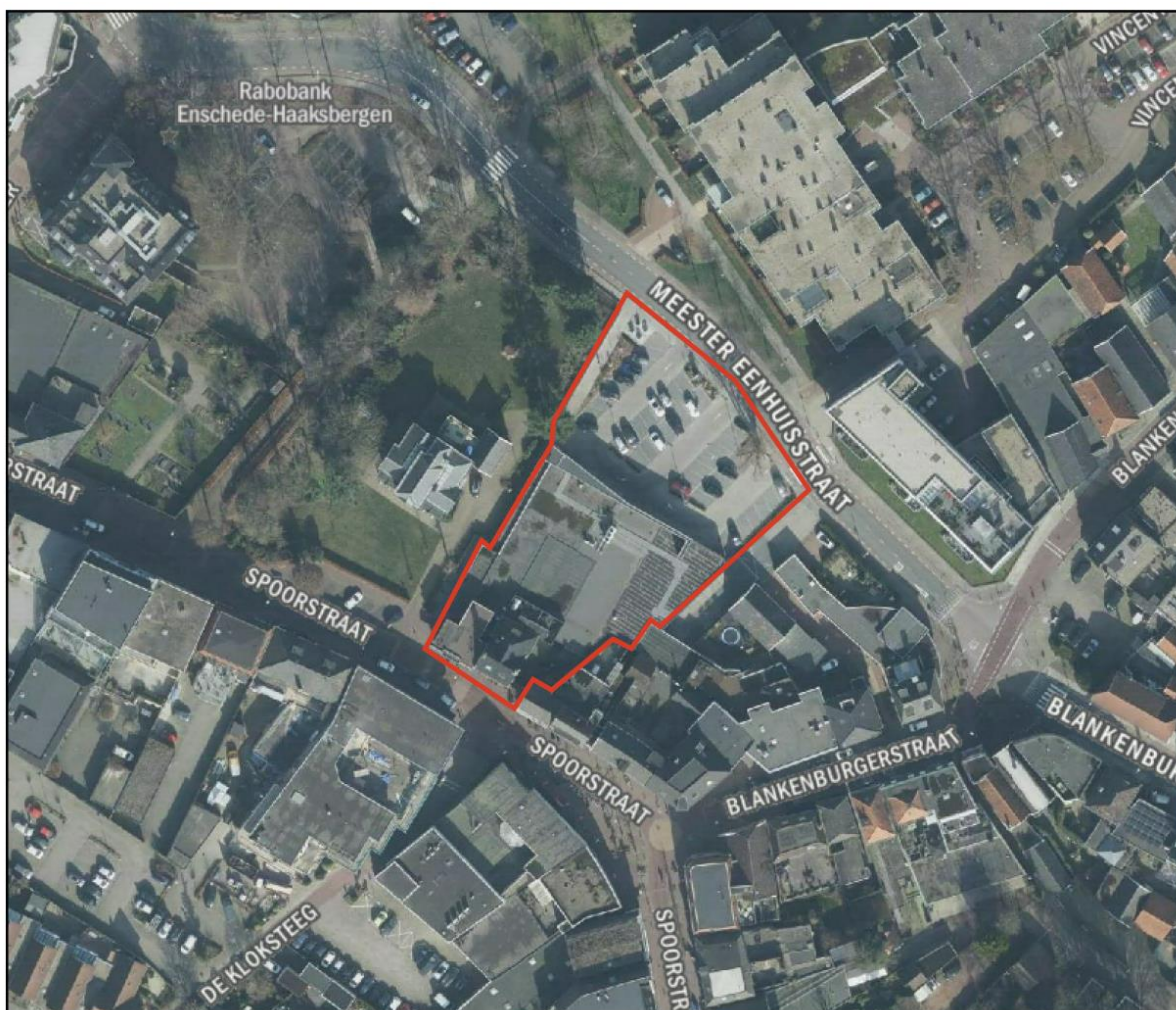
In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

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

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de Spoorstraat 30-32 in het centrum van Haaksbergen. Rondom het plangebied zijn diverse centrum- en woonfuncties aanwezig. Tevens ligt ten westen van het plangebied een groenvoorziening. De bebouwing rondom het plangebied kenmerkt zich voornamelijk door detailhandel op de begane grond en woningen op hogere verdiepingen.

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich de Meester Eenhuisstraat. Ten zuidoosten wordt het plangebied door verschillende centrumfuncties en bijbehorende bebouwing begrensd. De Spoorstraat ligt direct ten zuidwesten van het plangebied. Ten noordwesten bevindt zich het woonperceel Spoorstraat 32. Het plangebied bestaat uit de bebouwing van de bestaande Albert Heijn. Daarnaast is er een binnenplaats ten behoeve van het laden en lossen binnen het plangebied aanwezig. Een deel van de tuin behorende bij het woonperceel Spoorstraat 32 behoort eveneens tot het plangebied. De Albert Heijn beschikt in de huidige situatie over een parkeerterrein met 32 parkeerplaatsen. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied (rode lijn) opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

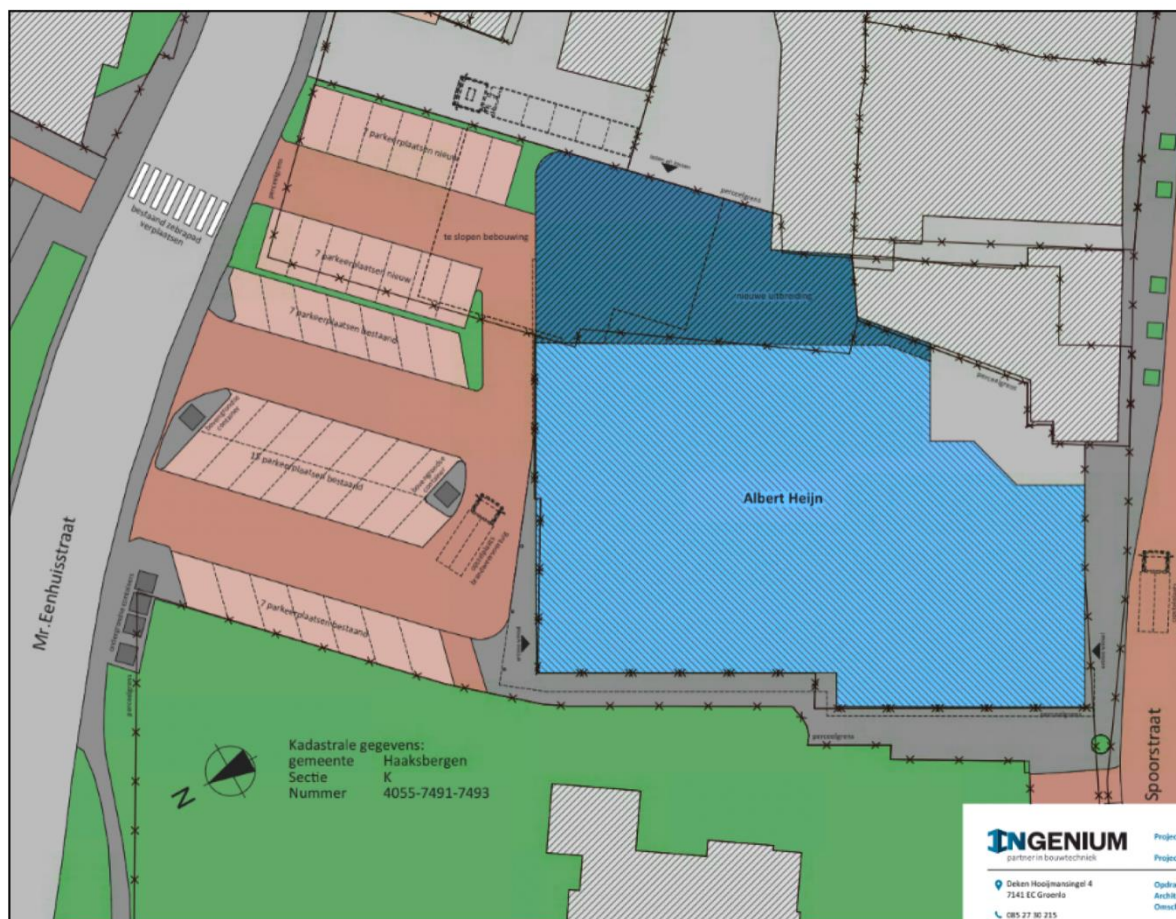
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

Het voornemen bestaat de bestaande Albert Heijn te verbouwen, herindelen en uit te breiden.

Ten behoeve van de van de uitbreiding is reeds een omgevingsvergunning verleend. Het betreft de uitbreiding ter plaatse van de Parketwereld en de uitbreiding van het parkeerterrein, waarbij de totale parkeer capaciteit wordt vergroot met 14 parkeerplaatsen, naar 43 parkeerplaatsen.

In afbeelding 3.1 is de nieuwe situatie weergegeven.



Afbeelding 3.1 Plattegrond gewenste situatie (Bron: Ingenium)

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is reeds een vergunning verleend. Voorliggend bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de planologische inpassing van deze vergunning.

3.2 Verkeer en parkeren

Voorliggend bestemmingsplan is consolidierend van aard en maakt dan ook geen nieuwe ontwikkeling mogelijk. Er is dan ook geen sprake van negatieve effecten op de verkeers- en parkeersituatie.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische inpassing van een reeds verleende vergunning. Ten tijde van het verlenen van deze vergunning is de beleidsmatige afweging gemaakt. Het bestemmingsplan is dan ook consoliderend van aard, aangezien er geen nieuwe planologische ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Nadere toetsing aan het geldende het rijks- en provinciaal beleid is dan ook niet benodigd. Voor de volledigheid wordt wel op het gemeentelijke beleid ingegaan.

4.1 Gemeentelijk beleid

4.1.1 Structuurvisie 2030 Haaksbergen, Groenste Dorp van Twente

4.1.1.1 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:

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

In voorliggend geval is met name de ambitie een sfeervol groen centrum met de Markt als stralend middelpunt van belang. Op deze ambitie zal in de volgende subparagraaf nader worden ingegaan.

4.1.1.2 Ambitie 2: Een sfeervol groen centrum met de Markt als stralend middelpunt

Het centrum van Haaksbergen heeft veel potentie, maar vraagt nog om de nodige inspanningen om die potentie ook te benutten. De basis hiervoor moet worden gelegd in een integraal plan dat zowel aandacht besteedt aan een goed stedenbouwkundig ontwerp, een zorgvuldig ontwerp van de openbare ruimte die inzet op verblijfskwaliteit, reclamebeleid, voorzieningen, routing en parkeren, en zonerings van winkels. Het maken van dit plan heeft hoge prioriteit want de kwaliteit van het centrum is van levensbelang voor Haaksbergen, en het heeft de afgelopen jaren niet de zorg en de daadkracht gekregen die het verdient.

Het aanbod van winkelruimte in het centrumgebied is groter dan de behoefte. Dit komt onder meer door het nieuwe winkelen ofwel internetschoppen. Om die reden is het nodig om te werken aan een compacter centrum. De Markt, Spoorstraat en de Molenstraat zijn de belangrijkste winkelstraten. Alleen wanneer dit concentratiegebied optimaal functioneert, kan de vestiging van winkels in de zone eromheen worden toegestaan.

4.1.1.3 Toetsing van het initiatief aan de structuurvisie 2030 Haaksbergen

Een belangrijk speerpunt van de structuurvisie betreft het realiseren van een compact centrum, waarbij de Spoorstraat als een van de belangrijke winkelstraten wordt gezien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische inpassing van een reeds vergunde uitbreiding van een bestaande supermarkt aan de Spoorstraat. Het concentratiegebied wordt met de gewenste ontwikkeling versterkt. Geconcludeerd wordt dat

de ‘Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente’ geen belemmering vormt voor het voorgenomen initiatief.

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.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische inpassing van een reeds verleende vergunning. Ten tijde van het verlenen van deze vergunning is de milieukundige afweging gemaakt. Het bestemmingsplan is dan ook consoliderend van aard, aangezien er geen nieuwe planologische ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Nadere toetsing aan milieuaspecten is dan ook niet benodigd. Voor de volledigheid wordt wel op het gemeentelijke beleid en het aspect water ingegaan.

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 Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte.
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

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 waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan het gaan om zowel nieuw beleid als bestaand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het

waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

6.1.5 Gemeentelijk rioleringsplan

Het belangrijkste doel van riolering is om bij te dragen aan de volksgezondheid. Daarnaast is riolering van belang voor de woonbaarheid van de leefomgeving in de zin van droge voeten en voor bescherming van het milieu. Riolering is vooralsnog onmisbaar in stedelijk gebied. De aanleg en het beheer ervan is een kostbare aangelegenheid. Reden genoeg om als gemeente een rioleringsplan (GRP) te willen hebben waarin staat aangegeven:

- welk beleid de gemeente voert voor de zorgplichten riolering,
- wat de gemeente aan rioleringsvoorzieningen heeft,
- hoe deze worden beheerd, inclusief beleid voor personeel en middelen,
- welke voorzieningen aan vervanging of renovatie toe zijn, uitbesteding,
- welke verbeteringen nog nodig zijn, onder meer voor wateroverlast en milieu,
- hoeveel dat alles kost en
- hoe deze kosten op de burgers en bedrijven worden verhaald.

In het GRP is het hemelwaterbeleid voor nieuwbouw concreet uitgewerkt. Hierbij wordt de trits 'Vasthouden - Bergen - Afvoeren' en de trits 'Schoonhouden - Scheiden - Zuiveren' gehanteerd:

1. Hemelwater is in principe schoon en wordt zo min mogelijk verontreinigd.
2. Infiltratie van hemelwater op de plek waar het valt is de meest logische keuze.
3. Transport van hemelwater moet worden geminimaliseerd.
4. Bovengrondse afvoer van hemelwater heeft, voor zover nodig, de voorkeur boven riolering.
5. Rechtstreekse lozing van niet vervuilde oppervlakken op oppervlaktewater is vaak een goede oplossing voor straten en percelen die grenzen aan het water.
6. Samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelsgoten zodanig ontwerpen dat het hemelwater zoveel mogelijk bovengronds naar de gewenste plek wordt afgevoerd.
7. Wadi's verdienen de voorkeur als een centrale infiltratievoorziening nodig is.
8. Dimensionering van infiltratievoorzieningen op basis van richtlijnen voor de berging en de overloop, waarbij de berging wordt betrokken op daken plus verharding.
9. Dimensionering van retentievoorzieningen en overig oppervlaktewater in overleg met het waterschap.
10. Infiltratie kan in sommige omstandigheden leiden tot grondwateroverlast.

Bovenstaande betreft een samenvatting van de concrete maatregelen. In de koopovereenkomst met de projectontwikkelaar wordt naar het GRP en de eisen daarin verwezen. De ontwikkelaar heeft zich verplicht hieraan te houden.

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

Waterschap Vechtstromen is ten tijde van vergunningverlening over het plan geïnformeerd door gebruik te maken van de digitale watertoets. Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan hoeft niet nogmaals een watertoetsprocedure doorlopen te worden, aangezien het bestemmingsplan consoliderend van aard is.

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;
- *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;*
wanneer wel of niet een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- *Wijzigingsbevoegdheid:*
onder welke voorwaarde burgemeester en wethouders het plan mogen wijzigen;

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 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*
In dit artikel zijn regels ten aanzien van het bouwen van geluidsgevoelige functies in geluidszones van wegen opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
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 procedureregels (Artikel 11)*
In dit artikel wordt aangegeven hoe de procedure met betrekking tot nadere eisen eruit ziet.
- *Overige regels (Artikel 12)*
In dit artikel wordt aangegeven hoe er met de aspecten parkeren en laden en lossen wordt omgegaan.

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.

Centrum - 2 (Artikel 3)

De gronden ter plaatse van de bestaande Albert Heijn en de gewenste uitbreiding zijn voorzien van deze bestemming. De gronden zijn bestemd voor wonen, detailhandel, zakelijke dienstverlening op de verdieping, maatschappelijke voorzieningen, horeca en ambachtelijke dienstverlening. Daarnaast zijn bij de bestemming horende bouwwerken en voorzieningen toegestaan. Wat betreft de bouwregels is er onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 4)

De gronden ter plaatse van de gewenste parkeervoorziening zijn bestemd als ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Gronden met een dergelijke bestemming zijn onder meer bestemd voor openbare wegen, voet- en fietspaden, parkeren en parkeerterreinen en de daarbij behorende voorzieningen en (bouw)werken.

Waarde – Archeologie – historische kern (Artikel 5)

De voor ‘ Waarde – Archeologie – historische kern ’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Deze dubbelbestemming is geheel uit het moederplan “Centrum Haaksbergen” overgenomen.

Waarde – Beeldbepalende boom (Artikel 6)

De voor Waarde - Beeldbepalende boom aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aanwezige beeldbepalende bomen. Deze dubbelbestemming is geheel uit het moederplan “Centrum Haaksbergen” overgenomen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, 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

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en er sprake is van een ontwikkeling dat in overeenstemming is met het provinciaal beleid, is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Nader overleg met het waterschap 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 wordt gezien de consoliderende aard van het bestemmingsplan geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt na de inzagetermijn van het bestemmingsplan ingevuld.