

**Bestemmingsplan**  
**Haaksbergen centrum,**  
**partiele herziening Marktplan**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

***Bestemmingsplan***  
***“Haaksbergen centrum,***  
***partiele herziening Marktplan”***

Gemeente Haaksbergen  
Postbus 102  
7480 AC HAAKSBERGEN

Plannaam: Haaksbergen centrum, partiele herziening Marktplan  
Plantype: Bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0158.BP1191-0001  
Status: Ontwerp  
Datum: September 2023



## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME .....	6
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>9</b>
2.1	HAAKSBERGEN .....	9
2.2	PLANGEBIED .....	10
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING.....</b>	<b>11</b>
3.1	DE ONTWIKKELING .....	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	14
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>16</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	20
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	26
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>36</b>
5.1	BODEM.....	36
5.2	GELUID .....	36
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	38
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	39
5.5	MILIEUZONERING .....	41
5.6	ECOLOGIE.....	45
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	48
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	49
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>51</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	51
6.2	WATERPARAGRAAF .....	52
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....</b>	<b>55</b>
7.1	INLEIDING.....	55
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	55
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	56
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>59</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG EN INSPRAAK .....</b>	<b>60</b>
9.1	VOOROVERLEG.....	60
9.2	INSPRAAK .....	60
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>		<b>61</b>
BIJLAGE 1	ACTUALITEITSCHECK MARKTPLAN .....	62
BIJLAGE 2	VERKEERSTOETS .....	63
BIJLAGE 3	AANVULLENDE MEMO BEZOEKERSSTROMEN SUPERMARKTEN HAAKSBERGEN .....	64
BIJLAGE 4	LADDERONDERBOUWING SUPERMARKT .....	65
BIJLAGE 5	VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....	66
BIJLAGE 6	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL .....	67
BIJLAGE 7	LUCHTKWALITEITSONDERZOEK.....	68
BIJLAGE 8	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAL.....	69

BIJLAGE 9	AKOESTISCH ONDERZOEK CUMULATIE WEGVERKEERSLAWAAI EN INDUSTRIELAWAAI .....	70
BIJLAGE 10	AERIUS-BEREKENING.....	71
BIJLAGE 11	QUICKSCAN NATUURWAARDEN.....	72
BIJLAGE 12	NADER ONDERZOEK ECOLOGIE.....	73
BIJLAGE 13	PROGRAMMA VAN EISEN ARCHEOLOGISCH VERVOLGONDERZOEK.....	74
BIJLAGE 14	AANMELDNOTITIE BESLUIT MER.....	75
BIJLAGE 15	WATERHUISSHOUDKUNDIG PLAN.....	76
BIJLAGE 16	OVERZICHT CONTACTMOMENTEN OMGEVING.....	77

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Het centrum van Haaksbergen is al enige tijd aan vernieuwing toe. Met het oog op de toekomst is het nodig om de leefbaarheid en de kwaliteit van het centrum en de lokale en regionale centrumfunctie voor de toekomst te waarborgen.

In dat kader heeft DTNP (Droogh Trommelen en Partners) in 2011 een haalbaarheidsstudie (De Markt Centraal) opgesteld voor de herontwikkeling van het centrumgebied van Haaksbergen. Het gaat om locatie De Markt (beter bekend als ‘Gat in de Markt’ en voormalige locatie Konings Schoenen) en locatie De Bron.

In de vergadering van 30 november 2011 heeft de gemeenteraad besloten om de haalbaarheidsstudie als ruimtelijk kader te nemen bij de verdere planvorming. Deze studie gaat uit van 2 varianten, een variant met en een variant zonder supermarkt (met verschillende planbegrenzings; met en zonder pand Konings Schoenen). Dit ruimtelijk kader is door de gemeenteraad op 5 maart 2014 op onderstaande punten verruimd:

- mogelijkheid behoud pand Konings Schoenen;
- mogelijkheid nieuwvestiging supermarkt;
- entree nieuwe supermarkt aan nieuw parkeerterrein.

Nadien is een bestemmingsplan opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. In 2018 heeft de Raad van State het bestemmingsplan vernietigd. Naar aanleiding daarvan hebben initiatiefnemers de handen ineen geslagen, met als doel te onderzoeken of ze één gezamenlijk plan kunnen ontwikkelen voor het zogeheten ‘Gat in de Markt’, inclusief het terrein van De Bron, het voormalige pand van Konings Schoenen en de omliggende openbare ruimte. Basis voor deze planvorming zijn de door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke kaders, zoals de haalbaarheidsstudie “De Markt Centraal” en de Structuurvisie 2030. Deze gesprekken hebben in 2019 geleid tot een eerste opzet van een stedenbouwkundig plan. Het college heeft op 17 december 2019 besloten onder voorwaarden met het plan in te stemmen.

Na dit besluit is het plan verder uitgewerkt door initiatiefnemers, is een tender uitgeschreven en uiteindelijk overeenstemming bereikt met de Lidl voor het supermarktgedeelte. Naar aanleiding van gesprekken met de Lidl, de resultaten van het parkeeronderzoek en een inschatting van de woonbehoefte is het plan op onderdelen gewijzigd wat eind 2021 heeft geleid tot een aangepast plan.

De gemeenteraad heeft op 26 januari 2022 bij de behandeling van de startnotitie over het Marktplan kennisgenomen van dit plan. Tevens heeft de gemeenteraad besloten de commissie m.e.r. een second opinion te vragen over het niet doorlopen van een m.e.r. procedure, waarbij de commissie de aanmeldnotitie met bijbehorende onderzoeken heeft beoordeeld. Naar aanleiding van het uitgebrachte advies van de commissie m.e.r zijn diverse onderzoeken aangepast en aangevuld en is de aanmeldnotitie aangepast. Daarnaast heeft DTNP op verzoek van de gemeente een actualiteitscheck uitgevoerd (bijlage 1 bij deze toelichting) waarin het advies uit 2011 nogmaals is getoetst rekening houdend met hedendaagse inzichten.

In de vergadering van 25 januari 2023 heeft de gemeenteraad een kaderstellend besluit genomen, waarbij de actualiteitscheck Marktplan is vastgesteld als aanvulling op het ruimtelijk kader de haalbaarheidsstudie “De Markt Centraal” en is besloten om voor dit plan geen m.e.r.-procedure te doorlopen.

Naar aanleiding van dit raadsbesluit is het plan uitgewerkt en voorliggend ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan biedt concreet het juridisch planologisch kader voor de realisatie van:

1. een supermarkt met een omvang van maximaal 2.500 m<sup>2</sup> bvo;
2. maximaal 39 appartementen boven de supermarkt;
3. een appartementengebouw op locatie De Bron met maximaal 28 appartementen;
4. parkeervoorzieningen, waaronder een parkeergarage onder de supermarkt (110 parkeerplaatsen) en een parkeergarage onder het appartementengebouw De Bron (32 parkeerplaatsen);
5. een parkachtige openbare ruimte.

In hoofdstuk 3 wordt een nadere toelichting op het plan gegeven. In deze toelichting zal worden aangetoond dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrumgebied van Haaksbergen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Haaksbergen en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Haaksbergen en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

## 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Haaksbergen centrum, partiele herziening Marktplan” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.BP1191-0001) 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 Huidig planologisch regime

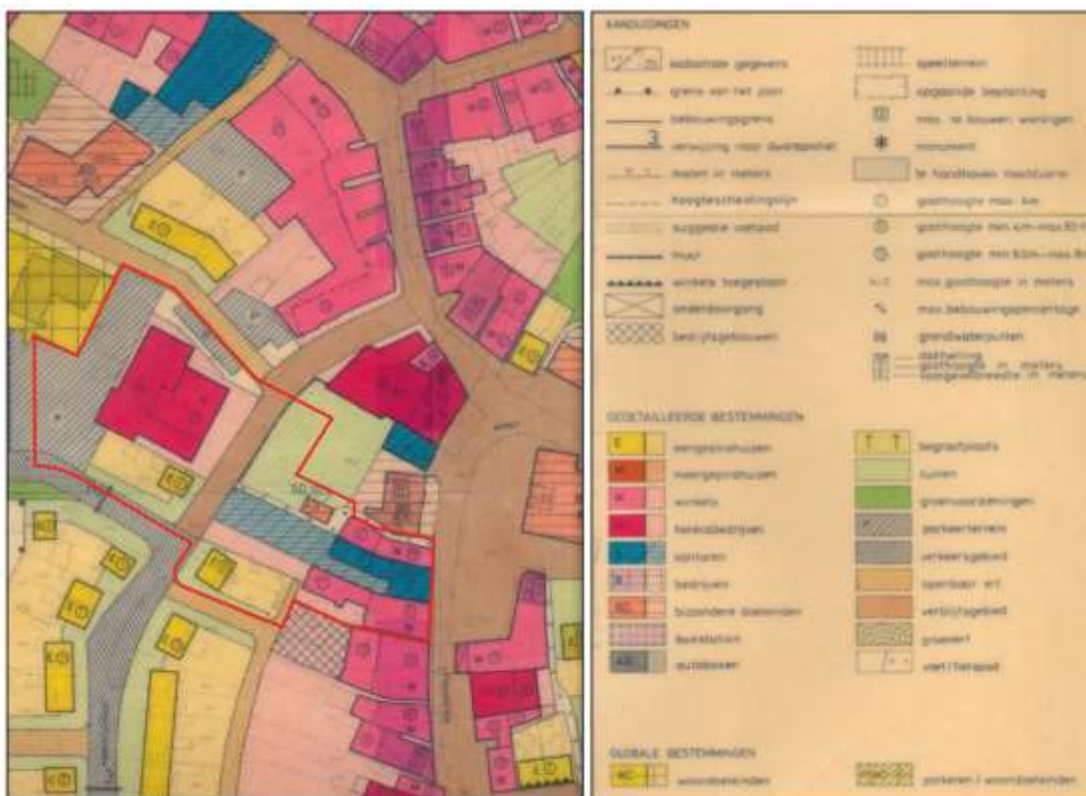
### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Haaksbergen Centrum”, vastgesteld op 15 juli 1981 door de gemeenteraad van Haaksbergen en goedgekeurd op 20 juli 1982 door Gedeputeerde Staten



van Overijssel. Voor een deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Haaksbergen Centrum 2003", vastgesteld op 29 januari 2003. Opgemerkt wordt dat naast de hiervoor genoemde bestemmingsplannen tevens het facetbestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan terrassen Haaksbergen" van toepassing is. Dit facetbestemmingsplan is in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet relevant en wordt daarom buiten beschouwing gelaten.

Afbeelding 1.2 en 1.3. bevatten respectievelijk uitsneden van de verbeeldingen behorende bij de bestemmingsplan "Haaksbergen Centrum" en "Haaksbergen Centrum 2003". Hierin is het plangebied globaal weergegeven met de rode contour. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Haaksbergen Centrum' (Bron: Gemeente Haaksbergen)



Afbeelding 1.3 Uitsnede bestemmingsplan 'Haaksbergen Centrum 2003' (Bron: Gemeente Haaksbergen)

### 1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

#### Bestemmingsplan ‘Haaksbergen Centrum’

Op basis van het geldende bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemmingen ‘Eengezinshuizen’, ‘Horecabedrijven’, ‘Kantoren’, ‘Winkels’, ‘Parkeerterrein’, ‘Tuinen’, ‘Bijzondere Doeleinden’, ‘Voet/fietspad’ en ‘Verblijfsgebied’.

#### Bestemmingsplan ‘Haaksbergen Centrum 2003’

Op basis van het geldende bestemmingsplan kent het deel van het plangebied dat binnen de planbegrenzing valt de volgende bestemmingen ‘Centrumdoeleinden 1’, ‘Centrumdoeleinden 2’ met aanduiding ‘Horeca 1’, ‘Verblijfsdoeleinden’ en ‘Tuin’.

### 1.4.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met de bestemmingsregels, omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een supermarkt, appartementen en parkeergarages ontbreken.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridische planologisch kader op basis waarvan de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

## 1.5 Leeswijzer

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

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ontwikkeling en gewenste situatie.

Hoofdstuk 4 gaat in op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Haaksbergen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieuaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op het aspect water.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de juridische aspecten en planverantwoording en hoofdstuk 8 gaat in op de uitvoerbaarheid van het initiatief.

Tot slot wordt in hoofdstuk 9 ingegaan op het vooroverleg.



## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Haaksbergen

#### 2.1.1 Ruimtelijke structuur

De Markt met de Pancratiuskerk is het ruimtelijke middelpunt van Haaksbergen. Dit is van oudsher het centrale plein waar het gemeentehuis is gelegen en vele evenementen worden gehouden waaronder de wekelijkse warenmarkt. Publieksgerichte voorzieningen zijn hoofdzakelijk gelegen aan de Spoorstraat, Blankenburgerstraat en Molenstraat. Op het centrale marktplein komen al deze straten samen. Rondom het centrum ligt de hoofdontsluitingsroute bestaande uit de Meester Eenhuisstraat, Blankenburgerstraat, Sterrebosstraat, Zeedijk, Eibergsestraat en Lansinkstraat.

#### 2.1.2 Functionele structuur

Het zwaartepunt van het winkelaanbod in het centrum (kernwinkelgebied) ligt in het gebied bestaande uit de Spoorstraat en het westelijke deel van de Blankenburgerstraat. De bebouwing rondom de Markt is ingevuld met horecagelegenheden (inclusief terrassen), het gemeentehuis, de kerk en de pastorie. Het winkelaanbod aan de Markt is relatief beperkt.

De Molenstraat en de Jhr. von Heijdenstraat vormen de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied. In de Molenstraat zijn relatief veel publieksgerichte functies gevestigd, in tegenstelling tot de Jhr. von Heijdenstraat waar het winkelaanbod aan het afnemen is. Hiermee is het centrumgebied compacter geworden.

De Jumbo vormt de noordelijke pool (trekker) van het kernwinkelgebied en de zuidelijke pool werd gevormd door de Hema (hoewel eigenlijk niet sterk genoeg als trekker). Door verplaatsing van de Hema, praktisch naast de Jumbo, is binnen het kernwinkelgebied geen sprake meer van een trekker in de zuidelijke pool. De Action, gevestigd in het zuidelijke deel van de Molenstraat, zorgt voor enige trekkracht. Het versterken van de zuidelijke pool is voor een levendig en compact kernwinkelgebied nog steeds onverminderd noodzakelijk (DTNP, bijlage 1 bij deze toelichting).

#### 2.1.3 Verkeer en parkeren

Rondom het centrum ligt een verkeersring vanwaaruit een groot deel van de parkeerlocaties is te bereiken. De parkeerlocatie aan de westzijde van de Markt (achter ‘De Bron’) is te bereiken via de Spoorstraat en via lokale ontsluitingswegen in de wijk, zoals ‘t Meuke en de Hibbertsstraat.

Een relatief klein deel van het centrum is ingericht als voetgangersgebied. Het gaat om een groot deel van de Markt en het begin van de Spoorstraat (gezien vanaf de Marktzijde). In de centrumstraten is veelal sprake van éénrichtingsverkeer.

#### 2.1.4 Beeldkwaliteit

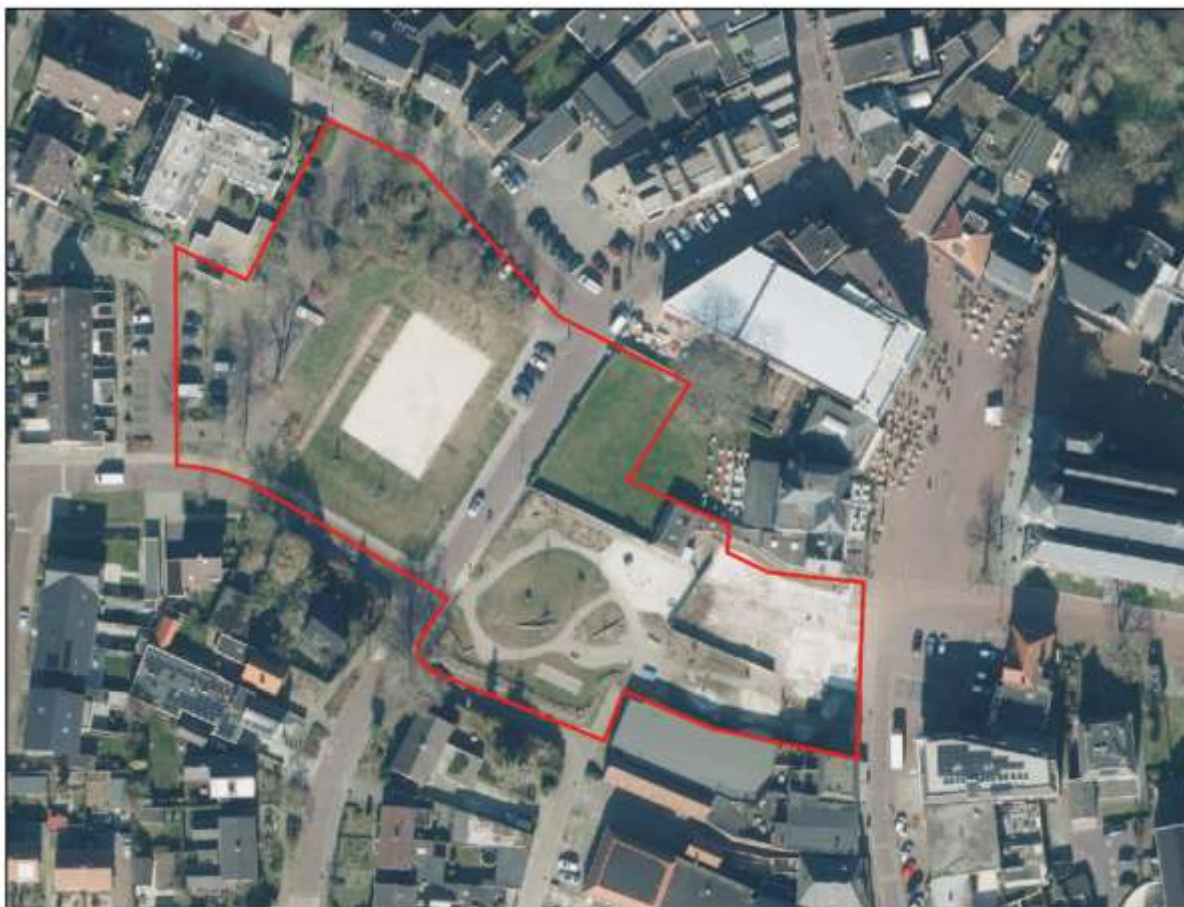
Rondom de Markt en het begin van de Jhr. von Heijdenstraat zijn diverse rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig. Dit deel van het centrum heeft een aantrekkelijke historische uitstraling. Ook in de Spoorstraat en de Blankenburgerstraat (westzijde) zijn diverse panden met een hoge beeldkwaliteit aanwezig. Deze panden hebben een aantrekkelijke architectonische uitstraling en zijn goed onderhouden. In delen van de Spoorstraat en de Molenstraat laat de beeldkwaliteit van panden te wensen over. Er zijn een aantal panden met een lage architectonische kwaliteit en/of slechte staat van onderhoud.

## 2.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in centrumgebied van Haaksbergen en omvat locaties De Markt (plaatselijk ook bekend als 'Gat in de Markt' en voormalige locatie Konings Schoenen), De Bron en openbaar gebied.

Het plangebied ligt globaal tussen 't Meuke, De Braak, Spoorstraat, Markt, Molenstraat en Hibbertsstraat. Het plangebied is voor een beperkt deel bebouwd. Het gaat om enkele gedateerde bijgebouwen langs de voormalige Marktsteeg. Het voormalige pand van Konings Schoenen (Markt 18) en aangrenzende pand (Markt 19) is inmiddels gesloopt (fundatie nog aanwezig), nadat in juni 2021 een deel van de bebouwing is afgebrand. Het overige terrein is onbebouwd en ingericht als tijdelijk park (The Gap), buitenterrein, infrastructuur, gazon of ligt braak. Tot slot zijn er binnen het plangebied enkele bomen aanwezig.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: PDOK)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

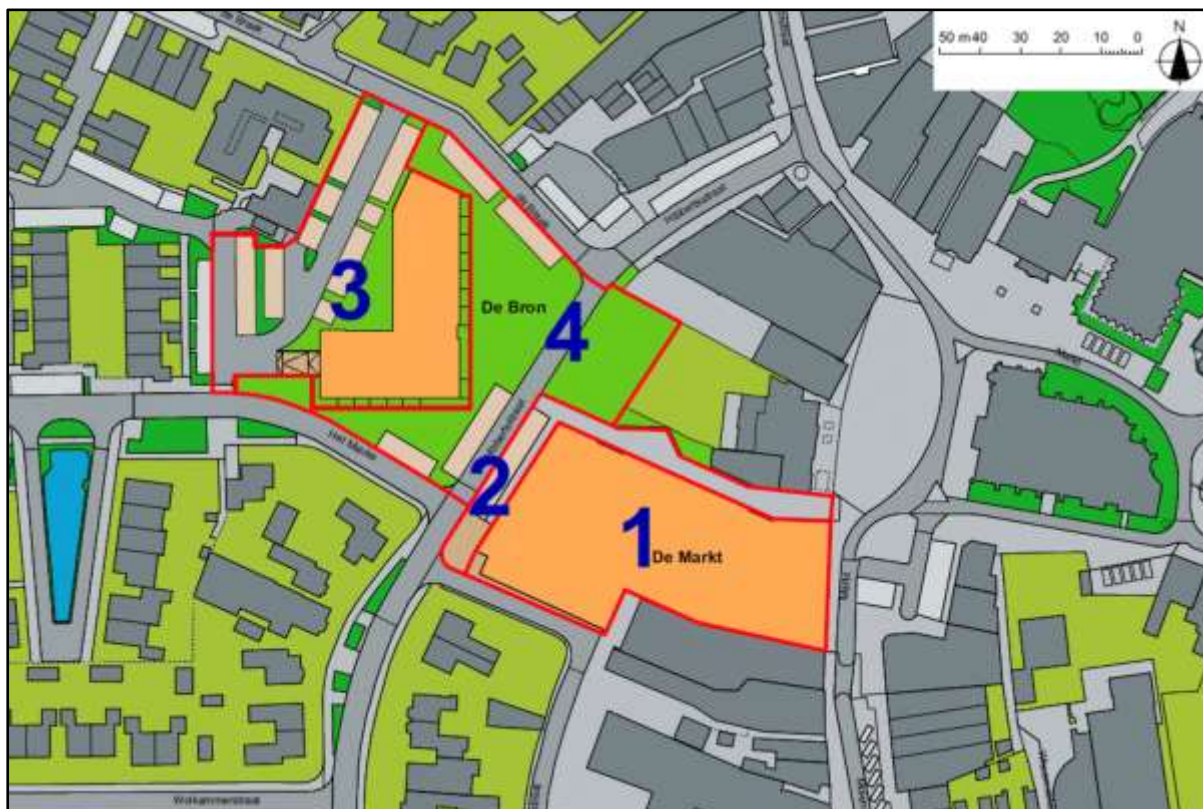
### 3.1 De ontwikkeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een deel van het centrumgebied van Haaksbergen, te weten locatie De Markt (beter bekend als 'Gat in de Markt' en voormalige locatie Konings Schoenen) en locatie De Bron.

Het plangebied is in te delen in vier deelgebieden, te weten;

- Deelgebied 1 De Markt; omvat de geplande bebouwing tussen de Markt en de Hibbertsstraat en biedt ruimte aan een publiekstrekker in de vorm van een supermarkt, met appartementen op de verdiepingen en een ondergrondse parkeergarage;
- Deelgebied 2 Openbaar gebied rondom gevels Hibbertsstraat en voormalige Pastorietuin; in dit deelgebied ligt de entree van de supermarkt aan de Markt, wordt de ondergrondse parkeergarage ontsloten (via de Hibbertsstraat), vindt de bevoorrading plaats en bevinden zich (fiets-) parkeervoorzieningen;
- Deelgebied 3 De Bron; omvat de bouw van een L-vormig (gespiegeld) appartementengebouw met ondergrondse parkeergarage en het naastgelegen parkeerterrein.
- Deelgebied 4 Parkachtige indeling openbaar gebied; het openbaar gebied tussen het appartementengebouw op De Bron en de voormalige Pastorie/restaurant Sirtaki wordt parkachtig ingericht.

In afbeelding 3.1 zijn de verschillende deelgebieden aangegeven. In de hiernavolgende subparagrafen worden de ontwikkelingen in de deelgebieden nader toegelicht.



Afbeelding 3.1 Situatietekening van het plangebied (Bron: Archimees)

Opgemerkt wordt dat voor dit plan een beeldkwaliteitsplan is opgesteld. Dit plan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld. Bij aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen zal aan het

beeldkwaliteitsplan worden getoetst. Voor meer informatie inzake de stedenbouwkundige en architectonische voorwaarden wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.

### 3.1.1 Deelgebied 1; De Markt

In dit deelgebied wordt uitgegaan van functiemenging in de vorm van een supermarkt en appartementen op de verdiepingen. Met deze functies wordt een bijdrage geleverd aan het vernieuwen en verbeteren van de kwaliteit van het centrumgebied van Haaksbergen (publieksaantrekkende werking supermarkt) evenals het verhogen van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Op momenten dat voorzieningen op de Markt (winkels en horeca) gesloten zijn zorgen de woningen voor de gewenste levendigheid en sociale veiligheid. De voormalige steeg naast de Pastorie wordt verbreed en opgewaardeerd tot een aantrekkelijke verbinding tussen de Markt, het achterliggende parkachtige gebied en de Bronlocatie.

#### Programmatisch/Functioneel

Op de begane grond, met een omvang van maximaal 2.500 m<sup>2</sup> bvo, is een supermarkt gepland met inpandige winkelwagengestalling, magazijn en laadperron (inpandig laden en lossen). De hoofdentree van de supermarkt bevindt zich op de hoek van de Markt en de voormalige Marktsteeg. Daarnaast is de supermarkt te bereiken via een lift en/of tapis roulant vanuit de parkeergarage met zicht op de Markt (i.v.m. combinatiebezoek). Ook bevinden zich op de begane grond een aantal bergingen ten behoeve van een deel van de appartementen.

Op de verdiepingen zijn maximaal 39 appartementen voorzien. De appartementen hebben een gebruiksoppervlak tussen de circa 60 m<sup>2</sup> en 100 m<sup>2</sup>. Het gaat dan ook om appartementen in het goedkope en middensegment, waarbij het op dit moment nog niet vaststaat of de appartementen verhuurd of verkocht zullen gaan worden. De appartementen zijn zowel bereikbaar via twee liften als twee trappenhuisen en kunnen hiermee als levensloopbestendig worden aangemerkt. Op de 1<sup>e</sup> etage zijn tevens ca. 14 bergingen voorzien behorende bij de appartementen op de 1<sup>e</sup> verdieping en een daktuin. Zoals aangegeven bevinden de bergingen voor de overige appartementen zich op de begane grond. De appartementen hebben elk een eigen balkon danwel loggia (Marktzijde).

#### Beeldkwaliteit

De historische sfeer van het centrum is een belangrijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen dienen de historische, dorpse sfeer te versterken. De vormgeving van de winkel en appartementen sluiten hierbij aan en moeten een positieve impuls geven aan de kwaliteit van het dorpse centrum.

Aan de Markt wordt een aaneengesloten gevelbeeld gerealiseerd. De nieuwbouw heeft drie representatieve gevels die grenzen aan het openbaar gebied; deze dienen voorgevelkwaliteit te bezitten. De drie gevels bezitten hun eigen ontwerp-opgaven maar moeten ook samenhang vertonen.

De nieuwbouw kent een eenvoudige hoofdvorm met enkele hoekverdraaiingen. Het bestaat naast een volledige begane grond hoofdzakelijk uit drie (en deels twee) lagen met kap/aangekapt aan representatieve gevels. De kap mag doorbroken worden ten behoeve van hoekaccenten, verticale geleiding in de gevel en stijpunten. Aan de Markt zijn geen uitkragende balkons toegestaan, maar enigszins naar voren komende elementen ten behoeve van loggia's zijn denkbaar, om diepte aan het gevelvlak toe te voegen. De overige gevels aan openbaar gebied mogen voorzien worden van uitkragende balkons, mits passend in het dorpse karakter, opgenomen in de architectuur en ondergeschikt aan de dominantie van de kap. Luifels zijn niet toegestaan; uitzondering is gemaakt voor het laad- en losdok en de entree van de supermarkt, welke benadrukt kan worden middels een accent. Daarnaast zijn luifels toegestaan ter plaatse van de twee entreepartijen naar de appartementen op de verdiepingen.

### 3.1.2 Deelgebied 2; Openbaar gebied rondom gevels Hibbertsstraat en voormalige Pastorietuin

Vanaf de Markt wordt de bestrating langs de gevels doorgezet richting de Hibbertsstraat. Hiervoor dient een nader terreinontwerp worden gemaakt. In het openbaar gebied tussen het terras van Grieks restaurant Sirtaki en de entree van de supermarkt wordt een openbare opstelplaats voor fietsen gerealiseerd, welke op een natuurlijke manier ingebed dient te worden. Ook wordt in de nabijheid van de entree van de Markt gezocht naar aanvullende locaties voor stallingen van fietsen. De afvalinzameling voor bewoners en ondernemers dient mee ontworpen te worden. Langs de Hibbertsstraat is voorzien in een aantal dwarsparkeerplaatsen ten behoeve van bewoners en/of bezoekers van de supermarkt. Deze worden in een afwijkende bestrating

aangelegd ten opzichte van het voetgangersgebied. Winkelwagens worden inpandig naast de entree van de supermarkt gestald. Om het openbaar gebied zoveel mogelijk vrij te houden van geparkeerde auto's, is voorzien in een ondergrondse parkeergarage voor de bezoekers van de supermarkt en het overgrote deel van bewoners van de appartementen. De inrit van de parkeergarage en het laad- en losdok zijn direct vanaf de Hibbertsstraat toegankelijk.

Voor de inrichting van het openbaar gebied is een werkgroep geformeerd. In subparagraaf 3.1.4 wordt hier nader op ingegaan.

### 3.1.3 Deelgebied 3; De Bron

Binnen dit deelgebied is een appartementengebouw met maximaal 28 appartementen voorzien met ondergrondse parkeergarage. Daarnaast wordt het bestaande parkeerterrein heringericht.

#### Programmatisch/Functioneel

De appartementen hebben een gebruiksoppervlak van tussen de circa 100 m<sup>2</sup> en 150 m<sup>2</sup>. Het gaat dan ook om appartementen in het midden- en dure segment, waarbij het op dit moment nog niet vaststaat of de appartementen verhuurd of verkocht zullen gaan worden. De appartementen zijn zowel bereikbaar via de lift als het trappenhuis en kunnen hiermee als levensloopbestendig worden aangemerkt. De appartementen hebben elk een eigen balkon/(dak)terras.

#### Beeldkwaliteit

De bebouwing op de Bronlocatie vormt volgens de stedenbouwkundige opzet de beëindiging van het erachter gelegen deel van de wijk, bestaande uit woningbouw uit voornamelijk de jaren tachtig en het tot appartementen getransformeerde St. Antoniusziekenhuis uit 1913. De twee richtingen van de straten langs de Bronlocatie, Het Meuke en De Braak, komen samen in de zijgevels van dit L-vormige appartementengebouw.

Het reeds aanwezige parkeerterrein tussen Het Meuke en De Braak wordt door de nieuw bebouwing aan het zicht vanaf de Hibbertsstraat onttrokken. De zuid- en oostgevel komen aan een parkachtig ingericht openbaar gebied te liggen. De noordgevel eveneens; hier bevindt zich tevens het Ariënsmonument welke een andere plek zal krijgen. Het gebouw is derhalve aan drie zijden omgeven door groen; aan de westzijde bevindt zich het parkeren en vindt de ontsluiting plaats. Vanaf het Meuke begeleidt de zuidgevel een zichtlijn richting de voormalige Pastorie, met erbovenuit stekend de kerktoren aan de Markt.

Het gebouw kent een L-vorm, waarbij de korte gevel aan de noordzijde een afwijkende richting heeft om aan te sluiten bij de situering van het voormalige ziekenhuis en de richting van de straat. De bouwmassa bestaat uit drie volledige lagen en een terugliggende vierde bouwlaag of kap. Daarnaast is het mogelijk de kern met trap en lift als accent hoger uit te voeren.

Balkons mogen uitsteken, maar opgenomen in de architectuur van de gevel en rekening houdend met een dorpse uitstraling. Aan de zijde van het parkeerterrein worden de galerijen opgenomen in de bouwmassa. Voorkomen moet worden dat hier een achterkant situatie ontstaat.

### 3.1.4 Deelgebied 4; Parkachtige indeling openbaar gebied

De bestaande Pastorietuin draagt bij aan de dorpse karakteristiek. In de huidige situatie wordt de Pastorietuin omgeven door een stenen muur van ongeveer 2 meter hoog en ontoegankelijk voor publiek. De tuin wordt (gedeeltelijk) openbaar gemaakt en functioneert zodoende als centrumpark. Doordat het parkeren voor bewoners en bezoekers van de supermarkt grotendeels ondergrond wordt opgelost ontstaat de kans voor Haaksbergen om een groter deel van het openbaar gebied op maaiveld niveau op een parkachtige wijze vorm te geven. Dit geldt voor de Pastorietuin achter Sirtaki, tot rondom de nieuwe bebouwing op de Bronlocatie, gescheiden door de Hibbertsstraat. Het park vormt een rustpunt in de luwte van het centrum (de Markt en aanloopstraten), levert een bijdrage aan een aantrekkelijk woon- en winkelklimaat en kan daarbij gaan dienen als 'third space' in het centrum van Haaksbergen. Naast een groene invulling, kan het park ingericht worden met een struinpad (onverhard), zitplek (rustpunt), beeldende kunst en speelelementen voor (jonge) kinderen.

Vanuit het oogpunt van participatie is er een werkgroep van bewoners en ondernemers uit de omgeving opgericht. In het werkgroep wordt gesproken op de inrichting van de openbare ruimte en hoe het eruit moet komen te zien. Het proces hieromtrent is gaande en betreft een traject parallel aan de

bestemmingsplanprocedure. Voorliggend bestemmingsplan biedt de planologische kaders voor de inrichting van het openbaar gebied.

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Daartoe worden berekeningen uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen’ (publicatie 381) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. De kencijfers van het CROW 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. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. In dit geval is voor de berekening van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte uitgegaan van de gemiddelde parkeerbehoefte.

In voorliggend geval heeft Roelofs Advies en Ontwerp onderzoek uitgevoerd naar de verkeerseffecten van de voorgenomen ontwikkelingen. Hierna zijn de belangrijkste resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

### 3.2.2 Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk / gemeente Haaksbergen (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: centrum.

### 3.2.3 Resultaten en aanbevelingen

Uit de verkeerstoets volgen de volgende resultaten:

- Parkeren: Het initiatief kent een netto parkeerbehoefte van 135 (De Markt) en 42 (De Bron) parkeerplaatsen. Naast de parkeercapaciteit in de twee parkeergarages en gereserveerde plekken op maaiveldniveau, moeten maximaal 23 voertuigen in de openbare ruimte parkeren. In de directe omgeving is hiervoor voldoende restcapaciteit beschikbaar;
- Inrichting parkeergarages: Parkeergarages de Markt en De Bron voldoet aan de NEN-normen. Wel zijn de parkeervakken op de kopse kanten in de Markt lastig te gebruiken. In Parkeergarage De Bron is eventueel een extra steekbeweging nodig om een parkeervak in- of uit te rijden;
- Verkeersontsluiting: Met de beschikbare ontsluitingsmogelijkheden kent het plangebied een geschikte verkeerskundige ontsluitingsstructuur voor alle modaliteiten;
- Verkeersbelasting: Het planvoornemen brengt voor het gehele centrumgebied een extra verkeerbelasting van circa 460 mvt/werkdag met zich mee. Dit is gebaseerd op een onderzoek naar de effecten van het plan op de bezoekersstromen van supermarkten in het centrumgebied (bijlage 3 bij deze toelichting). Door verschuivingen in verkeerstromen neemt de hoeveelheid verkeer in de directe omgeving van het Marktplan in de worst-case situatie met 2.350 mvt/werkdag toe. Dit verkeer ontsluit vooral via Het Meuke en de zuidelijke Hibbertsstraat. Dit leidt tot maximale intensiteiten van circa 2.200 mvt/werkdag op Het Meuke en 2.600 mvt/werkdag op de zuidelijke Hibbertsstraat. Op basis van de huidige weginrichting en wenselijke wegvakcapaciteit is dit verkeerskundig gezien acceptabel;
- Bevoorrading: Met de bevoorradingsroute, met arriveren/vertrekken via Het Meuke kan de te vestigen supermarkt op een verkeersveilige en comfortabele wijze bevoorrad worden;
- Verkeersveiligheid: het planvoornemen voorziet in de basis in een verkeersveilige inrichting voor alle verkeersdeelnemers. Wel zijn er een aantal aandachtspunten voor de nadere uitwerking (zie aanbevelingen).



Aanbevolen wordt om bij de nadere uitwerking van het directe plangebied aandacht te geven aan de volgende aspecten:

- realisatie kruispuntplateau op kruispunt Hibbertsstraat – Het Meuke;
- inrichting en zicht bij ontsluiting beide parkeergarages;
- overzichtelijke en toegankelijke voetgangersverbindingen De Bron;
- locaties en capaciteit fietsenstallingen;
- locatie en aantallen doelgroep parkeren (mindervaliden, laadplaatsen e.d.);
- toegankelijkheidseisen mindervaliden;
- na realisatie: monitoring parkeerregulatie parkeergarage en direct omliggende openbare ruimte.

Voor het indirecte plangebied volgt de aanbeveling om nader onderzoek te doen naar de vormgeving van het kruispunt Lansinkstraat – Het Meuke (inclusief ‘knik’). In het kader van de planontwikkeling is dit voor de aanvaardbaarheid echter niet noodzakelijk.

#### **3.2.4 Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.



## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het beleid vanuit het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Haaksbergen. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de opgenomen doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

##### 4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

- 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie**  
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
- 2. Duurzaam economisch groeipotentieel**  
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
- 3. Sterke en gezonde steden en regio's**  
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
- 4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied**  
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

#### 4.1.1.3 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / Regeling Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Rarro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

In de NOVI wordt een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau gegeven. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

De exacte geografische plaatsbepaling van de geldende reserveringszones is opgenomen in het Rarro.

#### 4.1.1.4 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, voorganger NOVI) 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.'*

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

## 4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

### Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie. Wel draagt het bij aan de ambitie te komen tot sterke en toekomstbestendige woon-/werklocaties.

**Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / Regeling Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Rarro)**

Dit bestemmingsplan raakt geen reserveringszones, zoals opgenomen in het Rarro. Het bestemmingsplan is wel gelegen in een radarverstoringgebied. Voor het plangebied geldt dat geen bouwwerken mogen worden opgericht met een hoogte groter dan 118 m +NAP. Dit bestemmingsplan staat geen bouwwerken met een dergelijke hoogte toe. De ligging van het plangebied in het radarverstoringgebied vormt dan ook geen belemmering.

**Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo. Hierna wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de van belangzijnde onderdelen.

**Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?**

*Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.*

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het herontwikkelen van een deel van het centrumgebied van Haaksbergen, waarbij een supermarkt en woningen worden gerealiseerd. Gelet op de aard en omvang van de supermarkt en het aantal beoogde woningen dient het plan te worden beschouwd als zijnde een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De infrastructurele aanpassingen (herinrichten De Bron) en het aanleggen van het park worden gelet op de aard en beperkte omvang niet beschouwd als zijnde een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

**Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?**

*Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte die mogelijk wordt gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.*

Voorliggend plan maakt onder meer een supermarkt en woningen mogelijk. Gelet op de aard en omvang van de hiervoor genoemde functies alsmede de stedelijke opgave ten aanzien van centrumontwikkeling en woningbouw (lokale behoefte) kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot de gemeente Haaksbergen.

**Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling**

Hierna wordt per functie de behoefte nader onderbouwd.

**Supermarkt**

Ten aanzien van de supermarktfunctie is een onderbouwing van de Ladder voor Duurzame verstedelijking opgesteld. Hierna is de conclusie uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting. Opgemerkt wordt dat in de onderbouwing gebruik wordt gemaakt van het uitgevoerde distributief planologisch onderzoek (DPO), welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

***Kwantitatieve behoefte***

Uit de distributieplanologische marktberekening wordt geconcludeerd dat vraag en aanbod op dit moment in balans zijn. Er is in kwantitatieve zin niet direct ruimte is voor uitbreiding van het dagelijkse winkelaanbod. In de Nederlandse ruimtelijke ordening mag een plan/project alleen beoordeeld worden op de ruimtelijk relevante argumenten, zoals duurzame ontvricting en relevante leegstand die leidt tot een verslechtering van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Hier is echter geen sprake van. Inzichtelijk is gemaakt dat het plan uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden. Bovendien geldt dat er kwalitatieve overwegingen die (ook op zichzelf bezien) maken dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is.

### *Kwalitatieve behoefte*

Er is een grote kwalitatieve behoefte aan versterking van de winkelstructuur van Haaksbergen. Uit de verschillende onderzoeken blijkt dat het gewenst is om de detailhandel in Haaksbergen te concentreren in een ‘haltermodel’. De gemeente voert hier al jaren consequent beleid op. Het haltermodel in Haaksbergen moet worden gecomplementeerd met een publieksaantrekkende functie aan de Markt. Een supermarkt is hiervoor bij uitstek geschikt. Als rekening wordt gehouden met de Jumbo supermarkt aan de noordelijke pool en een tweede supermarkt aan de Markt (zuidelijke pool) kan het tussengelegen winkelaanbod optimaal profiteren van het combinatiebezoek.

De beoogde ontwikkeling van het Marktplan met een cruciale publiekstrekker zorgt ervoor dat het gewenste haltermodel kan worden vorm gegeven. Hiermee wordt niet alleen het gebied rondom de Markt versterkt, maar verbetert de totale winkelstructuur. Haaksbergen krijgt hiermee een compact en toekomstbestendig centrumgebied.

### *Beoogde ontwikkeling is beleidsmatig mogelijk*

De ontwikkeling voorziet in de beleidsmatige wens voor de concentratie van het voorzieningenaanbod in het centrumgebied van Haaksbergen. De Markt is het centrale plein van Haaksbergen. Met de ruimtelijke concentratie kan het voorzieningenaanbod op peil blijven. De Markt is in de gemeentelijke detailhandelsvisie en de haalbaarheidsstudie De Markt Centraal aangemerkt als strategische ontwikkelingslocatie. In dit gebied wordt actief ingezet op versterking van de winkelstructuur. Het Marktplan voorziet daarin.

De conclusie is derhalve dat er behoefte is aan de beoogde ontwikkeling.

### Woningen

Voorliggend bestemmingsplan maakt maximaal 67 appartementen mogelijk. Het gaat om appartementen in zowel het goedkope, middendure als dure segment, waarbij het op dit moment nog onduidelijk is op de appartementen verkocht of verhuurd zullen worden. Alle appartementen zijn bereikbaar per lift.

De gemeente Haaksbergen heeft recentelijk een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd onder de plaatselijke bevolking. Uit het onderzoek, genaamd ‘Goed wonen in Haaksbergen’, blijkt dat tot 2030 een uitbreidingsbehoefte in de bandbreedte van 385 tot 445 woningen bestaat (plus-scenario). Kwalitatief is vraag naar alle type woningen, waaronder levensloopbestendige woningen. Het vorenstaande heeft als basis gediend voor de onlangs vastgestelde en gelijknamige woonvisie.

Voorliggend plan past qua aantal woningen binnen de geraamde kwantitatieve behoefte. Daarnaast sluit het plan ook kwalitatief aan op de behoefte door het bouwen van appartementen die bereikbaar zijn per lift en daarmee als levensloopbestendig aan te merken zijn. De appartementen zijn geschikt voor een brede doelgroep, waaronder 1- en 2-persoonshuishoudens (waaronder ook starters), kleine gezinnen en senioren. Tot slot zijn de appartementen gelegen op korte afstand van (centrum)voorzieningen wat tevens in een kwalitatieve behoefte voorziet.

Voor een nadere toelichting op de woningbehoefte wordt verwezen naar subparagraaf 4.3.4.

### Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

*Als de ontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder.*

Het plangebied is gelegen in het centrumgebied van de gemeente Haaksbergen. De betreffende gronden zijn in het geldende bestemmingsplan reeds bestemd voor stedelijke functies.

Gelet op de huidige bestemming van de gronden binnen het plangebied is in voorliggend geval dan ook sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

### Conclusie

Het plan voorziet in een specifieke behoefte en wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan is dan ook in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### 4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het plan past op basis van vigerend rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Algemeen

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

### 4.2.2 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

### 4.2.3 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. 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

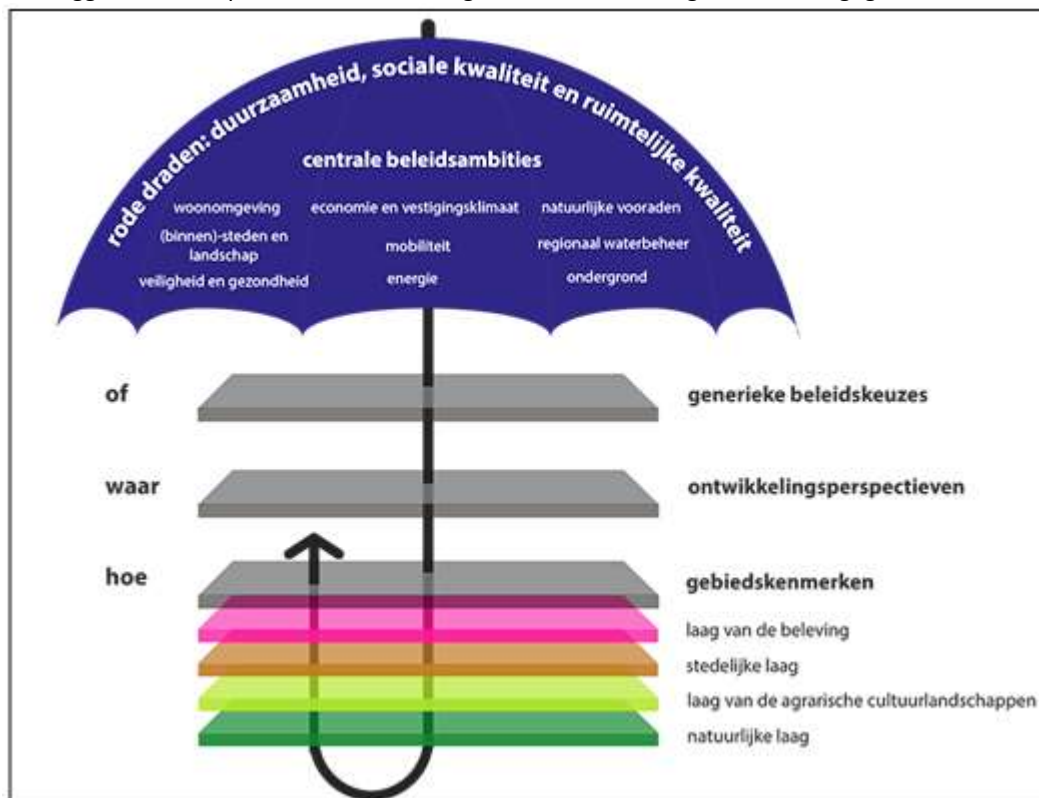
### 4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

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

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kan de hand van deze drie stappen worden bepaald of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan

worden. De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### *Of - Generieke beleidskeuzes (normstellend)*

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

#### *Waar - Ontwikkelingsperspectieven (richtinggevend)*

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. De Omgevingsvisie onderscheidt zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden

te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

#### *Hoe - Gebiedskenmerken (normstellend, richtinggevend of inspirerend)*

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype verstaan. Voor alle gebiedstypen in Overijssel beschrijft de Catalogus Gebiedskenmerken welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken, mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

#### **4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel**

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

##### *4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes*

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ zijn met name artikelen 2.1.5, 2.2.2 en 2.4.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

##### Artikel. 2.1.5 leden 1, 2, 3 en 5: Ruimtelijke kwaliteit

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.*
2. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.*
3. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.*
5. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

##### *Toetsing van het initiatief aan de artikelen 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Het voorliggende plan leidt tot een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de kern Haaksbergen. Deze meerwaarde vertaalt zich onder meer in het slopen van gedateerde bebouwing, het ontwikkelen van braakliggende grond, het realiseren van duurzame en toekomstbestendige bebouwing passend in de omgeving en het aanleggen van een parkachtige openbare ruimte. Voor wat betreft de toetsing aan het Uitvoeringsmodel wordt verwezen naar subparagraaf 4.2.4.2 van deze toelichting. Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de geldende gebiedskenmerken.



Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### **Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen (leden 1 en 4)**

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.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Op 21 december 2022 is de Regionale Woondeal Twente gesloten tussen het ministerie, de provincie Overijssel, de Twentse gemeenten en marktpartijen/corporaties. De regionale Woondeal heeft tot doel het aanpakken van het woningtekort. Onder meer is vastgelegd waar gebouwd kan worden, voor welke doelgroepen en in welke prijscategorie. Voor 2030 moeten minimaal 42.300 huizen in Overijssel gebouwd worden, waarvan minimaal 14.100 in Twente. Daarnaast blijft de ambitie uit de Regionale Woonagenda's binnen de provincie onverminderd op 60.000 woningen staan. Daarnaast is een inspanningsverplichting opgenomen voor het bouwen van meer betaalbare woningen, wat geldt op gemeente- en regionaal niveau en niet op elk afzonderlijk plan. Lokaal maatwerk is mogelijk, rekening houdend met de specifieke gemeentelijke situatie en de aantoonbare behoefte. De gemeente Haaksbergen heeft recentelijk een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd, waarbij de gemeente het plus-scenario hanteert. Betreffend scenario gaat uit van het realiseren van maximaal 445 woningen tot 2030, waarbij de focus met name ligt op levensloopbestendige woningen en appartementen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de subparagrafen 4.1.2. en 4.3.4.

De ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, gaat uit van de realisatie van maximaal 67 appartementen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan levert dan ook een (bescheiden) bijdrage aan het oplossen van het woningtekort, waarbij expliciet woningen worden gerealiseerd waarnaar kwalitatieve behoefte is (appartementen die levensloopbestendig zijn).

De ontwikkeling draagt dan ook bij aan de gemaakte afspraken in het kader van de Regionale Woondeal Twente, voldoet aan de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte zoals beschreven in het woonbehoefteonderzoek en voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2). Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### **Artikel 2.4.2 Kernwinkelgebieden**

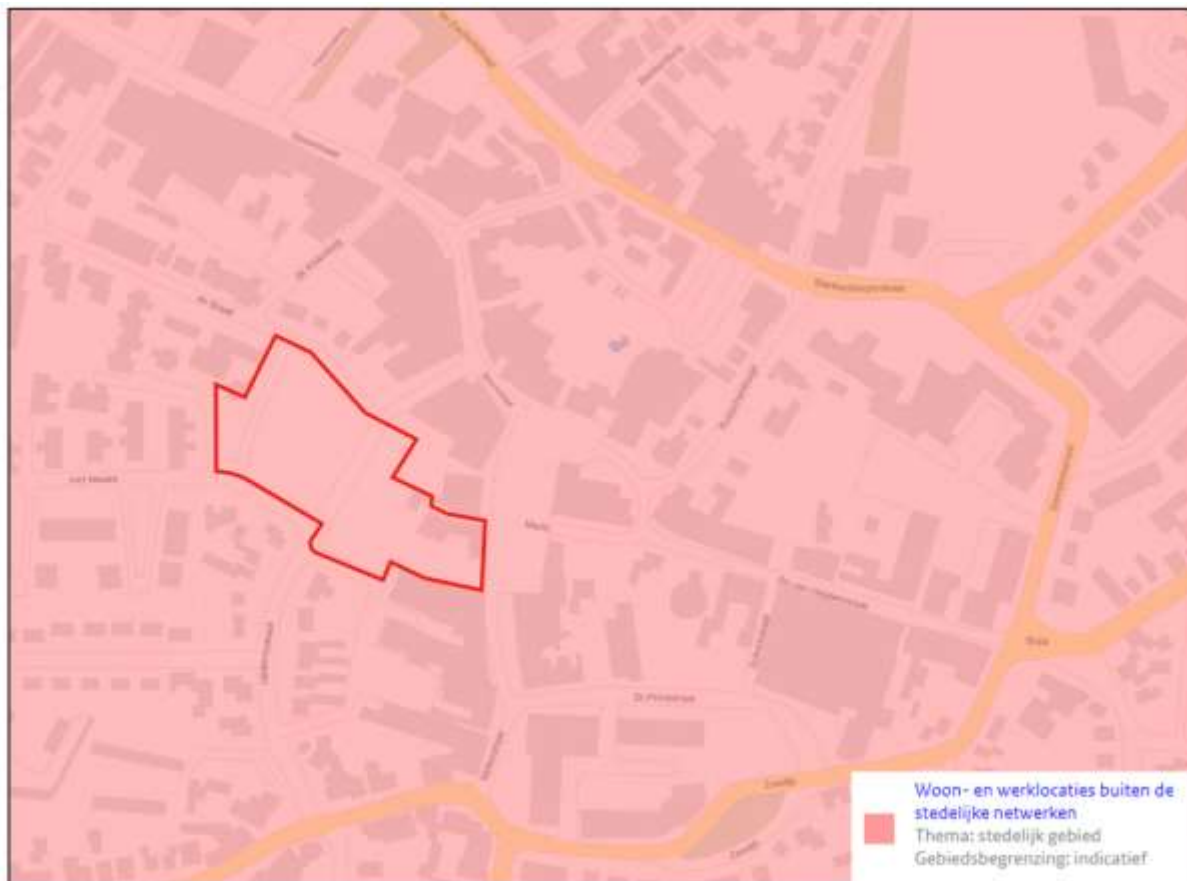
Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in nieuwe detailhandelsvestigingen binnen of direct aansluitend aan bestaande kernwinkelgebieden.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening*

Deelgebied De Markt, waarbinnen de supermarkt mogelijk wordt gemaakt, maakt onderdeel uit van het kernwinkelgebied van Haaksbergen. Het plan is dan ook in overeenstemming met het bepaalde in artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### **4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven**

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

### ***'Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus - Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'***

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

#### *Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'*

In dit geval wordt met de ontwikkeling een stedenbouwkundig verantwoord en functioneel passende ontwikkeling gerealiseerd. Het plan voorziet in een trekker in de vorm van een supermarkt en draagt bij aan het aantrekkelijk en kwalitatief sterker maken van het centrumgebied van Haaksbergen. Met het toevoegen van woningen wordt voorzien in de woningbehoefte en wordt er bijgedragen aan het vergroten van de leefbaarheid ook na sluitingstijd van winkels en horeca. Tot slot leidt het plan per saldo tot een forse ruimtelijke kwaliteitsverbetering doordat gedateerde ontsierende bebouwing wordt gesloopt, braakliggende grond wordt ontwikkeld, duurzame en kwalitatief hoogwaardige bebouwing wordt gerealiseerd en een parkachtige openbare ruimte wordt aangelegd. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving. Het initiatief is dan ook in overeenstemming met het hiervoor genoemde ontwikkelingsperspectief.

#### 4.2.5.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Vanuit de ‘Laag van de beleving’ zijn er geen bijzondere kenmerken op het plangebied van toepassing. In verband met de verstedelijking van het plangebied en de directe omgeving zijn de kenmerken vanuit de ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ reeds niet meer aanwezig en /of zichtbaar. Dit betekent dat hieronder enkel nader wordt ingegaan op de kenmerken vanuit de ‘Stedelijke laag’.

##### De ‘Stedelijke laag’

De locaties zijn op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met de gebiedstypen ‘Historische centra, binnensteden’ en ‘Bebouwingsschil 1900 – 1955’. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Stedelijke laag”.



Afbeelding 4.3 Uitsnede van de ‘Stedelijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

### ‘Historische centra, binnensteden’

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. Veel historische centra, binnensteden en landstadjes herbergen bijzondere condities zoals een waterfront of stationsgebied en staan symbool voor de identiteit en eigenheid van de steden en stadjes. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg et cetera een belangrijk deel vormt. Als ontwikkelingen plaats vinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze bij aan behoud en versterking de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.

### ‘Bebouwingsschil 1900 – 1955’

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadwijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

#### *Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’*

Met het realiseren van de nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. De bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving, zodat de bebouwing qua bouwmassa en verschijningsvorm goed opgaat in het bebouwingskarakter van de omgeving. Het vorenstaande is tevens vastgelegd in het opgestelde beeldkwaliteitsplan. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat het plan in overeenstemming is met de ter plekke geldende gebiedskenmerken behorende bij de ‘Stedelijke laag’.

#### **4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

Het initiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

#### **4.3.1 Toekomstvisie Haaksbergen 2030**

##### *4.3.1.1 Algemeen*

De Toekomstvisie Haaksbergen 2030 zet voor Haaksbergen de koers uit richting het jaar 2030. Centrale vragen van de Toekomstvisie zijn: Waar wil Haaksbergen in 2030 staan? In welke richting wil Haaksbergen zich vanaf nu ontwikkelen?

In de Toekomstvisie zijn de volgende ambities voor 2030 opgenomen:

1. Bruisende dorpstad met een hoog niveau aan voorzieningen
2. Bestendigen van de sociale verbondenheid met aandacht voor alle leeftijden
3. Inzetten op ruimtelijke samenhang en verbinding met de kerkdorpen
4. Koesteren van het natuurschoon
5. Bereiken van maximale duurzaamheid en circulaire economie
6. Intensieve samenwerking met de regio vanuit een krachtige samenleving

In voorliggend geval zijn met name ambities 1 en 3 van belang. Hierna wordt op beide ambities nader ingegaan.

#### 4.3.1.2 *Ambitie 1: Bruisende dorpstad met een hoog niveau aan voorzieningen*

Door de vele voorzieningen is Haaksbergen ook in 2030 een aantrekkelijke gemeente. Veel voorzieningen zijn initiatieven van inwoners, draaien op vrijwilligers en bouwen op de betrokkenheid en soms financiering van de lokale bevolking en ondernemers. Dit past goed bij de Noaberschap waar Haaksbergen in 2030 nog steeds om bekend staat.

Wonen in Haaksbergen is goedkoper dan in steden als Enschede en Hengelo en dat trekt veel gezinnen die in Haaksbergen wonen en elders werken. Door uitbreiding van het woningaanbod kan Haaksbergen de verwachte stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens opvangen en tevens aantrekkelijk blijven voor jongeren.

Er wordt ervoor gezorgd dat Haaksbergen kwalitatief goed basis- en voortgezet onderwijs kan bieden en dat er een ruim aanbod is van de verschillende onderwijsstromingen. Dit zorgt ervoor dat Haaksbergen een aantrekkelijke gemeente blijft voor gezinnen.

#### 4.3.1.3 *Ambitie 3: Inzetten op ruimtelijke samenhang en verbinding met de kerkdorpen*

Eerste aandachtspunt is het verbeteren van de structuur van het winkelcentrum. Het marktplein van Haaksbergen moet de centrale openbare, culturele en maatschappelijke plek worden waar mensen winkelen en elkaar ontmoeten. Gezamenlijk wordt het winkelcentrum van Haaksbergen tot een gebied gemaakt waar het prettig verblijven is.

Samen met de ondernemers wordt de levendigheid, aantrekkelijkheid en verblijfswaarde van het gebied vergroot. Er worden scherpe keuzes gemaakt voor het gewenste winkelaanbod. Het winkelcentrum wordt toekomstbestendig gemaakt door rekening te houden met de nieuwste trends van winkelen en kopen.

Daarbij past een aanpak die versnippering en losse projecten tegengaat. Belangrijke voorwaarde om het winkelcentrum te revitaliseren is daarom een blik naar buiten die de individuele belangen overstijgt.

#### 4.3.1.4 *Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie Haaksbergen 2030*

Het plan voorziet in een herontwikkeling van gedateerde panden en braakliggende gronden naar een hoogwaardig woon-, werk- en verblijfsgebied.

In de in 2011 uitgevoerde haalbaarheidsstudie als de actualiteitscheck (2022/2023) door DTNP wordt de ‘tweepolenstructuur’ genoemd als gewenste ruimtelijk-functionele structuur voor het centrum van Haaksbergen. Dit wordt ook wel het haltermodel genoemd. Aan de rand van een compact centrumgebied zijn twee publiekstrekkingen gevestigd. Bezoekers worden door de magneetwerking van de ‘polen’ door het gebied getrokken, waardoor de tussengelegen winkels profiteren van combinatiebezoek.

De Jumbo vormt de noordelijke pool (trekker) van het kernwinkelgebied en de zuidelijke pool werd gevormd door de Hema (hoewel eigenlijk niet sterk genoeg als trekker). Door verplaatsing van de Hema, praktisch naast de Jumbo, is binnen het kernwinkelgebied geen sprake meer van een trekker in de zuidelijke pool. De Action, gevestigd in het zuidelijke deel van de Molenstraat, zorgt voor enige trekkracht (doorgaans zo'n 5.000 à 6.000 bezoekers per week). Als enige trekker aan de zuidzijde van de Markt die bovendien op behoorlijke loopafstand van het centrale deel van de Spoorstraat (omgeving Kruidvat) is dit onvoldoende trekkracht om veel loop (passantenstroom) te genereren tussen deze centrumdelen. Het versterken van de zuidelijke pool middels een supermarkt is voor een levendig en compact kernwinkelgebied dan ook nog steeds onverminderd noodzakelijk.

In grotere dorpscentra vervullen supermarkten nog steeds een belangrijke rol als publiektrekker en passantengenerator. Het doen van boodschappen en frequente aankopen is nog steeds een leidend bezoekmotief in een middelgroot centrum als dat van Haaksbergen. Door het geleidelijk afnemen van de niet-dagelijkse winkelfunctie door een toename in de online bestedingen is de boodschappenfunctie relatief belangrijker geworden.

Uit de actualiteitscheck komt naar voren dat een supermarkt direct aan de Markt een belangrijke impuls betekent voor het gehele centrum. Het versterken van de zuidelijke pool is een belangrijke ambitie voor de beoogde detailhandelsstructuur. Een supermarkt, zoals opgenomen in voorliggend plan, geeft hier als publiekstrekker dan ook optimaal invulling aan. Een boodschappenpubliekstrekker in de vorm van een moderne supermarkt trekt immers veel publiek (ruim 10.000 bezoekers per week) en fungeert gelet op de locatie aan de Markt zowel als startpunt van centrumbezoek als 'stepping stone' tussen kop Molenstraat en Spoorstraat (kernwinkelgebied).

Een supermarktontwikkeling zal de beoogde winkelstructuur dan ook positief beïnvloeden. Per saldo zal het winkelgebied compacter, sterker en daarmee toekomstbestendiger worden. Mogelijk leidt de ontwikkeling tot het sluiten van een relatief kleine aanbieder in de Jhr. von Heijdenstraat. Transformatie naar een woonfunctie wordt in dit gebied de komende jaren een steeds aannemelijker toekomstperspectief. Transformatie en herontwikkeling naar meer niet-publieksfuncties, waaronder wonen, past in het beleid en is al mogelijk in het bestemmingsplan. Het afnemen van winkelaanbod in het overige centrumgebied is daarmee geen onaanvaardbaar effect en draagt zelfs bij aan het bereiken van een compacter, aantrekkelijk voor de bezoekers gevuld publieksgericht gebied. Het eventueel wegvallen van een supermarkt heeft ook niet tot gevolg dat het voorzieningenniveau wordt aangetast of duurzaam wordt ontwricht. Er blijven voor de inwoners van Haaksbergen binnen aanvaardbare afstanden van hun woningen ruimschoots voldoende voorzieningen over om te voorzien in hun eerste levensbehoeften.

De beoogde woningen zijn levensloopbestendig en geschikt voor een brede doelgroep (senioren, starters, één- en twee persoons huishoudens). Het realiseren van de woningen draagt zowel bij aan het realiseren van voldoende woningen (woningbehoefte), sluit tevens aan bij de kwalitatieve behoefte (levensloopbestendig, nabij centrumvoorzieningen), maar zorgt ook voor de gewenste leefbaarheid en sociale veiligheid op momenten dat centrumfuncties gesloten zijn.

Tot slot wordt met het plan voorzien in het aanleggen van een parkachtige openbare ruimte als ontmoetingsplek, waarmee de groene uitstraling van het centrumgebied, de leefbaarheid en verblijfswaarde wordt vergroot. Resumerend wordt dan ook gesteld dat het plan voorziet in een aanzienlijke impuls voor het centrumgebied van Haaksbergen.

#### **4.3.2 Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente**

##### *4.3.2.1 Inleiding*

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

Er zijn voor de komende jaren negen ambities opgenomen:

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.

##### *4.3.2.2 Visie*

De gemeente Haaksbergen heeft de visie vertaald in een visiekaart. Deze visiekaart geeft de visie voor de komende 10-15 jaar weer. Hierna is een uitsnede van de visiekaart opgenomen. Vervolgens wordt op de

ambities ingegaan. In afbeelding 4.4 is een uitsnede van de visiekaart opgenomen, waaruit blijkt dat het onderhavige plangebied in de structuurvisie is aangemerkt als ‘Dorpshart’, ‘Centrumgebied’ en ‘Bestaande bebouwing’.



Afbeelding 4.4 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: Gemeente Haaksbergen)

In voorliggend geval zijn vooral ambities 2, 7 en 8 van belang. Op deze ambities zal in de volgende subparagrafen nader worden ingegaan.

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

##### Concentratie van winkels en voorzieningen

Het aanbod van winkelruimte in het centrumgebied is groter dan de behoefte. Dit komt onder meer door het nieuwe winkelen ofwel internetshoppen. Om die reden is het nodig om te werken aan een compacter centrum. De Markt, Spoorstraat en de Molenstraat zijn de belangrijkste winkelstraten. De Jhr. von Heijdenstraat is ook bedoeld voor andere functies, zoals wonen, hier zal de winkelfunctie minder prominent worden. Alleen wanneer dit concentratiegebied optimaal functioneert, kan de vestiging van winkels in de zone daar omheen (Blankenburg, Blankenburgerstraat en Eibergsestraat) worden toegestaan. Bij het aanhelen van de winkelstraten en Markt wordt de stedenbouwkundige ingreep afgestemd op de maat van de bestaande kleinschalige lintbebouwing. Grote eenvormige blokken worden voorkomen of zo ontworpen dat het individuele panden lijken. De winkelstraten krijgen dezelfde uitstraling en worden sterker ingericht als verblijfsgebied, door een eenduidig, dorps en gelijkvloers profiel. ‘Shared space’ wordt toegepast in de winkelstraten: dit wil zeggen dat alle verkeersdeelnemers gelijkwaardig zijn. De automobilist voelt zich hierdoor te gast en in de openbare ruimte zijn er weinig verkeerskundige elementen als anti-parkeermaatregelen, drempels, en/ of verkeersborden. De verblijfskwaliteit wordt verbeterd door de aanwezigheid van bomen en intieme ontmoetingsplekken op pleintjes en overhoeken. Het straatmeubilair moet uniform zijn en met een duidelijke Haaksbergse identiteit, zoals Haaksbergse paaltjes. Het reclamebeleid is terughoudend en op elkaar afgestemd.

##### Markt

De Markt moet het gezellige centrum van Haaksbergen worden: een intiem, lommerrijk plein, waarbij voldoende ruimte is voor ontmoeten en activiteiten. Daartoe moet aan de west- en zuidkant bebouwing



worden toegevoegd, en moet de openbare ruimte beter worden ingericht met meer ruimte voor bomen. Het streven is dat alle panden rond de markt worden bezet met winkels, horeca en voorzieningen. Als toonkamer van het dorp moet de entree van het gemeentehuis een veel prominentere plek aan de markt krijgen.

#### 4.3.2.4 Ambitie 7: Verbreden van het aanbod aan woonmilieus

Haaksbergen is een geliefd dorp. Veel mensen melden in de bewonersenquête dat ze met veel plezier in Haaksbergen wonen. De kwaliteiten die Haaksbergen heeft met het hoge voorzieningenniveau, de nabijheid van grote(re) steden als Hengelo en Enschede, en het mooie buitengebied, zorgen voor een aantrekkelijk woonklimaat voor jong en oud.

##### Diversiteit in woningen en woonmilieus

Ook Haaksbergen ontspringt de dans van ‘vergrijzing’ en ‘ontgroening’ niet: veel jongeren keren na hun studie niet meer terug naar Haaksbergen, terwijl het aandeel oudere bewoners naar verhouding toeneemt. Haaksbergen wil graag haar jongere inwoners behouden en/ of haar voormalige inwoners laten terugkeren. Het is daarvoor een belangrijke opgave om het woningaanbod aantrekkelijk en gevarieerd te houden en daarnaast de voorzieningen en werkgelegenheid te bieden waarnaar de mensen op zoek zijn. Juist voor jongeren en ouderen is een goed aanbod aan passende woningen beperkt. Deze groepen hebben meestal behoefte aan wat kleinere, betaalbare woningen in de omgeving van het centrum. In de omgeving van het centrum zijn inbreidingslocaties om hieraan invulling te geven, ruimschoots voorradig. Bij elke ontwikkeling is aandacht nodig voor de levensloopbestendigheid van woningen, zodat ze voor alle doelgroepen (starters, senioren, gezinnen, 1-2 persoonshuishoudens) aantrekkelijk zijn. De opgave die hiermee samenhangt, is dat mensen zoveel mogelijk in hun woonomgeving moeten kunnen blijven wonen, ook als ze zorgbehoevend worden.

#### 4.3.2.5 Ambitie 8: Op peil houden en concentreren van het voorzieningenniveau

##### Compact centrum

Een belangrijk onderdeel van ambitie 2 is dat leegstand in het centrum moet worden voorkomen. De gemeente zet in op een compact centrum zonder leegstand. De gevels rond de Markt en de belangrijkste winkelstraten, die daarop aansluiten, moeten gevuld zijn met goed lopende winkels en voorzieningen. Leegstand kan worden voorkomen door te stimuleren dat winkels vanuit de straten in de omgeving naar de centrumlinten worden verplaatst. De gemeente zal daarbij rekening houden met de toename van het ‘nieuwe winkelen’: door de toenemende internetverkoop zal benodigde oppervlakte voor winkels in het centrum afnemen.

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

Het plan sluit vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt goed aan bij de ambities zoals genoemd in de structuurvisie. In deelgebied De Markt zal sprake zijn van functiemenging met zowel centrumfuncties als woningen. Dit sluit aan bij de ambitie op winkels en voorzieningen te concentreren en het dorpshart te versterken, wat ten goede komt aan de kwaliteit en het functioneren van het centrum. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar subparagraaf 4.3.1.4.

Het ontwerp gaat uit van individueel ogende panden, waarmee qua uitstraling aangesloten wordt op andere panden in het centrumgebied. Door het aanleggen van een parkachtige openbare ruimte en het realiseren van rustpunten wordt de verblijfskwaliteit versterkt en ontstaat er aantrekkelijke plek voor ontmoeten en verblijven. Wonen boven winkels is wenselijk zowel vanuit stedenbouwkundig opzicht als vanuit het oogpunt van woningbehoefte, leefbaarheid en sociale veiligheid.

Deelgebied De Bron is gelegen in een gebied aangemerkt als ‘bestaande bebouwing’. In dit deelgebied zal uitsluitend sprake zijn van een woonfunctie. Dit sluit aan bij de ontwikkelingsrichting zoals opgenomen in de structuurvisie. Door het toevoegen van woningen ter plaatse wordt op een inbreidingslocatie voorzien in de woningbehoefte, op zeer korte afstand van centrumvoorzieningen.

De appartementen op beide locaties bevorderen de woningdifferentiatie, doordat zowel gebouwd wordt in de goedkope, middeldure als dure segment. Daarnaast zijn de appartementen bereikbaar via de lift en

trappenhuis. Hiermee zijn de appartementen als levensloopbestendig aan te merken. Het vorenstaande maakt dat de appartementen geschikt zijn voor een brede doelgroep, waaronder 1-/2-persoonshuishoudens, starters, kleine gezinnen en senioren. Het plan draagt bij aan het aantrekkelijk en gevarieerd houden van de woningvoorraad. Juist voor jongeren en senioren is een goed aanbod aan passende woningen op dit moment beperkt. Met voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan de oplossing hiervan.

Het plan is in overeenstemming met de structuurvisie van de gemeente Haaksbergen.

### 4.3.3 Haalbaarheidsstudie ‘De Markt Centraal’ & Actualiteitscheck

#### 4.3.3.1 Haalbaarheidsstudie ‘De Markt Centraal’

Op 30 november 2011 heeft de gemeenteraad de haalbaarheidsstudie De Markt Centraal als ruimtelijk kader vastgesteld voor de ontwikkelingen in het centrum van Haaksbergen. In de haalbaarheidsstudie zijn de belangrijkste uitgangspunten en de ontwikkelingskansen voor een centrumproject rondom de Markt uiteengezet. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Structurele versterking van het centrum door concentratie van (winkel)voorzieningen en investeringen in een compact kernwinkelgebied bestaande uit een tweepolenstructuur met de omgeving Jumbo als noordelijke pool, de Markt als zuidelijke pool en de Spoorstraat als belangrijkste winkelstraat.
- De hoofddoelstelling van de haalbaarheidsstudie is om de Markt ook in de toekomst primair onderdeel uit te laten maken van het kernwinkelgebied. De Markt is als centraal ontmoetingsplein van grote maatschappelijke waarde voor heel Haaksbergen. Om de doelstelling te bereiken zijn twee varianten opgesteld.
- De eerste variant gaat uit van inpassing van een supermarkt en enkele overige winkels. De positie van de Markt wordt in ruimtelijk en functioneel opzicht versterkt door een directe koppeling van de supermarkt aan het Marktplein. De supermarktingang is zoveel mogelijk aan de Markt gesitueerd met de Marksteeg als belangrijke verbinding tussen parkeerterrein, supermarktingang en Marktplein.
- De tweede variant gaat uit van stedenbouwkundige 'opvulling van het gat' aan het Marktplein door de ontwikkeling van nieuwe commerciële ruimten. De trekkracht van een supermarkt wordt daarin weliswaar gemist, maar de stedenbouwkundig en functioneel afgeronde Markt kan als identiteitsdrager en ontmoetingspunt de versterkte oostelijke pool van het kernwinkelgebied vormen.

Dit ruimtelijk kader is door de gemeenteraad op 5 maart 2014 op onderstaande punten verruimd:

- mogelijkheid behoud pand Konings Schoenen;
- mogelijkheid nieuwvestiging supermarkt;
- entree nieuwe supermarkt aan nieuw parkeerterrein.

#### 4.3.3.2 Actualiteitscheck

Het verstrijken van ruim een decennium gaf aanleiding om nogmaals kritisch te kijken naar de onderliggende afwegingen uit de studie destijds. Maatschappelijke trends en ontwikkelingen hebben sindsdien de winkelmarkt veranderd (zie bijvoorbeeld de pandemie en haar nasleep). Gemeente Haaksbergen heeft DTNP gevraagd om een actualiteitscheck voor het Marktplan uit te voeren (bijlage 1 bij deze toelichting). In het rapport wordt bekeken of het beoogde programma (en bijbehorende inpassing) op deze locatie nog steeds een te verwachten positief effect kan hebben op de centrum- en winkelstructuur van Haaksbergen. Hierna zijn de conclusies uit de actualiteitscheck opgenomen:

- De gewenste centrumstructuur, met een compact kernwinkelgebied tussen een noordelijke en zuidelijke pool, is nog steeds actueel als beleidsambitie. Met de verplaatsing van de Hema is het versterken van de zuidelijke pool rondom de Markt zeer wenselijk. Noch de actuele gemeentelijke context (situatie vraag- en aanbodzijde) noch het vigerende beleid geven aanleiding om van de gewenste centrumstructuur uit 2011 af te wijken.
- De ontwikkeling van online winkelen is de afgelopen jaren verder toegenomen, met als gevolg dat de fysieke winkels in centrumgebieden onder druk staan. Ook in Haaksbergen is deze trend zichtbaar,

met nog steeds leegstaande panden in het kernwinkelgebied. De ambitie om het kernwinkelgebied compact te maken is op basis van maatschappelijke trends nog steeds onverminderd noodzakelijk.

- Onderzoek laat zien dat supermarkten een belangrijk bezoekmotief zijn voor centrumgebieden, zeker in een middelgroot centrum zoals dat van Haaksbergen. Een goed ingepaste supermarkt van modern formaat (tenminste 1.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte) in een compact kernwinkelgebied zorgt voor een economische impuls, vanwege de bezoekers op deze centrale plek en door combinatie bezoek met andere nabijgelegen winkels in het winkelgebied.
- Hoewel er een overaanbod is (nu en in de toekomst) aan supermarktmeters in Haaksbergen, wegen de positieve kwalitatieve argumenten in dit geval zwaarder. Een supermarkt, direct gelegen aan de Markt, zorgt voor een versterking van de beoogde centrumstructuur en draagt bij aan de economische vitaliteit en toekomstbestendigheid. Het voorzieningenniveau in de gemeente blijft op peil. Mogelijk te verwachten (leegstands)effecten in het overige centrumgebied zijn aanvaardbaar en sluiten aan op het beleid: een compacter kernwinkelgebied en ander vastgoedperspectief daarbuiten. Dit geldt ook in de Jhr. von Heijdenstraat, waar de woonfunctie mag toenemen als vervanging van de winkelfunctie (geen onderdeel kernwinkelgebied).
- De beoogde supermarktontwikkeling voldoet aan de belangrijkste voorwaarden om het centrum van een economische impuls te voorzien. Door de ingangen van de supermarkt direct aan de Markt te plaatsen is er voldoende nabijheid tot en een directe zichtrelatie met andere winkels in het centrum van Haaksbergen. Ook een autobezoeker ervaart het centrum en kan lang genoeg parkeren om een supermarktbezoek te combineren met een bezoek aan andere winkels.

Kortom, de beoogde ontwikkeling van een supermarkt aan de Markt is nog steeds gewenst. Het huidige plan heeft een positief effect op het kernwinkelgebied van Haaksbergen.

#### 4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Haalbaarheidsstudie ‘De Markt Centraal’ & Actualiteitscheck

Het programma van variant 1 van de haalbaarheidsstudie gaat uit van een supermarkt, winkels aan de Markt en woningbouw. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een supermarkt en woningbouw, waarbij de entree van de supermarkt op de Markt georiënteerd is.

De belangrijkste conclusie uit de actualiteitscheck is dat de beoogde ontwikkeling van een supermarkt aan de Markt nog steeds gewenst is. Het huidige plan heeft een positief effect op het kernwinkelgebied van Haaksbergen. Wel is in de tussentijd de situatie ten aanzien van extra winkel-/horecaruimten aan de Markt gewijzigd.

In het huidige plan zijn naast de supermarkt geen extra winkelruimtes voorzien. Gezien de beschreven trends in de actualiteitscheck van toenemende online bestedingen, en de daaruit volgende afnemende behoefte aan fysieke winkels, is het niet wenselijk om extra winkelunits te realiseren in het centrum. Het feit dat er winkels leegstaan in het kernwinkelgebied van Haaksbergen is een duidelijk signaal dat het toevoegen van nieuwe kleine of middelgrote winkelunits kwetsbaar is (geen uitbreidingsbehoefte). Extra winkelunits, anders dan voor de moderne supermarkt, vergroten het risico op winkelleegstand binnen het kernwinkelgebied (bijv. verplaatsing vanuit Spoorstraat). Voor horecatoevoeging geldt hetzelfde. Eén of enkele horecazaken bieden niet eenzelfde impuls als een supermarkt. Bovendien is het horeca-aanbod recent uitgebreid en zijn er nog vestigingsmogelijkheden voor nieuwe horeca bij de Markt. Vorenstaande overwegingen maakt dat het niet wenselijk is om in voorliggend plan extra winkel- of horecaruimte aan de Markt mogelijk te maken.

Geconcludeerd wordt dat het plan, met een supermarkt, nog steeds gewenst is om te komen tot het versterken van de zuidelijke pool en sterker en toekomstbestendiger maken van het winkelgebied.

### 4.3.4 Woonvisie ‘Goed wonen in Haaksbergen’

#### 4.3.4.1 Algemeen

De gemeente Haaksbergen heeft ter voorbereiding op de nieuwe woonvisie een woonbehoefteonderzoek onder haar bevolking laten uitvoeren. Met het onderzoek is een helder beeld ontstaan omtrent de actuele behoefte aan woningen in algemeenheid (aantallen) als woningtypen. Op basis van het onderzoek is de Woonvisie “Goed wonen in Haaksbergen” opgesteld, waarin de uitgangspunten, ambities en voornemens voor

de komende 5 jaar zijn verwoord. De visie is op 5 juli 2023 vastgesteld door de gemeenteraad van Haaksbergen. Met deze visie wil de raad meer grip op de woningmarkt.

Aan de hand van een verschillende thema's wil de gemeenteraad inzetten op:

- versnellen van woningbouwproductie
- realiseren van betaalbare woningen en gemêleerde woonwijken
- doorstroming op de woningmarkt, door de juiste woning op de juiste plek
- de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te maken
- waarborgen van vitaliteit en leefbaarheid in de kernen en het buitengebied
- bouwen aan een inclusieve samenleving
- verduurzaming van de bestaande woningvoorraad

De woonvisie wordt uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. Hierin staan de concrete acties voor de komende jaren benoemd.

#### 4.3.4.2 *Kwantitatieve behoefte*

De ambitie van de gemeente is groter dan de lange termijnbehoefte op basis van de Primos prognose (2020) en het plus scenario. Dit komt mede voort uit de grote landelijke ambitie (in de Nationale woon- en bouwagenda is een lange termijn doel van 900.000 woningen tot 2030 opgenomen) en de afspraken die de provincie Overijssel vervolgens heeft gemaakt met het Rijk en de regiogemeenten in het kader van de Woondeal Twente. In de Woondeal Twente, welke op 21 december door partijen is ondertekend, is afgesproken dat elke regionale gemeente, dus ook de gemeente Haaksbergen, een bijdrage levert aan de regionale woningbouwopgave van 14.100 woningen. Het aantal woningen per regiogemeente wordt “fair share” verdeeld. Hierbij is wel de kanttekening gemaakt dat de bijdrage moet passen bij de lokale opgave en het karakter van de gemeente.

Het plus-scenario is gericht op het invullen van de extra (boven-) regionale ambitie: bovenop de basisbehoefte (basis-scenario) om een bijdrage te leveren aan het terugdringen van het woningtekort in de provincie. In het plus-scenario is er in de periode 2020 tot 2030 behoefte aan 385 tot 445 woningen. Tot 2030 wordt een additionele behoefte voor 20 tot 60 grondgebonden koopwoningen verwacht (in totaal circa 500 woningen). Dit kan verklaard worden door het relatief grotere aandeel jonge stellen en gezinnen in het plus-scenario. Ook in het plus-scenario is in de gemeente Haaksbergen vooral behoefte aan appartementen en levensloopbestendige woningen, met name door de toename van het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder.

#### 4.3.4.3 *Kwalitatieve behoefte*

De kwalitatieve opgaven doen zich in toenemende mate voor in het segment appartementen en nulredenwoningen. Dit door de eerder genoemde vergrijzing en de kleiner wordende huishoudens. Het grootste deel van de woningvoorraad staat er op dit moment al. Nieuwbouw betreft maar een beperkt deel van de totale opgave op de woningmarkt. De grondgebonden woningen voor gezinnen zijn niet altijd geschikt (te maken) voor de toenemende groep oudere en/kleine huishoudens. Complementair toevoegen aan de voorraad gaat daarom steeds vaker om toevoegen van die woningtypen waar in de bestaande voorraad nog weinig aanbod is. De woningbouwplannen worden daarom adaptief geprogrammeerd. Door adaptief te programmeren is het mogelijk flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen.

Als de woningverdeling zoals afgesproken in de Woondeal Twente wordt toegepast op de bouw van circa 500 woningen voor de komende 10 jaar, dan komen de tot de volgende (indicatieve) programmering:

Woningsegment	Primair Doelgroep	Percentage	Aantal woningen
Sociale huur (app / lb*)	Starters, Senioren en Overige nieuwkomers	30%	150
Midden huur (lb* < € 1.000)	Senioren	10%	50
Koop (app en lb*) < NHG	Starters / Senioren	20%	100
Koop rij < NHG	Starters	10%	50
Koop tweekappers	Gezinnen / starters	15%	75
Koop vrijstaand	Gezinnen	10%	50
Kavels	Gezinnen / starters	5%	25
Totaal		100%	500

\*Bron: Woondeal Twente, bewerking Stec Groep. Lb staat voor: levensloopbestendig

NB. Bovenstaande programmering is indicatief. Op basis van monitoring moet blijken over verschuiving van aantallen binnen de verschillende woningsegmenten noodzakelijk is.

#### 4.3.5.4 Toetsing van het initiatief aan de woonvisie 'Goed wonen in Haaksbergen'

Uit het onderzoek blijkt dat tot 2030 een uitbreidingsbehoefte in de bandbreedte 385 tot 445 woningen bestaat (kwantitatief) en dat er een grote behoefte bestaat aan appartementen en levensloopbestendige woningen (620 tot 635 tot 2030; kwalitatief).

Voorliggend bestemmingsplan maakt maximaal 67 appartementen mogelijk. Dit aantal woningen past binnen de geraamde kwantitatieve behoefte. Vanuit kwalitatief opzicht gaat om appartementen in zowel het goedkope, middendure als dure segment, waarbij het op dit moment nog onduidelijk is op de appartementen verkocht of verhuurd zullen worden. Alle appartementen zijn bereikbaar per lift en kunnen dan ook als levensloopbestendig worden beschouwd. De appartementen zijn hiermee geschikt voor een brede doelgroep waaronder 1- en 2-persoonshuishoudens (waaronder ook starters), kleine gezinnen en senioren. Hiermee sluiten de appartementen goed aan bij de kwalitatieve behoefte.

Geconcludeerd wordt dat het plan aansluit bij de gemeentelijke woonvisie.

### 4.3.5 Notitie inbreidingslocaties 2025

#### 4.3.5.1 Algemeen

Om tot de periode 2025 een beeld te hebben van aanstaande ontwikkelingen met betrekking tot inbreidingslocaties, heeft de gemeente Haaksbergen de 'Notitie inbreidingslocaties' opgesteld. Deze notitie heeft als doel om de komende jaren een leidraad te vormen voor binnenstedelijke herontwikkelingen. Deze notitie kent, in tegenstelling tot de verouderde notitie uit 2006, geen gedetailleerde beschrijvingen van individuele locaties. Hiervoor is bewust gekozen, omdat de toekomst andere details kan vragen dan de nu geldende normen. Hierdoor is er een zeker mate van flexibiliteit ontstaan, wat de bruikbaarheid ten goede komt.

#### 4.3.5.2 Locaties in ontwikkeling of uitvoering

In de notitie is een paragraaf opgenomen waarin de locaties zijn opgenomen waarop reeds gebouwd wordt of waarvan vrij zeker is dat deze voor 2020 in uitvoering worden genomen. Daarnaast zijn er locaties aangewezen die mogelijk in de toekomst (na 2020) geschikt kunnen zijn voor herontwikkeling.

Het plangebied wordt genoemd als locatie die in 2020 in ontwikkeling of uitvoering is.

#### 4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de Notitie inbreidingslocaties 2025

Het plangebied, Marktplan 2<sup>e</sup> fase, wordt specifiek genoemd als nieuwe inbreidingslocatie in de 'Notitie inbreidingslocaties 2025'. Het betreft locatie 11. Uit paragraaf 4.3.2 is gebleken dat aan de ambities van de structuurvisie wordt voldaan. Door de ontwikkeling van het plangebied met woningbouw wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van de bestaande woonmilieus en is er qua woningtype sprake van een verrijking doordat in verschillende segmenten, levensloopbestendig en duurzaam wordt gebouwd. Het voornemen sluit goed aan op het bepaalde in de 'Notitie inbreidingslocaties 2025'.

#### **4.3.6 Welstandsnota gemeente Haaksbergen**

##### *4.3.6.1 Algemeen*

De Welstandsnota van de gemeente Haaksbergen is vastgesteld in 2014 en beschrijft het kader en de ambitie voor de beoordeling van bouwplannen in relatie ook tot de omgeving en met het oog op toekomstige ontwikkelingen. In de welstandsnota wordt een aantal deelgebieden onderscheiden. Deelgebied De Markt ligt in ‘Dorpsgebieden’ en deelgebied De Bron valt binnen ‘Woongebieden’.

##### *4.3.6.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota*

In het kader van voorliggend plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, gezien de bijzondere invulling van het geheel (herontwikkeling centrumgebied). Dit beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling als aanvulling op de welstandsnota gelden. Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen zal er worden getoetst aan de in het beeldkwaliteitsplan gestelde criteria.

#### **4.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Het initiatief is in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het relevante gemeentelijke beleid.

## HOOFDSTUK 5 PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID

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 het kader van de milieukundige uitvoerbaarheid worden in dit hoofdstuk de volgende thema's behandeld: bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie en cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

### 5.1 Bodem

#### 5.1.1 Algemeen

Bij het vaststellen 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.

#### 5.1.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

De bovengrond (BG I, BG II, BG III en BG IV), Boring 13 (0-0.5), de ondergrond OG I en het grondwater zijn licht tot matig verontreinigd. De licht verhoogde gehalten geven geen aanleiding voor nader bodemonderzoek. Het matig verhoogde loodgehalte in het mengmonster van de bovengrond BG I gaf aanleiding om de 4 deelmonsters separaat te analyseren (zie paragraaf 4.6 van het rapport). De ondergrond OG II is niet verontreinigd.

De bron van het matig verhoogde loodverontreiniging in het mengmonster van de bovengrond BG I is niet achterhaald. De 4 deelmonsters zijn niet of slechts licht verontreinigd met lood. De resultaten van de separate loodanalyses geven geen aanleiding voor een nader bodemonderzoek.

Er is geen asbest aangetoond in de 3 mengmonsters van de fijne fractie van de puinhoudende bovengrond.

Opgemerkt wordt dat na de brand van juni 2021 contact is geweest met de brandweer. Tijdens het blussen is gebruik gemaakt van water en niet van blusschuim. Nader onderzoek naar PFAS is in voorliggend geval dan ook niet noodzakelijk.

#### 5.1.3 Conclusie

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

### 5.2 Geluid

#### 5.2.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek



moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

## 5.2.2 Situatie plangebied

### 5.2.2.1 Railverkeer- en industrielawaai

In voorliggend geval zijn de aspecten railverkeerslawaai en industrielawaai niet van belang. Aangezien het plangebied niet is gelegen in of nabij een zone van een gezoneerd bedrijventerrein en tevens niet is gelegen in de nabijheid van een spoorlijn met een wettelijke geluidszone. Wat betreft de invloed van het plan op de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

### 5.2.2.2 Wegverkeerslawaai

In artikel 74.1 van de Wet geluidhinder is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De breedte hiervan is opgenomen in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter
5 of meer rijstroken	350 meter

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- Wegen die zijn aangeduid als woonerf;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De voorkeurswaarde voor de geluidbelasting  $L_{DEN}$  op de gevels van een woning ten gevolge van de weg bedraagt 48dB.

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied, in de nabijheid van 't Meuke, De Braak, Spoorstraat, Markt, Molenstraat en Hibbertsstraat. Dit betreffen wegen waar een 30 km/uur regime geldt.

Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeurswaarde (48 dB). De toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast zal door de realisatie van de supermarkt en de woningen het verkeer in de directe omgeving toenemen. Inzichtelijk dient te worden gemaakt wat dit betekent voor de woningen gelegen aan de omliggende wegen en of het geluid van wegverkeer in de toekomstige situatie acceptabel is.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd waarin vorenstaande zaken zijn meegenomen. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Een deel van de nieuwe woningen heeft een gecumuleerde geluidsbelasting (exclusief correctie artikel 110g Wgh) hoger dan 53 dB. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, maar wel aan de toelaatbare hogere waarde. Om een goed woon- en leefklimaat in de woningen te kunnen garanderen dienen de woningen een hogere geluidswering van de gevel te hebben dan de minimale waarde van 20 dB die het Bouwbesluit vereist. Voor de woningen met een gecumuleerde geluidsbelasting hoger dan 53 dB dient een onderzoek naar de geluidswering van de gevel te worden uitgevoerd. Zo nodig dienen geluidswerende voorzieningen aan de gevel getroffen te worden.

- Ter plaatse van de woningen gelegen aan Het Meuke en de Hibbertsstraat neemt de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai als gevolg van realisatie van het plan tot maximaal 3,4 dB toe. Een toename tot de voorkeurswaarde of een toename van maximaal 1,5 dB wordt volgens de Wet geluidhinder toelaatbaar geacht. Indien de wegdekverharding van Het Meuke en het zuidelijk deel van de Hibbertsstraat wordt vervangen door 'stille elementenverharding', bedraagt de toename bij de woningen met een gecumuleerde geluidsbelasting hoger dan 53 dB minder dan 1,5 dB. Met deze maatregel wordt de planontwikkeling toelaatbaar geacht.

Opgemerkt wordt dat tevens onderzoek is uitgevoerd naar de cumulatie van wegverkeerslawaai en industriellawaai. Voor de resultaten wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

### 5.2.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, mits de genoemde vervolgstappen genomen worden.

## 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 onder meer 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen 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 het kader van voorliggend bestemmingsplan is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze toelichting.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de berekende immissies NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> ten gevolge van het plan. De rij 'Norm' geeft aan wat de concentratie mag bedragen evenals het maximaal toegestane aantal overschrijdingen per jaar. De rij 'Toetspunten' geeft de toekomstige situatie weer, wat betreft concentratie en aantal overschrijdingen. Het betreft dan ook de bestaande situatie plus de planbijdrage. De rij 'Planbijdrage' geeft aan wat de bijdrage van het plan (verhoging concentratie en aantal overschrijdingen) is ten opzichte van de bestaande situatie.

Situatie	NO <sub>2</sub>		PM <sub>10</sub>		PM <sub>2,5</sub>
	Jaargemiddelde concentratie	Aantal overschrijdingen	Jaargemiddelde concentratie	Aantal overschrijdingen	Jaargemiddelde concentratie
Norm	40	18	40	35	25
Toetspunten	10,7	0	14,8	6	8,2
Planbijdrage	0,3	-	0,1	-	0,0

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de jaargemiddelde concentraties van NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> ter plaatse van woningen naast de toegangswegen tot het plan (Het Meuke en Hibbertsstraat) ver onder de wettelijke norm liggen, zowel in de bestaande situatie maar ook in de toekomstige situatie. Het plan draagt daar ten hoogste 0,3 µg/m<sup>3</sup> aan bij. Hiermee is rekenkundig aangetoond dat de gevolgen van de planontwikkeling als 'niet in betekenende mate' kunnen worden aangemerkt. Ook neemt het aantal overschrijdingen niet toe ten gevolge van voorliggend plan.

Daarnaast wordt de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet 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 initiatief.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

#### 5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);

- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### 5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het initiatief vanuit het oogpunt van externe veiligheid verantwoord is.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

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

### 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.

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

De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Voor gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), kunnen de gebieden worden aangemerkt als 'functiemengingsgebied'. Bij 'functiemengingsgebieden' moet gedacht worden aan:

1. stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
2. horecaconcentratiegebieden;
3. zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
4. (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De 'Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging' bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor de omgeving zijn, dat deze inpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor de omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Deelgebied De Markt maakt deel uit van een gebied waar functiemenging wordt nagestreefd. Ten opzichte van de directe omgeving (waaronder ook De Bron toegerekend wordt) wordt getoetst aan omgevingstype 'gemengd gebied', vanwege de ligging in het centrumgebied van Haaksbergen en de diversiteit aan functies.

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

De functie 'wonen' wordt niet beschouwd als milieubelastende functie voor de omgeving. De woningen hebben dan ook geen relevante invloed op het woon- en leefklimaat van omliggende milieugevoelige objecten.

De supermarkt valt onder de inrichting 'Supermarkten en warenhuizen' waarvoor categorie B geldt. Het betreft een functie met een zodanige milieubelasting voor de omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Dat is in voorliggend plan het geval, waarmee voldaan wordt aan de gestelde eisen.

De parkeergarage De Markt valt onder de inrichting 'autoparkeerterreinen, parkeergarages' waarvoor categorie C geldt. Het betreft een activiteit zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen. Ook voor deze functie geldt dat aan de voorwaarden wordt voldaan en dat uit het uitgevoerde verkeersonderzoek blijkt dat vanuit verkeerskundig oogpunt er geen belemmeringen zijn.

Voor parkeergarage De Bron geldt dat, uitgaande van omgevingstype gemengd gebied, aan alle richtafstanden (10 meter) voldaan wordt. Hierbij is gemeten vanaf de in-/uitgang van de ondergrondse parkeergarage waar de meeste geluidsemisatie/productie zal plaatsvinden.

Vanuit milieuzonering wordt dan ook voldaan aan de gestelde afstanden/normen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk om voor locatie deelgebied De Markt, gelet op de omvang van de parkeergarage en de functie (supermarkt), nader akoestisch onderzoek te verrichten. Dit ook om te bepalen of aan de normen uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan of dat maatregelen noodzakelijk zijn om daaraan te kunnen voldoen.

In het kader van voorliggend plan is dan ook een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsniveaus ten gevolge van de supermarkt en parkeergarage op de gevels van de nabijgelegen bestaande en nieuwe woningen. Tevens is onderzoek uitgevoerd naar de cumulatie van wegverkeerslawaai en industrielawaai. Hierna zijn de resultaten uit de onderzoeken opgenomen. Voor de volledige rapportages industrielawaai en cumulatie wordt verwezen naar respectievelijk bijlage 8 en 9 bij deze toelichting.

#### Industrielawaai

Uit het akoestisch onderzoek naar industrielawaai blijkt het volgende:

1. Er is zowel bij een deel van de bestaande woningen als bij de nieuwe appartementen sprake van overschrijdingen van de geluidsvorschriften uit het Activiteitenbesluit en/of de richtwaarden voor gemengd gebied;
2. Bij appartement C1 en C6 is sprake van aanzienlijke maximale geluidsniveaus. Overwogen dient te worden of het wenselijk is om deze appartementen te realiseren nabij de in- en uitrit van de parkeergarage en de laad-/loslocatie. Indien deze appartementen wel gerealiseerd worden, dienen maatwerkvorschriften opgelegd te worden voor deze woningen en dient ervoor gezorgd te worden dat appartement C1 minimaal een geluidswering van de gevel van 32 dB(A) heeft en appartement C6 minimaal van 28 dB(A);
3. Er dient voor warmtepompen gekozen te worden die minimaal 2 dB(A) stiller zijn, óf de warmtepompen worden in de nachtperiode op maximaal 80% van het toerental afgesteld te worden, óf er wordt een scherm/omkasting rondom de warmtepompen geplaatst;
4. Door het plaatsen van een scherm met een hoogte van 2,5 meter en een lengte van 7 meter naast te toerit van de laad-/loslocatie wordt het woon- en leefklimaat bij de woning aan de Hibbertsstraat 9 op de oostgevel, waar ook de achtertuin is gelegen, aanzienlijk verbeterd;
5. Aanbevolen wordt om de geluidswering van de woningen aan de Hibbertsstraat 9 en 18 te onderzoeken om vast te stellen of in de woningen voldaan wordt aan het toelaatbaar geachte maximale geluidsniveau in de dagperiode van 55 dB(A).

In de regels is vastgelegd dat voor wat betreft de warmtepompen voldaan dient te worden aan de geldende geluidsnormen in de nachtperiode. In afwijking van het genoemde onder 4 wordt geen scherm geplaatst maar zal het laden en lossen in pandig en tijdens de dagperiode gaan plaatsvinden. Deze voorwaarden zijn tevens in de regels opgenomen als voorwaardelijke verplichting.

Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### Cumulatie wegverkeerslawaai en industrielawaai

Uit het akoestisch onderzoek naar cumulatie van wegverkeers- en industrielawaai blijkt het volgende:

#### Bestaande woningen

Bij de bestaande woningen is op de gevels met de hoogste geluidsbelasting voor de woning geen sprake van een merkbare verslechtering van de geluidssituatie, indien de bestaande wegdekverharding ('elementenverharding in keperverband') van Het Meuke en de Hibbertsstraat vervangen wordt door 'stille elementenverharding'.

Bij de oostgevel van de woningen gelegen aan de Hibbertsstraat 9, 11 en 13 neemt de gecumuleerde geluidsbelasting merkbaar toe. Dit wordt veroorzaakt door de warmtepompen in de nachtperiode. Bij deze gevels is nog steeds sprake van een geluidssituatie die beoordeeld is als 'goed' of 'redelijk'. Het geluid afkomstig van de warmtepompen voldoet aan de geluidsvorschriften uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarden voor 'gemengd gebied'.

In de nachtperiode zijn er bij de bestaande woningen geen nieuwe pieken, zoals dichtslaande autoportieren, te verwachten die leiden tot slaapverstoring.

#### Nieuwe woningen

Op de oostgevels van de nieuwe woningen A1 tot en met A10 is sprake van een 'matige' geluidssituatie als gevolg van wegverkeerslawaai. Op de westgevels is sprake van een 'goede' geluidssituatie. De woningen beschikken hiermee over een geluidsluwe zijde.

Bij de westgevels van nieuwe appartementen C1 tot en met C11 is sprake van een 'matige' geluidssituatie als gevolg van wegverkeerslawaai. Op de westgevels is sprake van een 'goede' geluidssituatie. De woningen beschikken hiermee over een geluidsluwe zijde.

In het onderzoek naar wegverkeerslawaai is geadviseerd om deze woningen te voorzien van voldoende geluidswering, zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij de nieuwe woningen C1 en C6 kunnen pieken van 70 dB(A) optreden in de nachtperiode als gevolg van optrekken en afremmen van personenauto's bij het in- en uitrijden van de parkeergarage en kan sprake zijn van slaapverstoring. In het rapport voor industrielawaai is daarom geadviseerd om deze appartementen te voorzien van een betere geluidswering met een minimum van 25 dB(A) om slaapverstoring te voorkomen.

Het aspect cumulatie vormt, rekening houdend met de genoemde voorwaarden, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

#### *5.5.3.3 Interne werking*

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

#### Deelgebied; De Markt (functiemengingsgebied)

In de nabijheid van deelgebied De Markt zijn diverse centrumfuncties aanwezig. Het betreffen overwegend categorie-A inrichtingen. Uitsluitend horecagelegenheid 'De Kornuiten' (o.a. muziekcafé) en de St. Pancratius Kerk zijn aan te merken als categorie B-inrichtingen. In alle gevallen wordt voldaan aan de eisen t.a.v. scheiding bedrijfsfuncties en woningen, waarmee ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten is. Opgemerkt wordt dat ten tijde van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen onderzoek naar de interne geluidsoverdracht (supermarkt naar nieuwe woningen) zal worden uitgevoerd en zo nodig maatregelen worden getroffen.

#### Deelgebied; De Bron (gemengd gebied)

In de nabijheid van deelgebied De Bron zijn uitsluitend milieucategorie 1 inrichtingen aanwezig. Voor dergelijke inrichtingen geldt, op basis van omgevingstype 'gemengd gebied', een afstand van 10 meter (aspect gevaar welke niet verlaagd mag worden). In alle gevallen wordt aan deze afstand voldaan. Ter plaatse van de nieuwe woningen is dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten.



#### 5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

### 5.6 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 de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

#### 5.6.1 Gebiedsbescherming

##### 5.6.1.1 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.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Buurserzand & Haaksbergerveen” is gelegen op een afstand van ruim 1,7 kilometer. In afbeelding 5.3 is dit weergegeven. Het plangebied is hierop weergegeven met een rode stip.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied ‘Buurserzand & Haaksbergerveen’ (Bron: Provincie Overijssel)

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 10 bij deze toelichting.

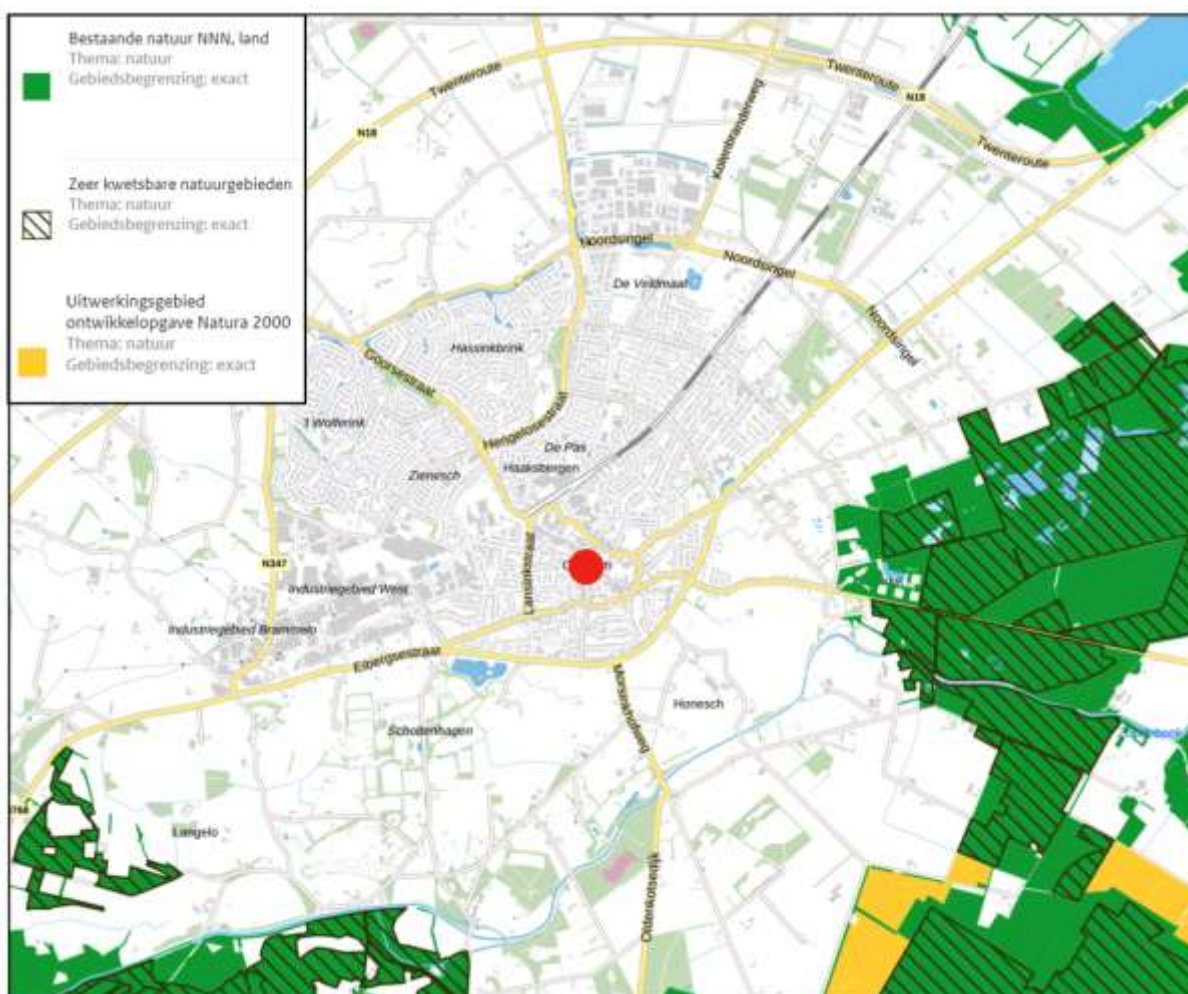
Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanleg- en gebruiksfase blijkt dat in beide gevallen geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Gelet op het vorenstaande is hiermee dan ook geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

### 5.6.1.2 Natuur Netwerk Nederland

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 1,2 kilometer afstand (zie afbeelding 5.3). Gezien de afstand van het plangebied tot de NNN, de aard en omvang van voorliggend initiatief en het feit dat NNN-gebieden geen schaduwbescherming genieten, wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

## 5.6.2 Soortenbescherming

### 5.6.2.1 Algemeen

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

### 5.6.2.2 Situatie plangebied

#### Quickscan natuurwaarden

In het kader van voorliggend bestemmingsplan wordt een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 11 bij deze toelichting.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats, nestelen er vogels en bezetten vleermuizen er een verblijfplaats.

Er nestelen vogels in het plangebied waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, maar er nestelen mogelijk ook vogelsoorten in de te slopen gebouwen in het plangebied, waarvan zowel het bezette nest, als de nestplaats bezet is. Op basis van het uitgevoerde onderzoek, kan de aanwezigheid van nestelende vogelsoorten, waarvan de nestplaats (jaarrond) beschermd is, niet uitgesloten worden. Om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten volledig in beeld te kunnen brengen, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

Vleermuizen en hun vaste rust- en voortplantingsplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Om de functie van de bebouwing voor vleermuizen vast te kunnen stellen dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode half mei-half september (half oktober).

Voor de amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden’ en het ‘beschadigen en vernielen van vaste rust- en/of voortplantingsplaats’. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Door het verwijderen van beplanting en het bebouwen en verharderen van een groot deel van het plangebied, neemt de betekenis van het plangebied, als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

#### Nader onderzoek ecologie

In de periode april - september 2021 zijn de gebouwen Markt 18,18a en 19 onderzocht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van huismussen en gierzwaluwen. De onderzoeken zijn uitgevoerd volgens de daarvoor geldende protocollen en zijn volledig en onder gunstige weersomstandigheden uitgevoerd. Op 20 juni 2021 is een deel van de aanwezige bebouwing afgebrand. Ondanks deze brand, zijn de najaarsronden wel uitgevoerd. Hierna is de conclusie uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 12 bij deze toelichting.

Uit het onderzoek is gebleken dat vleermuizen geen verblijfplaats bezetten in het onderzoekgebied en dat huismussen en gierzwaluwen er geen nestplaats bezetten. Als gevolg van het slopen van de bebouwing, wordt geen verblijfplaats van een vleermuis en geen nestplaats van huismussen of gierzwaluwen negatief beïnvloed.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden.

De onderzochte bebouwing is begin 2022 gesloopt.

### 5.6.3 Conclusie

De aspecten gebieds- en soortenbescherming vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

## 5.7 Archeologie & cultuurhistorie

### 5.7.1 Archeologie

#### 5.7.1.1 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.

#### 5.7.1.2 Situatie plangebied

In het kader van het oorspronkelijke Marktpromenadeplan is in 2007 een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd (RAAP rapport 1610 d.d. 16 oktober 2007). Op basis daarvan is een advies afgegeven dat door het bevoegd gezag, destijds nog de provincie, is overgenomen. Het advies houdt in dat er in zones waarin er als gevolg van de plannen bodemverstoringen zijn te voorzien, eerst een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd moet worden. Daartoe is er door RAAP een Programma van Eisen (zie bijlage 13) opgesteld. Deze PvE is door het bevoegd gezag goedgekeurd. In de regels is daarom ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden een dubbelbestemming opgenomen die regelt dat een omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend indien de noodzakelijke vervolgstappen zijn of worden genomen alvorens er graafwerkzaamheden plaatsvinden.

#### 5.7.1.3 Conclusie

Mogelijk aanwezige archeologische waarden worden middels dubbelbestemmingen in voldoende mate beschermd. Een omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien de noodzakelijke vervolgstappen zijn of worden genomen alvorens er graafwerkzaamheden plaatsvinden.

### 5.7.2 Cultuurhistorie

#### 5.7.2.1 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.

#### 5.7.2.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. In de omgeving bevinden zich wel diverse monumentale panden. Voorliggend plan heeft geen negatieve effecten op omliggende monumentale panden.

Het aspect cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### 5.7.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

## 5.8 Besluit milieueffectrapportage

### 5.8.1 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 bestemmingsplannen 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.

### 5.8.2 Situatie plangebied

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:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Gezien de drempelwaarden (bedrijfsvloeroppervlakte van 2000 woningen of meer) wordt geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. 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. Hiertoe dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gehanteerd.

In dit geval is er een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze notitie is opgenomen in bijlage 14 bij deze toelichting.

De gemeente heeft de Commissie m.e.r. gevraagd te adviseren over de volledigheid en juistheid van de aanmeldnotitie en de bijbehorende onderzoeken. Het advies evenals een beschrijving hoe hiermee is omgegaan is opgenomen in de aanmeldnotitie.

Uit de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn geen relevante negatieve effecten naar voren gekomen die het doorlopen van een plan-MER noodzakelijk maakt. Volstaan kan dan ook worden met de vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie. Op 25 januari 2023 heeft de gemeenteraad van Haaksbergen het besluit genomen geen m.e.r.-procedure te doorlopen voor de herontwikkeling van het Marktplan.

### **5.8.3 Conclusie**

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

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

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

#### 6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. 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.

#### 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 oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

#### 6.1.4 Beleid 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 waterbeheerprogramma 2022-2027 van het waterschap Vechtstromen is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Voor partners en ingezetenen verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied.

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 gaan om zowel nieuw beleid als staand 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 2017-2020

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.

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

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

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

### 6.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast.



Voor onderhavig project is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Hierna zijn de belangrijkste onderdelen uit het plan opgenomen. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlage 15 bij deze toelichting.

#### Ontwateringseisen

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ontwateringsdiepte. Dit is de afstand tussen vloerpeil en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). In dit geval wordt uitgegaan van bebouwing zonder kruipruimten (maar met (parkeer)kelders) en een minimale ontwatering van 0,70 m ten opzichte van straatpeil. Om wateroverlast in de panden te voorkomen wordt geadviseerd om de vloerpeilen minimaal 0,30 m boven straatpeil aan te liggen.

Functie	Ontwateringsdiepte (m)
Woningen zonder kruipruimte	0,70
Wegen	0,70
Groenvoorzieningen	0,50

De parkeerkelders onder de gebouwen liggen deels in het grondwater en dienen waterdicht te zijn. Er dient rekening gehouden te worden met grondwaterdruk onder de keldervloeren (ook tijdens de aanleg).

#### Oppervlaktewater

Er ligt geen oppervlaktewater direct in de buurt van de planlocatie. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater ligt ten zuiden van de W.H. Jordaansingel (hemelsbreed ca. 500 m zuidelijker).

#### Hemelwater

De toename aan verhard oppervlak bedraagt ter plaatse van De Bron 1435 m<sup>2</sup> en ter plaatse van het Gat in de Markt 2.678 m<sup>2</sup>. Bij een bergingseis van 55 mm voor de toename van het verhard oppervlak ontstaat dus een bergingsopgave van 227 m<sup>3</sup> (79 m<sup>3</sup> voor De Bron en 148 m<sup>3</sup> voor het Gat in de Markt). Voor de openbare weg is er geen sprake van een toename en ligt er geen bergingsopgave binnen deze ontwikkeling.

Er zijn diverse mogelijkheden om in de benodigde bergingsopgave te voorzien, te weten:

- Het aanleggen van een waterbergende fundering onder de parkeerplaatsen en weg aan de noordwestkant van De Bron;
- Het aanleggen van een sedumdak op appartementengebouw De Bron;
- Het aanleggen van een wadi ten oosten van appartementengebouw De Bron;
- Het aanleggen van een sedumdak op appartementengebouw De Markt;
- Het aanleggen van een waterbergende voorzieningen onder de Hibbertstraat en aangrenzende parkeerplaatsen (m.u.v. zijde parkeergarage).

Voor de openbare wegen (Hibbertstraat, Het Meuke en De Braak) en de aanliggende parkeervakken kan onderzocht worden of er onder de parkeervakken een waterbergende fundering kan worden aangelegd. Hier ligt geen bergingseis omdat het bestaande verharding betreft, maar berging in deze parkeervakken kan wel van meerwaarde zijn als extra bergingscapaciteit.

Binnen het plangebied zijn er ruimvoldoende mogelijkheden om te voorzien in de benodigde waterbergingsopgave voor de toename aan verhard oppervlak.

In de regels van het bestemmingsplan zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen waarmee verzekerd is dat de benodigde waterberging gerealiseerd wordt.

#### Afvalwater

Door de bouw van de supermarkt en de in totaal 67 appartementen zal de droogweerafvoer toenemen. De droogweerafvoer van de supermarkt bestaat uit toiletten voor medewerkers, een kantine en schrobputten om vloeren van winkel en magazijnen dagelijks schoon te maken. De piekafvoer is gering. De 67 appartementen geven bij een woningbezetting van 2,5 inwoner per woning en een maximale droogweerafvoer van 12 l/inwoner/uur  $67 \cdot 2,5 \cdot 12 = 2,01 \text{ m}^3/\text{uur}$  (0,56 l/s). De droogweerafvoeren van winkel en appartementen kunnen onder vrijverval worden aangesloten op de aanwezige gemengde riolering. Er mogen geen vuilwateraansluitingen in de (parkeer)kelders onder vrijverval op het rioolstelsel worden aangesloten. Eventuele lozingen uit de kelders dienen door middel van een pomp op het rioolstelsel te worden aangesloten.

Bij het bouwrijp maken van het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd, dat is afgestemd op de toekomstige functies. Het nieuwe stelsel zal worden aangelegd conform het ‘Gemeentelijk rioleringsplan 2017-2020’ van de gemeente Haaksbergen.

## 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 wijzigings-/bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

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

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, inhoudsmaat, etc.);

- Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden er mag worden afgeweken van de bouwregels met betrekking tot de dakhelling;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.

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 9)*  
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 10)*  
In dit artikel is aangegeven hoe omgegaan wordt met afwijkende maatvoering en ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 11)*  
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 12)*  
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 13)*  
In dit artikel wordt de procedure met betrekking tot het stellen van nadere eisen beschreven.
- *Overige regels (Artikel 14)*  
In dit artikel worden overige regels, welke betrekking hebben op parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, gegeven.

#### 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 - 1 (Artikel 3)

Aan de nieuwbouw binnen het deelgebied De Markt is de bestemming 'Centrum – 1' toegekend.

Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor onder meer wonen, uitsluitend op de verdiepingen, een supermarkt uitsluitend op de begane grond en ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'. Daarnaast geldt dat maximaal 1 supermarkt is toegestaan, het brutovloeroppervlakte en de winkelvloeroppervlakte van een supermarkt niet meer mag bedragen dan respectievelijk 2.500 m<sup>2</sup> en 1.711 m<sup>2</sup> en een laad- en losdok ten behoeve van de supermarkt uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - laad- en losdok'.

De bouwregels maken onderscheid tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze binnen het daarvoor opgenomen bouwvlak dienen te worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 39. De goot-/bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. In geval van entreepartijen ten behoeve van de functies op de verdiepingen en ter plaatse van ondergeschikte bouwdelen waaronder (doorgetrokken) dakkapellen, dakbalkons en soortgelijke voorzieningen geldt de goothoogte niet. Hierna zijn enkele voorbeelden weergegeven van ondergeschikte bouwdelen waarvoor de maximum goothoogte niet geldt, maar dus uitsluitend de maximum bouwhoogte.



Afbeelding 7.1 Voorbeelden van ondergeschikte bouwdelen waarvoor de maximum goothoogte niet geldt (Bron: Archimees Bewerkt; BJZ.nu)

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer dan 6 meter bedraagt. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

Tot slot zijn binnen deze bestemming diverse voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, onder meer ten aanzien van waterberging, geluid afkomstig van warmtepompen en het laden en lossen.

### Groen (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen op het deel van het plangebied dat parkachtig wordt ingericht. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en een ondergrondse parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

Wat betreft gebouwen is uitsluitend een ondergrondse parkeergarage toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn eveneens toegestaan met inachtneming van de opgenomen maximale bouwhoogten.

### Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 5)

De bestaande wegen, trottoirs en parkeerplaatsen evenals de verbinding tussen De Markt en de Hibbertsstraat zijn bestemd tot 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor openbare wegen met hoofdzakelijk een functie voor bestemmingsverkeer, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Een ondergrondse parkeergarage is tevens toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van een ondergrondse parkeergarage en nutsvoorzieningen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn eveneens toegestaan met inachtneming van de opgenomen maximale bouwhoogten.

#### **Wonen (artikel 6)**

De bestemming ‘Wonen’ is opgenomen ter plaatse van het appartementengebouw in deelgebied De Bron. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld wonen met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder een halfverdiepte of ondergrondse parkeergarage.

De bouwregels maken onderscheid tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze binnen het daarvoor opgenomen bouwvlak dienen te worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 28. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter bedraagt. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten ten hoogste 6 meter mag bedragen.

Tot slot is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het onderdeel waterberging.

#### **Waarde - Archeologie - historische kern (artikel 7)**

Ter waarborging van mogelijke archeologische waarden is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie - historische kern’. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Aan de bestemming is een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld waarbij dieptes en oppervlaktes zijn vastgelegd waarvoor een vergunning- en onderzoeksplicht geldt.

#### **Waarde - Beeldbepalende boom (artikel 8)**

Deze dubbelbestemming is gelegd op de kroon van een beeldbepalende en waardevolle boom. De boom zelf bevindt zich buiten het plangebied.

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.

In deze dubbelbestemming zijn nadere regels opgenomen ten aanzien van het bouwen en is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ten aanzien van het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een krachtens het Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Aan die voorwaarde wordt voldaan.

Het bestemmingsplan voorziet gedeeltelijk in een bouwplan waarbij de gemeente een grondpositie heeft. In die hoedanigheid kan zij voorzien in het benodigde kostenverhaal door het sluiten van een overeenkomst met de koper van deze grond.

Voor het gedeelte van het bouwplan waarbij de gemeente geen grondpositie heeft sluit de gemeente een anterieure overeenkomst met de eigenaar van de grond, waarin onder andere afspraken worden gemaakt over het kostenverhaal.

Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

### 9.1 Vooroverleg

#### 9.1.1 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 plan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan wordt in het kader van het vooroverleg aan provincie Overijssel voorgelegd.

#### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het plan wordt in het kader van het vooroverleg aan waterschap Vechtstromen voorgelegd.

### 9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

De omgeving is meerdere keren geïnformeerd over deze ontwikkeling, zowel schriftelijk als via informatiemomenten. Daarnaast is een werkgroep (bestaande uit o.a. een afvaardiging van de omgeving) ingesteld voor de inrichting van de openbare ruimte in en om het plangebied. Voor een toelichting op het participatieproces wordt verwezen naar bijlage 16 bij deze toelichting.



## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**BIJLAGE 1    ACTUALITEITSCHECK MARKTPLAN**

**BIJLAGE 2    VERKEERSTOETS**

**BIJLAGE 3 AANVULLENDE MEMO BEZOEKERSSTROMEN SUPERMARKTEN HAAKSBERGEN**

**BIJLAGE 4 LADDERONDERBOUWING SUPERMARKT**

**BIJLAGE 5    VERKENNEND BODEMONDERZOEK**

**BIJLAGE 6**    **AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI**

**BIJLAGE 7**    **LUCHTKWALITEITSONDERZOEK**



**BIJLAGE 8**    **AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI**

**BIJLAGE 9**    **AKOESTISCH ONDERZOEK CUMULATIE WEGVERKEERSLAWAAI EN  
INDUSTRIELAWAAI**

## BIJLAGE 10 AERIUS-BEREKENING

## BIJLAGE 11 QUICKSCAN NATUURWAARDEN

## BIJLAGE 12 NADER ONDERZOEK ECOLOGIE

## **BIJLAGE 13    PROGRAMMA VAN EISEN ARCHEOLOGISCH VERVOLGONDERZOEK**

**BIJLAGE 14 AANMELDNOTITIE BESLUIT MER**

**BIJLAGE 15 WATERHUISHOUDKUNDIG PLAN**



## BIJLAGE 16 PARTICIPATIEPROCES MARKTPLAN