

Bestemmingsplan Haaksbergen Dorp, partiële herziening Zwarteland, Beatrixstraat en Zieneschstraat

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan

“Haaksbergen Dorp, partiële herziening Zwarteland, Beatrixstraat en Zieneschstraat”

Gemeente Haaksbergen
Postbus 102
7480 AC HAAKSBERGEN

Plannaam: Haaksbergen Dorp, partiële herziening Zwarteland, Beatrixstraat en Zieneschstraat
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0158.BP1214-0001

Status: Ontwerp
Datum: 12 december 2023



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR HAAKSBERGEN	7
2.2	PLANGEBIED	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	10
3.1	INLEIDING.....	10
3.2	SLOOP	10
3.3	DE VOORGENOMEN ONTWIKKELING.....	11
3.4	BEELDKWALITEIT.....	12
3.5	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	21
HOOFDSTUK 5	PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID	25
5.1	BODEM.....	25
5.2	GELUID	26
5.3	LUCHTKWALITEIT	27
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	28
5.5	MILIEUZONERING	30
5.6	ECOLOGIE.....	32
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	35
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	37
6.1	VIGEREND BELEID.....	37
6.2	WATERPARAGRAAF	38
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	41
7.1	INLEIDING.....	41
7.2	OPZET VAN DE REGELS	41
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	42
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	45
9.1	VOOROVERLEG.....	45
9.2	PARTICIPATIE	45
9.3	ZIENSWIJZEN.....	45
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		46
BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN	46
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	47
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	48
BIJLAGE 4	LUCHTKWALITEITSONDERZOEK.....	49

BIJLAGE 5	AERIUS-BEREKENING.....	50
BIJLAGE 6	NADER ONDERZOEK WET NATUURBESCHERMING	51
BIJLAGE 7	ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK.....	52
BIJLAGE 8	CULTUURHISTORISCHE ANALYSE	53
BIJLAGE 9	AANMELDNOTITIE M.E.R.-BEOORDELING	54
BIJLAGE 10	WATERTOETSRESULTAAT	55
BIJLAGE 11	PARTICIPATIEVERSLAG.....	56

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

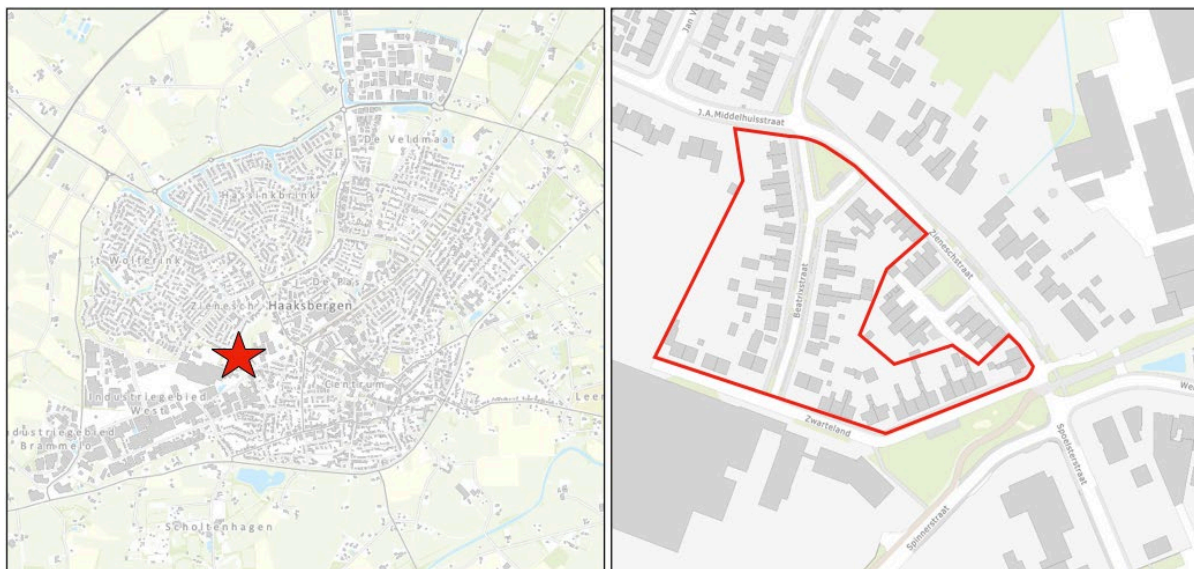
1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied ten zuiden van het centrum van het dorp Haaksbergen, ook wel bekend als: het Zwarteland, de Beatrixstraat en de Zieneschstraat (hierna: het plangebied). In het plangebied staat 51 woningen, waarvan 49 huurwoningen in eigendom zijn van woningcorporatie Domijn (hierna: initiatiefnemer). Twee woningen zijn in particulier eigendom. De woningen zijn oud en voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen en wensen voor woningen. Ook technisch gezien zijn deze woningen aan het einde van de levensduur. Woningcorporatie Domijn is daarom voornemens de locatie te herontwikkelen met 45 sociale huurwoningen. Naast de realisatie van de woningen, behoort de realisatie van parkeergelegenheid en een groene inrichting van het geheel tot de herontwikkeling van het plangebied.

De gewenste ontwikkeling is strijdig met het geldende bestemmingsplan “Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buurserstraat, de Pas en Hassinkbrink”, omdat de te realiseren woningen geprojecteerd zijn buiten (de bouwvlakken van) de bestaande woonbestemmingen. Een bestemmingsplanherziening is daarom noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om de ontwikkeling mogelijk te maken, waarbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van Haaksbergen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Haaksbergen en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Haaksbergen Dorp, partiële herziening Zwarteland, Beatrixstraat en Zieneschstraat” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.BP1214-0001) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

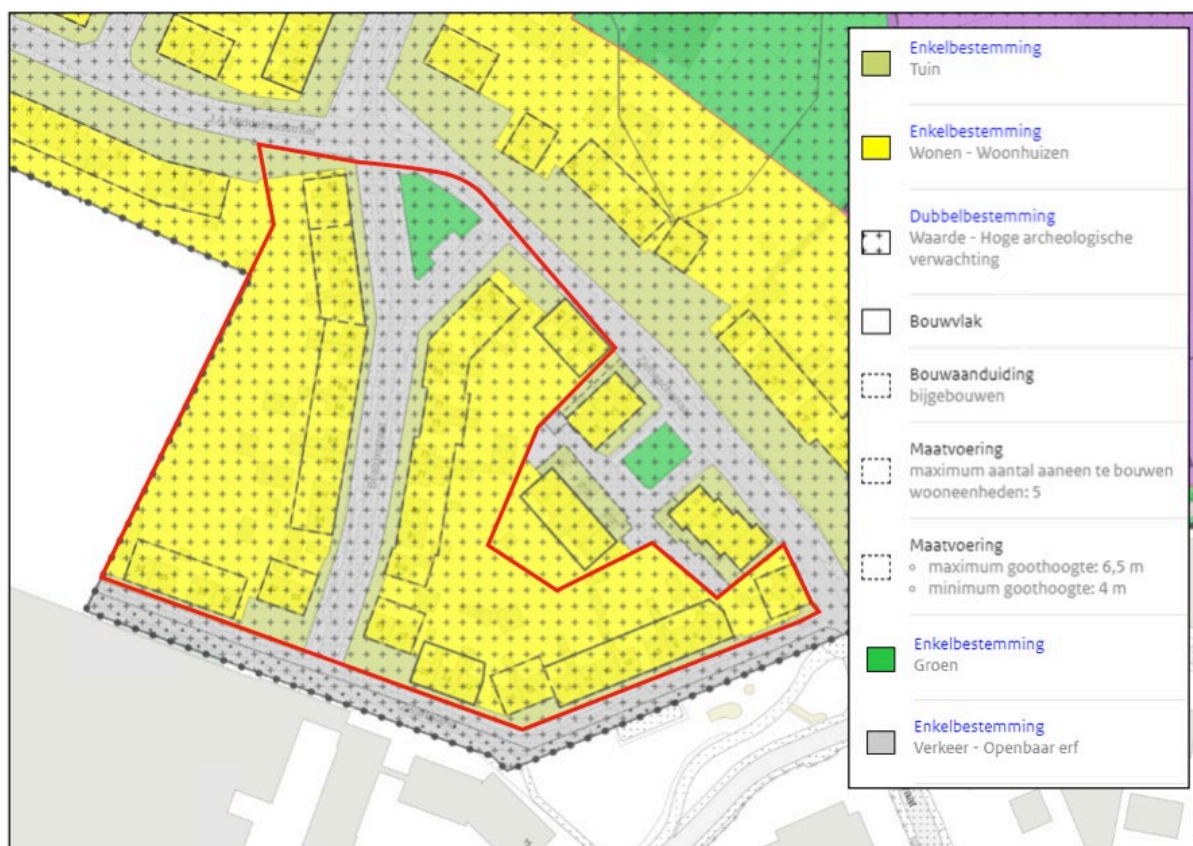
1.4 Huidig planologisch regime

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Haaksbergen Dorp, Boerenmaat, de Veldmaat, de Els, 't Wolferink, Zienesch en de Greune", het bestemmingsplan "Industrie-West, partiële herziening Geluidzonering" en het bestemmingsplan "Geluidzonering Industrie-West" van de gemeente Haaksbergen.

Tevens gelden de paraplubestemmingsplannen "evenementen Haaksbergen" en "terrassen Haaksbergen". Deze paraplubestemmingsplannen schrijven regels voor ten aanzien van respectievelijk evenementen en terrassen, maar zijn voor wat betreft de duiding van het planologisch regime van voorliggende ontwikkelingen minder van belang.

1.4.1 Algemeen

In dit geval is ten aanzien van het geldende planologische regime met name het bestemmingsplan "Haaksbergen Dorp, Boerenmaat, de Veldmaat, de Els, 't Wolferink, Zienesch en de Greune" van belang. Dit plan is op 25 maart 2015 door de gemeenteraad van Haaksbergen vastgesteld. 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 verbeelding bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

In onderstaande opsomming is aangegeven van de in het plangebied geldende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. Hierbij is per bestemming aangegeven welke aanduidingen binnen de bestemming zijn opgenomen:

- Groen;

- Tuin;
- Verkeer – Openbaar erf;
- Waarde – Hoge archeologische verwachting;
- Wonen – Woonhuizen;
 - Bouwvlak;
 - Bijgebouwen;
 - Maximum aantal aaneen te bouwen;
 - Maximum goothoogte;
 - Maximum goothoogte (m), minimum goothoogte (m).

1.4.3 Strijdigheid

Het voornemen ziet op een algehele herontwikkeling van het plangebied. De te realiseren woningen zijn geprojecteerd buiten (de bouwvlakken van) de bestaande woonbestemmingen en zijn daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

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

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie binnen het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ontwikkeling en gewenste situatie. Hoofdstuk 4 gaat in op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Haaksbergen beschreven. In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieuaspecten de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op het aspect water. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de juridische aspecten en planverantwoording en hoofdstuk 8 gaat in op de uitvoerbaarheid van het initiatief. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 ingegaan op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 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. Het gevolg daarvan is dat relatief grote verkeersbewegingen gemaakt moeten worden vanuit de woonbuurten naar het centrum. Bijna alle winkelvoorzieningen 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 dorpse 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 dorpse karakteristiek. Dit heeft vooral invloed op de beleving van het dorp, omdat deze elementen tussen de nieuwere wijken en het centrum in liggen.

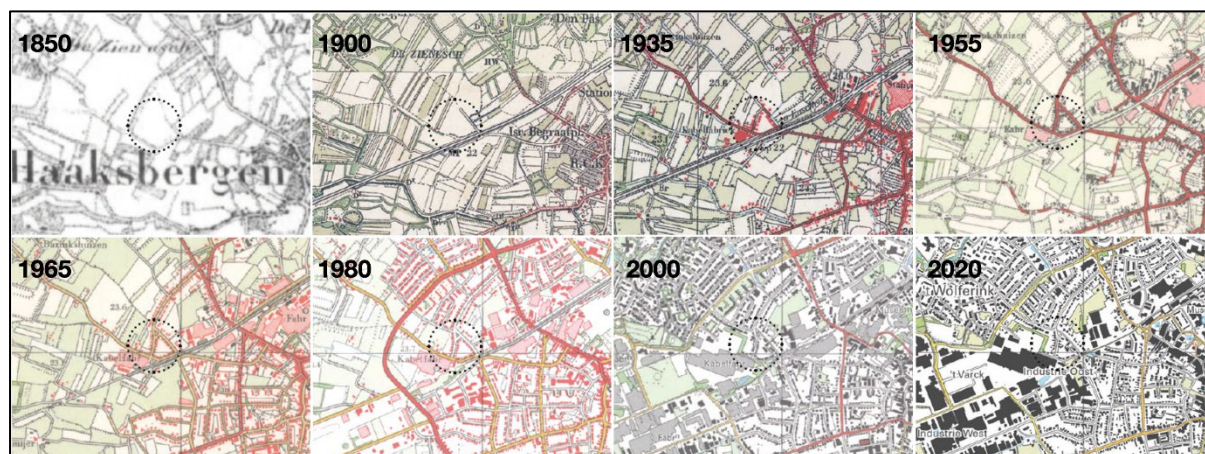
2.2 Plangebied

2.2.1 Historische context plangebied

Het Zwarteland is het eerste arbeiderswijkje van Haaksbergen. Het heeft waarde als onderdeel van de ontwikkelingsgeschiedenis van de industriële activiteiten langs het spoor van Haaksbergen.

Het Zwarteland is geen klassiek tuindorp, maar heeft wel kenmerken van de tuindorp gedachte; het creëren van een gezonde, aangename woonomgeving met veel groen. De grote achtertuinen boden ruimte aan families om hun eigen groenten te verbouwen wat een bijdrage zou leveren aan de gezondheid. De tuinen zijn dan ook van grote waarde.

In onderstaande afbeelding zijn uitsneden van het plangebied en de omgeving weergegeven. Verderop in deze paragraaf wordt chronologisch de ontwikkeling van het plangebied en haar omgeving omschreven.



Afbeelding 2.1 Topografische kaart plangebied en omgeving (Bron: topotijdreis.nl)

1850 In de afbeelding is te zien dat ten oosten van het plangebied de historische kern van Haaksbergen al zichtbaar is. Rondom het plangebied zelf zijn lichte contouren van het huidige stratenpatroon zichtbaar.

1900 De voormalige spoorlijn die ten zuiden van het Zwarteland heeft gelopen wordt in de kaart zichtbaar.

1935 Het buurtje zelf en de naastgelegen kabelfabriek worden zichtbaar op de kaart. Het plangebied ligt in deze periode nog op enige afstand van de kern van Haaksbergen en is hiermee een meer op zichzelf staande eenheid.

1955 De driehoek die gevormd wordt door de straten is goed zichtbaar op de kaart van 1955. Dit is een herkenbaar aspect vanuit de historische tuindorp gedachte. Ondertussen zijn er steeds meer woningen

toegevoegd aan de locatie en zijn er meer wegen aangelegd waardoor het plangebied beter is verbonden met de rest van Haaksbergen.

1965 In de naoorlogse periode is Haaksbergen steeds verder gaan groeien waardoor de locatie is gehecht aan de kern. Aan de noordzijde is de lintbebouwing ook uitgebreid richting het buurtje.

1980 In de jaren die volgden is Haaksbergen verder gegroeid met voornamelijk woningbouw aan de noordzijde van het plangebied en ten zuiden hebben meer industriële ontwikkelingen plaats gevonden. De voormalige spoorlijn is in deze periode deels afgebroken.

2000 Door de uitbreiding van de wijk ten noordwesten van plangebied wordt de doorgaande weg die aan de zuidelijke grens ligt, Zwarteland, een doodlopende straat. De industrie in de omgeving heeft zich ook verder uitgebreid. Hierin wordt goed zichtbaar dat het plangebied precies op de grens ligt tussen wonen en industrie.

2020 Door de jaren heen is de locatie van een op zichzelf staand buurtje gegaan tot een plek wat langzaam is opgeslokt door het groeiende Haaksbergen. Nu bevindt het zich op het grensgebied tussen wonen en industrie.

2.2.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van Haaksbergen en omvat het gebied rondom de straten Zwarteland, Beatrixstraat en Zieneschstraat. Het plangebied is ingericht als woongebied. Domijn bezit 49 woningen in het buurtje de Zwarteland. Twee woningen zijn in particulier eigendom. Het plangebied wordt gekenmerkt door de noordelijke groene wig en daarnaast zijn er wat plukjes groen aanwezig aan het straatprofiel van de Beatrixstraat. Een bosje met veel onderbegroeiing scheidt het plangebied aan de westzijde van het terrein van de Twentse kabelfabriek, die ten zuiden van het plangebied ligt. In afbeelding 2.2 is de huidige situatie ter plaatse van het plangebied door middel van een luchtfoto weergegeven. Het plangebied is met de rode contour indicatief aangegeven.

Het plangebied wordt aan de zuid- en westzijde direct opgesloten door grote industriële gebouwen. Ten noorden grenst het aan woningbouw. Aan de noordzijde ligt het plangebied aan één van de oude lintwegen van het dorp. De zuidelijke weg binnen het plangebied, Zwarteland, was vroeger een doorgaande weg richting het noordwesten maar is tegenwoordig een doodlopende weg. Dit komt middels de aanleg van de noordelijke ringwegen. Waar zich vroeger de voormalige spoorlijn bevond ten zuiden van het Zwarteland ligt tegenwoordig een afzonderlijk fietspad richting het centrumgebied ten oosten van het plangebied. Verder ligt er ten zuiden een grotere open groene ruimte die mede de fietsverbinding richting het centrumgebied ondersteunt.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto bestaande situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

2.2.3 Woningen

Zwarteland is het eerste arbeiderswijkje van Haaksbergen. De tuindorpgedachte waarmee het is ontworpen is nog enigszins herkenbaar. Er zijn cultuurhistorische waarden toe te kennen aan de verschillende tijdslagen van de bebouwing, de variatie van de ontwerpen door bekende Twentse architecten die een gezamenlijke eenheid bezitten, de sobere maar eenvoudige detaillering en het zeldzaam informeel dorps karakter dat ondanks verschraling aanwezig is.

Aan de huidige bebouwing zijn cultuurhistorische waarden toe te kennen door onder andere de verschillende tijdslagen. Ondanks dat de woningen ontworpen zijn door meerdere bekende Twentse architecten bezitten ze een gezamenlijk eenheid door onder meer de toepassing van sobere maar eenvoudige detaillering. Hiermee is een zeldzaam informeel dorps karakter aanwezig in het buurtje. De bebouwing bestaat uit vier diverse hoofdvolumes: 2 bouwlagen met zadeldak, 1 bouwlaag met zadeldak, 1 bouwlaag met mansardedak en 1 bouwlaag met wolfsdak.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

De toekomstige situatie in het plangebied is gebaseerd op de huidige architectonische situatie. Vanwege de cultuurhistorische waarde blijft de bestaande infrastructuur behouden. Dit geldt ook voor de bijbehorende parkeerplaatsen en de bestaande bomen. Ook blijft de bestaande groene wig aan de noordelijke zijde intact. In deze paragraaf wordt ingegaan op de sloop van de woningen en daarna wordt de gewenste situatie omschreven.

3.2 Sloop

De bestaande woningen in het plangebied worden gesloopt. Het is namelijk niet realistisch gebleken om de bestaande woningen te renoveren. Een groot aantal van de huidige woningen heeft te maken met vocht- en schimmelproblematiek. Om de woningen toekomstbestendig te maken dient de thermische schil van de woningen grondig aangepakt te worden. Vocht en schimmel problemen zijn moeilijk op te lossen en vormen een blijvend risico. Daarnaast vormt ook asbest een risico bij het na-isoleren van de daken, aangezien de woningen zijn voorzien van asbest dakbeschotten. Na de aanpassingen aan de thermische schil is de verwachting dat men nog steeds met hoge temperatuur de woning moet verwarmen om het comfortabel te maken. Een hoge temperatuur verwarmingssysteem brengt hoge energielasten voor de huurder met zich mee.

Een bijkomend aandachtspunt is dat de nieuwe installaties, zoals een warmtepomp, omvormers en eventuele boilerkasten ruimte in beslag nemen. De ruimte in de woningen is hiervoor te beperkt. Bij na-isolatie dienen risico's ten aanzien van koudebruggen zorgvuldig overwogen te worden. Een korte levensduurverlenging van de woningen betekent alsnog een forse ingreep. Een minder ingrijpende aanpak geeft geen garanties voor een goede gezonde woning. De woningen hebben verder een beperkte vloeroppervlakte, hetgeen niet passend is bij de doelgroep waarvoor ze oorspronkelijk zijn gebouwd, namelijk gezinnen.

Eén van de problemen is ook het onderhouden van de grote achtertuinen. Met renovatie van de woningen wordt dit probleem niet opgelost. De aanpak die noodzakelijk is brengt hoge investeringskosten met zich mee. Deze hoge kosten staan niet in verhouding met de baten; een goede, gezonde energiezuinige woning.

De woningen toekomst geschikt te maken geeft dus grote uitdagingen: technische beperkingen om te voldoen aan de toekomstige eisen; geen garantie dat de woningen voldoende comfort bieden en gezond zijn na aanpak; en de kosten hiervoor zeer hoog zijn. Het koste wat kost behouden van de woningen weegt niet op tegen de met name verschraving van de architectonische waarde. Het karakter en de sfeer van de tuindorpedachte wordt echter in het nieuwe plan behouden en waar mogelijk versterkt.

Als onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling, wordt bebouwing in het plangebied gesloopt. In afbeelding 3.1 is de sloopopgave weergegeven. De te slopen bebouwing is rood aangegeven.



Afbeelding 3.1 Sloopopgave (Bron: IAA architecten)

3.3 De voorgenomen ontwikkeling

3.3.1 Woningen

De voorgenomen ontwikkeling ziet op de herontwikkeling van het plangebied naar een woongebied met 45 woningen die voldoen aan de huidige (duurzaamheids)eisen en wensen die gelden voor woningen. De gewenste situatie voor plangebied is gebaseerd op de huidige situatie.

Zwarteland is het eerste arbeiderswijkje van Haaksbergen en heeft daarmee een stedenbouwkundige waarde. De tuindorp gedachte waarmee het is ontworpen is nog enigszins herkenbaar. Er zijn cultuurhistorische waarden toe te kennen aan de verschillende tijdlagen van de bebouwing, de variatie van de ontwerpen door bekende Twentse architecten die een gezamenlijke eenheid bezitten, de sobere maar eenvoudige detaillering en het zeldzaam informeel dorpse karakter dat ondanks verschraling aanwezig is.

Stedenbouwkundige kenmerken zijn de centrale groene plek (groene wig), kleine volumes, één bouwlaag met kap, verspringende rooilijn, ruimte tussen de gebouwen, groene straatprofielen, groene voortuinen, diepe achtertuinen.

Bebouwing

Alle woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Daar waar deze (overhoeks) grenzen aan een perk/plantsoen, worden deze ook als voorgevel ontworpen. De voorgevels versterken in dit plan de werking van de openbare ruimte. De bebouwing bestaat uit drie diverse hoofdvolumes: 2 bouwlagen met zadeldak, 1 bouwlaag met zadeldak en 1 bouwlaag met mansardedak. Voor de achtergrond hiervan wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan in bijlage 1.

Groenstructuur

De bestaande perken/plantsoenen worden versterkt en verbeterd en er worden enkele toegevoegd. Deze krijgen een logische heldere vorm die wordt gevormd en versterkt door de aangrenzende bebouwing. Hier kan ook de wateropgaaf worden ingepast. Op de erfgrans met de TKH wordt een gesloten erfsingel met bomen en onderbegroeiing aangebracht ter bescherming van zicht en geluid. Daarnaast voorkomt het de hittestress van de aangrenzende parkeerplaatsen. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk ingepast en nieuwe bomen kunnen worden toegevoegd in de nieuwe perken/plantsoenen.. In afbeelding 3.2 is de gewenste situatie weergegeven.



Afbeelding 3.2 Indicatie gewenste situatie plangebied (Bron: IAA architecten)

Zoals in afbeelding 3.2 zichtbaar is, wordt het woongebied groen ingericht, waarbij in de groene zones ruimte wordt geboden voor wadi's. Daarnaast worden er een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd en groen ingericht. Op deze manier vindt het parkeren geconcentreerd plaats en worden de auto's (deels) uit het zicht ontnomen.

3.4 Beeldkwaliteit

Om de toekomstige bouwplannen binnen het plangebied op de gewenste beeldkwaliteit te kunnen toetsen is er in het kader van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt van toepassing op de gronden binnen het voorliggende bestemmingsplan. Het volledige beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Dit beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad van de gemeente Haaksbergen vastgesteld als aanvulling van de welstandsnota.

3.5 Verkeer en parkeren

3.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze cijfers zijn landelijk (en juridisch)

geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

3.5.2 Uitgangspunten

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

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

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

3.5.3 Parkeerbehoefte

Uitgaande van de uitgangspunten genoemd in paragraaf 3.4.2, ontstaat er qua parkeerbehoefte het volgende beeld:

Functie	Aantal te realiseren woningen	Parkeerbehoefte per woning	Totale parkeerbehoefte
Huur, huis, sociale huur	45	1,6	72
Totaal			72

Uitgaande van de vorenstaande uitgangspunten, is in de gewenste situatie sprake van een parkeerbehoefte van 79 parkeerplaatsen. Op kavels van de woningen is geen ruimte voor parkeerplaatsen. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk. De parkeerbehoefte wordt in de gewenste situatie ingevuld in langspaarplekken aan de Beatrixstraat en in vier parkeerkoffers. Daarnaast ligt aan het Zwarteland een parkeerkoffer met 8 parkeerplaatsen die ook wordt gebruikt voor de woningen in het plangebied. In totaal kan ruimschoots worden voorzien in de parkeerbehoefte.

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

3.5.4 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Uitgaande van de uitgangspunten genoemd in paragraaf 3.4.2, ontstaat er qua verkeersgeneratie het volgende beeld:

Functie	Aantal te realiseren woningen	Verkeersgeneratie per woning	Totale verkeersgeneratie
Huur, huis, sociale huur	45	4,9	220,5
Totaal			221

Gelet op de vorenstaande tabel, resulteert de voorgenomen ontwikkeling een verkeersgeneratie van afgerond 221 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Dit aantal verkeersbewegingen is verdeeld over de dag nauwelijks waarneembaar ten opzichte van het bestaande verkeer. De omliggende infrastructuur, alsmede de nieuwe inrichting van het plangebied, kan dit aantal verkeersbewegingen goed afwerken. Daar komt bij dat in de bestaande situatie 51 woningen worden gesloopt. De verkeersgeneratie in de bestaande situatie komt daarmee te vervallen.

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

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

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling van de Raad van State uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Voorliggend bestemmingsplan ziet op de realisatie van maximaal 45 woningen. Binnen het plangebied worden echter 51 woningen gesloopt. Per saldo voorziet het voornemen niet in een toename van woningen. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraken van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Er hoeft dan ook geen verdere toetsing plaats te vinden aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking”.

Opgemerkt wordt dat in paragraaf 4.3 het voornemen wordt getoetst aan het actuele woonbeleid van de gemeente Haaksbergen. Op basis van dit beleid is in voorliggend geval sprake van een ontwikkeling waar kwalitatief en kwantitatief behoefte naar is.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

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

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

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

4.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

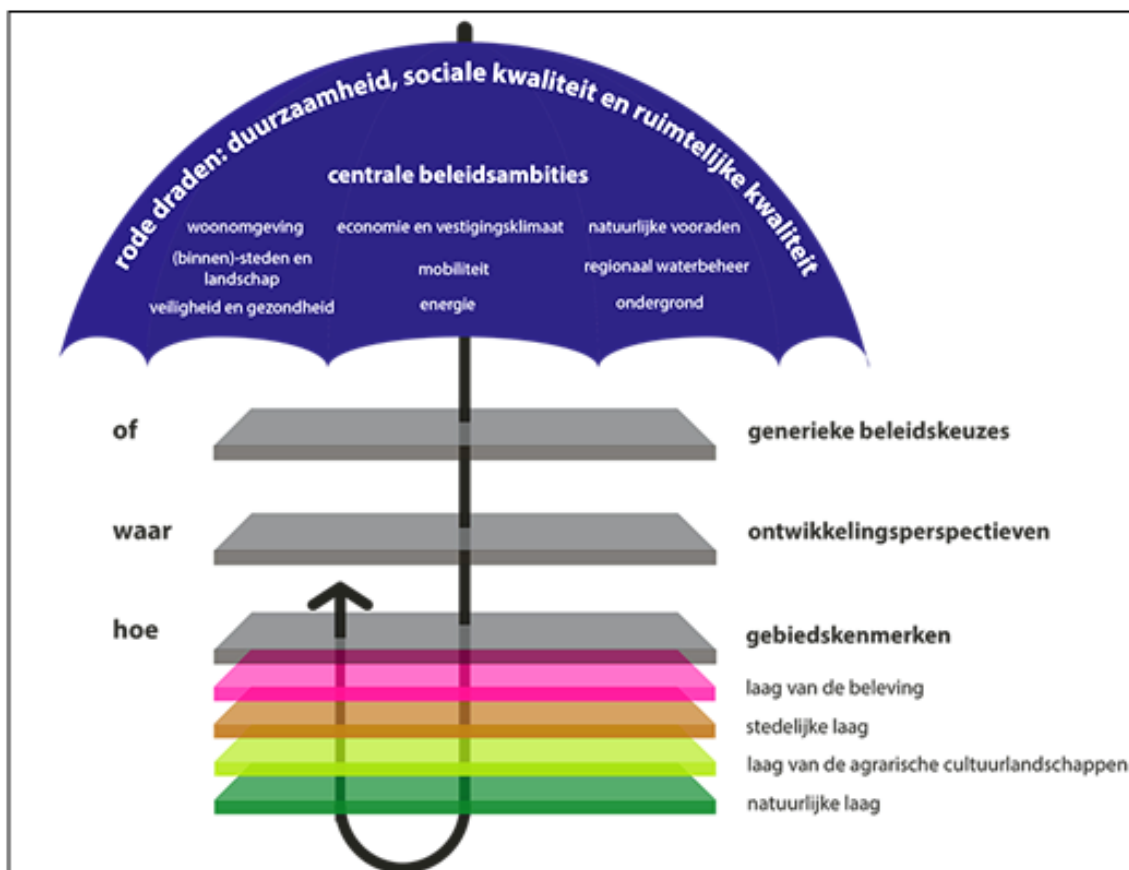
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 *Hoe - gebiedskenmerken*

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.3:

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten*

daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Artikel 2.2.2:

Realisatie nieuwe woningen

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.*
2. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
3. *In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.*
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.*
5. *Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*
6. *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven
- Actueel onderzoek woningbouw: door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.
- Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing van het initiatief aan de “Generieke beleidskeuzes”

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3)

De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de “Stedelijke laag”, ligt het plangebied in bestaand bebouwd gebied. Met de invulling van het plangebied met woningbouw vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. Het plangebied wordt juist een stuk groener ingericht. In verband hiermee is het project in overeenstemming met artikel 2.1.3. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Nieuwe woningbouwlocaties (artikel 2.2.2)

De gemeente Haaksbergen heeft, zoals ook blijkt uit paragraaf 4.3.2 een woonvisie opgesteld. Bij de uitwerking van de woonvisie is nadrukkelijk rekening gehouden met de eisen uit de Omgevingsverordening Overijssel die door de provincie zijn gesteld en is tevens overleg gevoerd met de provincie Overijssel en

buurgemeenten. De gemaakte prestatieafspraken met de provincie Overijssel zijn doorvertaald in de gemeentelijke woonvisie en de woningbouwprogrammering. De ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, gaat uit van de realisatie van woningen op een inbreidingslocatie in binnenstedelijk gebied, waarbij het aantal woningen per saldo afneemt. De ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke woonvisie (hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2) en in overeenstemming met de prestatieafspraken met de provincie Overijssel. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’.

‘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 herontwikkeling een stedenbouwkundig verantwoord en functioneel passende ontwikkeling gerealiseerd, in een gebied met – net als in de bestaande situatie - een woonfunctie. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving (zie ook hoofdstuk 5 van deze toelichting).

De te realiseren bebouwing gaat zich naar aard en omvang voegen binnen het bestaande straatbeeld waarbij het bestaande historische karakter van het buurtje wordt behouden. Het voornemen resulteert daarnaast in een verduurzaming. De oude woningen worden vervangen door duurzame nieuwe woningen die voldoen aan de huidige bouwweisen.

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

4.2.4.3 Gebiedskennmerken

Op basis van gebiedskennmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskennmerken in vier lagen is van belang dat de locatie ligt in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze (oorspronkelijke) waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Ten aanzien van de 'Laag van beleving' gelden in het plangebied geen specifieke gebiedskennmerken.

De “Stedelijke laag”

Het plangebied is op de gebiedskennmerkenkaart van de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Woonwijken 1955 - nu’.

‘Woonwijken 1955 - nu’

Deze woonwijken zijn uitbreidingswijken op basis van een gezamenlijk plan en grotere bouwstromen. Functies zoals wonen, werken, voorzieningencentra zijn uiteengelegd en wijken kennen eenheidsbuurten. Hier en daar

zijn, voornamelijk aan de randen, gebieden die hiervan afwijken. In deze wijken bevinden zich duidelijke in- en uitgangen en kunst in de openbare ruimte. Daarbij is vooral aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk. Soms zijn herkenbare relictten van het oude cultuurlandschap (zoals boerderijen of beplantingsstructuren) opgenomen. De bouwperiode is te zien aan de stedenbouwkundige structuur en architectuur. Er ligt een rangorde in kwaliteit(sbeleid) en stigmatisering op de loer, de kwaliteit van de woningen voldoet vaak niet aan de kwaliteitseisen en er is een gebrek aan onderhoud van de openbare ruimte. Herstructurering is hier een belangrijke opgave.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling is zowel vanuit functioneel als stedenbouwkundig oogpunt passend in de omgeving. Voorliggende ontwikkeling sluit goed aan bij deze bestaande architectuur- en bebouwingsstructuur. Op deze wijze gaat de nieuwe bebouwing goed op in het huidige straatbeeld. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit op de kenmerken en uitgangspunten van de ‘Stedelijke laag’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente

4.3.1.1 Inleiding

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

Er zijn voor de komende jaren negen ambities opgenomen:

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

In voorliggend geval is met name ambitie 7 van belang. Op deze ambitie zal in de volgende subparagraaf nader worden ingegaan.

4.3.1.2 Ambitie 7 Verbreden van het aanbod aan woonmilieus

Haaksbergen is een geliefd dorp. Veel mensen melden in de bewonersenquête (2010) 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.

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.

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

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ambitie om passende woonvoorzieningen te bieden. Met het voornemen worden namelijk verouderde woningen gesloopt en vervangen door woningen die voldoen aan de hedendaagse wensen en eisen die aan woningen worden gesteld. Op die manier ontstaat in het plangebied weer een aantrekkelijk woonklimaat.

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

4.3.2 Woonvisie ‘Goed wonen in Haaksbergen’

4.3.2.1 Algemeen

Op 5 juli 2023 heeft de gemeenteraad de nieuwe woonvisie voor Haaksbergen vastgesteld: ‘Goed wonen in Haaksbergen’. De Woonvisie is opgesteld voor de periode 2023-2028 met een doorkijk naar de periode tot 2032.

Het uitgevoerde woonbehoefteonderzoek van begin 2021 heeft belangrijke input geleverd voor (delen van) de Woonvisie. Het is een visie waar op hoofdlijnen puntig is geformuleerd waar Haaksbergen naartoe wil de komende jaren, maar niet tot achter de komma. De gemeente wil namelijk per situatie ruimte bieden aan creativiteit van de inwoners en ruimte maken voor goede initiatieven in nieuwbouw.

De belangrijkste uitgangspunten voor de Woonvisie zijn:

- De ontwikkeling van de bevolking: als gemeente groeien we op korte en middellange termijn door;
- De veranderende samenstelling van de bevolking van Haaksbergen: we vergrijzen en ontgroenen.
- De kenmerken van de huidige woningmarkt: hoge woningprijzen en beperkt aanbod, voor zowel starter als oudere.
- De gemeente Haaksbergen realiseert zich ook dat verreweg het leeuwendeel van de woningen er over 10, 20 en 30 jaar nog steeds staat en dat alle woningeigenaren staan voor een goede en duurzame kwaliteit van de bestaande woningvoorraad;
- In de nieuwbouwprogrammering vinden we het belangrijk dat deze zo goed mogelijk aansluit bij de toekomstige woonbehoefte van alle inwoners.

Uit de verwachte huishoudensontwikkeling komt naar voren dat ondanks de vergrijzing, het aantal huishoudens in Haaksbergen groeit, dit wordt met name veroorzaakt door migratie. De huishoudensgroei wordt met name verwacht in oudere huishoudens. Het aantal alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder kent een verwachte groei van 15% in de periode 2020-2030. In onderstaande tabel is de verwachte groei te zien.

Doelgroep	Huishoudens 2020	Huishoudens 2024	Ontwikkeling 2020 tot 2025		Huishoudens 2029	Ontwikkeling 2020 tot 2030	
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	760	825	+65	+9%	735	-25	-3%
Gezinnen	3.730	3.645	-85	-2%	3.565	-165	-4%
Alleenstaanden & stellen 35 tot 65 jaar	2.260	2.180	-80	-4%	2.130	-130	-6%
Alleenstaanden & stellen 65+	3.490	3.755	+265	8%	4.025	+535	15%
Overig ²	50	60	+10	20%	65	+15	30%
Totaal	10.290	10.465	+175	2%	10.520	+230	2%

Tabel 1: Huishoudensontwikkeling gemeente Haaksbergen 2020-2030 (bron: Primos, bewerkt Stec-groep)

In de afgelopen jaren zijn er relatief weinig woningen gebouwd in de gemeente en is er op provinciaal niveau sprake van woningtekort. De Primos prognose houdt geen rekening met inlopen tekorten, mogelijk is de werkelijke woningbehoefte iets groter dan de prognose.

4.3.2.2 Gemeentelijke woonambitie

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

Hierbij is wel de kanttekening gemaakt dat de bijdrage moet passen bij de lokale opgave en het karakter van de gemeente.

De gemeente streeft er naar om met de nieuwbouw aan te sluiten op de marktbehoefte en doorstroming mogelijk te maken/op gang te brengen. Complementair bouwen voor de juiste doelgroepen op de juiste locaties draagt bij aan gezonde mix in de voorraad en bevolking.

Het aantal huishoudens stijgt sneller dan het aantal inwoners. De trend van steeds meer kleine huishoudens hangt samen met stijging van aantal eenpersoonshuishoudens. Het gaat om oudere alleenstaanden en singels in alle andere leeftijdscategorieën. Er is een streven naar woningen voor ouderen.

4.3.2.3 Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen

De betaalbaarheid van een woning is niet voor iedereen vanzelfsprekend. Naast de huur of hypotheek zijn ook woonlasten zoals energielasten en andere kosten relevant voor de betaalbaarheid van wonen. Voor sommige doelgroepen staat de betaalbaarheid van het wonen continu onder druk, ongeacht economische ontwikkelingen. Bijvoorbeeld voor (alleenstaande) ouderen die een klein pensioen of alleen AOW ontvangen, jongeren en (jong)volwassenen met een blijvend laag inkomen. Ook zien we dat de betaalbaarheid voor middeninkomens onder druk staat. Vaak verdienen zij teveel om in een sociale huurwoning te kunnen wonen of om in aanmerking te komen voor tegemoetkomingen zoals een huurtoeslag. Tegelijkertijd worden ze geconfronteerd met hoge woonlasten. Daarnaast is betaalbaarheid belangrijk voor verscheidene zorgdoelgroepen.

Energiearmoede is bij betaalbaarheid een risicofactor. Doordat een groot deel van het (lage) inkomen opgaat aan de energiekosten komen sommige huishoudens in de problemen. Het is slechts één oorzaak van armoede, maar een belangrijke om zicht op te houden gezien de overgang naar het gebruik van duurzame energie.

Omvang van de sociale woningvoorraad is voldoende groot, maar niet altijd voldoende toegankelijk

De absolute omvang van de sociale woningvoorraad met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 808,06,

prijspeil 2023) in Haaksbergen is op dit moment in absolute zin nagenoeg voldoende. Tegelijkertijd is de voorraad niet overal voldoende toegankelijk voor de doelgroep. Herstructurering draagt bij aan woningaanbod dat beter is afgestemd op de huidige en toekomstige woonwensen. De vraagdruk op de sociale huurwoningvoorraad neemt op korte termijn naar verwachting toe, terwijl er om demografische redenen op middellange en lange termijn overschotten kunnen ontstaan in de minder aantrekkelijke delen van de sociale woningvoorraad.

4.3.2.3 Aanpasbaarheid en duurzaamheid

Er ligt een opgave om de woningvoorraad verder te verduurzamen. In het Convenant Energiebesparing Huursector is vastgelegd dat de sociale huurwoningvoorraad in Nederland in 2020 ten minste gemiddeld energielabel B heeft bereikt. De woningcorporaties in Haaksbergen hebben de energielabels de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. Ook in het particuliere woningbezit zijn de energielabels verbeterd door toepassing van energiebesparende maatregelen. Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen tot het niveau van minimaal Energielabel A.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 'Keuzes voor de toekomst – Woonvisie van nu naar 2020'

Het voornemen ziet niet op de toename van woningen in de sociale woningvoorraad. De bestaande woningen in het plangebied zijn verouderd en niet duurzaam. Met de bouw van 45 energieneutrale sociale huurwoningen wordt ook een bijdrage geleverd aan het streven van duurzaam bouwen. De nieuwe woningen voldoen aan de hedendaagse eisen die worden gesteld aan duurzaamheid.

Het initiatief is in overeenstemming met de woonvisie.

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 ontwikkeling.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota

In voorliggend geval wordt voor specifiek het plangebied een beeldkwaliteitsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Haaksbergen. Door middel van dit beeldkwaliteitsplan worden er welstandseisen vastgelegd die specifiek voor het plangebied gelden. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de welstandsnota en wordt hiermee het welstandsbeleid voor het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 opgenomen bij dit bestemmingsplan.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het relevante gemeentelijke beleid.

HOOFDSTUK 5 PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Beoordeling plangebied

In voorliggend geval is door Dumea ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek NEN5740 uitgevoerd. Daarnaast is een vooronderzoek NEN5707 Asbest gedaan. De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

5.1.2.1 Onderzoeksresultaten

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

In de bovengrondmengmonsters zijn maximaal verhogingen zware metalen, PAK en PCB's aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde. In de ondergrondmengmonsters zijn geen verhogingen aangetroffen.

In het grondwatermonster Pb1wm1 is een lichte verhoging nikkel aangetroffen. In het grondwatermonster Pb2wm1 is een lichte verhoging barium aangetroffen. In de mengmonsters BM2, BM3, BM4 en BM5 zijn concentraties aangetroffen boven de toepassingsnorm van 1,4 µg/kg voor PFOS en overige PFAS.

Bij eventueel grondverzet op de locatie dient formeel de grond te worden gekeurd conform de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek voldoet een deel van de bovengrond aan klasse Wonen en een deel van de bovengrond aan klasse Industrie. De ondergrond voldoet aan klasse Altijd toepasbaar.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Vooronderzoek NEN 5707 Asbest

Uit de verkregen historische informatie blijkt dat vanaf 1923 bebouwing op de locatie aanwezig is. Het is mogelijk dat tijdens (ver)bouwwerkzaamheden asbest in de gebouwen verwerkt is. Het is echter niet aannemelijk dat er asbest in de bodem is terecht gekomen.

Enkele daken van schuurtjes in de tuinen bevatten asbesthoudende dakbedekking. Er zijn zeven druppelzones waar het lekwater van de asbesthoudende dakbedekking rechtstreeks in de onbeschermd bodem terecht komt. Op basis van de verkregen informatie kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie als onverdacht gedefinieerd kan worden met betrekking tot asbest in de bodem.

5.1.2.2 Vervolg

Het onderzoek van de druppelzones moet nog worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt gedaan voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het bevoegd gezag pas een omgevingsvergunning voor het bouwen verleent indien de

milieuhygienische geschiktheid van de bodem is aangetoond middels bodemonderzoek en/of de eventueel noodzakelijke bodemsanering is uitgevoerd.

5.1.3 Conclusie

Het milieuaspect ‘bodem’ vormt geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

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

De beoogde woningen liggen binnen de geluidzone van het industrieterrein en liggen op korte afstand van het ten zuiden/zuidwesten gelegen bedrijf TKF. Hierdoor kan geluid een belemmering zijn voor de realisatie van de woningen en voor de bedrijfsvoering van TKF.

Om deze redenen de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus, (het ‘gemiddelde’ geluid) als gevolg van het totale industrieterrein, en de maximale geluidniveaus (‘pieken’) vanwege TKF bepaald en getoetst aan de wettelijke normen.

Daarnaast zijn in de omgeving van het plan 30 km/uur wegen gelegen, die ervoor zorgen dat het plan wordt belast met geluid van wegverkeer. Railverkeerslawaai is in dit geval niet relevant, aangezien spoorwegen op ruime afstand van het plangebied liggen.

In dit geval is door Alcedo een akoestisch onderzoek industrielawaai- en wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna wordt op de resultaten ingegaan. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.2.1 Onderzoekresultaten

Industrielawaai

Vanwege het geluidsgezoneerde industrielawaai wordt, ter plaatse van de woningen, de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde overschreden. Met uitzondering van de woningen in blok 5 wordt binnen het plan aan de maximaal toelaatbare hogere waarde van 55 dB(A)-etmaalwaarde voldaan.

Onderzocht is of het mogelijk is om een tuinscherm te realiseren waarmee aan de grenswaarden wordt voldaan en waarmee een luwe gevel op de begane grond aan de tuinzijde kan worden gerealiseerd.

Uit de resultaten blijkt dat om ter plaatse van de westgevel (achtergevel, tuinzijde) op de begane grond aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen een tuinscherm met een hoogte van tenminste 3 meter nodig zal zijn. De overschrijding van de maximaal toelaatbare hogere waarde van 55 dB(A)-etmaalwaarde ter plaatse van de verdiepingen blijft hiermee aanwezig en kan alleen opgelost worden met een zeer hoog tuinscherm. Dit is naar verwachting stedenbouwkundig niet wenselijk.

Voor het plan zullen hogere waarden moeten worden vastgesteld. Met de minimale geluidswering van 20 dB(A) volgens het Bouwbesluit, wordt in de woningen voldaan aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 35 dB(A). De gevels met een geluidsniveau hoger dan 55 dB(A) zullen doof moeten worden uitgevoerd. Het gaat hierbij om de gevels van de volgende woningen:

- Blok 5 woning 1: 2^e verdieping westgevel;
- Blok 5 woning 2: 2^e verdieping westgevel;

- Blok 5 woning 3: 2^e verdieping westgevel;
- Blok 5 woning 4: 1^e en 2^e verdieping westgevel;
- Blok 5 woning 5: 1^e en 2^e verdieping westgevel, 2^e verdieping zuidgevel.

Bij deze woningen moet wel worden gezorgd voor voldoende geluidwering zodat in de woningen sprake is van een binnenniveau van ten hoogste 35 dB(A) industrielawaai.

Wegverkeerslawaai

Maatregelen in de vorm van een stiller wegdektype en/of het toepassen van een geluidscherm zijn redelijkerwijs niet mogelijk of wenselijk. Hogere waarden zijn vanwege de 30 km/uur wegen niet van toepassing.

Geadviseerd wordt om vanwege de hoge geluidbelasting wel aandacht te besteden aan de geluidwering, zodat een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Het gaat hierbij om de volgende woningen:

- Blok 07: woning 1 en 2;
- Blok 06: woning 1;
- Blok 01: woning 1 en 2.

Gecumuleerde geluidbelasting

De woningen waar extra geluidwering voor industrielawaai nodig is (geluidswering hoger dan 20 dB(A)), hebben geen hoge geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai en andersom. Hiermee is er geen sprake van relevante cumulatie ten gevolge van meerdere zoneringsplichtige geluidbronnen.

Hogere grenswaarden

Geadviseerd wordt om voor alle woningen binnen het plan een hogere waarde van 55 dB(A) voor industrielawaai vast te stellen, zodat de bedrijven op het geluidsgezoneerde industrieterrein niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. In bijlage 5 van het akoestisch onderzoek is een totaaloverzicht van de geluidbelastingen, hogere waarden en dove gevels opgenomen. Met de minimale geluidswering van 20 dB(A) volgens het Bouwbesluit, wordt in de woningen voldaan aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 35 dB(A).

5.2.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande en met het vaststellen van het hogere waarde vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Ter plaatse van een plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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 luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 **Situatie plangebied**

Omdat de beoogde transformatie niet past binnen het geldende is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In het kader van de bestemmingsplanherziening is onder andere van belang om vast te stellen wat de lokale luchtkwaliteit is en in welke mate de emissies ten gevolge van voorgenomen ontwikkeling bijdragen. De Wet luchtkwaliteit bevat normen voor ruimtelijke initiatieven op het gebied van luchtkwaliteit. In dit geval is door BJZ.nu een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd naar de relevante luchtkwaliteitsaspecten. Hierin wordt de bestaande luchtkwaliteit beschouwd en de NIBM-toets uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

Uit dit onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast vormt het ‘Besluit gevoelige bestemmingen’ geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Tot slot is voldoende duidelijk dat het woon- en leefklimaat voor het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is voor realisatie van voorgenomen ontwikkeling, waarbij ter plaatse wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden en dat het aannemelijk is dan in toekomst tevens wordt voldaan aan de alle advieswaarden van de WHO.

5.3.3 **Conclusie**

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

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;

- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

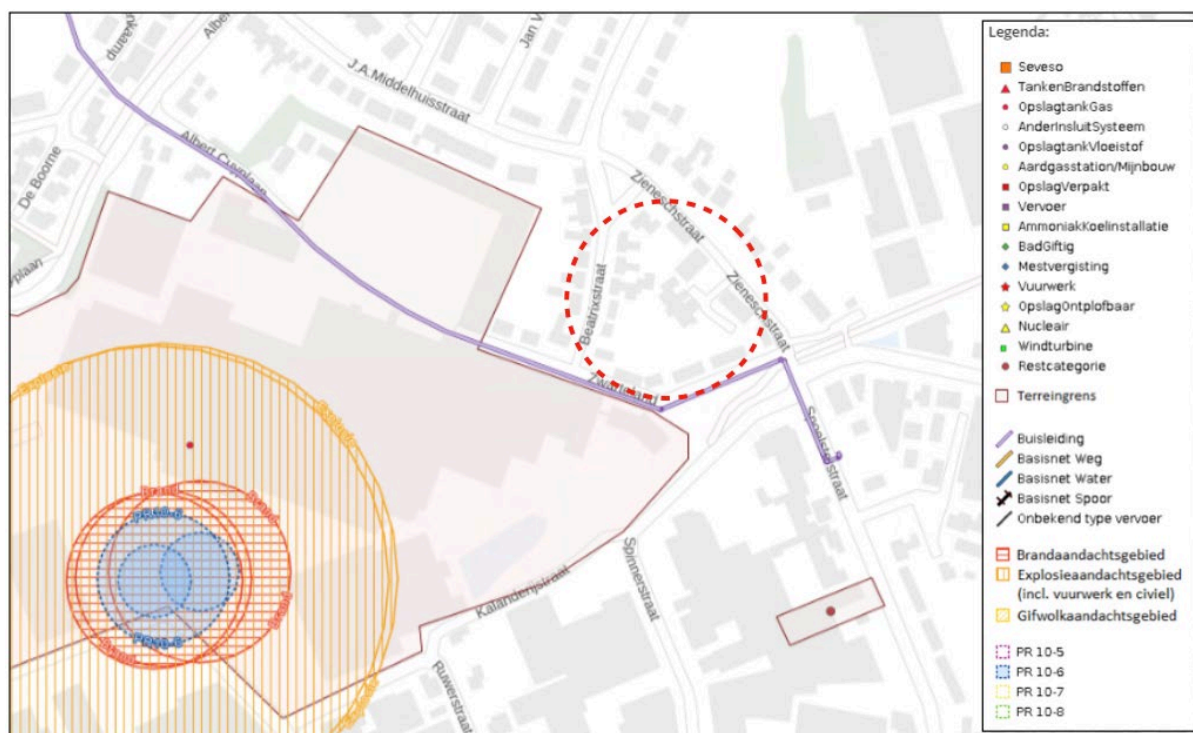
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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 (rode cirkel) 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 ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- **wel** binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Opgemerkt wordt dat ten zuiden en oosten van het plangebied een gasleiding van de Gasunie loopt. Gelet op het feit dat het aantal woningen afneemt is onderzoek niet noodzakelijk. De personendichtheid binnen het plangebied neemt af en daarmee kan ook worden aangenomen dat van een toename van het groepsrisico in geen geval sprake is.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als ‘gemengd gebied’. Bij ‘gemengde gebieden’ moet gedacht worden aan:

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

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij

wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Aangezien het plangebied in omgeven door industrie, bedrijfspercelen en woningen wordt in voorliggend geval uitgegaan van het gebiedstype 'gemengd gebied'.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

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

Ten zuiden en ten westen van het plangebied bevindt zich een geluidgezoneerd industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. Doordat er sprake is van een industrieterrein, moet volgens artikel 40 Wgh een geluidzone om het industrieterrein worden vastgesteld. Op de zonegrens mag de totale geluidsbelasting afkomstig van het geluidgezoneerde industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Binnen de geluidzone zijn geluidsgevoelige objecten aanwezig. Dit zijn voornamelijk woningen. Ter plaatse van de geluidsgevoelige objecten mag de geluidsbelasting niet hoger zijn dan de vastgestelde maximaal toelaatbare grenswaarde van 51, 53 of 55 dB(A). Binnen de zone gelden beperkingen voor (toevoeging van) geluidgevoelige bestemmingen.

De woningen liggen binnen de geluidzone van het industrieterrein en op korte afstand van het ten zuiden/zuidwesten gelegen bedrijf TKF. Hiervoor zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus, (het 'gemiddelde' geluid) als gevolg van het totale industrieterrein, en de maximale geluidniveaus ('pieken') vanwege TKF bepaald en getoetst aan de wettelijke normen.

Alcedo heeft een akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidbelasting. Hier in paragraaf 5.2 al op ingegaan. Verder wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting. Uit het onderzoek volgt een advies om voor alle woningen binnen het plangebied een hogere waarde van 55 dB(A) voor industrielawaai vast te stellen, zodat de bedrijven op het geluidgezoneerde industrieterrein niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. In bijlage 5 van het akoestisch onderzoek is een totaaloverzicht van de geluidbelastingen, hogere waarden en dove gevels opgenomen. Met de minimale geluidswering van 20 dB(A) volgens het Bouwbesluit, wordt in de woningen voldaan aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 35 dB(A).

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit de bedrijven- en milieuzonering ter plaatse van de beoogde woningen, mits wordt voldaan aan de minimale geluidswering, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omliggende milieubelastende bedrijven worden, mits een hogere waarde wordt vastgesteld, als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de bedrijfsvoering belemmerd. Het aspect milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.6 Ecologie

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

5.6.1 Gebiedsbescherming

Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Wet natuurbescherming verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

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

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Buurserzand & Haaksbergerveen' ligt op circa 2,4 kilometer afstand van het plangebied.

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

Gelet op de onderlinge afstand is van directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. In voorliggend geval is door BJZ.nu een stikstofonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Hierna wordt op de resultaten ingegaan.

Geconcludeerd wordt dat voor per saldo 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. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

Ten aanzien van de ligging van het plangebied ten opzichte van NNN wordt opgemerkt dat gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren, op circa 1,5 kilometer afstand van het plangebied liggen. Gezien de aard

van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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

5.6.2.2 Beoordeling plangebied

In voorliggend geval is door Eelerwoude een nader onderzoek naar de vleermuis, huismus, gierzwaluw en egel. Het nader onderzoek is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting, hierna wordt op de bevinden ingegaan.

Nader onderzoek vleermuis, gierzwaluw en huismus

Vleermuizen

Binnen het plangebied is één paar- en baltsverblijfplaats aangetroffen in mogelijk later te verduurzamen woningen. In de te slopen woningen zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor vleermuizen dan ook niet noodzakelijk.

Broedvogels

In totaal zijn drie broedlocaties van huismus en vier van gierzwaluw vastgesteld. Hiervan bevonden alle gierzwaluwen en twee nesten van huismus zich in de te slopen woningen. Door de sloop worden deze locaties vernietigd. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming is hierom aan de orde voor beide soorten. Hiernaast is het nemen van maatregelen noodzakelijk.

Egel

Bij de sloop van de woningen moet mogelijk beplanting worden verwijderd uit de voor en/of achtertuinen. Een negatief effect op de aanwezige egels is hierom mogelijk niet te voorkomen. Een ontheffing voor egel is hierom noodzakelijk.

Conclusie

Een ontheffing is noodzakelijk voor huismus, gierzwaluw en egel voor de sloop van de 51 woningen binnen het plangebied.

5.6.2.2 Ontheffing Wnb

Op 30 mei 2023 heeft de provincie Overijssel een beschikking afgegeven voor de ontheffing van verbodsbepalingen voor nationaal beschermde soorten en soorten van de Vogelrichtlijn en van de Habitatrichtlijn.

Deze ontheffing heeft betrekking op de renovatie en de sloop en nieuwbouw van woningen aan de Zwarteland, de Beatrixstraat en Zieneschstraat in Haaksbergen. Deze ontheffing treedt in werking één dag na de verzenddatum en is geldig tot en met 1 oktober 2028. Aan het besluit zijn voorschriften verbonden die zijn opgenomen in de beschikking.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.7 Archeologie & cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

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

5.7.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is door Laagland Archeologie een bureauonderzoek uitgevoerd. Het rapport behorende bij dit archeologisch onderzoek is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Het bureauonderzoek heeft tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal staat daarbij de vraag of, en zo ja welke archeologische resten (complextypen, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd. Het plangebied ligt op een grote dekzandwieling. Vermoedelijk is een podzolbodem aanwezig in de top van de natuurlijke ondergrond. Daarbovenop is een enkeerdgrond aanwezig. Op oude kaarten komen geen boerenerven voor in de omgeving van het plangebied. In de omgeving zijn geen archeologische vondsten bekend. Dat hoeft niet te betekenen dat dit gebied door de eeuwen heen weinig bewoning heeft gekend. De kans is groot dat de schrale omvang van het vondstbestand is toe te schrijven aan een relatief gering aantal archeologische opgravingen. Het plangebied is in de loop van de afgelopen eeuw bebouwd geraakt.

In het plangebied zijn resten vanaf het Midden-Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen te verwachten (hoge trefkans). Daarnaast kunnen resten uit de Nieuwe Tijd worden verwacht; dat gaan dan hoofdzakelijk om sporen van perceelinrichting, esgreppels en dergelijke. De aanwezige en vroegere bebouwing heeft waarschijnlijk tot bodemverstoring geleid. Omvang en diepte van deze bodemverstoring is in dit stadium niet bekend.

Er dient een verkennend booronderzoek te worden uitgevoerd waarmee dit inzichtelijk kan worden gemaakt. Een verkennend booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zo nodig aan te vullen.

Het verkennend booronderzoek is op het moment van de terinzagelegging van dit ontwerp bestemmingsplan nog niet afgerond. De geldende archeologische dubbelbestemming wordt daarom overgenomen in dit bestemmingsplan, om zo de (mogelijke) archeologische waarden tot die tijd te beschermen. Hiermee wordt voorkomen dat worden gestart met de bouwactiviteiten voordat de benodigde archeologische onderzoeken zijn afgerond. Het verkennend booronderzoek en de eventueel noodzakelijke vervolgonderzoeken worden voor de vaststelling het bestemmingsplan uitgevoerd.

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

Deze buurt Zwarteland (het plangebied), ten noordwesten van het historische centrum heeft zijn oorsprong in de jaren '20 van de twintigste eeuw. In opdracht van de gemeente Haaksbergen heeft Het Oversticht een

cultuurhistorische analyse uitgevoerd van de buurt het Zwarteland in Haaksbergen. Door middel van het cultuurhistorische onderzoek wordt inzicht verkregen in de cultuurhistorische waarden van, de buurt en de bebouwing.

Het Oversticht heeft de historie en betekenis van het gebied in beeld gebracht en tekstueel uiteengezet middels een cultuurhistorische analyse. In het rapport wordt onderbouwd over welke cultuurhistorische kwaliteiten en waarden het precies gaat en waar deze zich manifesteren. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 8 van deze toelichting.

Uit voorgaande cultuurhistorische analyse is gebleken dat het Zwarteland cultuurhistorische waarden bezit. De belangrijkste daarvan zijn:

- Eerste arbeiderswijkje van Haaksbergen;
- Herkenbare stedenbouwkundige principes van de tuindorpedachte;
- Sobere, maar zorgvuldige detaillering;
- Gelaagdheid door de schakering van woningen uit verschillende tijdslagen waarbij toch duidelijk een geheel is ontstaan;
- Ontwerp door meerdere bekende Twentse architecten;
- Zeldzaam informeel, dorps karakter dat ondanks verschraling herkenbaar is gebleven.

Daarnaast doet het Oversticht een aantal aanbevelingen. De cultuurhistorische analyse is meegenomen in het ontwerp van de nieuwe woonbuurt. De toekomstige situatie voor het buurtje Zwarteland is gebaseerd op de huidige situatie. Vanwege de cultuurhistorische waarde zal de bestaande infrastructuur behouden blijven. Dit geldt ook voor de bijbehorende parkeerplaatsen en bestaande bomen. Ook zal de bestaande groene wig aan de noordelijke zijde intact blijven. Dit wordt doorvertaald in een beeldkwaliteitsplan, dat gelijktijdig met dit bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Haaksbergen.

5.7.3 Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit 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 wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de

oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet Natuurbescherming

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in het realiseren van maximaal 45 woningen met bijbehorende voorzieningen. Gelet op de ruime afstand tot Natura-2000 gebieden alsmede de resultaten uit het stikstofonderzoek (zie ook paragraaf 5.6.1) wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van de aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk, aangezien er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten. Er is dus geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.8.2.2 Drempelwaarde Besluit m.e.r

Dit bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van nieuwe functies binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan voldoet daarmee aan de definitie van 'een besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is 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 of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Voor de beoogde ontwikkelingen is onderstaande activiteit uit de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage relevant, namelijk 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 100 ha of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Dit betekent dat er geen sprake is van een directe m.e.r. plicht.

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, opgenomen in bijlage 9 van deze toelichting.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de NOVI en het Nationaal Water Programma 2022-2027 (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

6.1.3 Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen. Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het staat de komende jaren voor grote uitdagingen en blijft werken aan voldoende water (niet te veel, niet te weinig), omgaan met klimaatverandering, voldoen aan de eisen voor waterkwaliteit, de biodiversiteit versterken en daarnaast wordt gewerkt aan duurzame energie en circulair grondstoffengebruik.

6.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. 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. Het waterbeheerprogramma sluit aan bij plannen van andere partijen zoals het Nationale waterplan (Nationaal Water Programma 2022-2027), het Stroomgebiedsbeheerplan Rijndelta en de Omgevingsvisie van de provincies Overijssel en Drenthe.

Belangrijk uitgangspunt van het Waterbeheerprogramma is de verandering van het klimaat. De weersomstandigheden zijn steeds minder vaak gemiddeld. Dat merken we de laatste twee decennia steeds duidelijker. De winters worden natter en in de zomer zijn er langere hete en droge perioden en vallen de buien steeds meer lokaal. Deze zomerbuien hebben vaker een zeer hoge intensiteit, wat leidt tot hoge afvoerpieken en overstromingen. Het watersysteem is nog niet goed toegerust op die verandering. Het is nu nog vooral ingericht op basis van gemiddelden - de normale beheersituatie enerzijds en het voorkomen van wateroverlast anderzijds - en niet op langdurige droge periodes en incidentele hoosbuien. Dit betekent dat het watersysteem aangepast moet worden. Daarbij heeft het waterschap de ambitie om te komen tot een klimaatrobuust watersysteem in 2050: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen. Overeenkomstig de Watervisie 2050 heeft het waterschap de volgende hoofdlijnen aangegeven waar de komende jaren aan gewerkt wordt:

Als gevolg van de klimaatverandering wil het waterschap zorgen voor meer balans tussen 'droge voeten' en het beperken van wateroverlast. Dat betekent dat water het leidende principe is voor het inrichten van de leefomgeving in plaats van andersom: water volgend aan de inrichting.

Er wordt meer aandacht gegeven aan het vasthouden van water in de bodem.

Regenwater wordt niet als afvalwater beschouwd, maar als bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem.

Er is een gescheiden rioolstelsel voor hemelwater en rioolwater. Het hemelwater zal worden opgevangen op eigen terrein en in de grond worden geïnfiltreerd.

6.1.5 Gemeentelijk rioleringsplan

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

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel

de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over voorliggend initiatief door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van de watertoets is toegepast. Het waterschap is om aanvullend advies gevraagd. Deze paragraaf wordt aangevuld nadat het waterschap advies heeft afgegeven. Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied. Voor het watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 10 bij deze toelichting.

Waterhuishoudkundige aspecten plangebied

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, waterkeringen of leggerwatergangen van het waterschap. Ook ligt het gebied niet in een drinkwaterbeschermingsgebied.

Waterbergingseis

Bij de inrichting van het plangebied moet rekening worden gehouden met een bergingseis van 55 mm per afvoerend verhard oppervlak, conform de eis van het waterschap Vechtstromen. In het plangebied zijn vier wadi's beoogd om aan deze bergingseis te voldoen.

Bergen en afvoeren hemelwater

In het stedenbouwkundig plan zijn op drie locaties wadi's gesitueerd. De wadi's hebben een talud 1:3, rand insteek 1,00 m uit verhardingen of kavelgrens, een diepte van 0,60 m ten opzichte van maaiveld en een maximale waterdiepte van 0,40 m.

Bij de civieltechnische uitwerking wordt een waterhuishoudingsplan opgesteld om dit concreet door te rekenen en te bepalen wat de exacte omvang van de wadi's moeten zijn.

Door de wegen bijvoorbeeld met een hol profiel aan te leggen en hieronder een IT-riool aan te leggen, kan het hemelwater ook van de wegen en daken over maaiveld (holle weg) afvoeren naar de wadi's. Het IT-riool verbindt de wadi's onderling, zodat sprake is van een nagenoeg gelijkmatige vulling. Op het IT-riool kan ook de drain onder wadi's worden aangesloten.

Afvoeren afvalwater

In de toekomstige situatie worden er 45 wooneenheden gerealiseerd binnen het plangebied. Op basis van een maatgevende afvoer van 12 l/inwoner/uur en een gemiddelde woningbezetting van 2,5 inwoner/woning bedraagt de totale afvoer van huishoudelijk afvalwater 1,35 m³/uur. Ten opzichte van de huidige situatie (51 wooneenheden) neemt de afvoer van huishoudelijk afvalwater af met 0,18 m³/uur. Het afvalwater kan op het aanwezige gemengde rioolstelsel worden aangesloten. Hier wordt of het bestaande riool gehandhaafd, of worden dezelfde diameter en diepteligging toegepast.

Bij kruisingen van het gemengde riool en het IT-riool is de hoogte van het gemengde riool maatgevend. Het IT-riool moet boven-of onderlangs kruisen, eventueel met een kruisingsput.

Grondwaterbeheer

De representatief hoogste grondwaterstanden in het gebied liggen op basis van gegevens van het bodemonderzoek (zie bijlage 1) tussen de 1 meter en 1,5 meter onder het maaiveld. Dit betekent dat bij handhaving van de huidige maaiveldhoogten de ontwatering in het gebied voldoende is om grondwateroverlast te voorkomen. De grondwaterstanden zijn voldoende laag om te kunnen infiltreren in de bodem. De ontwikkeling leidt niet tot wijziging van de grondwaterstand. Er wordt niet gebouwd in een gebied met een hoge grondwaterstand of kwel.

Overige wateraspecten

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, invloedzone van een zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

6.2.3 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied zijn voldoende mogelijkheden om hemelwater te bergen en afvalwater af te voeren. De daadwerkelijk uitwerking hiervan dient te worden uitgewerkt in de concrete plannen middels een waterhuishoudkundig plan.

Al met al is het bestemmingsplan ten aanzien van het aspect 'water' uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, dakhelling, etc.);
- Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden er mag worden afgeweken van de bouwregels;

- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn, en regels met betrekking tot beroep en bedrijf aan huis.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)*
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 gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Het hiermee strijdige gebruik is hier specifiek benoemd.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel de aanduiding ‘geluidzone – industrie’ bepaald. De gronden ter plaatse van de aanduiding ‘geluidzone - industrie’ zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van gronden en gebouwen, welke deel uitmaken van een industrieterrein, waar geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegelaten.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

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.

Groen (Artikel 3)

De openbare groene ruimtes, niet behorende bij erven van de toekomstige woningen, zijn voorzien van de bestemming ‘Groen’. Deze bestemming is tevens opgenomen op de locaties waar de wadi’s zijn beoogd.

Gronden voorzien van deze bestemming zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en daarbij behorende paden, verhardingen, parkeerstroken en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de bouwregels is bepaald dat binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd. Hiertoe zijn diverse maatvoeringseisen opgenomen.

Tuin (Artikel 4)

De gronden rondom de voorerven te realiseren woningen zijn voorzien van de bestemming ‘Tuin’.

Gronden voorzien van deze bestemming zijn bestemd voor tuinen, onbebouwde erven, in- en uitritten, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de bouwregels is bepaald dat binnen de bestemming 'Tuin' erkers mogen worden gebouwd ten dienst van de aangrenzende woningen. Tevens mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. In de bouwregels zijn hier diverse maatvoeringseisen opgenomen.

Verkeer – Openbaar erf (Artikel 5)

Ter plaatse van de nieuw aan te leggen infrastructuur en parkeerplaatsen, is de bestemming 'Verkeer – Openbaar erf' opgenomen.

Gronden voorzien van de bestemming 'Verkeer – Openbaar erf' zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor de ontsluiting van de aanliggende erven, parkeer- en groen- en speelvoorzieningen, in beperkte mate voor tuinen en erven. Tevens zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen en uitingen van beeldende kunst toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat binnen deze bestemming (en ten dienst van de bestemming) uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. In de bouwregels zijn voor onder andere lichtmasten en vlaggenmasten maatvoeringseisen opgenomen.

Wonen – Woonhuizen (Artikel 6)

De bestemming 'Wonen – Woonhuizen' is opgenomen ter plaatse van de te realiseren grondgebonden woningen.

Gronden voorzien van deze bestemming zijn bestemd voor woningen, de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis en B&B in en/of aan de woning. Tevens zijn de daarbij behorende erven, tuinen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de bouwregels is bepaald dat hoofdgebouwen (woningen) uitsluitend binnen bouwvlakken mogen worden gebouwd. In de bouwregels is daarnaast door middel van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Tevens zijn maatvoeringseisen ten aanzien van de dakhelling en de aan te houden afstand tussen de hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dienen (delen van) de gevels van de woningen uitgevoerd te worden als dove gevel. Dit volgt uit het akoestisch onderzoek in bijlage 2.

Ten aanzien van het bouwen van bijbehorende bouwwerken zijn in de bouwregels, regels opgenomen met betrekking tot het toegestane maximum oppervlak aan bijgebouwen, de ligging van bijbehorende bouwwerken ten opzicht van het hoofdgebouw, de goot- en bouwhoogte. Dergelijke bouwwerken mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd.

In lid 6.3 is bepaald dat het bouwen van gebouwen uitsluitend is toegestaan onder de voorwaarde dat de milieuhygiënische geschiktheid van de bodem is aangetoond.

Waarde – Hoge archeologische verwachting (Artikel 7)

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

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.

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

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

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Voorliggend bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg met het Waterschap Vechtstromen gedeeld.

9.2 Participatie

In dit geval is door Domijn een participatietraject opgezet, met als doel het ophalen van reacties van huurders en omwonenden. Het verslag over het participatietraject is opgenomen in bijlage 11 bij deze toelichting.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is kan eenieder zienswijzen indienen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 **Akoestisch onderzoek**

Bijlage 4 Luchtkwaliteitsonderzoek

Bijlage 5 AERIUS-berekening

Bijlage 6 Nader onderzoek Wet natuurbescherming

Bijlage 7 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 8 Cultuurhistorische analyse

Bijlage 9 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bijlage 10 Watertoetsresultaat

Bijlage 11 Participatieverslag