

Bestemmingsplan  
**Haaksbergen,**  
partiële herziening O&K-terrein

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

**Bestemmingsplan**  
**“Haaksbergen,**  
**partiële herziening O&K-terrein”**

Gemeente Haaksbergen  
Postbus 102  
7480 AC HAAKSBERGEN

Plannaam: Haaksbergen, partiële herziening O&K-terrein  
Plantype: Bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0158.BP1208-0002  
Status: Vastgesteld  
Datum: Augustus 2023



Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16  
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle  
Dr. Van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht  
Wattbaan 51  
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME .....	6
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>9</b>
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR HAAKSBERGEN .....	9
2.2	PLANGEBIED .....	10
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING.....</b>	<b>12</b>
3.1	DE HERONTWIKKELING VAN HET O&K-TERREIN .....	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	14
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>17</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	20
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	26
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>31</b>
5.1	BODEM.....	31
5.2	GELUID .....	32
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	34
5.5	MILIEUZONERING .....	36
5.6	ECOLOGIE.....	41
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	44
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	45
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>47</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	47
6.2	WATERPARAGRAAF .....	48
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....</b>	<b>50</b>
7.1	INLEIDING.....	50
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	50
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	51
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>54</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>55</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	55
9.2	INSPRAAK .....	55
9.3	ZIENSWIJZEN.....	55
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>56</b>	
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN .....	57
BIJLAGE 2	STEDENBOUWKUNDIG PLAN .....	58
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK .....	59
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....	60
BIJLAGE 5	AKOESTISCH ONDERZOEK PARKEERTERREIN EN OMLIGGENDE FUNCTIES .....	61
BIJLAGE 6	AKOESTISCH ONDERZOEK MBS.....	62

BIJLAGE 7	AKOESTISCH ONDERZOEK CUMULATIE MBS EN WEGVERKEERSLAWAAI .....	63
BIJLAGE 8	GEURONDERZOEK MBS .....	64
BIJLAGE 9	LUCHTKWALITEITSONDERZOEK MBS.....	65
BIJLAGE 10	TRILLINGSHINDERONDERZOEK MBS .....	66
BIJLAGE 11	AERIUS-BEREKENING .....	67
BIJLAGE 12	QUICKSCAN NATUURWAARDEN.....	68
BIJLAGE 13	NADER ONDERZOEK ECOLOGIE.....	69
BIJLAGE 14	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK .....	70
BIJLAGE 15	AANMELDNOTITIE BESLUIT MER.....	71
BIJLAGE 16	WATERHUISSHOUDKUNDIG PLAN.....	72
BIJLAGE 17	ZIENSWIJZENNOTA.....	73

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het huidige bedrijfsperceel van Odink & Koenderink aan de Parallelweg in Haaksbergen alsmede enkele aangrenzende percelen.

Odink & Koenderink (hierna; O&K), een fabrikant van schakelkasten, verplaatst haar bedrijfsactiviteiten naar een nieuwe bedrijfslocatie op het bedrijventerrein Stepelerveld. Ter Steege Gebiedsontwikkeling (hierna; Ter Steege) heeft de locatie aangekocht en is voornemens de locatie, na verplaatsing van O&K, te herontwikkelen. Het plan van Ter Steege voorziet concreet in:

1. het slopen van bestaande bedrijfsbebouwing, met uitzondering van een deel van het kantoor wat aan te merken is als karakteristiek. De te behouden bebouwing, circa 400 m<sup>2</sup>, zal in gebruik worden genomen als werkruimte (lichte bedrijfsactiviteiten);
2. het realiseren van in totaal 93 nieuwbouwwoningen, in de vorm vrijstaand, twee-onder-één kap, rijwoningen en appartementen;
3. het aanleggen van wegen en parkeer-, groen- en waterbergende voorzieningen.

In hoofdstuk 3 wordt een nadere toelichting op het plan gegeven.

Zoals reeds beschreven zijn in het plangebied tevens aangrenzende percelen meegenomen. Het gaat om gronden waar op dit moment een bedrijventerreinen bestemming geldt, maar waarin van een bedrijventerrein in werkelijkheid geen sprake is. Het gaat veelal om woon- en in sommige gevallen woonwerklocaties met slechts lichte bedrijfsactiviteiten. Dit bestemmingsplan voorziet voor die percelen in een actueel planologisch kader passend bij de feitelijke situatie, waarbij op enkele percelen de planologische mogelijkheid voor een extra woning wordt gecreëerd (in totaal 4 nieuwe woningen).

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om tot herontwikkeling te kunnen komen. Er zal worden aangetoond dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt centraal in de kern Haaksbergen, tussen Parallelweg en de M.A. de Ruijterstraat. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Haaksbergen en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Opgemerkt wordt dat de rode omlijning de begrenzing van het herontwikkelingsgebied O&K-terrein vormt en met de blauwe stippellijn de aangrenzende percelen zijn aangegeven die worden meegenomen, tezamen vormen zij het plangebied.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Haaksbergen en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Buro Ontwerp & Omgeving, bewerking BJZ.nu)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Haaksbergen, partiële herziening O&K-terrein" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.BP1208-0002) en een renvooi;
- regels.

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

### 1.4 Huidig planologisch regime

#### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buuserstraat, De Pas en Hassinkbrink", vastgesteld op 2 juli 2013 door de gemeenteraad van Haaksbergen.

Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan. Hierin is het plangebied globaal weergegeven met de rode contour. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' (paarse kleur) met een bouwvlak en diverse functieaanduidingen. Daarnaast is het plangebied voorzien van archeologische dubbelbestemmingen.

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor bedrijven tot en met categorie X (afhankelijk van aanduiding), specifiek aangeduide bedrijvigheid, opslag van materialen ten behoeve van de bedrijfsuitvoering, een en ander met bijbehorende voorzieningen.

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

#### 1.4.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met de bestemmingsregels, omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor reguliere woningen ontbreken.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridische planologisch kader op basis waarvan de voorgenomen herontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast zijn aangrenzende percelen, die tevens onderdeel uitmaken van de bestemming 'Bedrijventerrein', tevens meegenomen en voorzien van een actueel en passend planologisch kader.

## 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.

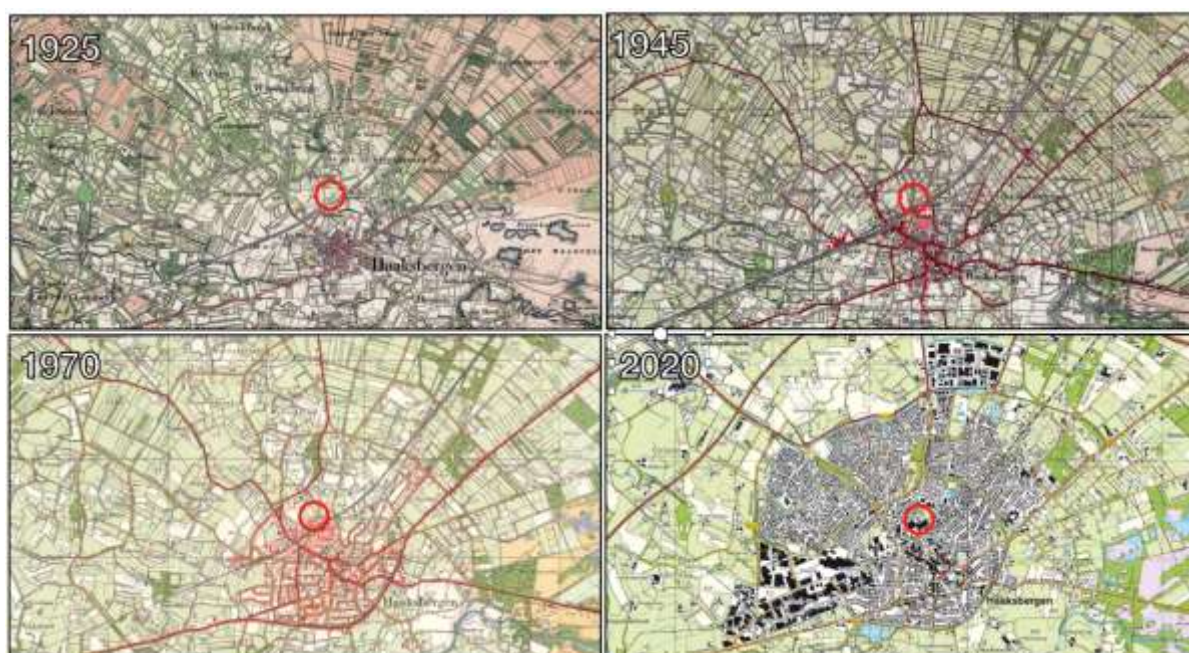


## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Ruimtelijke structuur Haaksbergen

Haaksbergen is vanuit het historische centrum voornamelijk ontwikkeld in noordwestelijke richting. In eerste instantie heeft de aanleg van de spoorlijn het dorp naar de spoorlijn toe laten groeien. Veel later zijn de rijksweg N18, en de landschappelijke waarden ten zuiden van het dorp een belemmering gaan vormen voor ontwikkeling in zuidelijke richting. Dit heeft geleid tot de huidige situatie waarin sprake is van een excentrische opbouw van het dorp ten opzichte van het centrum. Als gevolg daarvan is er sprake van een intensieve mobiliteit vanuit de woonbuurten naar het centrum. Bijna alle winkelveorzieningen zijn geconcentreerd in het centrum. De nieuwere delen van Haaksbergen, zoals 't Wolferink en Hassinkbrink, vormen herkenbare deelgebieden met een waarneembare begrenzing. Het gebied rondom het centrum, grofweg tussen de spoorlijn en de N18, is veel diffuser. De dorps bebouwing van het oorspronkelijke Haaksbergen is - vooral in de omgeving van het spoor vermengd geraakt met grootschalige industriële bebouwing. Hierdoor ontstaat een vervreemding van de dorps karakteristiek. Dit heeft met name invloed op de beleving van het dorp, omdat deze elementen tussen de recentere wijken en het centrum in liggen.

In afbeelding 2.1 zijn historische kaarten van Haaksbergen opgenomen, waarop het plangebied met de rode cirkel globaal is aangegeven.



Afbeelding 2.1 Historische ontwikkeling van het plangebied en omgeving (Bron: Topotijdreis, bewerkt BJZ.nu)

Het hiervoor genoemde is ook zeker van toepassing ter plaatse van het plangebied. Het betreft bedrijventerrein welke voor een groot deel wordt omgeven door woonbebouwing, wat zorgt voor een diffuus straatbeeld. De grootschalige fabrieksbebouwing, deels met cultuurhistorische waarde, is hierbij zeer beeldbepalend.

Het bedrijf is in 1919 opgericht en in 1920 is de eerste bedrijfsbebouwing ter plaatse van het plangebied opgeleverd. Nadien is het bedrijf meermaals uitgebreid en uitgegroeid tot hetgeen nu aanwezig is.

## 2.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Haaksbergen, op zeer korte afstand van het centrumgebied. Het plangebied omvat de locatie beter bekend als het ‘O&K-terrein’ evenals enkele aangrenzende gronden.

Het plangebied ligt globaal tussen de Parallelweg, de M.A. de Ruijterstraat, de Kortenaerstraat en de Boerenbondstraat. Ten (zuid)oosten van het plangebied ligt de nieuwbouwuurt ‘Kop Parallelweg’, de brandweerkazerne van Haaksbergen en het CLV-gebouw (Coöperatieve Landbouwvereniging). Tot slot ligt ten zuiden het spoorwegmuseum (MBS Haaksbergen) en ten (noord)westen een onderwijsinstelling (Het Assink lyceum; locatie Van Brakelstraat).

Binnen het plangebied, met een totale omvang van circa 4,5 hectare, is de bedrijfsbebouwing van Odink en Koenderink gelegen. Het bedrijf heeft op deze locatie meer dan een eeuw schakelkasten geproduceerd. Naast het bedrijfsperceel van O&K zijn binnen het plangebied een bedrijfsperceel (KPN-gebouw), enkele woon-/woonwerkpercelen, parkeer- en groenvoorzieningen en een weide aanwezig.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied opgenomen. In afbeelding 2.2 is een foto van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Foto's huidige situatie plangebied (Bron: Buro Ontwerp & Omgeving)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling het O&K-terrein met woningbouw (93 woningen). Opgemerkt wordt dat het plangebied tevens enkele bestaande aangrenzende percelen omvat. Deze percelen zijn bestemd tot bedrijventerrein, een bestemming die niet passend is bij het daadwerkelijke gebruik. Deze percelen zijn meegenomen in voorliggend bestemmingsplan, waarbij het planologisch kader is afgestemd op het feitelijke gebruik (overwegend een woonbestemming, al dan niet in combinatie met bedrijvigheid) en in totaal vier nieuwe woningen worden toegestaan. In totaal gaat het dan ook om een woningbouwontwikkeling van 97 woningen.

### 3.1 De herontwikkeling van het O&K-terrein

#### 3.1.1 Uitgangspunten

Het Oversticht heeft in opdracht van de gemeente Haaksbergen ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd voor de herontwikkeling van het O&K terrein. Hierna zijn de meest van belangzijnde uitgangspunten en aanbevelingen opgenomen. Voor het complete advies wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

- Behoud of versterk het aanwezige industriële karakter en pas waardevolle cultuurhistorische elementen in;
- Onderzoek handhaving bebouwing, met name het bebouwingsdeel van O&K aan de Parallelweg is interessant;
- Benader het gehele plangebied als één ‘industriële’ doorlopend terrein waar de verschillende bebouwingstypen een relatie met elkaar aan gaan;
- Maak een openbare centrale ontmoetingsplek met zicht op industriële gebouwen (O&K, CLV, MBS);
- Hogere bebouwingsdichtheid ter plaatse van de bestaande bebouwing van O&K langs de Parallelweg met architectuur op fabriek geïnspireerd
- Behouden van een (deel van de) groenzone langs de M.A. de Ruijterstraat
- Bouwblok met vrijstaande woningen op ruime percelen;
- Ontsluiting door het gebied van Parallelweg naar M.A. de Ruijterstraat;
- Koppel parkeren op enkele grote plekken binnen het plangebied in plaats van langs de (nieuwe) wegen te parkeren óf parkeer op eigen terrein;
- Shared space in het gebied, auto’s te gast;
- Gebruik een deel van het huidig aanwezige groengebied voor het bufferen van hemelwater én het handhaven van de open natuurlijke atmosfeer;
- Pas nieuwe groen in op robuuste industriële wijze. Liever enkele stoere gebaren in de vorm van clusters dan lijnelementen;
- Versterk de aanwezige biodiversiteit.

Deze uitgangspunten zijn in meerdere overleggen met onder andere de gemeente Haaksbergen uitvoerig besproken en aangescherpt. De uitgangspunten zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan. Hierna worden de hoofdlijnen uit het stedenbouwkundig plan toegelicht. Voor het volledige stedenbouwkundig plan wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

#### 3.1.2 Beoogde invulling

Het stedenbouwkundig plan is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna zijn enkele onderdelen uit het plan opgenomen. In afbeelding 3.1 is een stedenbouwkundig ontwerp weergegeven. Opgemerkt wordt dat het ontwerp indicatief is en wijzigingen dan ook mogelijk zijn.



Afbeelding 3.1      *Indicatief stedenbouwkundig ontwerp (Bron: Buro Ontwerp & Omgeving)*

### Nieuwe bebouwing

Het stedenbouwkundig ontwerp voor het O&K terrein zoekt verbintenis met de industriële geschiedenis van dit deel van Haaksbergen. Dit industriële karakter komt op een aantal manieren tot uitdrukking.

De grote maat en schaal én het orthogonale karakter van het bestaande complex komt terug in de bouwblokken die een belangrijk deel van het gebied beslaan. Het orthogonale stramien van de bouwblokken (haaks en parallel aan de spoorlijn) en de aangrenzende ruimten vormt een contrast met de organische vormen in het noordoostelijke deel van het gebied en de schuine lijnen in het westelijke deel die voortkomen uit de vroegere richting van de rangeersporen.

Het bestaande kantoorgebouw maakt deel uit van het grootste bouwblok. Dit bouwblok volgt voor een groot deel de bestaande rooilijnen van de huidige fabrieksbebouwing. Met name de rooilijn, bouwhoogte en gevelbeeld langs de Parallelstraat worden (met nieuwbouw) behouden. Het huidige samenspel tussen bebouwing met plat dak aan de zuidzijde (Parallelweg) en sheddaken aan de noordzijde is een inspiratie voor de nieuwbouw.

In dit bouwblok zitten verschillende woningtypen verwerkt, van rijwoningen tot appartementen, levensloopbestendige woningen en boven-benedenwoningen. Het bestaande kantoorpand behoudt zijn bestemming als werkruimte.

In het noordwestelijke deel van het plan is sprake van een losse en meer organische verkaveling die goed past bij de bestaande woningen in het gebied. Dit betreft vooral vrijstaande woningen en tweekappers. De woningen grenzend aan het driehoekige plein hebben een robuuste vormgeving en een bouwhoogte van twee lagen met een kap of plat dak. Nabij de kruising M.A. de Ruijterstaat – Kortenaerstraat hebben de woningen een wat landelijker karakter en zijn ze overwegend één laag met kap hoog.

De architectuur kan in twee groepen worden verdeeld. In het zuidwestelijke deel wordt een stoere industriële architectuur voorzien. Robuust en met grote gebaren. In het noordoostelijke deel sluit de architectuur aan op de meer landelijke setting en bestaande bebouwing.

In afbeelding 3.2 en 3.3 zijn respectievelijk het programma en de bouwmassa's (lagen) inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding 3.2 Programmatische weergave (Bron: Buro Ontwerp & Omgeving)



Afbeelding 3.3 Bouwmassa's (Bron: Buro Ontwerp & Omgeving)

### Openbare inrichting

Het terrein transformeert van een versteende fabrieksomgeving naar een bijzondere woonwijk waar groen en water een belangrijk deel van de stedelijke ruimte vormen. De grote groene vlakken op de pleinen zijn ingericht als stedelijk groenelement met ruimte voor waterberging, spelen en verblijven.

Verdeeld in het ontwerp liggen een aantal groenvakken in wisselende grootte, die als wadi ingericht worden. Dit is nodig om het water van de verharde delen op te vangen en te kunnen laten infiltreren. Dit om een zo klimaat robuust mogelijke inrichting te maken. Het vasthouden van water op de plek, draagt bij aan de bestrijding van droogte en een wadi vangt het water op bij hevige piekbuien. Beide zijn belangrijke aspecten vanwege de veranderingen in het klimaat.

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die daardoor ontstaat. Hierna wordt op beide aspecten nader ingegaan.

### 3.2.2 Parkeerbehoefte

In onderstaand tabel is de parkeerbehoefte van de toekomstige woningen ter plaatse van het O&K-terrein inzichtelijk gemaakt. Opgemerkt wordt dat in alle gevallen uit wordt gegaan van koopwoningen. Dit betreft een worst-case benadering, aangezien koopwoningen een hogere parkeerbehoefte kennen dan huurwoningen.

Functie	Parkeernorm per 100 m <sup>2</sup> bvo werkruimte/ aantal woningen	Aantal m <sup>2</sup> bvo werkruimte/ aantal woningen	Totale parkeerbehoefte
Koop, vrijstaand	2,1	10	21
Koop, tweekapper	2,0	8	16
Koop, tussen/hoek	1,9	35	66,5
Koop, levensloopbestendig	1,8	16	28,8
Koop, beneden/bovenwoning	1,4	12	16,8
Koop, appartementen	1,4	12	16,8
Werkruimte	2	400	8
<b>Totaal</b>			<b>173,9</b>

De woningbouwontwikkeling van het O&K-terrein brengt een parkeerbehoefte van afgerond 174 parkeerplaatsen met zich mee. Het plan voorziet in circa 59 parkeerplaatsen op eigen terrein en 118 in de openbare ruimte. Het totale parkeeraanbod bedraagt dan ook 177 parkeerplaatsen, waarmee in de verwachte parkeerbehoefte kan worden voorzien. De vier nieuwe woningen dienen op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien. De percelen zijn van voldoende omvang om hieraan te kunnen voldoen.

Opgemerkt wordt dat in de regels van dit bestemmingsplan parkeernormen zijn opgenomen. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden aangetoond dat aan de betreffende parkeernormen wordt voldaan.

### 3.2.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Voor wat betreft het bepalen van de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkcijfers naar parkeernormen' (publicatie 381) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. De cijfers van het CROW zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. In dit geval is voor de berekening van de verkeersgeneratie uitgegaan van de gemiddelde parkeerbehoefte.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk / gemeente Haaksbergen (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

In onderstaande tabel is de totale verkeersgeneratie, inclusief de vier extra woningen, inzichtelijk gemaakt.

Functie	Verkeersbewegingen per woning/ per 100 m <sup>2</sup> bvo per weekdag (gemiddeld)	Aantal woningen/ aantal m <sup>2</sup> bvo	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)
Koop, huis, tussen/hoek	7,1	51	362,1
Koop, huis, tweekapper	7,8	8	62,4
Koop, huis, vrijstaand	8,2	14	114,8
Koop, appartement, midden	5,6	24	134,40
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	13,6	400	54,5
<b>Totaal</b>			<b>728,2</b>

Het plan levert op basis van de CROW-publicatie een totale verkeersgeneratie op van 729 vervoersbewegingen (zie vorenstaande tabel) per weekdagemaal. De daadwerkelijke toename zal aanmerkelijk lager zijn door het vervallen van de verkeersbewegingen behorend bij de huidige bedrijfsactiviteiten.

Het wegenpatroon in het oostelijk deel van het gebied volgt het oorspronkelijke kronkelige verloop. De wijk wordt voor autoverkeer vanuit de Parallelweg ontsloten op de plek waar nu ook de inrit ligt. De weg volgt in grote lijnen het huidige bochtige verloop en wordt uiteindelijk aangesloten op de M.A. de Ruijterstraat in het noorden. De weg passeert daarbij het als shared space ingerichte plein. Deze maatregel is bedoeld om een rustige verkeersafwikkeling te bewerkstelligen en sluipverkeer te voorkomen. Gekoppeld aan deze route liggen verschillende parkeerclusters. Door het clusteren van de parkeerplaatsen wordt een groot deel van de openbare ruimte vrijgehouden van auto's.

Het langzaam verkeer netwerk is fijnmazig. Het gebied kan door de voetganger via verschillende routes worden doorkruist. Het grote bouwblok wordt bijvoorbeeld doorsneden met routes. Vanaf de kruising M.A. de Ruijterstraat – Kortenaerstraat wordt een langzaam verkeer verbinding voor fietsers en voetgangers gerealiseerd.

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen onevenredige verkeersdruk met zich meebrengt en het plan vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren oplevert.



## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 4.1.1.1 Algemeen

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

##### 4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.1.1.4 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

*stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

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

## 4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

### Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

**Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

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

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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het herontwikkelen van een bedrijventerrein naar woon-/woonwerkgebied. Gelet op de aard en omvang van het plan dient de woningbouwontwikkeling te worden beschouwd als zijnde een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De werkruimten hebben een omvang van maximaal 400 m<sup>2</sup> bvo en is op basis van jurisprudentie (*ECLI:NL:RVS:2017:1724, ro 6.3*) niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Ook de infrastructurele aanpassingen en het aanleggen van groenvoorzieningen worden gelet op de aard en beperkte omvang niet aangemerkt als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

**Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?**

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

Voorliggend plan maakt woningbouw mogelijk. Gelet op de stedelijke opgave ten aanzien van woningbouw (lokale behoefte) kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot de gemeente Haaksbergen.

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

Hierna wordt de behoefte naar woningen nader onderbouwd.

Voorliggend bestemmingsplan maakt 97 nieuwe woningen mogelijk (incl. 4 woningen op aangrenzende percelen). Het gaat om diverse woningtypen zowel grondgebonden als niet-grondgebonden in zowel het goedkope, middeldure als dure segment, waarbij het op dit moment nog niet geheel duidelijk is of en hoeveel woningen er verhuurd zullen worden.

De gemeente Haaksbergen heeft recentelijk een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd onder de plaatselijke bevolking. Uit het onderzoek, genaamd ‘Goed wonen in Haaksbergen’, blijkt dat tot 2030 een theoretische uitbreidingsbehoefte voor 230 woningen bestaat. Kwalitatief is vraag naar alle type woningen, met name naar vrijstaande en twee-onder-een kap woningen gevolgd door levensloopbestendige woningen/appartementen met lift. Het vorenstaande is verwerkt in de onlangs vastgestelde en gelijknamige woonvisie.

Voorliggend plan past qua woningbouwcontingenten binnen de geraamde kwantitatieve behoefte. Daarnaast sluit het plan, gelet op de grote diversiteit aan woningtypen, ook kwalitatief goed aan op de behoefte. Het plan voorziet in de kwalitatieve behoefte van zowel starters, 1-/2 persoonshuishoudens, gezinnen en senioren.

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

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

Het plangebied ligt binnen het stedelijke gebied van Haaksbergen. De betreffende gronden zijn in het geldende bestemmingsplan reeds bestemd voor stedelijke functies.

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

#### 4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het plan aansluit bij het vigerend rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Algemeen

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

### 4.2.2 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

### 4.2.3 Omgevingsverordening Overijssel

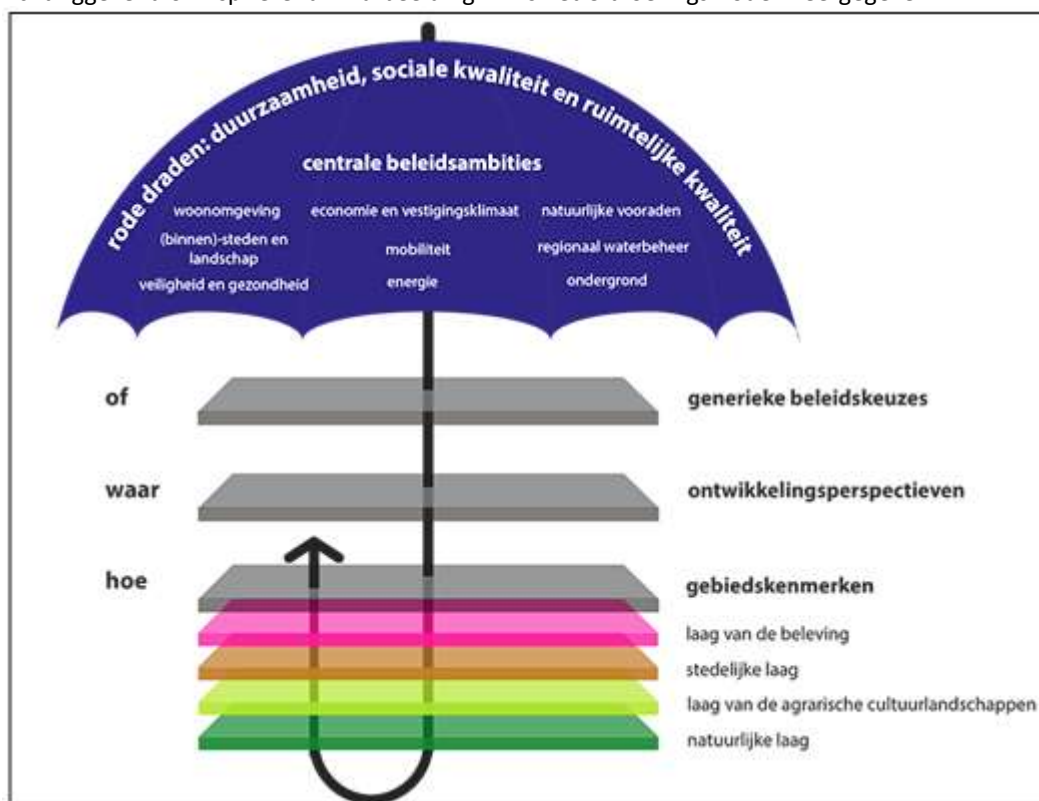
De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

### 4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kan de hand van deze drie stappen worden bepaald of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

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

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

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

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

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

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

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

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

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

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

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

##### *4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes*

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

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

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

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

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

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

**Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen (lid 1 en 4)**

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*

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

De gemeente Haaksbergen heeft, zoals ook blijkt uit paragraaf 4.1.2, recentelijk een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. De ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, gaat uit van de realisatie van maximaal 97 woningen met een grote diversiteit in type en segment. De ontwikkeling is passend binnen het gemeentelijk beleid, is in overeenstemming met de prestatieafspraken met de provincie Overijssel en voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2). Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

**4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven**

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



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

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

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

#### *Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’*

In dit geval wordt met de ontwikkeling een stedenbouwkundig verantwoorde en functioneel passende ontwikkeling gerealiseerd, in een gebied aansluitend op bestaand woongebied en met respect voor de historie van de locatie. Het plan leidt tot een forse ruimtelijke kwaliteitsverbetering doordat gedateerde ontsierende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en kwalitatief hoogwaardige en duurzame bebouwing wordt teruggebouwd. Met het toevoegen van woningen wordt voorzien in de woningbehoefte en wordt er bijgedragen aan het vergroten van de leefbaarheid ter plaatse. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving. Het initiatief is dan ook in overeenstemming met het hiervoor genoemde ontwikkelingsperspectief.

#### **4.2.5.3 Gebiedskenmerken**

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor



ruimtelijke ontwikkelingen. Vanuit de 'Laag van de beleving' zijn er geen bijzondere kenmerken op het plangebied van toepassing. In verband met de verstedelijking van het plangebied en de directe omgeving zijn de kenmerken vanuit de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' reeds niet meer aanwezig en /of zichtbaar. Dit betekent dat hieronder enkel nader wordt ingegaan op de kenmerken vanuit de 'Stedelijke laag'.

#### De 'Stedelijke laag'

De locaties zijn op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Stedelijke laag' aangeduid met de gebiedstype 'Bedrijventerreinen'. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Stedelijke laag".



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

#### 'Bedrijventerreinen'

De bedrijventerreinen zijn georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een 'no nonsense' karakter en vaak krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht en bebouwd op basis van een beperkte set aan kwaliteitsregels. De terreinen zijn veelal volledig gericht op autobereikbaarheid en hermetisch van karakter en liggen los van de woonwijken en het buitengebied. Er zijn veel verschillen in uitstraling en ambitieniveau per terrein. De bebouwing is functioneel, vaak eenvoudig en eenvormig, soms karakteristiek en historisch.

Als ontwikkelingen plaats vinden op of rond bedrijventerreinen, dan dragen deze bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van bedrijventerreinen, aan het verbinden van het terrein met de omgeving en aan versterking van de profilering gericht op onderlinge differentiatie, met respect voor het verstedelijkingspatroon.

#### Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze toelichting is ter plaatse van het plangebied sprake van een enigszins bijzondere situatie. Door de historische ontwikkeling ter plaatse van het plangebied is een bedrijventerrein ontstaan omgeven door woongebieden en het centrum van Haaksbergen. O&K gaat verplaatsen waardoor de

locatie vrijkomt voor herontwikkeling naar woningbouw. Het voortzetten van een zware bedrijfsbestemming ter plaatse is zowel vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit als milieutechnisch onwenselijk. De toekomstige transformatie met woon- en lichte werkfuncties, in aansluiting op het plan Kop Parallelweg, past daarentegen goed. Met het plan wordt de ruimtelijke kwaliteit fors verbeterd door het slopen van gedateerde bebouwing. De bouwkenmerken van de nieuwbouw worden afgestemd op de omgeving, zodat de bebouwing en de mogelijke ondergeschikte gebouwen qua bouwmassa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. Het vorenstaande is nader uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan (bijlage 2). Geconcludeerd wordt dat het onwenselijk is om het huidige gebiedskenmerk (bedrijventerreinen) te handhaven en dat het plan zowel stedenbouwkundig als functioneel passend is in de omgeving.

#### 4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

### 4.3 Gemeentelijk beleid

#### 4.3.1 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.

##### 4.3.1.2 Visie

De gemeente Haaksbergen heeft de visie vertaald in een visiekaart. Deze visiekaart geeft de visie voor de komende 10-15 jaar weer. Hierna is een uitsnede van de visiekaart opgenomen. Vervolgens wordt op de ambities ingegaan. In afbeelding 4.4 is een uitsnede van de visiekaart opgenomen, waaruit blijkt dat het onderhavige plangebied in de structuurvisie is aangemerkt als ‘Herontwikkeling bedrijventerrein’.



Afbeelding 4.4 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: Gemeente Haaksbergen)

In voorliggend geval is vooral ambitie 7 van belang.

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

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

##### Diversiteit in woningen en woonmilieus

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

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

Het plan sluit ruimtelijk en functioneel gezien goed aan op de ambities genoemd in de structuurvisie. Het plangebied is expliciet aangewezen als herontwikkelingslocatie, waarbij de woonfunctie expliciet als passende functie wordt genoemd. Voorliggend plan gaat in aansluiting op het project ‘Kop Parallelweg’ een verder vervolg geven aan de transformatie van dit deel van Haaksbergen. Het plan voorziet in verscheidene woningtypen en segmenten, waardoor het gelet op de aantallen een aanzienlijke bijdrage levert aan de woningdifferentiatie en -behoefte binnen Haaksbergen. Tot slot wordt met het onderbrengen van een werkfunctie in het te handhaven kantoor de cultuurhistorische waarde van betreffend pand behouden.

Bestaande gedateerde bebouwing die ontsierend is wordt gesloopt, uitsluitend het karakteristieke kantoor blijft behouden. Daarnaast zoekt het ontwerp enerzijds aansluiting bij de historie van de locatie (fabriek) en nabij bestaande woonbebouwing veelal een landelijke uitstraling. Het plan levert dan ook een forse ruimtelijke kwaliteitsverbetering op en draagt bij aan duurzaamheidsambities van de gemeente Haaksbergen (gasloos bouwen, integreren wateropgave etc.).

Geconcludeerd wordt dan ook dat het plan is in overeenstemming met de structuurvisie van de gemeente Haaksbergen.

### 4.3.2 Woonvisie ‘Goed wonen in Haaksbergen’

#### 4.3.2.1 Algemeen

De gemeente Haaksbergen heeft ter voorbereiding op de nieuwe woonvisie een woonbehoefteonderzoek onder haar bevolking laten uitvoeren. Met het onderzoek is een helder beeld ontstaan omtrent de actuele behoefte aan woningen in algemeenheid (aantallen) als woningtypen. Op basis van het onderzoek is de Woonvisie “Goed wonen in Haaksbergen” opgesteld, waarin de uitgangspunten, ambities en voornemens voor de komende 5 jaar zijn verwoord. De visie is op 5 juli 2023 vastgesteld door de gemeenteraad van Haaksbergen. Met deze visie wil de raad meer grip op de woningmarkt.

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

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

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

#### 4.3.2.2 Kwantitatieve behoefte

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

Het plus-scenario is gericht op het invullen van de extra (boven-) regionale ambitie: bovenop de basisbehoefte (basis-scenario) om een bijdrage te leveren aan het terugdringen van het woningtekort in de provincie. In het plus-scenario is er in de periode 2020 tot 2030 behoefte aan 385 tot 445 woningen. Tot 2030 wordt een

additionele behoefte voor 20 tot 60 grondgebonden koopwoningen verwacht (in totaal circa 500 woningen). Dit kan verklaard worden door het relatief grotere aandeel jonge stellen en gezinnen in het plus-scenario. Ook in het plus-scenario is in de gemeente Haaksbergen vooral behoefte aan appartementen en levensloopbestendige woningen, met name door de toename van het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder.

#### 4.3.2.3 Kwalitatieve behoefte

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

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

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

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

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

#### 4.3.2.4 Inbreiding voor uitbreiding

Bij de bouw van nieuwe woningen wordt ingezet op inbreidingslocaties in en rondom de kern van Haaksbergen. Om een goed beeld te krijgen van de beschikbare locaties in het de kern van Haaksbergen moet de Nota inbreidingslocaties (2025) worden geactualiseerd.

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

Het O&K terrein in Haaksbergen is aangewezen als één van de sleutelprojecten in de regio. Voorliggend bestemmingsplan maakt in totaal 97 woningen mogelijk. Het gaat om diverse woningtypen, namelijk;

1. 14 vrijstaande woningen (incl. 4 extra woningen op aangrenzende percelen);
2. 8 twee-onder-een kapwoningen;
3. 35 tussen-/hoekwoningen;
4. 16 levensloopbestendige woningen;
5. 12 beneden/bovenwoningen;
6. 12 appartementen.

Het gaat dus zowel om grondgebonden als niet-grondgebonden in zowel het goedkope, middeldure als dure segment. Op dit moment is nog duidelijk of en hoeveel woningen er verhuurd zullen worden.

Voorliggend plan past qua aantallen binnen de geraamde kwantitatieve behoefte (circa 500 woningen tot 2030). Daarnaast sluit het plan, gelet op de grote diversiteit aan woningtypen, ook kwalitatief goed aan op de behoefte. Het plan voorziet in de kwalitatieve behoefte van zowel starters, 1-/2 persoonshuishoudens, gezinnen en senioren.

Geconcludeerd wordt dat het plan aansluit bij de gemeentelijke woonvisie.

### **4.3.3 Notitie inbreidingslocaties 2025**

#### *4.3.3.1 Algemeen*

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

In de notitie zijn inbreidingslocaties benoemd die ten tijde van het opstellen daarvan voorhanden waren of in de ( nabije) toekomst logische locaties zouden kunnen zijn. Het plangebied wordt expliciet genoemd als inbreidingslocatie waar een verbeteringslag haalbaar en wenselijk is.

#### *4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Notitie inbreidingslocaties 2025*

Het plangebied is specifiek genoemd als potentiële inbreidingslocatie in de ‘Notitie inbreidingslocaties 2025’. Uit paragrafen 4.3.1 en 4.3.2 is gebleken dat aan de ambities van de structuurvisie wordt voldaan en een bijdrage wordt geleverd aan de woningbehoefte. Door de ontwikkeling van het plangebied met woningbouw wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van de bestaande woonmilieus en is er qua woningtypen sprake van verrijking doordat in verschillende segment, levensloopbestendig en duurzaam wordt gebouwd. Het voornemen sluit goed aan bij het bepaalde in de ‘Notitie inbreidingslocaties 2025’.

### **4.3.4 Welstandsnota gemeente Haaksbergen**

#### *4.3.4.1 Algemeen*

De Welstandsnota van de gemeente Haaksbergen is vastgesteld in 2014 en beschrijft het kader en de ambitie voor de beoordeling van bouwplannen in relatie ook tot de omgeving en met het oog op toekomstige ontwikkelingen.

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

In dit geval wordt er een beeldkwaliteitsplan opgesteld, gezien de omvang en (bijzondere) invulling van het gebied. Dit beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling, gelijktijdig met het bestemmingsplan, als aanvulling op de welstandsnota gelden. Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen zal er worden getoetst aan de in het beeldkwaliteitsplan gestelde criteria.

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

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

## HOOFDSTUK 5 PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

### 5.1 Bodem

#### 5.1.1 Algemeen

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

#### 5.1.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit de onderzoeken opgenomen. Voor beide onderzoeksrapportages wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

##### Bodemonderzoek inpandig

Uit het inpandig uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat op diverse locaties sprake is van verhoogde waarden. Het saneringsplan uit 2005 gaat uit van een functionele sanering van de bodem (grond en grondwater) bestaande uit het aanbrengen van een leeflaag (immobiele verontreinigingen) en kernverwijdering (mobiele verontreiniging) en is uitgevoerd om risico's van de bodemverontreiniging weg te nemen. Deze situatie is voor het huidige gebruik (industrie) reeds bereikt. Voor de herontwikkeling naar een gevoeliger gebruik (wonen) is aanvullende sanering noodzakelijk. Hiervoor is een grondsanering van circa 4.700 m<sup>3</sup> van de immobiele toplaag en circa 2.100 m<sup>3</sup> van de mobiele kernen nodig. De verdere uitwerking van de saneringsopgave wordt in een gewijzigd saneringsplan nader uitgewerkt.

##### Bodemonderzoek uitpandige terreindelen

De bodem tot 2,0 meter diepte voor de verschillende deelgebieden van het O&K terrein (uitpandig) zijn indicatief onderzocht om actuele kwaliteitsgegevens van de grondlagen te verkrijgen ten behoeve van de planvorming van de herontwikkeling. De analyseresultaten zijn grafisch samengevat in figuren 5.1 (kwaliteit toplaag) en 5.2 (kwaliteit ondergrond) van de rapportage. Conclusie is dat twee zones gesaneerd moeten worden, waarvan de omvang in grote lijnen niet anders is dan reeds bekend was. Voor het overige is herontwikkeling naar woningbouw zondermeer mogelijk, met dien verstande dat de aanwezige puinhoudende lagen – voor zover nog niet gedaan is - apart beschouwd moeten worden en bij verhoogde gehalten sanering moet plaatsvinden. Opgemerkt wordt dat het bodemonderzoek zich heeft gericht op de uitpandige terreindelen. Bodemkwaliteitsgegevens onder de aanwezige bebouwing en gesloten verharding (asfalt/stelcon) zijn niet verzameld.

#### 5.1.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is, na sanering van de aangetroffen bodemverontreinigingen, geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en eventuele nieuwbouwplannen.

## 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

#### 5.2.2.1 Railverkeer- en industrielawaai

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

#### 5.2.2.2 Wegverkeerslawaai

In voorliggend geval is een onderzoek naar het aspect wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna is de conclusie uit het onderzoek opgenomen. Voor de onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

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

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

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

Het projectgebied gebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van Parallelweg, Goorsestraat, Stationsstraat en de Lansinkstraat. Al deze wegen hebben een snelheidsregime van 50 km/uur.

Verder zijn er een drietal wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur meegenomen in het onderzoek. Dit betreffen de wegen: Kortenaerstraat, M.A. De Ruijterstraat en Trompstraat.

Om de geluidbelasting op de te realiseren woningen te berekenen is er in eerste instantie een grid geplaatst over het projectgebied. Op basis van de resultaten is nader onderzoek gedaan naar de woningen met de codes:

- NW03 (hoekwoning)
- NW 09 en NW10 (appartementen en boven/benedenwoningen);
- NW 15 en NW 16 (rijwoningen);
- NW27 een vrijstaande woning.



Om de exacte geluidbelasting te berekenen op de in paragraaf 4.2 van het onderzoek genoemde woningen zijn 26 toetspunten geplaatst.

De geluidbelasting ten gevolge van de M.A. de Ruijterstraat (30 km/uur) bedraagt hoogstens 46 dB(incl. red.) (NW03). Hiermee is het woon- en leefklimaat als aanvaardbaar te categoriseren.

De geluidbelasting ten gevolge van de Parallelweg bedraagt hoogstens 51 dB (incl. red.). Deze waarde wordt behaald op alle toetspunten ter plaatse van NW15 en NW16. Met een waarde van 51 dB wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde aan de Wet geluidhinder, wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder.

De geluidbelasting ten gevolge van de Stationsstraat bedraagt hoogstens 50 dB (incl. red.). Deze waarde wordt behaald op 7,5 meter op de toetspunten 03 en 04 gelegen op NW09. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder, wel wordt voldaan aan maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Met het nemen van gevelmaatregelen kan een binnenniveau van 33 dB worden gewaarborgd.

Er kan dan ook een hogere waarde worden verleend voor de onderstaande woningen en appartementen:

Toetspunt	gebouw	Geluidbelasting weg in dB (inclusief reductie)	
		Parallelweg	Stationsstraat
Toetspunt 10 rijwoningen	NW16	51	<48
Toetspunt 11 rijwoningen	NW16	51	<48
Toetspunt 12 rijwoningen	NW16	51	<48
Toetspunt 13 rijwoningen	NW16	51	<48
Toetspunt 16 rijwoningen	NW15	51	<48
Toetspunt 17 rijwoningen	NW15	51	<48
Toetspunt 18 rijwoningen	NW15	51	<48
Toetspunt 23 vrijstaande woningen	NW27	50	<48
Toetspunt 02 appartementen	NW09	<48	49
Toetspunt 03 appartementen	NW09	<48	51
Toetspunt 04 appartementen	NW09	<48	51
Toetspunt 05 appartementen	NW09	<48	49

Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen aangaande het aspect wegverkeerslawaaï. Voor wat betreft het aspect cumulatie wordt verwezen naar paragraaf 5.5.

### 5.2.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de woningen waar de voorkeurswaarde wordt overschreden wordt een hogere waarde verleend.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

### 5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

## 5.3.2 Situatie plangebied

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 betekenende 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.

Wat betreft de invloed van MBS, als inrichting zijnde, op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

## 5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

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

transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

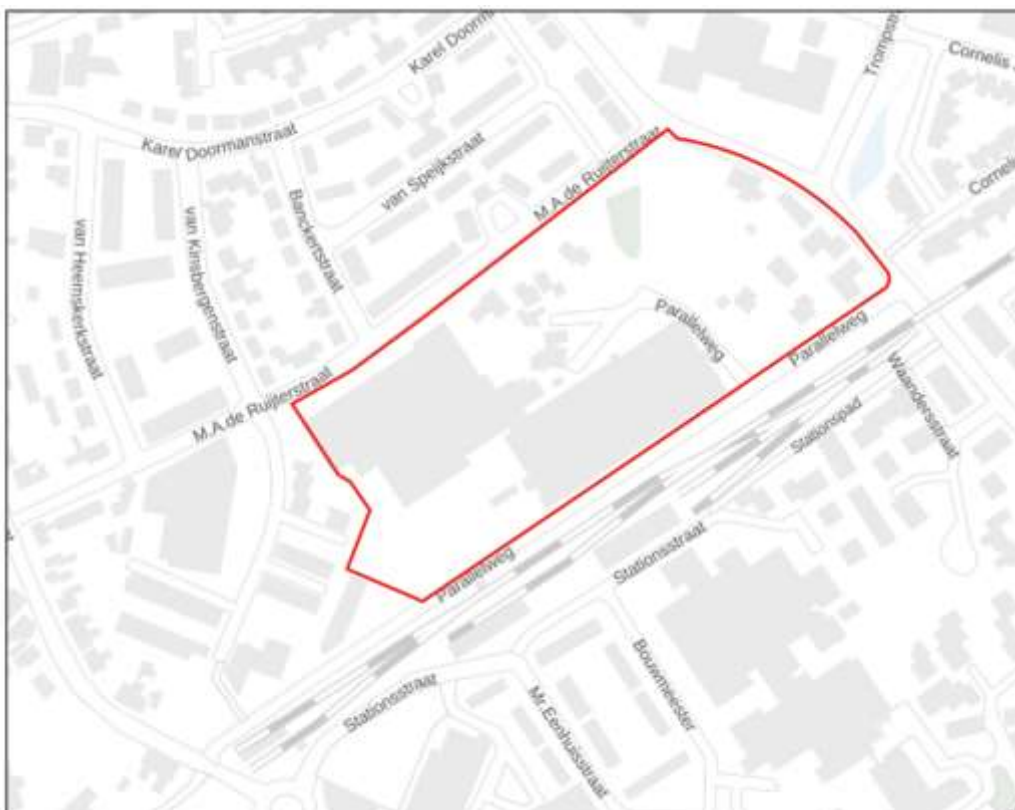
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

#### 5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### 5.4.3 Conclusie

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

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

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

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

### 5.5.2 Gebiedstypen

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

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

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

Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied (wonen, bedrijvigheid, centrumfuncties, maatschappelijke voorzieningen en verkeer). De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

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

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

#### 5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Wat betreft de werkfunctie binnen het te handhaven kantoorgebouw wordt opgemerkt dat deze aan te merken is als een categorie 1 inrichting. Voor dergelijke functies in een dergelijke categorie geldt bij een omgevingstype 'gemengd gebied' een richtafstand van 0 meter ten opzichte van milieugevoelige objecten. Aan deze richtafstand wordt voldaan, daarnaast wordt opgemerkt dat dergelijke lichte bedrijfsactiviteiten inpasbaar zijn in 'gemengde gebieden'. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting ten gevolge van centrale parkeervoorzieningen op omliggende woningen. Hierna is de conclusie uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

Ten aanzien van de openbare parkeervakken binnen het plan dient te worden vermeld dat hiervoor geen grens- en richtwaarden van toepassing zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de maatgevende bron (het dichtslaan van autoportieren) wel beschouwd in analogie met stap 2 van de VNG-publicatie. In de avond- en nachtperiode is wel sprake van overschrijdingen op de gevels van een aantal woningen binnen het plan (gelegen op kortere afstand van de parkeervakken). Geluidhinder in de woningen gedurende de nachtperiode is niet geheel uit te sluiten. Er is hier echter geen sprake van een bedrijfsmatige activiteit maar van een woonomgeving, het betreft geluidsbronnen die niet afwijkend zijn van het reguliere gebruik van een woonwijk. De frequentie van optreden van de geluidspieken vanwege dichtslaan van portieren zal in de nachtperiode zeer beperkt zijn. In die zin komt het woon- en leefklimaat vanwege de openbare parkeervakken niet het gedrang. Er is geen aanleiding tot het treffen van aanvullende maatregelen aan de gevels van de woningen.

Wat betreft de beroeps- en bedrijfsactiviteiten die worden uitgeoefend op de bestaande woonwerkkavels en de fysiotherapiepraktijk het perceel Kortenaerstraat 39/39a wordt opgemerkt dat ook deze activiteiten behoren tot 'lichte bedrijfsactiviteiten'. Dergelijke activiteiten zijn aan te merken als maximaal categorie 2, met een bijbehorende richtafstand van 10 meter op basis van omgevingstype 'gemengd gebied'. Opgemerkt wordt dat dergelijke functies in algemene zin goed inpasbaar zijn in 'gemengde gebieden'. Daarnaast is sprake van een bestaande feitelijke situatie en zorgt voorliggend bestemmingsplan juist voor een verlaging van de toegestane milieucategorisering.

Gesteld wordt dat ter plaatse van de nieuwe en omliggende bestaande woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### 5.5.3.3 Interne werking

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

In onderstaande tabel worden de bedrijfsmatige activiteiten/functies rondom het plangebied genoemd. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de nieuwe woningen en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functies en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Nr.	Functie	Cat.	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afstand tot woningen	Voldoet
1	Brandweerkazerne Parallelweg 2	3.1	0	0	30	0	> 60 meter	Ja
2	Gemengd (CLV) Parallelweg 4	2	10	0	10	10	> 30 meter	Ja
3	Voorgezet onderwijs Bouwmeester 10	2	0	0	10	0	> 57 meter	Ja
4	Voorgezet onderwijs Van Brakelstraat 1	2	0	0	10	0	9 meter	Nee
5	Bedrijventerrein (cat. 2 + bestaand) M.A. de Ruijterstraat 20 en aangrenzend	2	0	0	10	10	> 25 meter	Ja
6	Museum Buurtspoorweg (MBS) Stationsstraat 3	3.2 <sup>1</sup>	30	10	50	30	26 meter	Nee

In voorliggend geval wordt voldaan aan de meeste richtafstanden. Niet voldaan wordt aan de afstand ten opzichte van de bestemmingen behorend bij het Assink Lyceum (Locatie; Van Brakelstraat) en het Museum Buurtspoorweg (MBS). Tot slot bevindt zich op relatief korte afstand een stallingsplaats voor een ventwagen (Visexpress; markt kraam voor verkoop vis) en een koelcel. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk betreffende inrichting tevens te beschouwen.

#### Assink Lyceum en Visexpress

Voor zowel het Assink Lyceum als de ventwagen/koelcel van Visexpress geldt dat geluid de grootste richtafstand betreft waar niet aan voldaan wordt. Aan de overige richtafstanden wordt wel voldaan.

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting ten gevolge van de hiervoor genoemde functies op de nieuwe woningen. Hierna is de conclusie uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

Ten aanzien van Visexpress en het Assink-college blijkt uit het onderzoek dat op de gevels van de nieuw te realiseren woningen aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarden zowel voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidsniveau in een gemengd gebied wordt voldaan. Geconcludeerd wordt dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd en dat de activiteiten van Visexpress en het Assink-college worden gerespecteerd.

<sup>1</sup> *Vergeleken met 'Constructiewerkplaatsen – gesloten gebouw > 200 m2 p.o.' en 'Wagenbouw- en spoorwegwerkplaatsen algemeen'. Stations betreffen milieucategorie 3.2. inrichtingen met vergelijkbare richtafstanden, met dien verstande dat voor het aspect gevaar 50 meter geldt. Daarbij wordt aangegeven dat het mogelijk om BEVI inrichtingen gaat. Dat is hier niet het geval en daarnaast betreft het geen regulier station (qua aard en omvang), waardoor uit is gegaan van 30 meter overeenkomstig de hiervoor genoemde vergelijkbare functies.*

### Museum Buurtspoorweg (MBS)

In voorliggend geval zijn er nader onderzoeken uitgevoerd naar het Museum Buurtspoorweg (MBS). Hierbij is tevens gekeken naar de geldende milieuvergunning. De volgende aspecten zijn beschouwd en worden hierna nader behandeld; geluid, geur, luchtkwaliteit/stof, gevaar en trillingen.

### Geluid

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting ten gevolge van MBS op de nieuwe woningen. Hierna is de conclusie uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting. Opgemerkt wordt dat nadien de invulling van het plangebied in beperkte mate is gewijzigd. Deze wijzigingen leiden echter niet tot andere resultaten of conclusie.

Uit het onderzoek blijkt dat:

- In de dagperiode wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor de langtijdgemiddelde en maximale geluidsniveaus;
- In de avondperiode is sprake van overschrijdingen van de grens- en richtwaarden voor de langtijdgemiddelde en maximale geluidsniveaus;
- Het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen is in deze situatie niet mogelijk of stuit op bezwaren van stedenbouwkundige aard;
- In de woningen wordt voldaan aan de grenswaarde voor het binnenniveau van 55 dB(A)-etmaalwaarde voor de maximale geluidsniveaus. Op basis hiervan is ten aanzien van de maximale geluidsniveaus in de woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- In de woningen wordt niet voldaan aan de grenswaarde voor het binnenniveau van 35 dB(A)-etmaalwaarde voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus.
- Door middel van aanvullende gevelweringsmaatregelen van +3 dB ten opzichte van de wettelijk vereiste minimale geluidswering van 20 dB(A) wordt wel voldaan aan een binnenniveau van 35 dB(A)-etmaalwaarde;
- Voor de overschrijdingen van de grenswaarden voor de langtijdgemiddelde en maximale geluidsniveaus in de avondperiode kunnen door de gemeente ruimere voorschriften worden vastgesteld. Wel dienen dan de genoemde aanvullende gevelweringsmaatregelen te worden toegepast zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor het voorgenomen plan.

### *Cumulatie*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting van MBS als wegverkeer gecumuleerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze toelichting.

Ten aanzien van de gecumuleerde geluidbelasting (geluidbelasting vanwege gezamenlijke bronsoorten weg, rail en industrie) zijn in de VNG-brochure geen grenswaarden gesteld. Ook in de Wet geluidhinder zijn geen grenswaarden opgenomen voor de beoordeling van de gecumuleerde geluidbelasting. Desalniettemin moet in verband met de toets aan een goede ruimtelijke ordening, rekening worden gehouden met het aspect cumulatie. Om toch een uitspraak te doen over de mogelijke mate van geluidhinder vanwege de gecumuleerde geluidbelasting en het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plan is aansluiting gezocht bij de volgens de Wet geluidhinder ten hoogst toelaatbare geluidbelastingen voor bestaande woningen gelegen in de geluidszone van een industrieterrein. Er is hier geen sprake van een gezoneerd industrieterrein, maar een vergelijking van de gecumuleerde geluidbelasting met de ten hoogst toelaatbare grenswaarden van de Wet geluidhinder wordt vaker toegepast. Hiermee kan in de situatie van het ontbreken van grenswaarden, toch een uitspraak worden gedaan over de mogelijke mate van geluidhinder vanwege de berekende gecumuleerde geluidsbelasting.

De maximaal toelaatbare geluidbelasting voor bestaande woningen gelegen in de geluidszone van een industrieterrein bedraagt 60 dB(A), zoals vastgelegd in artikel 45 lid 1 van de Wet geluidhinder. De cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen binnen het plan O&K terrein overschrijdt deze (op grond van de Wet geluidhinder voor bestaande woningen maximaal toegestane) waarde niet. Daarmee is de gecumuleerde geluidssituatie ter plaatse van de te realiseren woningen aanvaardbaar.

Ten behoeve van de waarborging van een goed woon- en leefklimaat in de woningen wordt geadviseerd om aanvullende gevelweringsmaatregelen aan de nieuwbouw te treffen en om hierbij uit te gaan van de gecumuleerde geluidbelasting van alle gezamenlijke geluidbronnen.

Bij een geluidbelasting van ten hoogste 60 dB dient rekening te worden gehouden met een geluidwering van de gevels van 27 dB. Hiermee de in het Bouwbesluit voor nieuwbouw gestelde eis van 33 dB voor de binnenwaarde gewaarborgd.

Hiermee wordt de gecumuleerde geluidbelasting buiten en binnen de woningen aanvaardbaar geacht.

#### Geur

Er is een geuronderzoek uitgevoerd naar de geurbelasting ten gevolge van MBS op de nieuwe woningen. Hierna is de conclusie uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 8 bij deze toelichting. Opgemerkt wordt dat nadien de invulling van het plangebied in beperkte mate is gewijzigd. Deze wijzigingen leiden echter niet tot andere resultaten of conclusie.

Geconcludeerd wordt dat de richtwaarde contour het plangebied niet overlapt, de geurconcentratie bij de geprojecteerde woonbebouwing overschrijdt daarmee de richtwaarde niet. De contour van de richtwaarde van de hogere percentielen (99,5 en 99,9-percentiel) raakt het plangebied, echter raken de contouren de geplande woonbebouwing niet. Middels deze kwantitatieve beoordeling is de te verwachte geurbelasting in kaart gebracht en lijkt er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake te zijn van een aanvaardbaar geurhinderniveau.

#### Luchtkwaliteit/stof

Er is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd naar de emissie van stikstofdioxide en (super)fijnstof ten gevolge van MBS op de nieuwe woningen. Hierna is de conclusie uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 9 bij deze toelichting.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het beoogde plan.

#### Gevaar

Aan de milieuvergunning van MBS zijn voorschriften verbonden die veiligheidsrisico's beperken. De voorschriften hebben betrekking op opslag van gevaarlijke stoffen en het opslaan en gebruik van gasflessen. Bovendien zijn eisen gesteld ten aanzien van brandveiligheid. Gelet op de geringe hoeveelheid gevaarlijke stoffen en gasflessen, en de voorschriften die hieraan zijn verbonden, wordt buiten een afstand van 10 meter vanaf de opslag geen relevant risico meer verwacht. Het plangebied ligt op geruime afstand van de opslagplaats. Het aspect gevaar vormt derhalve geen belemmering.

#### Trillingen

Aan de milieuvergunning van MBS zijn geen trillingsvoorschriften verbonden. De gemeente Haaksbergen heeft aangegeven dat geen klachten ten aanzien van trillingen bekend zijn. Desalniettemin is een quickscan trillingshinder uitgevoerd. Hierna is de conclusie uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 10 bij deze toelichting. Opgemerkt wordt dat nadien de invulling van het plangebied in beperkte mate is gewijzigd. Deze wijzigingen leiden echter niet tot andere resultaten of conclusie.

Uit de quickscan volgt dat de trillingen voldoen aan de streefwaarden voor trillingshinder. Er is slechts sprake van incidenteel treinverkeer met lage snelheid (rangerend verkeer van museumspoorlijn Buurtpoorweg). Rond wissels kunnen de trillingen lokaal wat hoger zijn, maar ook daar worden geen overschrijdingen van het beoordelingskader verwacht. Omdat er geen trillingshinder in de toekomstige bebouwing wordt verwacht, is nader onderzoek naar trillingen op deze locatie niet nodig.

Wel wordt geadviseerd om voor de eerstelijnsbebouwing geen lichte, trillingsgevoelige bouw (zoals houtskeletbouw of open staalconstructies) toe te passen. Gebouwen met een conventionele bouwwijze (kalkzandsteen, metselwerk of betonnen (prefab of in het werk gestort) constructies met betonnen vloeren (kanaalplaat-, breedplaat-, ribben- of broodjesvloer) voldoen aan de streefwaarden voor trillingshinder.

Het aspect trillingen vormt dan ook geen belemmering voor het voorgenomen plan.



### 5.5.4 Conclusie

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

## 5.6 Ecologie

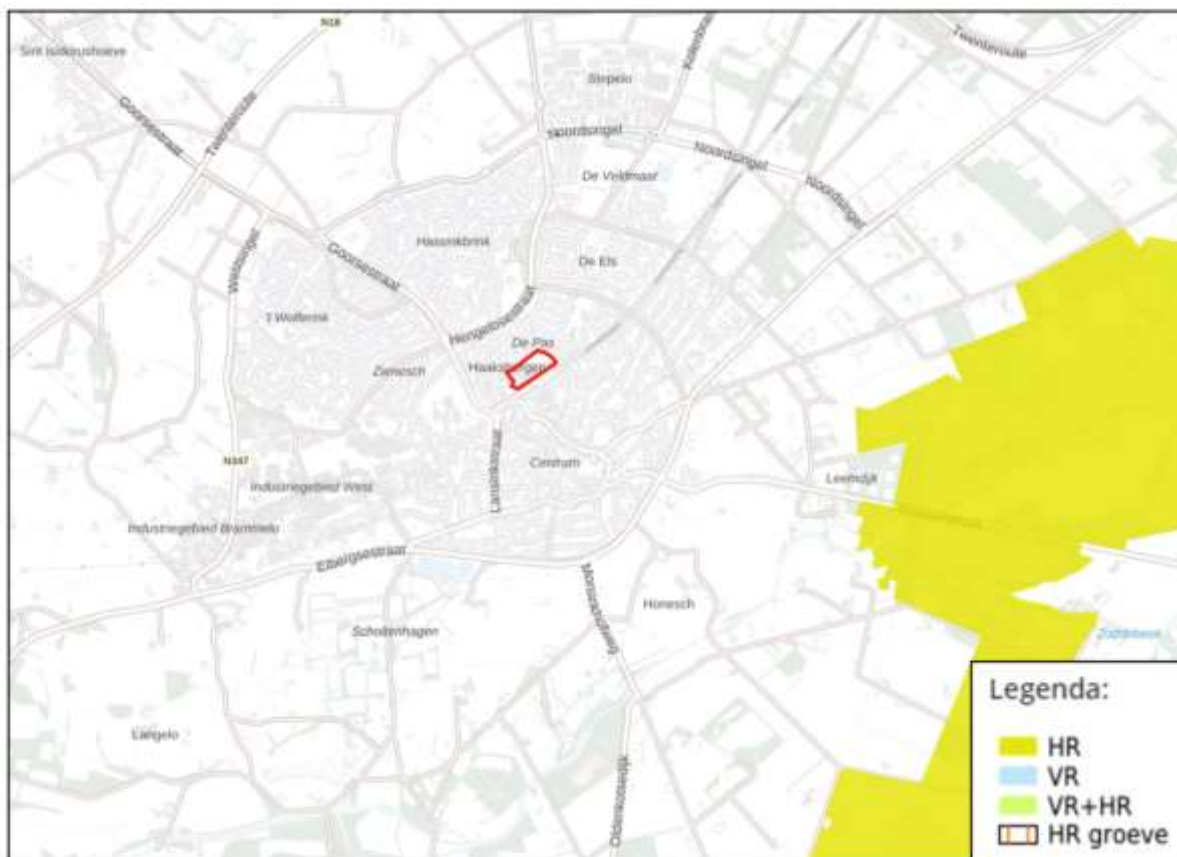
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming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

### 5.6.1 Gebiedsbescherming

#### 5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Buurserzand & Haaksbergerveen" ligt op een afstand van ruim 1,7 kilometer. In afbeelding 5.2 is dit weergegeven. Het plangebied is hierop weergegeven met een rode omlijning.



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

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

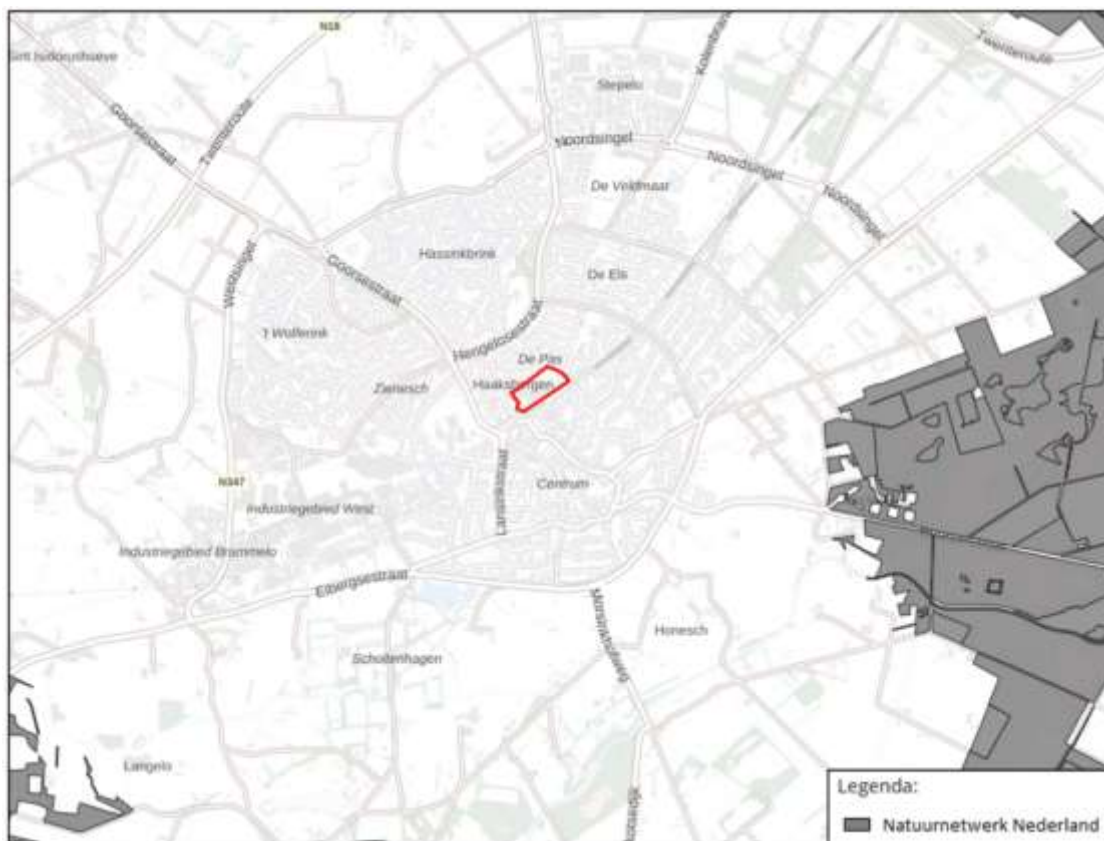
Uit de AERIUS-berekening blijkt dat door intern salderen in zowel de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

### 5.6.1.2 Natuur Netwerk Nederland

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN ligt op circa 1,4 kilometer afstand (zie afbeelding 5.3). Gezien de afstand van het plangebied tot de NNN en de aard en omvang van voorliggend initiatief wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.



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

## 5.6.2 Soortenbescherming

### 5.6.2.1 Algemeen

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

### 5.6.2.2 Situatie plangebied

#### Quickscan natuurwaarden

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 12 bij deze toelichting.

Vleermuizen bezetten mogelijk een vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied, maar gebruiken het als (niet essentieel) foerageergebied of als lijnvormig element ten behoeve van vliegroutes. Om de voorgenomen werkzaamheden te kunnen uitvoeren moeten de gebouwen op functionele waarden worden onderzocht (vliegroutes en verblijfplaatsen) om overtreding van de verbodsbepalingen van de Wnb te voorkomen.

Omdat de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van gierzwaluwen en zwarte roodstaarten niet op voorhand is uit te sluiten, dient nader onderzoek uitgevoerd te worden om vast te stellen of deze soorten de bebouwing in het plangebied gebruiken als nestgelegenheid.

Werkzaamheden (verwijderen beplanting) die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren geldt dat ze niet (opzettelijk) gedood mogen worden. Er worden, met uitzondering van de egel, geen beschermde grondgebonden zoogdieren in het plangebied verwacht, het naleven van de zorgplicht wordt hierbij als voldoende geacht.

Er is onderzoek gedaan naar de geschiktheid van de bosschage als habitat voor de egel. De bosschage is hiertoe geschikt en voor marterachtigen (egel) wordt dan ook een ontheffing aangevraagd.

#### Nader onderzoek ecologie vleermuizen, gierzwaluwen en zwarte roodstaarten

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, gierzwaluwen en zwarte roodstaarten. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 13 bij deze toelichting.

Binnen het plangebied zijn drie paarterritoria van de gewone dwergvleermuis aangetroffen waardoor de aanwezigheid van drie paarverblijfplaatsen binnen het plangebied niet zijn uit te sluiten. Ook is er één massawinterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Er zijn geen zomer- en kraamverblijfplaatsen en essentiële vliegroutes of foerageergebied voor vleermuizen aangetroffen. Daarnaast zijn er geen nestlocaties van de gierzwaluw en zwarte roodstaart in het plangebied aanwezig.

De geplande werkzaamheden resulteren in het vernietigen van verblijfplaatsen van vleermuizen. Er worden daarmee twee verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden, namelijk het opzettelijk verstoren van dieren (art. 3.5, lid 2) en het beschadigen of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen (art. 3.5, lid 4). Het is daarom noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen bij provincie Overijssel en zijn aanvullende mitigerende en compenserende maatregelen nodig.

### 5.6.3 Conclusie

Het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan. Vanuit soortenbescherming wordt er een ontheffing aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis en de egel.

## 5.7 Archeologie & cultuurhistorie

### 5.7.1 Archeologie

#### 5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### 5.7.1.2 Situatie plangebied

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een archeologisch bureau- en veld uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 14 bij deze toelichting.

Er is sprake van een tot in de C-horizont verstoord bodemprofiel, zowel op het fabrieksterrein als in het grasveld. De kans is daarmee klein dat nog archeologische resten aanwezig zijn. Eventueel kunnen nog resten van zeer diepe grondsporen (diepe paalkuilen, waterputten) aanwezig zijn in de nog aanwezige intacte ondergrond, maar dit betreffen geïsoleerde grondsporen. Minder diepe grondsporen en het oorspronkelijke woonniveau zijn waarschijnlijk verdwenen. De archeologische waarde van mogelijk nog aanwezige geïsoleerde restsporen is klein.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat, afgezien van resten van zeer diepe grondsporen. Het archeologisch belang hiervan is laag. Om deze reden is geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven. Dit advies is overgenomen door de gemeente Haaksbergen, hierin vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente.

### 5.7.2 Cultuurhistorie

#### 5.7.2.1 Algemeen

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

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

#### 5.7.2.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied bevinden zich geen (rijks)monumentale objecten. Wel is het kantoorgebouw aan te merken als cultuurhistorisch waardevol en behoudenswaardig. Het Oversticht heeft in haar advies (bijlage 1) geadviseerd om het bebouwingsdeel aan de Parallelweg waar mogelijk te handhaven. Voorliggend plan houdt hier dan ook rekening mee door behoudt van het kantoorgebouw. Het overige deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt, echter is bij de inrichting en ontwerp van de bebouwing langs de Parallelweg aansluiting gezocht bij de industriële uitstraling zoals op dit moment aanwezig.

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

### 5.7.3 Conclusie

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

## 5.8 Besluit milieueffectrapportage

### 5.8.1 Algemeen

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

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

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

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

### 5.8.2 Situatie plangebied

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

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

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

Gezien de drempelwaarden (bedrijfsvloeroppervlakte van 2000 woningen of meer) wordt geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of

activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gehanteerd. In dit geval is er een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld en als bijlage 15 opgenomen bij deze toelichting. Uit deze beoordeling zijn geen relevante negatieve effecten naar voren gekomen die het doorlopen van een plan-MER noodzakelijk maakt. Volstaan kan dan ook worden met de vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie, waarover een besluit zal worden genomen door het bevoegd gezag.

### **5.8.3 Conclusie**

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

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

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

#### 6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

#### 6.1.3 Provinciaal beleid

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

#### 6.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

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

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

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

### 6.1.5 Gemeentelijk rioleringsplan 2017-2020

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

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

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

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

Bovenstaande betreft een samenvatting van de concrete maatregelen.

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

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

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



### 6.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. Voor onderhavig project is een waterhuishoudkundig plan opgesteld, die in overleg met de gemeente en het waterschap is opgesteld. Hierna zijn de belangrijkste delen overgenomen uit de rapportage. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlage 16 bij deze toelichting.

De eisen en randvoorwaarden maken het noodzakelijk dat het vuilwater en hemelwater gescheiden van elkaar wordt gehouden.

#### Hemelwater

Het toekomstig hemelwatersysteem in de openbare ruimte zal voornamelijk bestaan uit een bovengrondse afvoer via wegen naar diverse hemelwatervoorzieningen (wadi's en waterbergende plantvakken) om hier geborgen te worden. Alleen ter plaatse van de noordelijke wadi zal het water eveneens in de bodem infiltreren. Ter plaatse van de overige wadi's is infiltratie in verband met de aanwezige bodemverontreiniging niet mogelijk. Hemelwater wordt vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Hemelwaterafvoer van de daken zal per huis plaatsvinden middels de aanleg van een regenpijp welke onder de woning doorloopt. Op de kavelgrens wordt een lozingspunt voor hemelwaterafvoer gerealiseerd waarbij het water vanuit de terreinriolering over het maaiveld naar de openbare ruimte kan stromen. In de nieuwe situatie zal het verhard oppervlak circa 1,5 hectare bedragen. Op basis van het toekomstig verhard oppervlak binnen het plangebied is een doorvertaling gemaakt naar de bergingsopgave. Uitgaande van een statische bergingsopgave van 55 mm ligt de bergingsopgave op 828 m<sup>3</sup>. Hierbij is als uitgangspunt gehanteerd dat de parkeervakken waterdoorlatend worden uitgevoerd waarbij een goede waterdoorlatende fundering gerealiseerd wordt.

Uit de berekening blijkt dat de bergingscapaciteit in de te realiseren voorzieningen (totaal 956 m<sup>3</sup>) ruimschoots voldoet aan de bergingsopgave (828 m<sup>3</sup>).

#### Vuilwater

De vuilwaterriolering kan onder vrijverval aangesloten worden op de M.A. de Ruitersstraat. Van de woningen in de noordoosthoek dient nog vastgesteld te worden of deze op de M.A. de Ruitersstraat/Kortenaerstraat kunnen worden aangesloten, hier zijn geen rioleringsgegevens van. De verwachte toename in het DWA bij een piekbelasting betreft circa 3,21 m<sup>3</sup>/uur.

#### Toekomstige maaiveldhoogtes

Op basis van de hoogte van de bestaande omliggende wegen zal de toekomstige weghoogte tussen de circa 25,75 en 26,0 m +NAP liggen. Deze toekomstige maaiveldhoogtes zijn inclusief de eisen aan de ontwateringsdiepte en grondwaterstanden weergegeven in tabel 13 van het plan.

Gezien de noodzakelijke ontwateringsdiepte ter plaatse van de weg mag de toekomstige GHG zich op het laagste deel van het plangebied op maximaal 24,8 m +NAP bevinden. Mocht uit de nog uit te voeren grondwatermonitoring blijken dat de GHG ter plaatse hoger is gelegen dient, om te zorgen dat er voldoende ontwateringsdiepte aanwezig is, drainage aangelegd worden. Op basis van de bekende gegevens wordt hier vooralsnog niet vanuit gegaan.

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

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

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

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

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

#### 7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 10)*  
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 11)*  
In dit artikel is aangegeven hoe omgegaan wordt met afwijkende maatvoering.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 12)*  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 13)*  
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.
- *Overige regels (Artikel 14)*  
In dit artikel worden overige regels, welke betrekking hebben op parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, gegeven.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

### 7.3 Verantwoording van de regels

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

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

**Bedrijf - Nutsbedrijf (Artikel 3)**

Het KPN-gebouw op de hoek van de Parallelweg en de Kortenaerstraat is voorzien van de bestemming ‘Bedrijf – Nutsbedrijf’.

Binnen deze bestemming zijn openbare nutsvoorzieningen toegestaan.

De bouwregels maken onderscheid tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij voldaan moet worden aan de aangegeven maatvoeringseisen (o.a. bouwhoogte). Tot slot zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met inachtneming van de aangegeven hoogten.

**Groen (Artikel 4)**

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van groenvoorzieningen. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Wat betreft gebouwen zijn uitsluitend nutsvoorzieningen toegestaan, waarbij voldaan moet worden aan de aangegeven maatvoeringseisen (o.a. bouwhoogte). Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn eveneens toegestaan met inachtneming van de opgenomen maximale bouwhoogten.

**Maatschappelijk (Artikel 5)**

De bestemming ‘Maatschappelijk’ is opgenomen ter plaatse van het perceel Kortenaerstraat 39-39a.

Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor een fysiotherapiepraktijk en een bedrijfswoning. Daarnaast is de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis of bed & breakfast onder voorwaarden toegestaan. Tot slot zijn bijbehorende voorzieningen zoals erven, tuinen, paden en parkeervoorzieningen toegestaan.

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

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat deze binnen het daarvoor opgenomen bouwvlak dienen te worden gebouwd en voor zover aangegeven dient de voorgevel in de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangegeven gevellijn te worden gebouwd. Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn tevens toegestaan, een en ander met inachtneming van de aangegeven maatvoeringseisen.

**Tuin (Artikel 6)**

De voortuinen en zijtuinen (in geval van hoekpercelen) van de woningen zijn bestemd tot ‘Tuin’. Deze bestemming is opgenomen teneinde de erven aan de voorzijde onbebouwd te houden (met uitzondering van erkers ten behoeve van woningen). De gronden zijn bestemd voor tuinen en onbebouwde erven, met de daarbij behorende in- en uitritten, parkeergelegenheid, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming en erkers toegestaan, met inachtneming van de daarbij behorende bouwregels. Voor erkers is specifiek bepaald dat de afstand van en erker tot de naar de weg gekeerde perceelgrens minimaal 1 m bedraagt. Op deze manier is het beoogde plan voor elke kavel uitvoerbaar. Ten aanzien van de afmetingen kunnen nadere eisen worden gesteld.

**Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 7)**

Parkeervoorzieningen en overig infrastructuur zijn bestemd tot ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor de ontsluiting van de aanliggende erven, parkeer-, -groen- en speelvoorzieningen, in beperkte mate voor tuinen en erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en uitingen van beeldende kunst.

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming toegestaan, met inachtneming van de opgenomen bouwhoogtes. Ten aanzien van de situering van bebouwing kunnen nadere eisen worden gesteld.

**Wonen - 1 (Artikel 8)**

De bestemming 'Wonen - 1' is opgenomen ter plaatse van de gronden onderdeel uitmakend van het O&K-terrein.

Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor woningen alsmede voor kantoren en (maatschappelijke) dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' (te handhaven kantoorgebouw) en tot een maximale omvang van 400 m<sup>2</sup> bvo. Daarnaast is de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis of bed & breakfast onder voorwaarden toegestaan. Tot slot zijn bijbehorende voorzieningen zoals erven, tuinen, paden en parkeervoorzieningen toegestaan.

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

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat deze binnen het daarvoor opgenomen bouwvlak dienen te worden gebouwd en voor zover aangegeven dient de voorgevel in de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangegeven gevellijn te worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 93. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn tevens toegestaan, een en ander met inachtneming van de aangegeven maatvoeringseisen. Bijzondere elementen, zoals de hoge doorlopende muur nabij de ingang van de toegangsweg aan de Parallelweg, zijn expliciet aangeduid.

**Wonen - 2 (Artikel 9)**

De bestemming 'Wonen - 2' is opgenomen ter plaatse van de aangrenzende percelen die geen onderdeel uitmaken van het O&K-terrein.

Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor woningen alsmede voor bedrijven zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, met dien verstande dat de brutovloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan is aangegeven. Daarnaast is de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis of bed & breakfast onder voorwaarden toegestaan. Tot slot zijn bijbehorende voorzieningen zoals erven, tuinen, paden en parkeervoorzieningen toegestaan.

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

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat de woningen uitsluitend vrijstaand danwel geschakeld mogen worden gebouwd. Uitsluitend het bestaande aantal woningen per bouwperceel zijn toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' maximaal 1 nieuwe vrijstaande woning mag worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak (in totaal 4 nieuwe woningen). De voorgevels van hoofdgebouwen dienen voor zover aangegeven voor ten minste 60% te worden gebouwd in de gevellijn danwel in de bestaande gevellijn. Voor het overige dient te worden voldaan aan de maatvoeringseisen (inhoud, bouw-/goothoogte etc.).

Bijbehorende bouwwerken zijn tevens toegestaan, waarbij waar nodig bij percelen maatwerk is geleverd ten aanzien van de omvang van bijbehorende bouwwerken. In een aantal gevallen is namelijk reeds sprake van een grote omvang aan bijbehorende bouwwerken, bijvoorbeeld ten gevolge van het aldaar gevestigde bedrijf. Voor het overige dient te worden voldaan aan de maatvoeringseisen (inhoud, bouw-/goothoogte etc.).

Tot slot zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, een en ander met inachtneming van de aangegeven hoogten.

## 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. Hoofregel 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.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over procedurekosten en omgang met eventuele planschade. 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

Het plan is in het kader van het vooroverleg aan provincie Overijssel voorgelegd en is akkoord met voorliggend bestemmingsplan.

#### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het plan is in het kader van het vooroverleg aan waterschap Vechtstromen voorgelegd en is akkoord met voorliggend bestemmingsplan.

### 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 er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit vanwege het feit dat betrokkenen en direct omwonenden/belanghebbenden vroegtijdig zijn geïnformeerd inzake de voorgenomen planvorming.

### 9.3 Zienswijzen

Vanaf 4 mei 2023 tot en met 14 juni 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen. De papieren versie lag in de genoemde periode ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), het planidentificatienummer is NL.IMRO.0158.BP1208-0001.

Gedurende de periode waarin het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, heeft een ieder zijn of haar mening en/of opmerkingen in de vorm van een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie kenbaar kunnen maken. Er zijn in totaal vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en zijn hiermee ontvankelijk.

De zienswijzen zien met name toe op de aspecten privacy, activiteiten van MBS en verkeersafwikkeling. In bijlage 17 bij deze toelichting is de Nota van Zienswijzen opgenomen. Deze zienswijzennota bevat de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijzen evenals een overzicht van doorgevoerde wijzigingen.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING



## Bijlage 1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

## Bijlage 2 Stedenbouwkundig plan

## Bijlage 3 Bodemonderzoek

## **Bijlage 4    Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai**

## **Bijlage 5    Akoestisch onderzoek parkeerterrein en omliggende functies**

## Bijlage 6 Akoestisch onderzoek MBS

## **Bijlage 7    Akoestisch onderzoek cumulatie MBS en wegverkeerslawaai**

## Bijlage 8 Geuronderzoek MBS



## Bijlage 9 Luchtkwaliteitsonderzoek MBS

## Bijlage 10 Trillingshinderonderzoek MBS

## Bijlage 11 AERIUS-berekening

## Bijlage 12 Quicksan natuurwaarden

## Bijlage 13 Nader onderzoek ecologie

## Bijlage 14 Archeologisch onderzoek

## Bijlage 15 Aanmeldnotitie Besluit mer

## Bijlage 16 Waterhuishoudkundig plan



## Bijlage 17 Zienswijzennota