

**Bestemmingsplan
Buitengebied
Haaksbergen, partiële
herziening
Alsteedseweg 64**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan

"Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Alsteedseweg 64"

Gemeente Haaksbergen
Postbus 102
7480 AC HAAKSBERGEN

Plannaam: Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Alsteedseweg 64
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0158.BP1193-0001

Status: Ontwerp
Datum: Oktober 2023



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	5
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	ALGEMEEN	8
2.2	TER HUURNE HOLLANDMARKT	8
2.3	ONTWIKKELLOCATIE	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	11
3.1	DE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	19
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	21
4.1	RIJKSBELEID	21
4.2	PROVINCIAAL BELEID	23
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	32
HOOFDSTUK 5	PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID	34
5.1	BODEM.....	34
5.2	GELUID	37
5.3	LUCHTKWALITEIT	37
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	38
5.5	MILIEUZONERING	39
5.6	ECOLOGIE.....	41
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	43
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	44
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	46
6.1	VIGEREND BELEID.....	46
6.2	WATERPARAGRAAF	47
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	49
7.1	INLEIDING.....	49
7.2	OPZET VAN DE REGELS	49
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	50
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	53
9.1	VOOROVERLEG	53
9.2	INSPRAAK	53
9.3	ZIENSWIJZEN.....	53
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	54	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	54
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	55
BIJLAGE 3	STIKSTOFONDERZOEK.....	56
BIJLAGE 4	NATUURWAARDENONDERZOEK	57
BIJLAGE 5	NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK	58
BIJLAGE 6	ARCHEOLOGISCHE BUREAU- EN VELDONDERZOEK EN KARTEREND ONDERZOEK.....	59

BIJLAGE 7	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	60
BIJLAGE 8	WATERTOETSRESULTAAT.....	61
BIJLAGE 9	KGO-PLAN.....	62

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de grens met de Duitse grens, ten oosten van de kern Buurse, bevindt zich aan de Alsteedseweg 64, Ter Huurne Hollandmarkt. Ter Huurne Hollandmarkt is een omvangrijke supermarkt dat letterlijk op de Nederlands-Duitse grens is gesitueerd. Doordat de vestiging deels in Duitsland en deels in Nederland staat, kunnen bepaalde producten voor Duitse of juist Nederlandse begrippen een stuk voordeliger worden aangeboden.

Ter Huurne Hollandmarkt onderscheidt zich door de omvangrijke volumeverkoop. Dit betekent dat producten groot worden ingekocht en groot worden verkocht. Doordat Ter Huurne Hollandmarkt geen doorsnee supermarkt is, wordt Ter Huurne Hollandmarkt niet bevoorradt vanuit een distributiecentrum. In feite wordt de stap dat producten vanuit een distributiecentrum naar supermarkten worden gestuurd overgeslagen. Het vorenstaande heeft direct als gevolg dat Ter Huurne Hollandmarkt meer magazijnruimte nodig heeft dan een gemiddelde supermarkt.

In de huidige situatie vindt opslag plaats op verschillende externe locaties en op verschillende plekken in de winkel. Het vorenstaande is inefficiënt en zorgt in sommige gevallen voor gevaarlijke situaties waar producten niet op een juiste wijze kunnen worden opgeslagen. Ook worden producten uit noodzaak in de buitenlucht opgeslagen. Dit komt de kwaliteit van de producten niet ten goede.

Om Ter Huurne Hollandmarkt een duurzaam en efficiënter toekomstperspectief te bieden, is initiatiefnemer voornemens het voorraadbeheer te verbeteren en te verduurzamen. Hiervoor is initiatiefnemer voornemens om ten zuidwesten van de huidige vestiging een magazijnruimte met een oppervlak van 3.800 m² te realiseren. De magazijnruimte moet ervoor zorgen dat er sprake is van een geconcentreerd voorraadbeheer waarbij de voorraad op veilige wijze kan worden opgeslagen. Bijkomend voordeel is dat het aantal transportbewegingen van vrachtwagens wordt gereduceerd. Hier wordt in hoofdstuk 3 nader op ingegaan.

Initiatiefnemer bemerkt daarnaast een tekort aan parkeerplaatsen en dat rondom Ter Huurne Hollandmarkt sprake is van een inadequate bluswatervoorziening.

Met de voorgenomen ontwikkeling van extra magazijnruimte wil initiatiefnemer gelijktijdig de parkeervoorzieningen vergroten en een ondergrondse waterberging realiseren dat tevens dient als bluswatervoorziening.

De voorgenomen ontwikkeling biedt daarnaast ook kansen om een aanzienlijke impuls te geven aan de duurzaamheidsdoelstelling van de gemeente Haaksbergen en Ter Huurne Hollandmarkt. Initiatiefnemer is namelijk voornemens om duurzame energievoorzieningen te realiseren. Denk hierbij aan het leggen van zonnepanelen op het dak van het magazijn en het plaatsen van laadpalen om elektrisch rijden te stimuleren.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” en de daaropvolgende partiële herziening “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1”. Om het voornemen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan benodigd.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om de ontwikkeling mogelijk te maken, waarbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt op enige afstand ten zuidoosten van de kern Buurse, tegen de grens met Duitsland aan. Het plangebied omvat het perceel waar Ter Huurne Hollandmarkt is gevestigd (aan de zijde van Nederland), alsmede het woonperceel (voormalig agrarisch) ten zuidwesten van Ter Huurne Hollandmarkt.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Buurse en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Alsteedseweg 64” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.BP1193-0001) 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 bevindt zich binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Buitengebied” en “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1”. Deze plannen zijn respectievelijk op 2 juli 2013 en 1 november 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Haaksbergen.

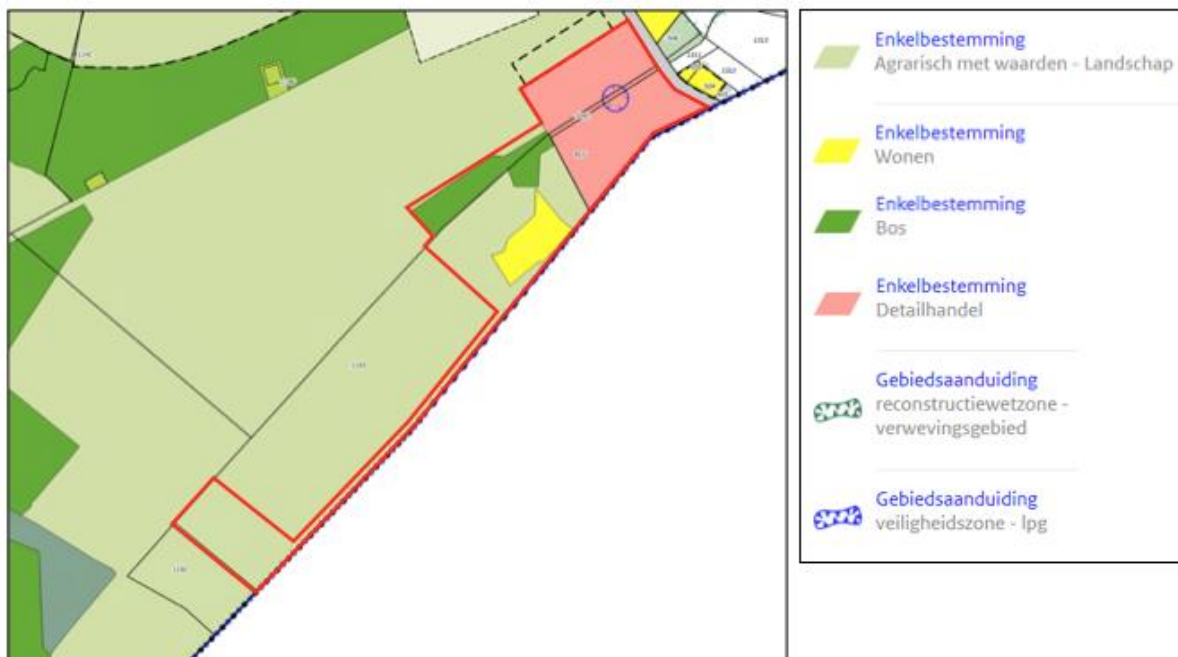
1.4.2 Planologisch regime

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied” is het plangebied voorzien van de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden – Landschap’, ‘Bos’ ‘Detailhandel’ en ‘Wonen’. Daarnaast is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone verwevingsgebied’ en ‘veiligheidszone – lpg’.

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1” is het plangebied voorzien van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Middelmatige archeologische verwachting’ en ‘Waarde – Hoge archeologische verwachting’.

In afbeelding 1.2 wordt via een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied” de planologische situatie weergegeven. Hierin is het plangebied globaal weergegeven met de rode contour. Voor

de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding. Opgemerkt wordt de hierop de archeologische dubbelbestemming niet zichtbaar is.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied" (Bron: Ruimtelijke plannen)

1.4.3 Bestemmingen en aanduidingen

Hierna wordt kort ingegaan op de geldende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen.

Agrarisch met waarden - Landschap

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere:

- de uitoefening van een agrarisch bedrijf - niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten -, met uitzondering van een boomkwekerij, houtteelt-, sierteelt-, bollenteelt- of fruitteeltbedrijf;
- het weiden van vee en het verbouwen van gewassen anders dan in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat volkstuincomplexen niet zijn toegestaan.

Bos

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor bos, bosbouw, aanplant, houtoogst en het behoud, de bescherming en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarde.

Detailhandel

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel en ondergeschikte bijbehorende dienstverlening en horeca. Behorend bij deze bestemming zijn onder andere gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven en terreinen toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen respectievelijk maximaal 5 en 10 meter mogen bedragen. De gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte ter plaatse van het plangebied mag niet meer bedragen dan 5.330 m².

Wonen

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, het hobbymatig houden van dieren en een bed & breakfast in de woning en/of in een aan de woning aangebouwd voormalige bedrijfsgebouw.

Waarde - Hoge archeologische verwachting

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

Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

De gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone - verwevingsgebied’ is in voorliggend geval niet relevant. Deze bevat aanvullende regels voor agrarische bedrijfsbestemmingen. Een dergelijke bestemming is niet in het plangebied aanwezig.

Veiligheidszone – lpg

Ter plaatse van de aanduiding veiligheidszone - lpg zijn de gronden mede bestemd voor beperking van het plaatsgebonden risico van het lpg-vulpunt en/of het lpg-reservoir en/of afleverzuil lpg.

1.4.4 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. De geldende bestemmingen beschikken niet over passende gebruiks- en bouw mogelijkheden om het voornemen te kunnen realiseren.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan vereist. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. In voorliggende plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

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 Algemeen

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels in gebruik ten behoeve van Ter Huurne Hollandmarkt met de daar bijbehorende (parkeer)voorzieningen. De locatie waar de transformatie is beoogd is in de huidige situatie grotendeels ingericht als agrarische grond. Binnen deze gronden bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijfsperceel, wat reeds tot woonperceel is bestemd (Alsteedseweg 66). Ter plaatse bevindt zich 1.108 m² aan bebouwing. Daarnaast bevinden zich op deze locatie opgaande groenstructuren.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven. Aanvullend wordt nader ingegaan op Ter Huurne Hollandmarkt en de locatie waar de herontwikkeling gaat plaatsvinden.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Ter Huurne Hollandmarkt

Ter Huurne Hollandmarkt betreft een supermarkt dat sinds 1943 opereert op de grens van Nederland en Duitsland. Vanwege deze ligging kunnen een aantal producten tegen een voordeligere Duitse prijs worden verkocht, andere producten zijn met de Nederlandse prijzen voor Duitse begrippen juist weer voordelig.

Ter Huurne Hollandmarkt is een op zichzelf staande supermarkt en wordt daardoor niet vanuit een distributiecentrum bevoorraad. De bevoorrading geschiedt direct vanuit de fabrikant of vanuit de haven. Hierbij wordt groot ingekocht, wat zorgt voor grote voorraden. Deze voorraad kan niet alleen bij Ter Huurne Hollandmarkt worden opgeslagen, waardoor deze opslag ook op verschillende externe locaties plaatsvindt. Vanuit de externe locaties wordt Ter Huurne Hollandmarkt middels deelvrachten bevoorraad.

Het bebouwde gedeelte Hollandmarkt bedraagt circa 5.330 m² (aan Nederlandse zijde). Het is ontstaan door regelmatige aanbouw van nieuwe uitbreidingen. Het kent daardoor een grote diversiteit in kleurgebruik, hoogten, materialen, reclame-uitingen, dakbedekkingen etc. De beeldkwaliteit kwam erdoor onder druk te staan. Recent is een grootschalige renovatie van het gebouw doorgevoerd waardoor het architectuurbeeld sterk is verbeterd en logistieke problemen zijn opgelost.

In afbeelding 2.2 is de bestaande situatie van Ter Huurne Hollandmarkt weergegeven. Hierbij wordt opgemerkt dat ook het Duitse deel van de supermarkt (o.a. speeltuin en spirituosenshop) hierin is weergegeven.



Afbeelding 2.2 Bestaande situatie Ter Huurne Hollandmarkt (Bron: Ter Huurne Hollandmarkt)

Het terrein rondom de supermarkt bestaat grotendeels uit parkeervoorzieningen, (natuurlijk) groen aan de randen en een grote speeltuin aan de voorzijde van het terrein. De inrichting is functioneel en benodigd ten behoeve van de bedrijfsvoering. De beplanting tussen parkeervoorzieningen is sober en simpel en niet altijd streekeigen, de richtingen zijn divers en het ruimtegebruik niet altijd even effectief. Het terrein kent verschillende groene begrenzingen die het beeld naar de omgeving verzachten.

2.3 Ontwikkellocatie

Het gebied waar de te realiseren magazijnruimte is beoogd betreft een voormalig agrarische bedrijfsperceel (Alsteedseweg 66) dat, zoals reeds beschreven, in de huidige situatie al is bestemd tot woonperceel.

De bebouwing op het perceel bestaat uit een woning met vier bijgebouwen, zijnde onder andere voormalige stallen. De bebouwing beslaat een oppervlak van 1.108 m².

Uit nood wordt de bebouwing ter plaatse deels gebruikt voor het overdekt kunnen opslaan van goederen voor Ter Huurne Hollandmarkt. Voor het overige is de bebouwing leegstaand.

Tot slot is de ontwikkellocatie deels voorzien van erfverharding en voor het overige ingericht als grasland en met opgaande beplanting.

In afbeeldingen 2.3 en 2.4 is de huidige situatie ter plaatse van de ontwikkellocatie respectievelijk weergegeven door middel van een luchtfoto en een straatbeeldfoto.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto bestaande situatie ontwikkellocatie (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.4 Straatbeeld bestaande opstallen ontwikkellocatie (Bron: initiatiefnemer)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 De ontwikkeling

3.1.1 Inleiding

Zoals uit hoofdstukken 1 en 2 al blijkt, is Ter Huurne Hollandmarkt geen doorsnee supermarkt. Naast de opvallende locatie op de Nederlands-Duitse grens, blijkt dat tevens uit de bedrijfsvoering. Het merendeel van de omzet van de supermarkt wordt gegenereerd uit partijenverkoop. Dit houdt in dat producten in grote volumes worden ingekocht en dat de consument van Ter Huurne Hollandmarkt deze vaak ook in groot volume koopt.

Een belangrijk en uniek ‘evenement’ voor Ter Huurne Hollandmarkt zijn de periodieke LKW-weekenden. Bij dergelijke weekenden wordt nog groter ingekocht en worden de producten rechtstreeks uit de vrachtwagen in bulk verkocht aan de consument. De LKW-weekenden zijn bijzonder succesvol.

Ter Huurne Hollandmarkt wordt daarnaast niet zoals een reguliere supermarkt bevoorradt vanuit een centraal magazijn of distributiecentrum. Ter Huurne Hollandmarkt koopt rechtstreeks in bij de fabrikant of vanuit de haven. Dergelijke inkoop is enkel rendabel wanneer producten in bulkpartijen kunnen worden aangekocht.

Het vorenstaande maakt dan ook dat de nodige opslagruimte benodigd is. In de bestaande situatie vindt externe magazijnopslag plaats bij Noorderdorp en Eurokoffie BV in Enschede. Daarnaast ook op de locaties Alsteedseweg 62 en 66 in Buurse. Ter plaatse van de vestigingslocatie aan de Alsteedseweg 64 vindt eveneens opslag plaats, veelal noodgedwongen in de buitenlucht.

De opslag op verschillende locaties en de opslag van producten in de buitenlucht is zeer onwenselijk. De opslag op verschillende locaties zorgt voor een inefficiënte bedrijfsvoering en een hogere milieubelasting vanwege extra transportbewegingen. De opslag van producten buiten zorgt voor een aantasting van de houdbaarheid van de producten en vormt dan ook een risico voor de bedrijfsvoering.

Het hiervoor genoemde is dan ook aanleiding voor initiatiefnemer om op zoek te gaan naar een locatie waar de opslag van de supermarkt in de nabijheid van de supermarkt kan plaatsvinden. Hiertoe heeft initiatiefnemer in het verleden een strategische aankoop gedaan van het perceel aan de Alsteedseweg 66. Het voornemen is om alle bebouwing ter plaatse te slopen en een in het landschap ingepaste magazijnruimte te realiseren.

Naast de realisatie van de magazijnruimte, is het voornemen om als onderdeel van deze ontwikkeling een drietal andere aspecten mee te nemen in de herontwikkeling van het perceel aan de Alsteedseweg 66. Het gaat om het toevoegen van parkeerplaatsen, het verbeteren van de bluswatervoorziening ter plaatse en het realiseren van duurzaamheidsvoorzieningen zoals zonnepanelen.

In afbeelding 3.1 is door middel van een erfinrichtingsplan de gewenste situatie ter plaatse weergegeven. Het erfinrichtingsplan wordt in paragraaf 3.1.6 en in bijlage 1 bij deze toelichting nader toegelicht. Er wordt uitgegaan van een magazijnruimte met een oppervlak van 3.800 m². Hoe tot dit oppervlak is gekomen, wordt in paragraaf 3.1.3 nader uiteengezet.



Afbeelding 3.1 Erfinrichtingsplan (Bron: Buro Stad + land)

3.1.2 Sloopopgave Alsteedseweg 66

Als onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling, wordt alle bebouwing ter plaatse van de Alsteedseweg 66 gesloopt. Het gaat hier om voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de voormalige woonboerderij met bijbehorende bouwwerken. Het totale slooppervlak bedraagt 1.108 m². In afbeelding 3.2 is de te slopen bebouwing middels de rode kaders weergegeven.



Afbeelding 3.2 Sloopopgave Alsteedseweg 66 (Bron: Buro Stad + land)

Naast het slopen van de bebouwing, wordt ook alle ondienstige erfverharding opgeruimd.

3.1.3 Magazijnruimte

3.1.3.1 Bestaande opslagcapaciteit

Zoals beschreven behelst het voornemen de realisatie van een magazijnruimte voor Ter Huurne Hollandmarkt.

Door Ter Huurne Hollandmarkt is berekend hoeveel magazijnruimte benodigd is om te komen tot een duurzame, veilige en efficiënte bedrijfsvoering. Om hier een beeld van te krijgen, is uiteengezet hoeveel opslag op de verschillende locaties plaatsvindt. Hieronder is middels een tabel een overzicht weergegeven:

Locatie	Type opslag/locatie	Oppervlak (m ²)
Alsteedseweg 64	Magazijn	580 m ²
	Overkapping	270 m ²
	Binnenplaats	150 m ²
	Diverse: zolders en hoekjes	200 m ²
Extern	Euro koffie + Noordendorp	1.500 m ²
Alsteedseweg 66	Schuur	300 m ²
Alsteedseweg 62	Schuur	210 m ²
Buitenopslag	Buiten	300 m ²
Totaal		3.510 m²

In totaal wordt in de huidige situatie een oppervlak van 3.510 m² benut voor de opslag van producten.

3.1.3.2 Behoeftesonderbouwing magazijnruimte

De behoefte aan extra magazijnruimte bij Ter Huurne Hollandmarkt is niet nieuw. Door de omzetting van de voorbije jaren is het huidige magazijn te beperkt van omvang en bovendien verdeeld over de diverse (vers)afdelingen van de supermarkt. Dit is logistiek onhandig en inefficiënt. Op dit moment wordt met een

verouderd monitoringssysteem gewerkt en is voorraadbeheer nauwelijks mogelijk, ook omdat voorraden op verschillende plaatsen (extern) worden opgeslagen. Ter Huurne Hollandmarkt groeit: de omzet neemt jaarlijks toe. De behoefte aan extra magazijnruimte is daarom urgent.

Gevolgen gedifferentieerde opslag

Van oorsprong is gewerkt met magazijnruimte per afdeling. Elke afdelingsmanager beheerde de eigen voorraad, die direct bij het verkooppunt was ingericht. Deze inmiddels verouderde methode leidt tot efficiencyverlies, decentrale koelingen en veel intern transport.

Gevolgen externe opslag

Er vindt externe magazijnopslag plaats bij Noorderdorp en Eurokoffie BV in Enschede. Daarnaast ook op de locaties Alsteedseweg 62 en 66 in Buurse. Dat betekent dat (op afroep) dagelijks vrachtwagens pendelen tussen Enschede en Buurse. Dat is kostenverhogend, slecht voor het milieu (brandstof, geluid, verkeersdruk, fijnstof-problematiek en stikstofproblematiek). De externe opslag is kortom niet efficiënt en niet duurzaam.

Gevolgen haperend voorraadbeheer

Te weinig- of niet adequaat bereikbare voorraad betekent inkomstenderving en ontevreden klandizie. Immers, “uitverkocht of tijdelijk niet op voorraad” verkoopt niet en genereert een slecht imago.

Ontwikkelkansen in voorraadbeheer

Een goed voorraadbeheer is essentieel voor behoud en uitbouw van de omzet. Ter Huurne Hollandmarkt wil realtime een goed overzicht en verwerking van de goederenbewegingen. Dat wil Ter Huurne Hollandmarkt doen met electronic data interchange (EDI) in combinatie met een WMS (warehousemanagementsystem), gekoppeld aan een nieuw kassasysteem.

De wisselende voorraad en de wisselende producten betekenen dat goed voorraadbeheer essentieel is. Ook voor de continuïteit van de bedrijfsvoering. Een realtime goed overzicht en verwerking van goederenbewegingen is cruciaal voor het voortbestaan van Ter Huurne Hollandmarkt. Deze voorraadstrategie kan alleen plaatsvinden met de realisatie van een nieuwe magazijnruimte.

Onderscheidend karakter Ter Huurne Hollandmarkt

Ter Huurne Hollandmarkt is geen “gewone” supermarkt met een gemiddeld winkelvloeroppervlak. Integendeel. Ter Huurne Hollandmarkt haalt 40% van haar omzet uit gewone detailhandelsactiviteiten maar 60% uit partijenverkoop.

Periodiek worden verkopen georganiseerd, rechtstreeks van de vrachtwagen. Deze zogenaamde LKW-verkoopdagen zijn bijzonder succesvol en vormen het grootste deel van de omzet. Die kan alleen worden gegenereerd indien voldoende voorraad kan worden aangelegd. Ditzelfde geldt voor de koffie-weekenden.

Zowel de “gewone” detailhandelsomzet als de bulkverkoop met de LKW-verkoop-weekenden gaat gepaard met grootschalige inkoop. Ter Huurne Hollandmarkt is gespecialiseerd in het inkopen van grote partijen. Dat betekent dat een vrachtwagen de inhoud in één keer kan lossen. In de huidige situatie is dit niet mogelijk en worden producten onder andere ook extern opgeslagen, om vervolgens in kleine partijen weer naar Ter Huurne Hollandmarkt te brengen.

Daarnaast worden partijen “diverse goederen” ingekocht, die dikwijls via de LKW-verkoop-weekenden, worden omgezet. Hier is volledig sprake van partijen uiteenlopende goederen met een grootte van 30 ton per container. Eén container bevat 26 of 28 pallets.

Zowel de detailhandelsactiviteiten als de handel in diverse goederen vergt een magazijn capaciteit, die de huidige omvang ver te boven gaat. Op dit moment worden vrachten extern of op het open terrein opgeslagen.

Resumé

Het huidige voorraadbeheer binnen Ter Huurne Hollandmarkt alsmede op externe locaties is in de huidige situatie inefficiënt, niet duurzaam en in sommige gevallen ook onveilig. Met het realiseren van een nieuw magazijn worden het aantal transportbewegingen aanzienlijk beperkt, kan de voorraad op overzichtelijke maar

ook veilig wijze worden opgeslagen. Tevens geeft dit kansen om het voorraadbeheer en het kassasysteem 'slimmer' te maken.

In de huidige situatie wordt een oppervlak van 3.510 m² benut voor de opslag van producten. Hierbij wordt opgemerkt dat de opslag in de huidige situatie in sommige gevallen niet veilig en inefficiënt plaatsvindt. Om met een gedegen voorraadstelsel te kunnen werken en om een veilige opslag (waar ook veilig kan worden gewerkt) te realiseren, dient de huidige opslagruimte met circa 800 m² te worden vergroot. Al met al is er sprake van een behoefte aan opslagruimte met een oppervlak van 4.310 m².

Initiatiefnemer is echter voornemens om één externe opslagruimte te behouden. Het gaat hierbij om de opslagruimte 'Noordendorp' met een omvang van circa 510 m². Deze opslagruimte dient piekmomenten, gedurende bijvoorbeeld de LKW-weekenden, op te vangen. Doordat dit in de bestaande situatie ook het geval is, resulteert dit niet in een toename van het aantal verkeersbewegingen.

3.1.3.3 Voorgenomen te realiseren magazijnruimte

Gelet op het vorenstaande is ter plaatse van Ter Huurne Hollandmarkt een magazijn met een oppervlak van 3.800 m² gewenst. Een dergelijke magazijnruimte moet ervoor zorgen dat opslag van producten op locaties elders in beginsel niet meer nodig is, en dat buitenopslag tot het verleden behoort. Tevens resulteert dit in een efficiëntere en veiligere bedrijfsvoering. Het vorenstaande zorgt eveneens voor een aanzienlijke reductie van transporten. Op jaarbasis zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling het aantal transporten worden gereduceerd met ruim 600 transporten. Dit komt doordat bij voldoende en gedegen opslagruimte de grote transporten direct naar Ter Huurne Hollandmarkt kunnen rijden. Dit in plaats van het vervoeren naar diverse externe opslagruimtes, om vervolgens in deelvrachten Ter Huurne Hollandmarkt te bevoorraden.

Doordat er in de gewenste situatie sprake is van directe transporten, kan het merendeel van het vrachtverkeer het plangebied via de A1 en de B70 benaderen. Transport door de vaak smalle wegen in Haaksbergen en Buurse behoort dan tot het verleden.

Het dak van het magazijn zal worden voorzien van zonnepanelen. Gelet op het dakoppervlak van het magazijn wordt hiermee een forse bijdrage geleverd aan de verduurzaming van Ter Huurne Hollandmarkt en de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Haaksbergen.

In afbeelding 3.3 is een impressie van het magazijn weergegeven.



Afbeelding 3.3 Impressie magazijn (Bron: Buro Stad + Land)

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en het wegnemen van de opslagruimten binnen de huidige vestiging van Ter Huurne Hollandmarkt, wordt opgemerkt dat er geen plannen zijn om het verkoopvloeroppervlak van Ter Huurne Hollandmarkt te vergroten. Er zijn wel plannen om aan de Duitse zijde bestaande bebouwing te legaliseren en te voorzien in een herinrichting. Er is geen sprake van het toevoegen van extra bebouwing. Deze herinrichting is afgestemd en geaccordeerd door de Euregio.

Tot slot wordt opgemerkt dat de voorgenomen ontwikkeling nadrukkelijk niet zal resulteren in een verruiming van het verkoopvloeroppervlak van Ter Huurne Hollandmarkt.

3.1.4 Parkeerplaatsen

Als onderdeel van het voornemen zijn tevens circa 150 extra parkeerplaatsen beoogd. Deze zijn geprojecteerd tussen het huidige parkeerterrein van Ter Huurne Hollandmarkt en de te realiseren magazijnruimte. Een deel van de parkeerplaatsen zal worden voorzien van elektrische laadpalen.

In de huidige situatie wordt op piekmomenten geparkeerd in het weiland ten noorden van Ter Huurne Hollandmarkt. Hier worden gronden gehuurd van de agrariër. Door extra parkeerplaatsen te realiseren moet de noodzaak tot het parkeren in het weiland niet of minder vaak noodzakelijk zijn.

3.1.5 Bluswatervoorziening

De bluswatervoorziening in de omgeving van Ter Huurne Hollandmarkt is niet optimaal. Als onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling wil Ter Huurne Hollandmarkt hier een bijdrage aan leveren.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe. In het kader van de waterhuishouding ter plaatse dient een bepaalde hoeveelheid aan water te worden gecompenseerd. Het voornemen is om ter plaatse van het terrein waar het nieuwe magazijn is beoogd, een ondergrondse wateropvang te realiseren. Deze wateropvang vult zichzelf met hemelwater en kan dienen als bluswater. Een en ander resulteert in een aanzienlijke verbetering van de brandveiligheid ter plaatse van het plangebied, maar ook voor de omliggende percelen.

3.1.6 Landschappelijke inpassing

Een belangrijk onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling, is de landschappelijke inpassing van het geheel en het bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Door Buro Stad + Land is een ruimtelijk ontwikkelingsplan met bijbehorend erfinrichtingsplan opgesteld. Het volledige ruimtelijk kwaliteitsplan is in bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

3.1.6.1 Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd in de uitwerking van het ruimtelijk ontwikkelingsplan:

- Bouw van 3.800 m² loods(en)
- Tenminste twee laaddocks
- Laaddeuren aan voorzijde
- Rondgaande ontsluiting voor vrachtwagens
- Waterberging ondergronds (200 m³) voor brandweer
- Extra oppervlaktewater ten behoeve van regenwaterafvoer (compensatie) achterzijde
- Extra parkeerplaatsen voor supermarkt ca. 150 st.
- Bestaande opgaande beplanting behouden
- Zichtlijnen creëren naar achterland

3.1.6.2 Behoud van landschappelijke kwaliteit conform beleid

Een belangrijk doel van het inrichtingsplan is de ruimtelijke, functionele relatie met de omgeving te versterken of te behouden. Het terrein zou op natuurlijke, passende wijze over moeten gaan in het landschap. De uitgangspunten uit beleid vormen daarvoor de basis.

Opgaan in de ruimtelijke structuur

De loodsen zijn ontworpen met een gesegmenteerde voorgevel, verdeeld over drie geschakelde, langwerpige loodsen. De drie loodsen zijn aan de zichtzijde verspringend, getrapt gesitueerd waardoor de massaliteit van de het gebouw vanaf de zichtzijde wordt beperkt. De individuele loodsen zijn respectievelijk 18 meter breed, en circa 88, 70 en 53 meter lang. Het zadeldak is symmetrisch per loods. De loodsen zijn voorzien in de meest overheersende kavelrichting.

Het gebied kent een aanzienlijk verhard voorterrein, noodzakelijk voor verkeersbewegingen en het laden en lossen van vrachtwagens. Het gewenste parkeerterrein is gesitueerd op basis van de richting van het parkeren rondom de supermarkt. De bestaande, cultuurhistorisch waardevolle houtwal blijft behouden en wordt hersteld.

Het bestaande erfbos aan de noordzijde zorgt voor voldoende landschappelijke afscherming. Aan de zuidzijde is een vergelijkbare bosstrook voorzien met een gemiddelde breedte van zo'n 15 meter. Alle beplanting is inheems en streekeigen. Rondom de loods zijn open grazige stroken gewenst om zichtlijnen naar het achterland te verkrijgen hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Rondom de loods is een werkp pad aangebracht.

Architectuur

Voorgesteld wordt de loodsen een vormgeving te geven als eigentijdse, moderne stallen. Hierbij wordt aangesloten op de wens van de gemeenteraad met betrekking tot de agrarische uitstraling. Het materiaalgebruik is sober en ingetogen en bestaat uit hout (bijv. Plato) en donkere (antraciet/zwart) sandwichpanelen of golfplaten. Hierdoor presenteren de loodsen zich op ondergeschikte wijze in het landschap.

De achterzijde en gedeeltelijke zijwanden worden uitgevoerd in zwarte verticale damwandplaat (mat) waardoor de landschappelijke impact wordt beperkt en de loodsen zich architectonisch voegen in het landschap.

Bijdragen aan natuur en biodiversiteit

Ter Huurne Hollandmarkt wil zich profileren als duurzaam, groen en milieubewust bedrijf. De inrichting en het gebruik van materialen voor het te realiseren magazijn en omliggende gronden worden hierop afgestemd. Het terrein wordt extensief beheerd, bevordering van bloemrijkheid is onderdeel van het beheer. Alle beplanting is streekeigen en inheems.

In een groenstrook op de parkeerplaats worden bes- en vruchtdragende soorten toegepast. Hiermee wordt het zicht op de loodsen vanaf de bestaande parkeerplaats beperkt. De grazige randen worden extensief beheerd en ingezaaid met een wilde bloemenmengsel. De bossages en houtwal worden met streekeigen (inheems) plantmateriaal ingericht. Regenwater dat valt op verhard oppervlak wordt niet bovengronds of via het riool afgevoerd, maar wordt geïnfiltreerd via waterdoorlatende verharding. Voor de parkeerplaats betekent dit dat in de vakken grasbetonstenen worden toegepast waarbij het gras met regelmaat wordt gemaaid.

Bijdragen aan een klimaatbestendig en natuurlijk Overijssel

Het doel is om water langer vast te houden en het gebied te vernatten door een waterberging met natuurlijke inrichting aan de achterzijde (zuidwestzijde van het te realiseren magazijn) te voorzien. Hierdoor wordt tevens het leefgebied van amfibieën vergroot.

Sluiten van kringlopen

De toegepaste materialen zijn (zoveel mogelijk) recyclebaar, maaisel wordt aangeboden aan agrariërs in de omgeving (of ten behoeve van biovergisting ingebracht). Het dak van zo'n 3.800 m² wordt voor ongeveer de helft voorzien van zonnepanelen. Uitgangspunt is dat de benodigde energie volledig uit eigen middelen wordt gegenereerd, zonder gebruik te maken van fossiele bronnen. Ter Huurne Hollandmarkt streeft ernaar op termijn volledig zelfvoorzienend te zijn in haar energieverbruik.

Bijdrage aan maatschappelijk belang

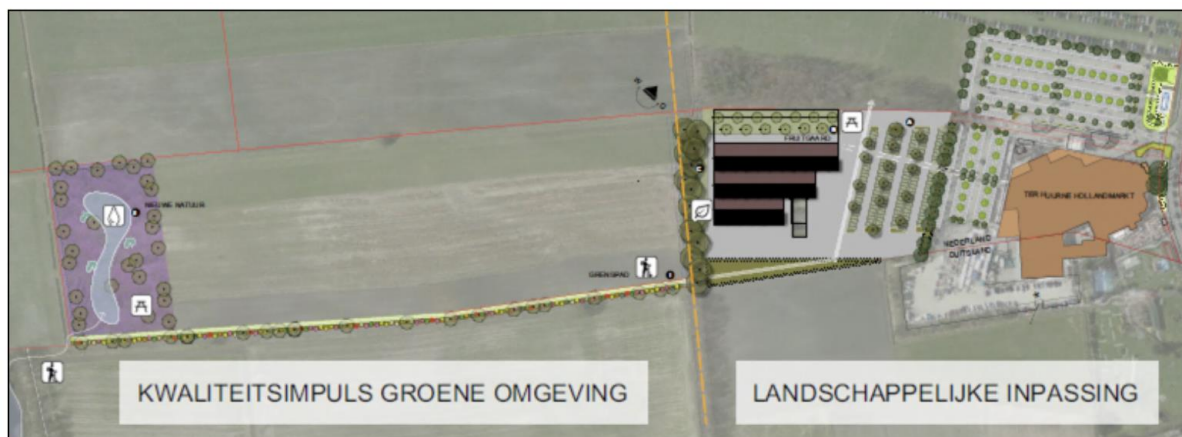
In de nabijheid is geen effectieve bluswatervoorziening aanwezig. De brandweer moet bij calamiteiten nu het water vanuit Duitsland betrekken. Met de nieuwbouw kan een bluswaterbuffer (ondergronds) worden gerealiseerd van minimaal 200 m³.

Overige

Naast de vorenstaande maatregelen wordt ter plaatse de ruimtelijke kwaliteit eveneens versterkt door aan de Alsteedseweg 66 de verouderde landschapsontsierende bebouwing te slopen, de asbestdaken te saneren en de opslag van goederen in en om deze panden te verwijderen.

3.1.7 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Een belangrijk onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling, is de extra investering in de ruimtelijke kwaliteit dat in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving moet worden gedaan. In voorliggend geval is door Te Kieft een KGO-plan opgesteld. Het KGO-plan is in feite een aanvulling op het in paragraaf 3.1.6 beschreven landschapsplan. In bijlage 9 bij deze toelichting is het volledige KGO-plan opgenomen. In afbeelding 3.4 is een uitsnede van het KGO-plan opgenomen. Deze wordt aansluitend nader toegelicht.



Afbeelding 3.4 KGO-plan (Bron: Te Kieft)

De KGO-investering ter plaatse van het plangebied vindt hoofdzakelijk plaats op het terrein ten zuidwesten van de locatie waar het magazijn dient te worden gebouwd. Op deze locatie wordt natte natuur gerealiseerd, waar tevens extensief kan worden gerecreëerd. Het plangebied en de omgeving is over het algemeen een droge omgeving waar water niet lang wordt vastgehouden. Met de aan te leggen natte natuur wordt een bijdrage geleverd aan het vernatten van de locatie, alsmede ontstaat er een gebied waar waterberging kan plaatsvinden. Het vorenstaande geeft een impuls voor de biodiversiteit.

Het gebied waar natuur wordt mogelijk gemaakt, wordt verbonden met een wandelpad dat aan de zuidzijde in Duitsland ligt. Tussen de natuur en het terrein van Ter Huurne Hollandmarkt wordt eveneens verbonden met een te realiseren wandelpad dat wordt vormgegeven als een houtsingel met aan te planten inheemse bomen.

De te realiseren wandelpaden dienen daarnaast te worden voorzien van een toeristisch overstappunt. Zodoende worden de wandelpaden opgenomen in de Nederlandse en Duitse wandelpaden, zodat er sprake is van een recreatieve impuls.

3.2 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

3.3.2 Uitgangspunten

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied.

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval is van het gemiddelde uitgegaan.

Op basis van de CROW-uitgave gelden voor de te realiseren magazijnruimte in het plangebied de volgende gemiddelde parkeernormen.

Funcie	Parkeerbehoefte 100 m ² bvo
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief	1,05

Tot slot wordt opgemerkt dat voor het berekenen van de verkeersgeneratie maatwerk is toegepast (zie paragraaf 3.3.4).

3.3.3 Parkeerbehoefte

Uitgaande van de uitgangspunten genoemd in paragraaf 3.3.2, ontstaat er qua parkeerbehoefte het volgende beeld:

Funcie	Te realiseren bvo	Parkeerbehoefte 100 m ² bvo	Totale parkeerbehoefte
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief	3.800	1,05	39,9
Totaal			39,9

Uitgaande van de vorenstaande uitgangspunten, is in de gewenste situatie sprake van een extra parkeerbehoefte van afgerond 40 parkeerplaatsen. Zoals reeds aangegeven wordt in voorliggend geval een magazijn gerealiseerd ten behoeve van een reeds bestaande supermarkt. De magazijnruimte zal op zichzelf niet zorgen voor een extra parkeerbehoefte, immers zal als gevolg van de te realiseren magazijnruimte het klantenbestand bij de supermarkt niet toenemen.

Onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling is echter om circa 150 parkeerplaatsen te realiseren. Hiermee wordt ruimschoots aan de norm voldaan. En is het niet of nauwelijks meer nodig om externe locaties als tijdelijke parkeervoorzieningen in te richten.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'parkeren' geen belemmering vormt voor dit plan.

3.3.4 Verkeersgeneratie en ontsluiting

De in het plangebied te realiseren magazijnruimte zal uitsluitend resulteren in vervoersbewegingen van vrachtwagens. De magazijnruimte zorgt niet voor extra klanten danwel meer medewerkers, waardoor van een toename van licht verkeer geen sprake is.

Omdat Ter Huurne Hollandmarkt geen reguliere supermarkt betreft, en de levering van producten ter plaatse op andere wijze (grootschaliger) plaatsvindt, is de verkeersgeneratie van het vrachtverkeer ten behoeve van de nieuwe magazijnruimte op basis van eigen ervaring geprognostiseerd.

Voor het leveren van de diverse producten dient het magazijn per jaar met circa 4.100 vrachtwagens te worden bevoorrad. Dit aantal verkeersbewegingen is een reductie van ruim 600 vrachtwagens ten opzichte van de huidige situatie. De reductie is te verklaren vanwege het feit dat (kleinere) deelleveringen vanaf de huidige diverse externe opslaglocaties niet meer nodig zullen zijn.

Het plangebied blijft conform de huidige situatie ontsloten op de Alsteedseweg.

Gelet op het vorenstaande en de gepaarde reductie van verkeersbewegingen van en naar het plangebied, wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer' geen belemmering vormt voor dit plan.

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 onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze 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 hoofdenersysteem 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 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de 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).

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

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

Gelet op de omvang van de voorgenomen ontwikkeling (uitbreiding magazijnruimte met een oppervlak van 3.800 m²), wordt gesteld dat in voorliggend geval sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Ter Huurne Hollandmarkt is een supermarkt dat opereert op de grens van Nederland en Duitsland. De supermarkt heeft daarmee een internationale aantrekkingskracht, maar dat beperkt zich in beginsel wel tot de Nederlandse en Duitse regio’s in de directe omgeving van het plangebied.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is echter geen sprake van een vergroting van het winkelvloeroppervlak en daarmee het productaanbod. Het klantenbestand zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling dan ook niet veranderen en in die zin blijft het verzorgingsgebied eveneens onveranderd. Het voornemen ziet uitsluitend toe op een efficiëntere bedrijfsvoering van de supermarkt.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in extra magazijnruimte bij een bestaande supermarkt. De behoefte aan deze magazijnruimte is concreet en afkomstig van de supermarkt. In paragraaf 3.1.3 is reeds nader uiteengezet waarom er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen. Aansluitend op de bestaande locatie van Ter Huurne Hollandmarkt en ter plaatse van een woonperceel/ voormalig agrarisch perceel. Gesteld wordt dat daarmee sprake is van een ontwikkeling dat deels ligt binnen bestaand ‘stedelijk’ gebied (namelijk het woonperceel). Voor een groot deel is echter ook sprake van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.

In voorliggend geval is echter sprake van een magazijnruimte ten behoeve van Ter Huurne Hollandmarkt. De magazijnruimte is gewenst om te kunnen voorzien in een efficiëntere en duurzamere bedrijfsvoering. Het realiseren van de magazijnruimte op een locatie elders (binnen bestaand stedelijk gebied) is, gelet op de bedrijfsvoering van Ter Huurne Hollandmarkt, niet wenselijk en doelmatig.

Conclusie ladder van duurzame verstedelijking

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de ladder van duurzame verstedelijking.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van de EU, het Rijk of de provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

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

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

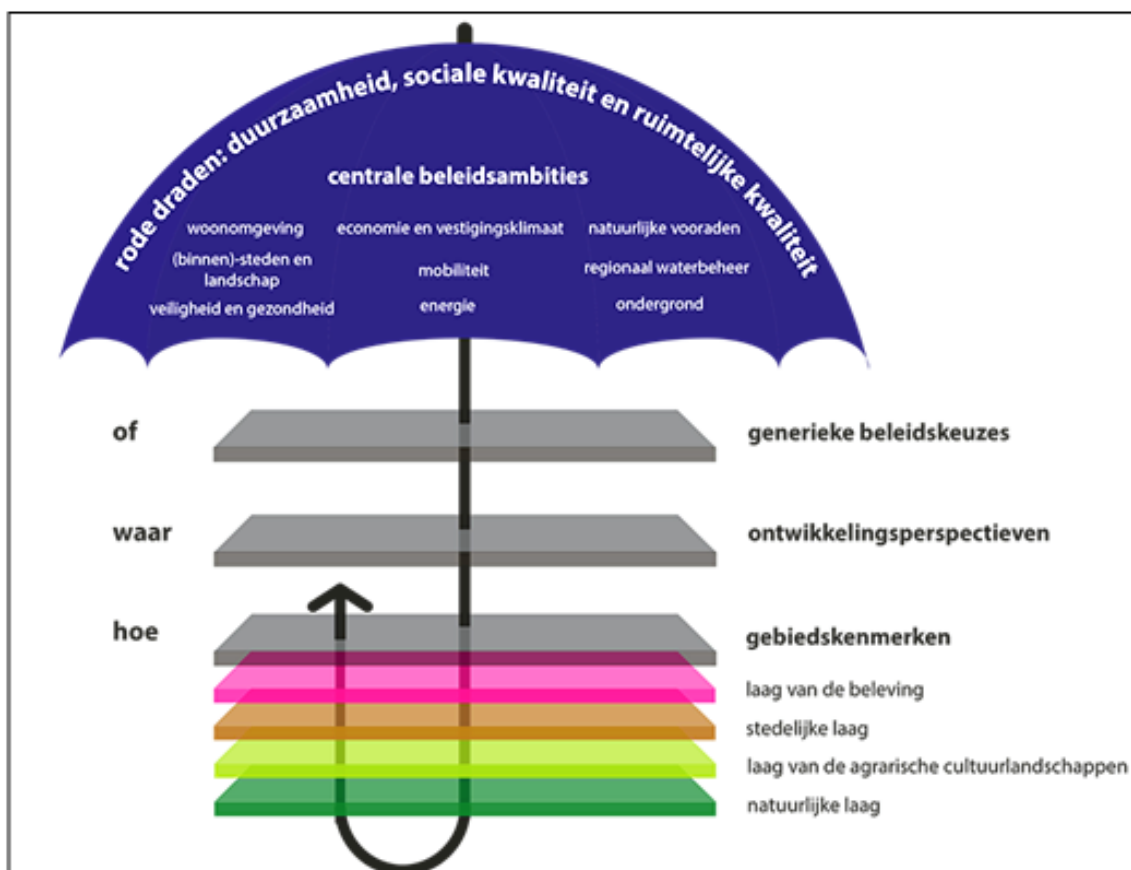
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een buitenstedelijke ontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikelen 2.1.3, 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit

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

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan de “Generieke beleidskeuzes”

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De voorgenomen ontwikkeling vindt grotendeels plaats op een voormalig agrarische perceel dat reeds is voorzien van een woonbestemming. Er is echter ook sprake van ruimtebeslag op de groene omgeving. Redelijke alternatieven ontbreken echter. Het doel van het voornemen is om bij de huidige supermarkt een adequate magazijnruimte te kunnen hebben. De meerwaarde hiervan is in paragraaf 3.1 reeds beschreven.

Het ruimtebeslag op de groene omgeving wordt in voorliggend geval daarnaast ruimschoots gecompenseerd in de vorm van de landschappelijke inpassing van het geheel. Onder het kopje ‘Ruimtelijke kwaliteit en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ hieronder, volgt een nadere uiteenzetten van de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

In verband hiermee is het project in overeenstemming met artikel 2.1.3. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Ruimtelijke kwaliteit en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Ter plaatse van het plangebied wordt een oppervlak van 1.108 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt (inclusief aanwezige asbest(daken)) en ondienstige verharding gesaneerd. Het plangebied wordt daarnaast volledig landschappelijk ingepast (zie ook hoofdstuk 3 en bijlage 1 bij deze toelichting). Ter

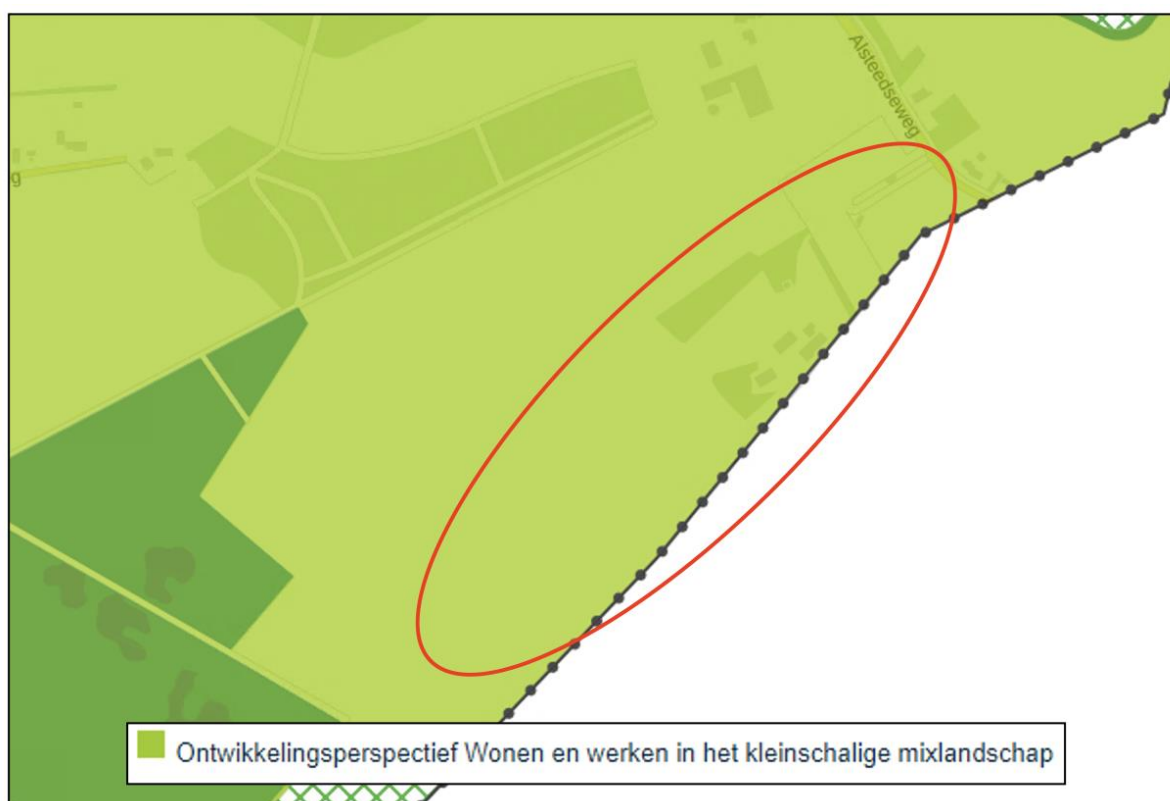
waarborging van de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing, wordt in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Het KGO-beleid van de gemeente Haaksbergen schrijft voor dat, om extra bebouwing in het buitengebied mogelijk te maken, er een veelvoud van het te bouwen oppervlak moet worden gesloopt. In voorliggend geval zou de sloopopgave 7.600 m² bedragen. Hiervan wordt 1.108 m² in het plangebied zelf gesloopt. Het aantal beschikbare sloopmeters in de gemeente Haaksbergen is echter beperkt. Dit geeft aanleiding om de ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van de hiervoor genoemde sloopplicht op andere wijze te vervullen. In samenspraak met de gemeente Haaksbergen is overeengekomen dat een bepaald bedrag beschikbaar wordt gesteld om extra ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen in het plangebied te garanderen. Hier is in paragraaf 3.1.7 uitgebreid op ingegaan.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan artikel 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief met de rode omlijning is aangegeven.



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

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking

van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Diverse vormen van bedrijvigheid betreffen functies die als passend worden beschouwd binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. De in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling is hieronder te scharen. De 'andere bedrijvigheid' binnen het mixlandschap dient de economische vitaliteit in het buitengebied op peil te houden. In voorliggend geval is daar eveneens sprake van. Onderdeel van het voornemen is tevens het toepassen van duurzame energiewinning door toepassing van zonnepanelen. Dit is eveneens in overeenstemming met het geldende ontwikkelingsperspectief. Het voornemen draagt met de diverse KGO-investeringen eveneens bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

In hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting wordt daarnaast geconcludeerd dat het voornemen geen belemmering vormt voor overige functies in de omgeving van het plangebied.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 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. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat het plangebied in het buitengebied ligt. Dit betekent dat de 'Stedelijke laag' buiten beschouwing kan blijven aangezien voor deze laag in het plangebied geen kenmerken gelden.

1. De "Natuurlijke laag"

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart "Natuurlijke laag" (Bron: Provincie Overijssel)

'Dekzandvlakte en ruggen'

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

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling is het plangebied op adequate wijze landschappelijk in te passen. Hiermee wordt rekening gehouden met de kenmerken afkomstig uit de 'natuurlijke laag'. Voor een nadere toelichting van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze toelichting. Op deze plek wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit op de kenmerken en uitgangspunten van de 'Natuurlijke laag'.

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Oude hoevenlandschap' en 'Jong heide- en broekontginningslandschap'. In afbeelding 4.4 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

'Oude hoevenlandschap'

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

Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

'Jong heide- en broekontginningslandschap'

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken

aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

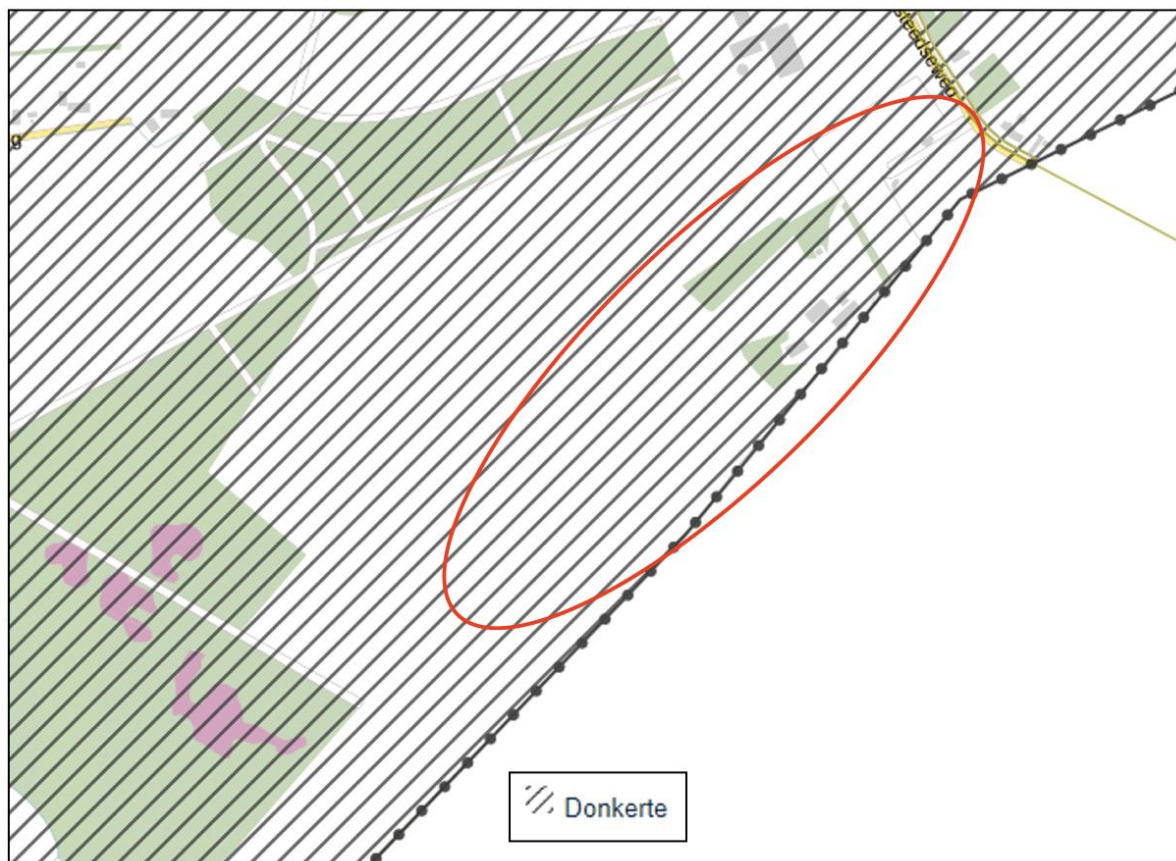
Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Conform de gebiedskenmerken wordt het plangebied op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast, waardoor bijgedragen wordt aan behoud en versterking van deze kenmerken ter plaatse. Voor een nadere uitwerking van de investering in landschapsmaatregelen wordt verwezen naar paragraaf 3.1 en bijlage 1 bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De 'Laag van de beleving'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van de beleving" aangeduid met het gebiedstype 'Donkerte'. Afbeelding 4.5 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van de beleving". Het plangebied is met de rode belijning ingetekend.



Afbeelding 4.5 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart "Laag van de beleving" (Bron: Provincie Overijssel)

Donkerte

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van

verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten.

Bij ontwikkeling in gebieden die zijn aangewezen als “Donkerte” wordt gestuurd op het zo min mogelijk toepassen van kunstlicht.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van de beleving’

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels in gebruik ten behoeve van Ter Huurne Hollandmarkt. Bij deze supermarkt is reeds sprake van het gebruik van kunstlicht. Van volledige ‘donkerte’ is daarmee al geen sprake.

Met de realisatie van een magazijnruimte wordt geen onevenredige hoeveelheid kunstlicht aan het plangebied toegevoegd. Uitsluitend noodzakelijk verlichting wordt toegepast. Denk hierbij aan verlichting ten behoeve van de sociale veiligheid, alsmede voor het veilig kunnen laden en lossen van goederen ter plaatse van het magazijn.

De laag van de beleving vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is 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 Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente

4.3.1.1 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.

In voorliggend geval zijn met name ambities 3, 6 en 8 van belang. Op deze ambities wordt in de volgende subparagraaf nader ingegaan.

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

Voor de kwaliteit van het buitengebied is een gezonde plattelandseconomie van groot belang. In het reconstructieplan zijn doelen geformuleerd om de ruimtelijke structuur van de landbouw te verbeteren voor de grondgebonden landbouw en intensieve veehouderij. De gemeente Haaksbergen stimuleert de verbreding van de plattelandseconomie naar recreatie en toerisme, kleinschalige bedrijvigheid en lokale energieproductie. Dit sluit niet uit dat op plekken die daarvoor geschikt zijn, toch nog een mate van schaalvergroting kan plaatsvinden.

4.3.1.3 *Ambitie 6 Versterken van de veelzijdigheid van de Haaksbergse economie*

Haaksbergen heeft dankzij de spoorlijn een behoorlijke industriële ontwikkeling doorgemaakt. Dit is goed te zien aan de grote oppervlakten aan bedrijventerrein, die midden in het dorp liggen langs de (voormalige) spoorlijn. Daarnaast liggen er bedrijventerreinen aan de noordzijde van de kern Haaksbergen en een bedrijventerrein aan de zuidzijde van Isidorushoeve. In totaal beslaat de oppervlakte bedrijventerrein bijna 176 hectare. Kenmerkend voor Haaksbergen is de grote diversiteit aan soorten bedrijven (detailhandel, groothandel, bouwbedrijven, autoreparatie en industrie) en dus een grote mate van werkgelegenheid in een breed spectrum. Dit is van grote waarde voor de werkgelegenheid en de lokale economie.

4.3.1.4 *Ambitie 8 Op peil houden en concentreren van het voorzieningenniveau*

Belangrijk is dat leegstand in het centrum moet worden voorkomen. De gemeente zal daarom inzetten 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. We zullen daarbij rekening houden met de toename van het ‘nieuwe winkelen’: door de toenemende internetverkoop zal benodigde oppervlakte voor winkels in het centrum afnemen.

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

Hoewel in de structuurvisie geen direct verband is met de genoemde ambities en de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling, zijn er wel gedeeltelijke aanknopingspunten die niet direct in de ambities benoemd zijn, maar hier wel mee in lijn zijn.

Zo draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan een duurzame voortzetting van Ter Huurne Hollandmarkt. Hiermee wordt een grote werkgever in de gemeente Haaksbergen gefaciliteerd en blijft deze werkgelegenheid behouden. Met het toekomstperspectief van Ter Huurne Hollandmarkt wordt eveneens een bijdrage geleverd aan het op peil houden van het voorzieningenniveau in de gemeente Haaksbergen en het buurtschap Buurse. Tevens wordt een bijdrage geleverd aan de economisch vitaliteit van het buitengebied van Haaksbergen.

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

4.3.2 **KGO-beleid gemeente Haaksbergen**

Ten aanzien van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), hanteert de gemeente Haaksbergen een rekenmodel voor intern gebruik. Op basis van dit rekenmodel is in voorliggend geval een berekening gemaakt om de omvang van de KGO-investering te bepalen.

Het te investeren bedrag is uitgangspunt geweest voor het opgestelde KGO-plan (bijlage 9). Het KGO-plan voorziet in voldoende kwalitatieve investering, om te voldoen aan de KGO-berekening.

4.3.3 **Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat het initiatief 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 Beoordeling plangebied

In voorliggend geval is door Sigma Bouw & Milieu ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting, hierna wordt ingegaan op de resultaten.

5.1.2.1 Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal plaatselijk puinresten waargenomen (indicatieve waarneming).

Onder de asfaltverharding is sprake van een fundatielaag (>50% bodemvreemd materiaal), dit materiaal betreft geen bodem en valt buiten de scope van het onderzoek. De puin-/fundatielaag is in het onderzoek niet onderzocht.

Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

5.1.2.2 Voormalige bovengrondse dieselolietank

bovengrond (0.07-0.27 m-mv)

Bovengrondmonster MM1 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

peilbuis 32 (1.7-2.7 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 32 bevat geen verhoogde gehalten minerale olie en vluchtige aromaten ten opzichte van de streefwaarde en/of detectiewaarde.

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 bevat een verhoogd gehalte zink (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) ten opzichte van de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden

zodat er uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

De bovengrondmengmonsters MM2 en MM3 bevatten geen van de onderzochte componenten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Bovengrondmengmonster MM4 bevat een verhoogd gehalte minerale olie ten opzichte van de achtergrondwaarde. De tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in dit geval niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Bovengrondmengmonster MM5 bevat een verhoogd gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in dit geval niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

De ondergrondmengmonsters MM7 en MM8 bevatten geen van de onderzochte componenten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Ondergrondmengmonster MM9 bevat een verhoogd gehalte kobalt en nikkel (zware metalen) ten opzichte van de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

peilbuis 1 (2.1-3.1 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) ten opzichte van de streefwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in dit geval niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

peilbuis 2 (2.1-3.1 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 2 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de streefwaarde en/of detectiewaarde.

5.1.2.3 Zuidwestelijke druppelzone zuidelijke berging

Toplaag (0.0-0.1 m-mv)

In de uitgegraven grond ter plaatse van de zuidwestelijke druppelzone onder de daklijn van de aanwezige berging, uit de inspectiegaten G1 t/m G4 (0.0-0.1 m-mv) (fractie >20 mm), is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In het geanalyseerde toplaagmonster D1 (zeef fractie < 20 mm) van de inspectiegaten G1 t/m G4 (laag 0.0-ca.0.1 m-mv) is een gemiddeld gewogen concentratie asbest gemeten van <1.1 mg/kg d.s.

Het totale gemiddeld gewogen gehalte asbest (fractie <20 mm + fractie >20 mm) in de toplaag uit de inspectiegaten G1 t/m G4 bedraagt <1.1 mg /kg d.s en is daarmee niet verhoogd ten opzichte van bepalingsgrens.

De toplaag ter plaatse van de inspectiegaten G1 t/m G4 is niet aantoonbaar verontreinigd met asbest.

5.1.2.4 noordoostelijke druppelzone zuidelijke berging

Toplaag (0.0-0.1 m-mv)

In de uitgegraven grond ter plaatse van de noordoostelijke druppelzone onder de daklijn van de aanwezige berging, uit de inspectiegaten G5 t/m G8 (0.0-0.1 m-mv) (fractie > 20 mm), is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In het geanalyseerde toplaagmonster D2 (zeef fractie < 20 mm) van de inspectiegaten G5 t/m G8 (laag 0.0-ca.0.1 m-mv) is een gemiddeld gewogen concentratie asbest gemeten van 8.5 mg/kg d.s.

Het totale gemiddeld gewogen gehalte asbest (fractie < 20 mm + fractie > 20 mm) in de toplaag uit de inspectiegaten G5 t/m G8 bedraagt 8.5 mg /kg d.s en is daarmee verhoogd t.o.v. bepalingsgrens, het gemeten gehalte is niet verhoogd t.o.v. het criterium voor nader onderzoek (> 50 mg/kg d.s.) of de interventiewaarde (100 mg/kg d.s) voor asbest. De toplaag ter plaatse van de inspectiegaten G5 t/m G8 is verontreinigd met asbest onder de interventiewaarde.

5.1.2.5 Aanbevelingen

Puin

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn plaatselijk puinresten in de bodem aangetroffen. Plaatselijk is sprake van puinlagen (waargenomen onder de aanwezige asfaltverharding). De herkomst van dit puinmateriaal in de bodem is niet bekend. Op basis van de beschikbare informatie kan niet met zekerheid worden gemotiveerd dat in het aanwezige puin geen asbesthoudend materiaal voorkomt.

Geadviseerd wordt ter plaatse van het deel van de onderzoekslocatie waar puin in de bodem is waargenomen een verkennend onderzoek asbest in grond conform NEN-5707+C2 uit te voeren. Alvorens dit onderzoek kan worden uitgevoerd dient het maaiveld van de locatie voldoende inspecteerbaar te zijn, hiertoe dient hoge vegetatie te worden gemaaid.

Asfalt

Een deel van de onderzoekslocatie is verhard met asfalt. Het aanwezig asfalt is niet onderzocht op teerhoudendheid. Wanneer het asfalt wordt verwijderd wordt geadviseerd, ter bepaling van eventuele hergebruiksmogelijkheden of het bepalen van een verwerkingslocatie, te onderzoeken of er in dit geval al dan niet sprake is van teerhoudend asfalt. Teerhoudend asfalt is niet geschikt voor hergebruik.

Asbestdak

Ten noorden van de te slopen woning bevindt zich een deel ingestort schuurtje, het dak hiervan is voorzien van asbestverdachte dakplaten, deels zijn de dakplaten beschadigd, rond het schuurtje bevinden zich resten van asbestverdachte dakplaat op het maaiveld. Dit deel rondom de vervallen schuur was niet toegankelijk voor onderzoek zodat hier in deze fase geen bodemonderzoek kon plaatsvinden. Geadviseerd wordt om na sloop van deze schuur de toplaag te onderzoeken op asbesthoudendheid.

5.1.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat op bepaalde onderdelen nader onderzoek gewenst is. Dit nader onderzoek kan praktisch het best worden uitgevoerd na de sloop van de bebouwing en het verwijderen van de aanwezige (niet te behouden) vegetatie.

Het nader onderzoek wordt daarom in een latere fase uitgevoerd. Om dit nader onderzoek te garanderen, is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

Voor het overige vormt het milieuaspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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

5.2.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied wordt geen geluidgevoelige functie of een geluidsbron als bedoeld in de Wet geluidhinder toegevoegd. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.2.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

In de Wet luchtkwaliteit staan 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

Gelet op de aard en omvang van voorliggend initiatief, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1 wordt gesteld dat voorliggend initiatief ‘niet in betekende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

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).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld 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

Ter plaatse van het plangebied wordt geen nieuw (beperkt)kwetsbaar object of een risicovolle inrichting gerealiseerd. Een nadere uiteenzetten van risicobronnen in en rond het plangebied is daarom niet noodzakelijk.

Binnen het plangebied wordt wel een bestaand LPG-station bestemd. Dit betreft het LPG-station onderdeel uitmakend van de inrichting Ter Huurne Hollandmarkt. In voorliggend bestemmingsplan wordt het LPG-stations conserverend bestemd. Reden hiervoor is dat de detailhandelsbestemming, waarbinnen het LPG-station staan, is meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Er is geen sprake van een wijziging van het LPG-station.

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. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; ‘rustige woonwijk’ en ‘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.

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), worden aangemerkt als ‘gemengd gebied’. Bij ‘gemengde gebieden’ moet gedacht worden aan:

"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 richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Aangezien het plangebied in het buitengebied ligt en er geen sprake is van een grote verscheidenheid aan functies (uitsluitend detailhandel), wordt in voorliggend geval uitgegaan van het gebiedstype 'rustige woonwijk'.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

Ten opzichte van het plangebied bevinden zich op zeer ruime afstand geen gevoelige objecten. De voorgenomen magazijnruimte zal tevens niet resulteren in een onaanvaardbare milieubelasting. Van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is geen sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe milieugevoelige functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies.

De voorgenomen te realiseren magazijnruimte betreft geen gevoelige functie. De magazijnruimte vormt daarmee tevens geen belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.6 Ecologie

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

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.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 29 mei 2019 (zie: AbRS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2019:1604) besloten dat het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is 'Witte veen', op een afstand van circa 460 meter.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is van directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. In voorliggend geval is door BIZ.nu een stikstofonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Hierna wordt op de resultaten ingegaan.

Om inzicht te verschaffen in de stikstofemissie en mogelijk significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, is een AERIUS-berekening gemaakt. In deze berekening zijn de onderstaande emitterende bronnen ingevoerd:

- Gasverbruik;
- Verkeersgeneratie bezoekers;
- Verkeersgeneratie magazijn;
- Verkeersbewegingen op het terrein van Ter Huurne Hollandmarkt;
- Emissie stationair draaien vrachtoertuigen tijdens laden en lossen.

Wanneer de bovengenoemde bronnen zijn ingevoerd in de AERIUS-calculator blijkt dat er sprake is van een stikstofdepositie.

Om deze reden is intern salderen toegepast. Hierbij zijn naast de hierboven genoemde bronnen tevens het agrarisch landgebruik toegevoegd.

Uit de rekenresultaten van de verschilberekening blijkt dat er geen sprake is van een toename hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Daarentegen is er wel sprake van een afname van de stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden.

Geconcludeerd wordt dat het project in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig is.

5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen op circa 330 meter afstand van het plangebied. Gezien de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

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 Beoordeling plangebied

Quickscan flora & fauna

In voorliggend geval is door Alcedo natuurprojecten een Quickscan flora & fauna uitgevoerd. De quickscan is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting, hierna wordt op de bevinden ingegaan.

Op basis van de Quickscan worden de volgende conclusies getrokken.

- Op de onderzochte locatie zijn geen jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels aangetroffen;
- Op de onderzochte locatie kan niet worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen zoals holen en burchten van grondgebonden zoogdieren aanwezig zijn, het betreft egel, bunzing, hermelijn en wezel;
- Op de onderzochte locatie kan niet worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, het betreft gewone dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis;
- De onderzochte locatie functioneert als foerageergebied voor vleermuizen en vervult ook een mogelijk onderdeel van een vliegroute voor vleermuizen, deze functionaliteiten komen in gevaar door de voorgenomen ingreep.

Het vorenstaande geeft aanleiding om voor diverse diersoorten nader onderzoek uit te voeren. De volgende aspecten dienen nader te worden onderzocht:

- Verblijfplaatsen en functioneel leefgebied van egel en kleine marterachtigen;
- Gewone dwergvleermuis: Vaste verblijfplaatsen en foerageergebied;
- Laatvlieger: Vaste verblijfplaatsen en foerageergebied;
- Gewone grootoorvleermuis: Foerageergebied.

Nader ecologisch onderzoek

Naar aanleiding van de quickscan flora & fauna, is door Alcedo natuurprojecten nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het nader ecologisch onderzoek heeft betrekking op de vleermuis, de egel en kleine marterachtigen. Het volledige onderzoeksrapport is in bijlage 5 opgenomen. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Voor de voorgenomen ingreep hoeft ten aanzien van de aangetroffen soorten vleermuizen geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd bij de Provincie Overijssel. Dit geldt alleen ten aanzien van de plannen om bebouwing af te breken. Omdat niet kan worden uitgesloten dat er zich in de oude bomen op de onderzochte locatie vaste verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden en deze bomen een belangrijk aspect vormen voor foeragerende vleermuizen, zal bij plannen tot de kap van deze bomen eerst een ecooloog (vleermuisdeskundige) moeten worden geconsulteerd. Ten aanzien van de sanering (verwijdering van groen en bosschages) van het terrein, moet vooraf een ecooloog worden geconsulteerd. Deze zal moeten onderzoeken of er zich ter plekke egels of kleine marterachtigen bevinden.

5.6.3 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen invloed op beschermde natuurgebieden. Ten aanzien van soortenbescherming dient vooraf aan de kap van bomen en bosschages een ecooloog worden geconsulteerd.

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 voorliggend geval is door Laagland Archeologie een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Na aanleiding van dit onderzoek is tevens een archeologisch karterend onderzoek uitgevoerd. Het rapport behorende bij het archeologisch onderzoek (inventariserend en karterend) is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend onderzoek

Bij het uitgevoerde booronderzoek is in het zuidoostelijke deel een deel van een dekzandopduiking aangeboord. Deze strekt zich tot buiten het plangebied uit. De bodem van de dekzandopduiking binnen het plangebied is intact. Dit betekent dat de kans op archeologische resten groot is. Daarom wordt nader archeologisch onderzoek geadviseerd conform protocol 4003 IVO (landbodems).

Gelet op de te verwachten prospectiekenmerken en prospecteerbaarheid van een eventuele vindplaats wordt geadviseerd dit vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een karterend onderzoek.

Archeologisch karterend onderzoek

Na aanleiding van het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend onderzoek, zijn in dit zuidoostelijke deel van het plangebied karterende boringen gezet. Dit heeft geen archeologische indicatoren opgeleverd, zodat mag worden aangenomen dat hier geen sprake is van een archeologische vindplaats. Het resterende

deel van het plangebied is relatief laaggelegen en meestal tot in de C-horizont vestoord. Geadviseerd wordt om af te zien van nader archeologisch onderzoek.

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

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt. Doordat wordt geadviseerd om het plangebied deels vrij te geven voor archeologie, zijn de binnen het plangebied van oorsprong voorkomende archeologische dubbelbestemmingen, in voorliggend bestemmingsplan deels niet overgenomen. Het gaat hierbij met name om de locatie waar het magazijn is beoogd.

Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

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 wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Indien de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming is 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 gevalsdefinities (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

5.8.2.1 Passende beoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in het realiseren van een magazijnruimte met bijbehorende voorzieningen. Gelet op de resultaten uit het stikstofonderzoek (zie ook paragraaf 5.6.1) wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van de aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk, aangezien er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten. Er is dus geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.8.2.2 Drempelwaarde Besluit m.e.r.

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Beleid waterschap Rijn en IJssel

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

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

6.1.5 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 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.

Watertoets

De watertoets - zoals deze in het kader van ruimtelijke plannen dient te worden uitgevoerd - is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De watertoets vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening.

Uitgangspunten

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid wordt gestreefd naar een zoveel mogelijk gesloten waterbalans. Voor een toename van de afvoer van water door uitbreiding van verharde oppervlakken dienen waterbeheersmogelijkheden te worden gecreëerd. Op deze manier worden eventuele problemen betreffende waterafvoer niet op omliggende gebieden afgewenteld. Door voldoende bergingsoppervlakte en een gedoseerde afvoer van het water op het hoofdwatersysteem zal de afvoer van het deelstroomgebied niet groter zijn dan in de huidige situatie.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsprocedure

Algemeen

Het waterschap Rijn en IJssel 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 van toepassing is. In dit kader is in september (2021) contact geweest met het waterschap. Het waterschap heeft hierin advies uitgebracht ten aanzien van de invulling van de waterparagraaf. Hier is in deze paragraaf rekening mee gehouden.

Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

Waterhuishoudkundige aspecten plangebied

Algemeen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen. De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwingebied.

Grondwater

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Oppervlaktewater

In de huidige situatie is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plan wordt wel nieuw oppervlaktewater in de vorm van natte natuur gerealiseerd.

Hemelwater

Het schoonhemelwater wordt zoveel mogelijk in het plangebied vastgehouden en met een overstort vertraagd afgevoerd. De definitieve uitwerking van de omgang met het hemelwater wordt bij de uitvoering nader uitgewerkt. Gedacht wordt aan infiltratievoorzieningen ter plaatse van de groenelementen in het plangebied alsmede te creëren natte natuur ten zuidwesten van het plangebied (op gronden in eigendom van initiatiefnemer).

Verharding en compensatie

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, neemt het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied toe met een oppervlak van circa 9.500 m². In overleg met het waterschap dient ten minste sprake te zijn van een watercompensatie van 55 mm per 1 m² verhard oppervlak. In voorliggend geval dient zodoende sprake te zijn van een watercompensatie van circa 523 m³. Een dergelijke waterberging is goed te realiseren in het gebied ten zuidwesten van het plangebied. Er zijn plannen om hier natte natuur te creëren. Gelet op de omvang van dit gebied (circa 5 hectare), is hier ruim voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan de waterbergingseis.

Opgemerkt wordt dat initiatiefnemer voornemens is om de te realiseren parkeerplaatsen halfverhard uit te voeren. Hier is in vorenstaande berekening nog geen rekening mee gehouden. De bergingseis wordt hierdoor verminderd.

Afvalwater

Het afvalwater wordt net als in de huidige situatie afgevoerd naar de riolering. Het rioolstelsel wordt dusdanig uitgevoerd dat het afvalwater van het toekomstige aantal vervuilingseenheden kan worden afgevoerd. Dit temeer doordat ter plaatse van het plangebied tevens functies komen te vervallen.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft onder meer bepalingen 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, dakhelling, 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;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn, en regels met betrekking tot beroep en bedrijf aan huis.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*
In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afwijkingen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Het hiermee strijdige gebruik is hier specifiek benoemd.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. In voorliggend geval zijn de regels met betrekking tot de veiligheidszone van het in het plangebied aanwezige LPG-punt opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om punten van de regels in het bestemmingsplan door middel van een wijzigingsplan te wijzigen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 13)*
In dit artikel worden de procedureregels voor het stellen van een nadere eis uiteengezet.
- *Overige regels (Artikel 14)*
In dit artikel worden overige regels, welke betrekking hebben op realisatie en behoud van voldoende 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.

Bos (Artikel 3)

De gronden die op basis van het ruimtelijk kwaliteitsplan zijn aangewezen als bos ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het te realiseren magazijn, zijn voorzien van de bestemming ‘Bos’.

Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor onder andere bos, het behoud, de bescherming en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarde en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter. Kunstwerken mogen maximaal 4 meter hoog zijn.

Detailhandel (Artikel 4)

Nagenoeg het hele plangebied is voorzien van de bestemming ‘Detailhandel’. Ter plaatse van Ter Huurne Hollandmarkt zijn de gronden conform de bestaande bestemming bestemd. Ter plaatse van het te realiseren magazijn en de omliggende gronden, is eveneens de bestemming ‘Detailhandel’ opgenomen.

Om het magazijn mogelijk te maken is door middel van een aanduiding bepaald waar het magazijn mag worden gebouwd. In de bouwregels zijn tevens maatvoeringen vastgelegd. Om het extra bebouwd oppervlak (ten behoeve van het magazijn) mogelijk te maken, is bepaald dat het bestaande bebouwd oppervlak is toegestaan die met 3.800 m² mag worden vergroot. Op deze manier wordt voorkomen dat bebouwd oppervlak van de supermarkt zelf (die zijn vergund), buiten de bouwregels vallen.

Waarde – Hoge archeologische verwachting (Artikel 5) en Waarde - Middelmattige archeologische verwachting (Artikel 6)

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

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De gemeentelijke kosten worden verhaald op basis van de legesverordening. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente waarin onder andere de realisatiekosten en eventuele planschade zijn verzekerd. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

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

Voorliggend bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg met de provincie Overijssel gedeeld.

Opgemerkt wordt dat de provincie Overijssel gedurende de initiatieffase meerdere keren is betrokken bij de voorliggende ontwikkeling. Er hebben meerder overleggen plaatsgevonden met de provincie. In deze gesprekken is met name overleg gevoerd over de omvang van de magazijnruimte, de landschappelijk inpassing en de vorm en uitstraling van de magazijnruimte. Deze overleggen hebben bijgedragen aan de totstandkoming van voorliggend plan.

9.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

In het kader van de watertoetsprocedure is contact geweest met het waterschap Rijn en IJssel. In dit overleg is de in dit bestemmingsplan opgenomen waterparagraaf voorgelegd en geaccordeerd. Nader vooroverleg met het waterschap wordt niet noodzakelijk geacht.

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ingevuld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 **Stikstofonderzoek**

Bijlage 4 **Natuurwaardenonderzoek**

Bijlage 5 **Nader ecologisch onderzoek**

Bijlage 6 Archeologische bureau- en veldonderzoek en karterend onderzoek

Bijlage 7 **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Bijlage 8 Watertoetsresultaat

Bijlage 9 **KGO-plan**