



Wijzigingsplan Haaksbergen, locatie Hulstweg 11, Kerkweg 6, Urkerweg 7

NL.IMRO.0158.WP1014-0002

Colofon

Wijzigingsplan Haaksbergen, locatie Hulstweg
11, Kerkweg 6, Urkerweg 7

Aveco de Bondt

bezoekadres Burgemeester van der Borchstraat 2
postbus 64
postcode 7450 AB Holten
telefoon (0)548 85 33 33
telefax (0)548 85 33 99
e-mail holten@avecodebondt.nl
internet www.avecodebondt.nl

projectnaam Wijzigingsplan Haaksbergen, locatie Hulstweg 11, Kerkweg 6,
Urkerweg 7
projectnummer 222497

Opdrachtgever Gemeente Haaksbergen
postadres Postbus 102
7480 AC Haaksbergen

status Vast te stellen

versie 03

datum Mei 2024

**Wijzigingsplan Haaksbergen, locatie Hulstweg 11,
Kerkweg 6, Urkerweg 7**

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	4
Hoofdstuk 2	Planvoornemen	13
Hoofdstuk 3	Beleid	18
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	36
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	53
Hoofdstuk 6	Juridische regeling	54
Bijlagen bij de toelichting (separaat bijgevoegd)		57
Regels		65
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	66
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	67
Hoofdstuk 3	Algemene regels	69
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	70
Bijlagen bij de regels (separaat bijgevoegd)		71
Verbeelding		77

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende verzamelplan heeft betrekking op een drietal locaties in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen. Het verzamelplan is een wijzigingsplan van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Hengelosestraat 202-204 en Hulstweg 11' waardoor drie ontwikkelingen/initiatieven in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen mogelijk worden gemaakt.

1.1 Aanleiding

Hulstweg 11

Initiatiefnemer heeft in februari 2021 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Haaksbergen. Het principeverzoek betreft het toekennen van de functieaanduiding 'Maatschappelijk' aan de voormalige varkensstal ten behoeve van het uitbreiden van de bestaande zorgboerderij op basis van het VAB-beleid. De gemeente Haaksbergen heeft besloten medewerking te verlenen aan het principeverzoek. Hiermee kan in de vrijkomende agrarische bebouwing (varkensstal) aan de Hulstweg 11 op basis van het beleid een maatschappelijke activiteit mogelijk worden gemaakt.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen'. Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen' heeft de Hulstweg 11 de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'Maatschappelijk'. De huidige functieaanduiding 'Maatschappelijk' betreft enkel de bestaande bebouwing welke wordt ingezet voor de zorgboerderij. Het is gewenst om de functieaanduiding 'Maatschappelijk' uit te breiden naar de voormalige varkensstal om de uitbreiding van de zorgboerderij mogelijk te maken.

Het wijzigen van het bestemmingsplan kan mogelijk worden gemaakt op basis van de algemene wijzigingsbevoegdheid uit 'art. 11.1 onder b van het bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Hengelosestraat 202-204 en Hulstweg 11'. Deze wijzigingsbevoegdheid is uitgewerkt in dit wijzigingsplan.

Kerkweg 6

In april 2022 heeft ForFarmers FarmConsult een principeverzoek ingediend bij de gemeente Haaksbergen namens de initiatiefnemer. Het principeverzoek betreft de herontwikkeling van het erf aan de Kerkweg 6 wegens het stoppen van het agrarische bedrijf. De gemeente Haaksbergen heeft besloten medewerking te verlenen aan het principeverzoek op basis van het Rood voor Rood beleid en VAB-beleid. De beoogde herontwikkeling betreft het slopen van 1.188 m² landschapsontsierende bebouwing en het terugbouwen van een nieuwe woning van maximaal 750 m³ met een bijgebouw van maximaal 150 m². Op het perceel wordt de karakteristieke boerderij (intern) verbouwd en geschikt gemaakt voor twee wooneenheden en wordt een bijgebouw met een oppervlakte van 200 m² (100 m² per woning) gerealiseerd. De locatie wordt geheel landschappelijk ingepast. De reeds aanwezige bedrijfswoning met 150 m² aan bijgebouwen blijft behouden en wordt als reguliere woning ingepast.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen'. Het is gewenst om de huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen naar 'Wonen' om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Het wijzigen van het bestemmingsplan kan mogelijk worden gemaakt op basis van de wijzigingsbevoegdheid uit art. 4.7 onder h en i van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' is op 1 november 2017 vastgesteld waarbij mede de wijzigingsbevoegdheid voor de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' is aangepast bij de toepassing van het Rood voor Rood beleid. Deze wijzigingsbevoegdheid is uitgewerkt in dit wijzigingsplan.

Urkerweg 7

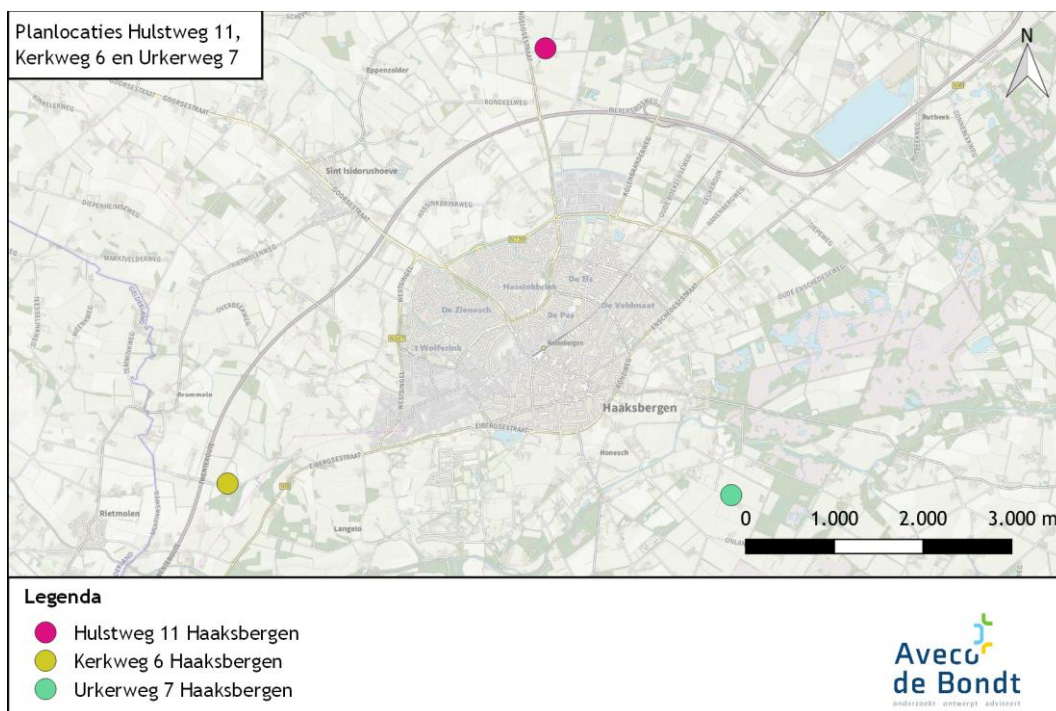
In februari 2022 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente Haaksbergen. Het principeverzoek betreft de wijziging van de enkelbestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' naar de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschap'. De gemeente Haaksbergen heeft besloten medewerking te verlenen aan het principeverzoek. De beoogde ontwikkeling betreft het verbouwen en vergroten van de huidige garage waardoor deze onderdeel wordt van de hoofdwooning waar inwoning kan plaatsvinden. Momenteel heeft de hoofdwooning een inhoud van 409 m³. De garage heeft een oppervlakte van 25,32 m². De schuur heeft een oppervlak van meer dan 150 m². Na verbouwing en uitbreiding heeft de hoofdwooning een inhoud van in ieder geval minder dan 750 m³. De netto inhoud en oppervlakte van de bestaande hoofdwooning wordt hiermee vergroot, maar blijft ruim binnen de maximale inhoudsmaten die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen' gelden voor de bestemming 'Wonen'.

De gewenste ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen' met de enkelbestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' niet mogelijk. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken dient er een wijziging van het bestemmingsplan doorlopen te worden.

Het wijzigen van de bestemming kan mogelijk worden gemaakt op basis van de wijzigingsbevoegdheid van art. 7.7 onder a van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veeplan 1'. Deze wijzigingsbevoegdheid is uitgewerkt in dit wijzigingsplan.

1.2 Plangebied

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op 3 locaties in het buitengebied van Haaksbergen. Het plangebied aan de Hulstweg ligt ten noorden van Haaksbergen. Het plangebied aan de Kerkweg ligt ten zuidwesten van Haaksbergen en ten noordoosten van de kern Rietmolen. Het plangebied aan de Urkerweg ligt ten zuidoosten van Haaksbergen. In figuur 1 is de ligging van de planlocaties ten opzichte van Haaksbergen en elkaar weergegeven.



Figuur 1: Ligging van de locaties ten opzichte van Haaksbergen en van elkaar

Hulstweg 11

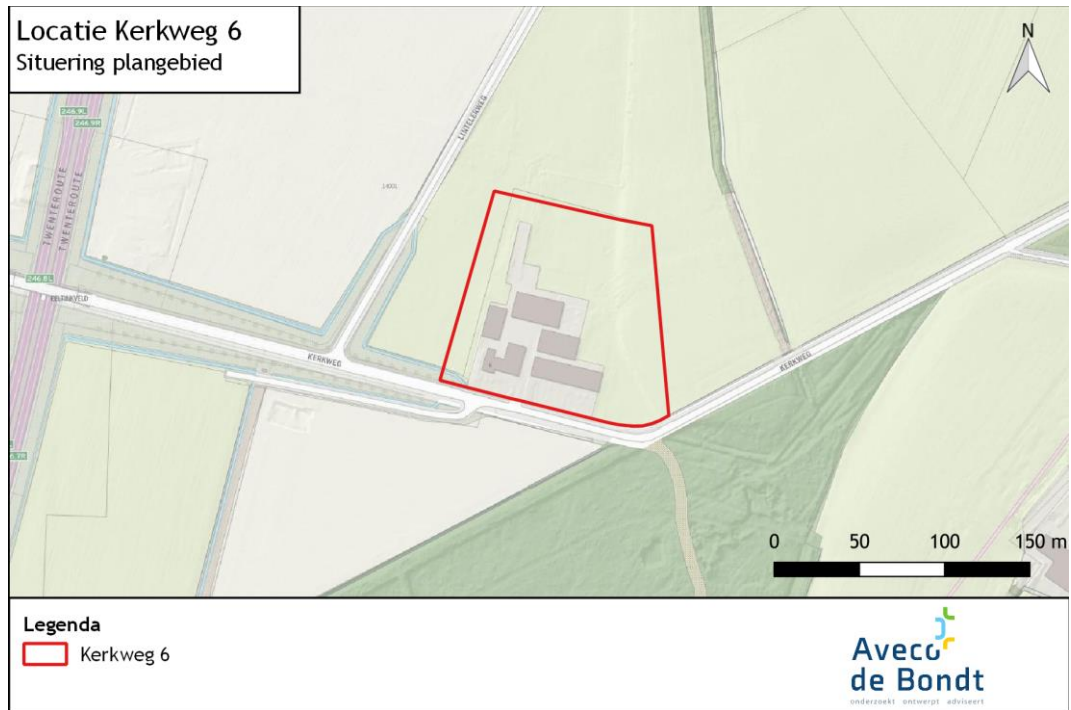
Het plangebied op de locatie Hulstweg 11 staat kadastraal bekend als de kadastrale gemeente Haaksbergen, sectie P, nummer 1468. Het plangebied is globaal weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: situering plangebied Hulstweg 11

Kerkweg 6

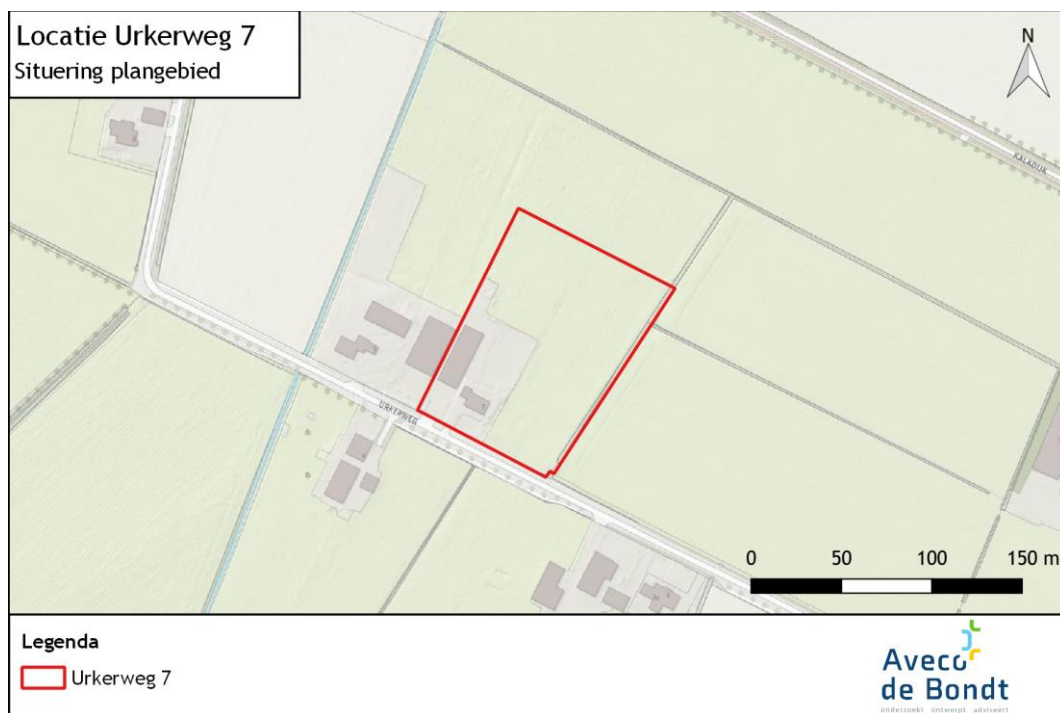
Het plangebied op de locatie Kerkweg 6 staat kadastraal bekend als kadastrale gemeente Haaksbergen, sectie N, nummer 1191. Het plangebied is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3: situering plangebied Kerkweg 6

Urkerweg 7

Het plangebied op de locatie Urkerweg 7 staat kadastraal bekend als kadastrale gemeente Haaksbergen, sectie S, nummer 781. Het plangebied is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4: situering plangebied Urkerweg 7

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Hulstweg 11

Binnen het plangebied aan de Hulstweg 11 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Hengelosestraat 202-204 en Hulstweg 11' en 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1'. De geldende enkelbestemmingen en functieaanduiding voor het plangebied zijn weergegeven in figuur 5.



Figuur 5:

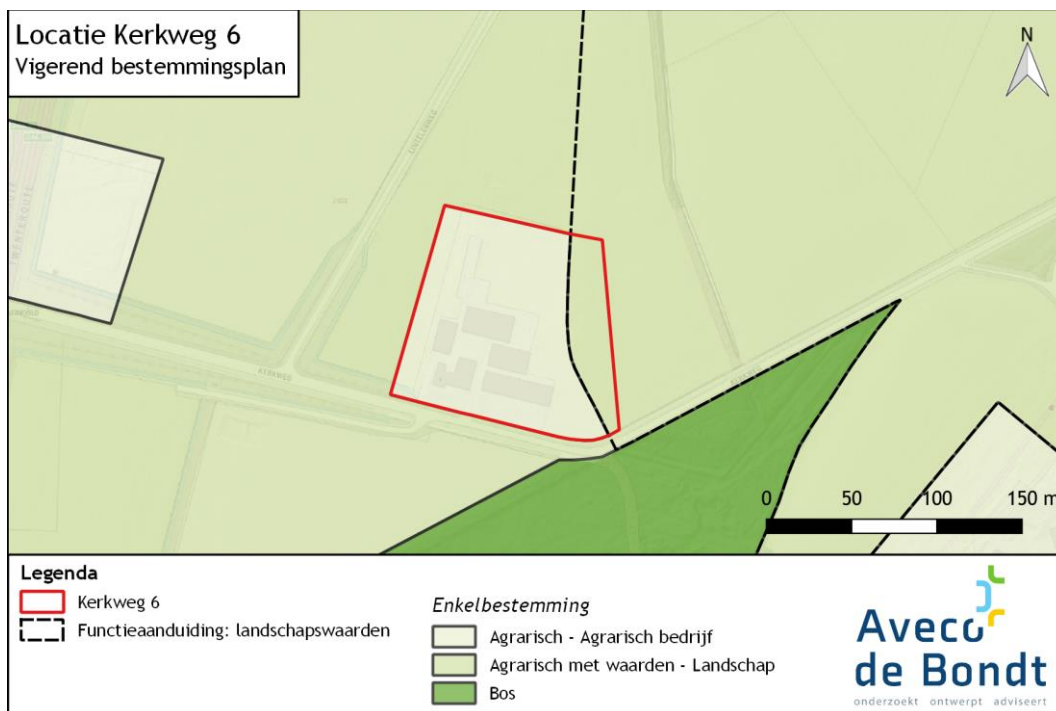
vigerend bestemmingsplan Hulstweg 11

Op basis van het bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de locatie aan de Hulstweg 11 voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Verder gelden ter plaatse de functieaanduiding 'maatschappelijk', de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 2' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' liggen ter plaatse van de locatie Hulstweg 11 de dubbelbestemmingen 'Waarde – Middelmatige archeologische verwachting' en 'Waarde – Lage archeologische verwachting'.

Kerkweg 6

Binnen het plangebied aan de Kerkweg 6 gelden de bestemmingsplannen: 'Buitengebied Haaksbergen', vastgesteld op 2 juli 2013, en 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1', vastgesteld op 1 november 2017. De geldende enkelbestemming en functieaanduiding voor het plangebied is weergegeven in figuur 6.



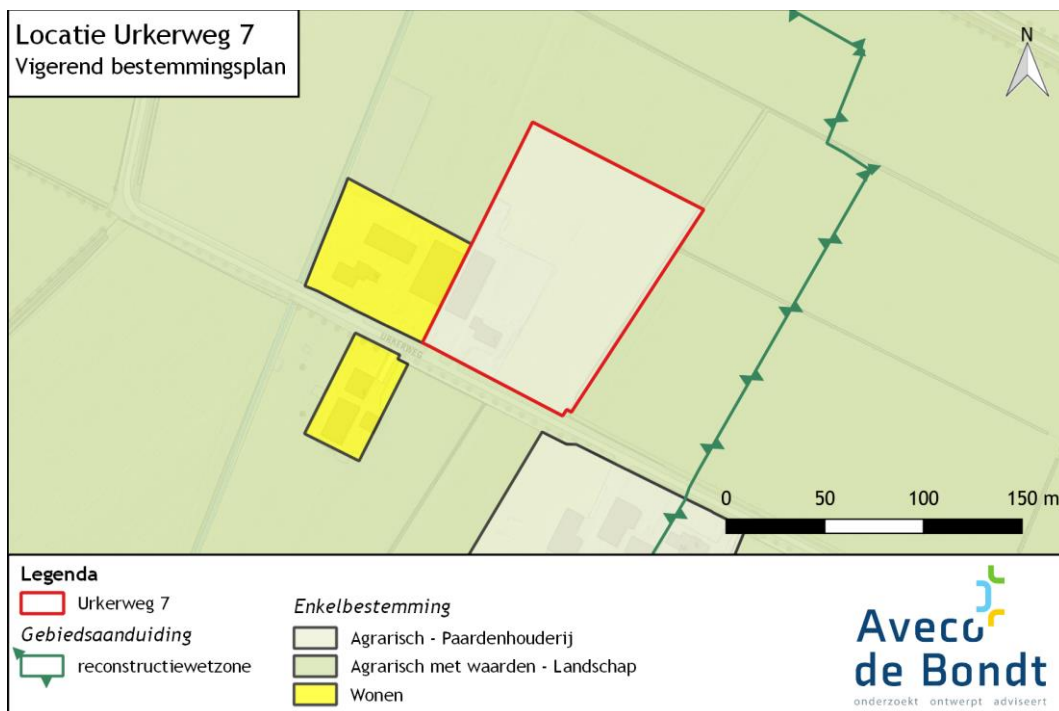
Figuur 6: vigerend bestemmingsplan Kerkweg 6

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen' zijn de gronden ter plaatse van de locatie aan de Kerkweg 6 voorzien van de enkelbestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Verder gelden ter plaatse de functieaanduiding 'landschapswaarden', bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 2' en gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' ligt ter plaatse van de locatie Kerkweg 6 de dubbelbestemming 'Waarde – Middelmatige archeologische verwachting' en 'Waarde – Hoge archeologische verwachting'.

Urkerweg 7

Binnen het plangebied aan de Urkerweg 7 gelden de bestemmingsplannen: 'Buitengebied Haaksbergen', vastgesteld op 2 juli 2013, en 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1', vastgesteld op 1 november 2017. De geldende enkelbestemming voor het plangebied is weergegeven in figuur 7.



Figuur 7: vigerend bestemmingsplan locatie Urkerweg 7

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen' zijn de gronden ter plaatse van de locatie aan de Urkerweg 7 voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij'. Verder geldt ter plaatse de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' ligt ter plaatse van de locatie Urkerweg 7 de dubbelbestemming 'Waarde – Hoge archeologische verwachting' en 'Waarde – Lage archeologische verwachting'.

1.4 Wijzigingsplan

Het wijzigen van het bestemmingsplan kan mogelijk worden gemaakt op basis van de wijzigingsbevoegdheid uit artikelen van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Haaksbergen', 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' en 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Hengelosestraat 202-204 en Hulstweg 11' (zie hoofdstuk 1.1).

Het wijzigingsplan "Buitengebied Haaksbergen, locatie Hulstweg 11, Kerkweg 6 en Urkerweg 7" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.WP1014-0002);
- regels en bijbehorende bijlagen.

Op de verbeeldingen 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 wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 het planvoornemen aan de orde. De daaropvolgende twee hoofdstukken behandelen het van toepassing zijnde beleidskader (hoofdstuk 3) en geven de onderbouwing van de uitvoerbaarheid wat betreft milieukundige en planologische randvoorwaarden (hoofdstuk 4). Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 bevat ten slotte de juridische vormgeving.

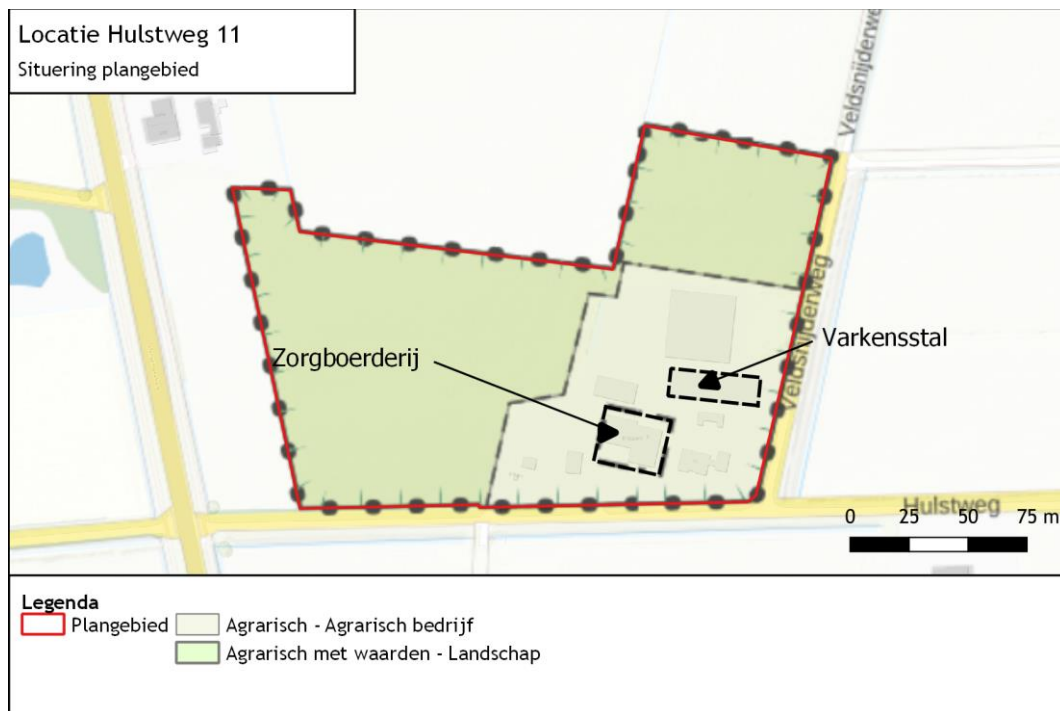
Hoofdstuk 2 Planvoornemen

2.1 Bestaande en gewenste situatie

2.1.1 Hulstweg 11

Huidige situatie

Op dit moment is op het perceel aan de Hulstweg 11 een agrarisch bedrijf aanwezig. De activiteiten van het agrarische bedrijf betreffen de opfok van vrouwelijke jongvee en het houden van diverse andere veehouderij- en kleindieren. Als nevenfunctie is op het perceel een zorgboerderij gevestigd voor ouderen (50+). Deze zorgboerderij is gespecialiseerd in het begeleiden van ouderen met lichamelijke, geestelijke of sociale begrenzing. Op het perceel is een bestaand gebouw gesitueerd die gebruikt werd voor de huisvesting van vleesvarkens. Sinds 2004 wordt deze varkensstal niet meer gebruikt voor agrarische doeleinden omdat het bedrijf is gestopt met de vleesvarkenshouderij. Een luchtfoto van de huidige situatie is te zien in figuur 8.

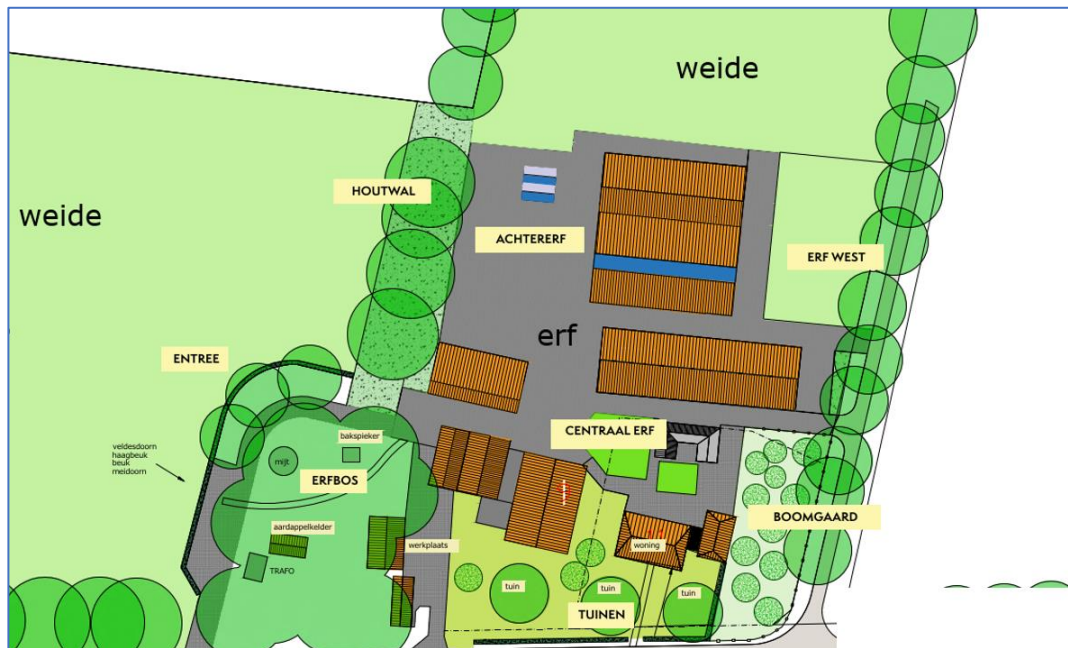


Figuur 8: huidige situatie Hulstweg 11

Gewenste situatie

Na het staken van de varkenshouderij in 2004 heeft men gezocht naar een nieuwe bestemming voor de voormalige varkensstal. Wegens de corona-maatregelen mocht de initiatiefnemer een gedeelte van de varkensstal inrichten ten behoeve van de zorgboerderij. De initiatiefnemer heeft de wens om de uitbreiding permanent te maken. Met de uitbreiding wil de initiatiefnemer maximaal 40 cliënten per dag ontvangen (huidige situatie 20 cliënten per dag) om zo de 'chronische' wachtlijst te kunnen verminderen. Om deze uitbreiding mogelijk te maken wordt de functieaanduiding 'maatschappelijk' toegekend aan de gehele oppervlakte van de varkensstal.

De landschappelijke inpassing van het erf is uitgewerkt in figuur 9 en opgenomen in bijlage 1.



Figuur 9: Landschappelijk inpassingsplan Hulstweg 11

2.1.1 Kerkweg 6

Huidige situatie

Het plangebied aan de Kerkweg 6 betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Op het perceel is een bedrijfswoning, een aangebouwde (voormalige) karakteristieke boerderij en een viertal schuren aanwezig. De agrarische activiteiten zijn reeds gestopt waardoor op dit moment diverse bebouwing leeg staat. Een deel van de voormalige varkensstallen wordt gebruikt ten behoeve van het stallen van caravans. In figuur 10 is een luchtfoto te zien van de huidige situatie.



Figuur 10: huidige situatie Kerkweg 6

Gewenste situatie

De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie aan de Kerkweg 6 drie landschapsontsierende schuren te slopen (letters B, C en D) en één bestaande schuur (letter A) deels te slopen. De totale slooppervlakte bedraagt 1.188 m². De schuur welke deels wordt gesloopt, heeft hierna een oppervlakte van 120 m². In het kader van de herontwikkeling heeft de initiatiefnemer de wens om de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschap'. In lijn met deze bestemmingswijziging is de initiatiefnemer voornemens om de voormalige bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Hierbij heeft de initiatiefnemer de wens om een deel van de bestaande bijgebouwen te behouden als zijnde bijgebouw voor de toekomstige burgerwoning. Het aangebouwde bijgebouw bij de bedrijfswoning (30 m²) en de bestaande schuur, die wordt verkleind tot 120 m², zijn niet meegerekend tot het totale slooppervlakte.

Met toepassing van het Rood voor Rood beleid wenst de initiatiefnemer in ruil voor de 1.188 m² aan landschapsontsierende bebouwing een nieuwe woning van maximaal 750 m³ met een bijgebouw van maximaal 150 m² aan de oostzijde van het perceel te realiseren.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer de wens om de karakteristieke aangebouwde schuur te splitsen in twee wooneenheden door toepassing van het VAB-beleid van de gemeente Haaksbergen. Deze karakteristieke bebouwing heeft een inhoud van circa 1.100 m³ welke wordt behouden en zal inpandig worden verbouwd. Tevens wordt ten behoeve van de twee wooneenheden het erf voorzien van 100 m² aan bijgebouwen per woning (totaal 200 m²). De landschappelijke inpassing van de beoogde situatie voor de Kerkweg 6 is te zien in figuur 11. Het landschappelijke inpassingsplan is opgenomen in Bijlage 2.



Figuur 11: Landschappelijke inpassing Kerkweg 6

2.1.1 Urkerweg 7

Huidige situatie

Op dit moment is de locatie aan de Urkerweg 7 bestemd als 'Agrarisch – Paardenhouderij'. Op het perceel staan een hoofdwooning met een aangebouwde garage met een totale inhoud van 475 m³. De garage heeft een oppervlakte van 25,32 m² en de vrijstaande schuur heeft een oppervlakte van meer dan 150 m². Daarnaast is er op het terrein een paardenbak aanwezig. Een luchtfoto van de huidige situatie is te zien in figuur 12.



Figuur 12: huidige situatie Urkerweg 7

Gewenste situatie

Het initiatief betreft het verbouwen van de huidige garage, zodat deze onderdeel wordt van de hoofdwooning. In dit (nieuwe) gedeelte van de hoofdwooning zal een woonsituatie gerealiseerd worden. Na verbouwing en uitbreiding heeft het hoofdgebouw een inhoud van in ieder geval minder dan 750 m³. De netto inhoud en oppervlakte van de bestaande hoofdwooning worden hiermee vergroot, maar blijft ruim binnen de maximale inhoudsmaten voor de woonbestemming binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen'. Op het perceel worden geen gebouwen gesloopt.

De initiatiefnemer is voornemens de enkelbestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – landschap'. Het perceel is niet meer in gebruik als paardenhouderij of agrarisch bedrijf. Zodoende is de huidige bestemming niet meer overeenstemmend met de functie van het plangebied. Bovendien is bewoning van het pand nu niet toegestaan wanneer er geen directe verbinding meer is met een op de locatie gevestigde paardenhouderij. Om een woonbestemming toe te kennen aan dit plangebied is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld op grond van de geldende regelgeving. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in gaat. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat, zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Prioriteiten

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering 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. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden: 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. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken: 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.

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

- De Omgevingsagenda

Voor Oost-Nederland is een Omgevingsagenda opgesteld. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en de regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

- De NOVI-gebieden

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren. Haaksbergen is geen onderdeel van deze voorlopige aandachtsgebieden waardoor er geen vraagstukken met extra prioriteit van toepassing zijn.

Conclusie

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over kleinschalige ontwikkelingen, zoals onderhavige. Het onderhavige plan raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie. Daarnaast valt Haaksbergen ook niet binnen één van de NOVI-gebieden. Derhalve wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de uitgangspunten zoals verwoord in de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen en eenmaal, in 2017, gewijzigd. 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 indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling planologisch mogelijk wordt 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.'

Er is veel jurisprudentie over wanneer een plan wel of niet als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kan worden geclassificeerd. Centraal daarin staan vragen als: betreft het een ontwikkeling? Is deze ontwikkeling nieuw? Neemt het ruimtebeslag toe? Is er sprake van een toename van bouwmogelijkheden? Hoe verhoudt het zich tot het voorgaand planologisch regime? etc.

Beoordeling

De beoogde plannen leiden tot een aantal veranderingen:

- Bij de locatie Hulstweg 11 zijn geen fysieke wijzigingen voorzien. De beoogde ontwikkeling betreft het toekennen van de functieaanduiding 'maatschappelijk' aan een bestaande varkensstal. Op het perceel is dus geen sprake van een toename van het ruimtebeslag of bouwmogelijkheden.

- Bij de locatie Kerkweg 6 wordt 1.188 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Door toepassing van het Rood voor Rood beleid wordt in ruil hiervoor een nieuwe woning van maximaal 750 m³ en een bijgebouw van maximaal 150 m² gerealiseerd. Daarnaast wordt de karakteristieke aangebouwde schuur gesplitst in twee wooneenheden door toepassing van het VAB-beleid. Hierbij wordt een bijgebouw gerealiseerd van 200 m² (100 m² per wooneenheid). De karakteristieke schuur heeft een inhoud van circa 1.100 m³ en zal inpandig worden verbouwd. Tenslotte betreft de ontwikkeling een functiewijziging van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'. Het totale ruimtebeslag op het perceel neemt af.
- Op de locatie Urkerweg 7 vindt een fysieke aanpassing plaats van de garage. De garage wordt verbouwd en uitgebreid voor toekomstige inwoning van de huidige bewoners. Hiermee neemt de totale inhoud van de hoofwoning toe. Deze blijft echter kleiner dan 750 m³. Hiermee wordt binnen de reeds toegestane inhoudsmaat voor de hoofdwoning gebleven. Het totale ruimtebeslag op het perceel neemt dus in zeer geringe mate toe.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande en naar aard en omvang van het plan wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet toegepast hoeft te worden.

3.2 Provinciaal beleid

Voor een toetsing aan het provinciaal beleid zijn de Omgevingsvisie 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening relevant.

Omgevingsvisie 'Beken Kleur'

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel, getiteld 'Beken Kleur', is in 2017 vastgesteld. Jaarlijks wordt de Omgevingsvisie geactualiseerd. Momenteel geldt de geactualiseerde versie sinds 2021. Op dit moment (september 2022) ligt de Ontwerp Actualisatie Omgevingsvisie Overijssel 2022 ter inzage.

De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

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

Omgevingsverordening Overijssel

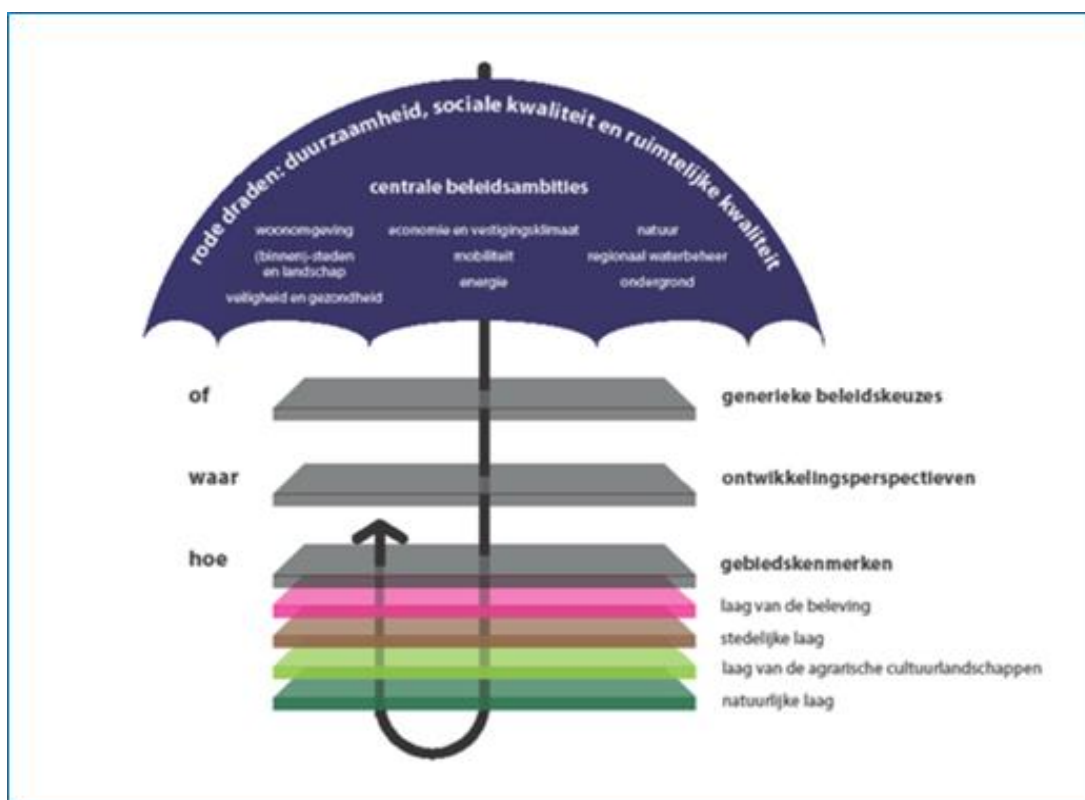
De provincie Overijssel beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Met de provinciale ruimtelijke verordening kan het provinciaal bestuur vooraf regels stellen die gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen in acht moeten nemen. De provincie Overijssel zet in principe alle instrumenten uit de gereedheidskist van de Wro in, dus ook de ruimtelijke verordening. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

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

Het uitvoeringsmodel hangt onder de 'paraplu' van de drie eerdergenoemde rode draden: duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit (zie onderstaand figuur).



Figuur 13: uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Bij een initiatief dient aan de hand van deze drie stappen bepaald te worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. De stappen in het uitvoeringsmodel worden hieronder nader toegelicht.

1. Of – generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen van de provincie. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, het Rijk of de provincie.

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

2. Waar – ontwikkelperspectieven

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 ontwikkelperspectieven. 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 ontwikkelperspectieven. De ontwikkelperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

3. Hoe - gebiedskenmerken

In elk bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van de provinciale 'vier-lagenbenadering' wordt gemotiveerd hoe de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. De 'vier-lagenbenadering' bestaat uit vier lagen met gebiedskenmerken (zie ook het eerder weergegeven figuur van het uitvoeringsmodel). Voor elke laag gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven.

Toetsing initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Bij een initiatief dient aan hand van de drie stappen (of, waar en hoe) bepaald te worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. Onderstaand worden de initiatieven van het onderhavige bestemmingsplan getoetst aan het uitvoeringsmodel.

1. Of – generieke beleidskeuzes

Voor onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende beleidsnormen uit de Omgevingsverordening relevant:

- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (art. 2.1.3.)

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. De beoogde ontwikkelingen worden niet getypeerd als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals uitgelegd in paragraaf 3.1. Bij de beoogde ontwikkelingen is zelfs sprake van een afname van het ruimtegebruik. Op de locatie Hulstweg 11 vindt enkel een functiewijziging plaats, waarbij geen sprake is van een fysieke ontwikkeling. Op het perceel aan de Kerkweg 6 vindt een herontwikkeling van het erf plaats

waarbij sprake is van een afname van het totale ruimtegebruik. De ontwikkeling bij de Urkerweg 7 betreft een wijziging van de enkelbestemming waarbij een geringe verbouwing plaatsvindt die binnen toegestane kaders van de bestemming 'Wonen' blijft. Gezien het bovengenoemde is bij alle drie de ontwikkelingen sprake van 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'.

- Toekomstbestendigheid (art. 2.1.4.)

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. De voorgenomen ontwikkeling aan de Hulstweg 11 betreft het toevoegen van een maatschappelijke functieaanduiding op een varkensstal ten behoeve van de uitbreiding van een zorgboerderij voor ouderen (50 +). Dit initiatief levert een bijdrage aan het welzijn van toekomstige generaties, wat ook op het lange termijn toegevoegde waarde heeft.

De beoogde situatie op het perceel bij de Kerkweg 6 betreft de herontwikkeling van het erf, waarbij landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. De leegstaande agrarische bebouwing wordt gesloopt waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de toekomstbestendigheid van het erf.

De ontwikkeling aan de Urkerweg 7 betreft het verbouwen van de huidige woning zodat inwoning plaats kan vinden ten behoeve van de huidige bewoners die hulpbehoevende zijn geworden. Dit levert een duurzame en evenwichtige bijdrage aan het welzijn van de mens en toekomstige generaties.

Gezien het bovengenoemde voldoen de voorgenomen ontwikkelingen aan de beleidsnorm 'toekomstbestendigheid'.

2. Waar – ontwikkelperspectieven

De plangebieden van het onderhavige bestemmingsplan kennen volgens de provinciale Omgevingsvisie het volgende ontwikkelingsperspectief: 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

Dit ontwikkelperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven, indien maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap worden ondersteund. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkelingen hebben betrekking op functies die als passend binnen het aanwezige ontwikkelperspectief kunnen worden beschouwd. De beoogde planvoornemens betreffen het uitbreiden van een maatschappelijke functie binnen bestaande bebouwing, de herontwikkeling van een erf waarbij landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van de realisatie van enkele wooneenheden.

Om deze reden kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkelingen passen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

3. Hoe – gebiedskenmerken

In elk bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van de provinciale 'vier-lagenbenadering' wordt gemotiveerd hoe de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. De 'vier-lagenbenadering' bestaat uit vier lagen met gebiedskenmerken (zie ook het eerder weergegeven figuur van het uitvoeringsmodel). Voor elke laag gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven. De vier lagen en bijbehorende voorwaarden voor de plangebieden worden hieronder weergegeven:

- **Natuurlijke laag**

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. De plangebieden in het onderhavige plan bevinden zich allemaal op de natuurlijke laag 'dekszandvlakte en ruggen'. Deze laag heeft een beschermende bestemmingsregeling, gericht op de instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Ontwikkelingen in dit landschap dienen een bijdrage te leveren aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

Toetsing aan 'natuurlijke laag'

De ontwikkelingen aan de Hulstweg 11 en de Urkerweg 7 betreffen geen fysieke of weinig fysieke aanpassingen op het plangebied en hebben dus geen negatief effect op de natuurlijke laag. Het plangebied op de kerkweg 6 heeft betrekking op gronden die reeds bebouwd zijn en in gebruik waren als erf ten behoeve van agrarisch gebruik. De 'natuurlijke laag' is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling heeft dus geen negatief effect op de 'natuurlijke laag'. Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de 'natuurlijke laag'.

- **Laag van agrarisch cultuurlandschappen**

Deze laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Het is de inzet alle ontwikkelingen bij te laten dragen aan de instandhouding en versterking van bestaande en toevoeging van nieuwe kwaliteiten in de laag van het agrarisch cultuurlandschap. De plangebieden in het onderhavige plan bevinden zich allemaal op de laag 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'.

Toetsing aan 'laag van het agrarische cultuurlandschap'

Voor de initiatieven aan de Hulstweg 11 en de Urkerweg 7 is sprake van geen of zeer beperkte ruimtelijke ingrepen. Voor de landschappelijke inpassing en het voornemen op de locatie Kerkweg 6 wordt verwezen naar hoofdstuk 2. Geconcludeerd kan worden dat het voornemen een aanzienlijke impuls van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt en bijdraagt aan het sociaal en maatschappelijk vitaal houden van het landelijk gebied.

- **Stedelijke laag**

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van steden en grote infrastructuurverbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De plangebieden in het onderhavige plan bevinden zich allemaal op de lagen 'verspreide bebouwing' en 'informele trage netwerk'. De laag 'verspreide bebouwing' geeft invulling aan onder andere de ontwikkelingen en ambities in deze gebieden. Ontwikkelingen op deze locaties dienen bij te dragen aan het behoud en de versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, waarbij een koppeling plaatsvindt van het erf en het landschap. Het 'informele trage netwerk' geeft invulling aan de ontwikkelingen en ambities in het 'langzame' netwerk van de provincie, dat delen van het agrarische cultuurlandschap en de natuurlijke laag toegankelijk en erfahrbaar maakt.

Toetsing aan 'stedelijke laag'

Bij de ontwikkeling op de erven Hulstweg 11 en Urkerweg 7 is sprake van geen of zeer beperkte ruimtelijke ingrepen. Deze hebben beiden geen negatief effect op de 'stedelijke laag'. De erfinrichting van de voorgenomen ontwikkeling aan de Kerkweg 6, zoals weergegeven in hoofdstuk 2, levert een bijdrage aan de ambities zoals beschreven in de laag 'verspreide bebouwing'. Gezien de aard en omvang van de ontwikkelingen hebben deze geen negatieve werking op het 'informele trage netwerk'. Gezien het bovengenoemde is te concluderen dat de plannen niet in strijd zijn met de ambities die zijn geformuleerd in de 'stedelijke laag'.

- Laag van beleving

In de laag van beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De locaties Hulstweg 11 en Kerkweg 6 kennen geen laag van beleving. Het plangebied aan de Urkerweg 7 bevindt zich op de laag 'Donkerte'. Deze gebieden zijn de donkere gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel.

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

Toetsing laag van beleving

De ontwikkeling aan de Urkerweg 7 betreft het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' naar 'Wonen' waarbij geen of een beperkte ruimtelijke ingreep plaatsvindt. Hierbij is dus geen sprake van een toename licht in het buitengebied. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'laag van beleving'.

Conclusie provinciaal beleid

Naar aanleiding van het provinciale uitvoeringsmodel wordt geconcludeerd dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2030 'Haaksbergen: groenste dorp van Twente'

Algemeen

De gemeentelijke structuurvisie, getiteld 'Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente', is op 5 maart 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. Kort samengevat staan er negen ambities centraal om Haaksbergen gemoedelijk, gezellig, bereikbaar en groen te houden:

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 het 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 de voorzieningen.
9. Verduurzamen en beleefbaar maken van het watersysteem.

Elk initiatief dat bij de gemeente wordt ingediend, moet een bijdrage leveren aan deze ambities. Dat hoeft niet te betekenen dat een plan aan alle ambities moet voldoen, maar het mag niet tegen ambities ingaan, en waar mogelijk moet het bijdragen aan meerdere ambities. De initiatieven van onderhavig plan hebben met name betrekking op punt 3.

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

Voor de kwaliteit van het buitengebied is een gezonde plattelandseconomie van groot belang. Hierbij wordt ruimte geboden voor de schaalvergroting en intensivering van agrarische bedrijven in het landbouwontwikkelingsgebied (L.O.G.) bij Sint Isidorushoeve. Het overige agrarische gebied is verwevingsgebied en extensiveringsgebied. Daar wordt verbreding van de plattelandseconomie naar recreatie en toerisme, kleinschalige bedrijvigheid en lokale energieproductie gestimuleerd. In vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen wordt de mogelijkheid geboden voor andere dan agrarische activiteiten, en het benutten daarvan voor landelijke woonmilieus, voor zover dit in harmonie met de kwaliteiten van het buitengebied gebeurt.

Toetsing van de planvoornemens aan de 'Structuurvisie 2030 Haaksbergen, Groenste dorp van Twente'

In de structuurvisie wordt aangegeven dat een gezonde plattelandseconomie van groot belang is. Dit wijzigingsplan voorziet in passende bestemmingen voor het buitengebied in de gemeente Haaksbergen. Doordat landschapsontsierende bebouwing aan de Kerkweg 6 wordt gesloopt en de nieuwe ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast levert deze ontwikkeling een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt de cultuurhistorische waarde van deze locatie versterkt gezien de renovatie van de karakteristieke boerderij en het opknappen van de bedrijfswoning. De ontwikkeling aan de Hulstweg 11 betreft het uitbreiden van de zorgboerderij in vrijkomende agrarische bebouwing waarmee de plattelandseconomie wordt gestimuleerd. De voorgenomen ontwikkeling aan de Urkerweg 7 betreft geen of een beperkte ruimtelijke aanpassing waardoor geen negatieve effecten op de omgeving te verwachten zijn.

3.3.2 Rood voor Rood beleid 2015

De ontwikkeling aan de kerkweg 6 betreft een erfontwikkeling met toepassing van het Rood voor Rood beleid in combinatie met het VAB-beleid (zie paragraaf 3.3.3). In de onderstaande paragraaf wordt ingegaan op het Rood voor Rood beleid. De ontwikkelingen aan de Hulstweg 11 en de Urkerweg 7 maken geen gebruik van het Rood voor Rood beleid en zullen dus ook niet behandeld worden in deze paragraaf.

Vanwege de toenemende leegstand van agrarische bedrijven in het buitengebied van Haaksbergen, heeft de gemeente in 2008 een Rood voor Rood beleid opgesteld. Dit beleid is een aantal keren herzien en momenteel dateert de meest recente versie uit 2015. Het doel van het Rood voor Rood beleid in Haaksbergen is het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door het slopen van landschapsontsiierende bebouwing en het op de juiste manier landschappelijk inpassen van compensatiekavels.

Voor de sloop van 1.000 m² aan landschapsontsiierende bebouwing kan een woning van maximaal 750 m³ met bijgebouw van 150 m² worden gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is dat er op de slooplocatie wordt teruggebouwd. In voorliggend geval wordt er in totaal 1.188 m² aan landschapsontsiierende bebouwing gesloopt. Er wordt 188 m² meer gesloopt dan vereist voor de toepassing van het Rood voor Rood beleid. Dit draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Haaksbergen. Verder gelden de volgende voorwaarden:

1. Op de slooplocatie blijft maximaal 150 m² aan bijgebouwen gehandhaafd.
2. Alle landschapsontsiierende bebouwing wordt gesloopt.
3. De locatie wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor dient een erfinrichtingsplan aangeleverd te worden dat door de gemeente wordt beoordeeld. Bij realisatie van het inrichtingsplan wordt een landschapsdeskundige ingeschakeld. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken die zijn genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel.
4. Er wordt voldaan aan het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen. Hiervoor wordt een schetsplan van de woning, ter beoordeling, aangeleverd voordat de procedure wordt opgestart.
5. De toegekende kavel wordt op de slooplocatie of direct aangrenzende gronden gerealiseerd.

De bovenstaande eisen worden hieronder behandeld:

1. De bedrijfswoning alsmede het bijhorende bijgebouw blijven bestaan. Aan de bedrijfswoning is circa 30 m² aan aangebouwde bijgebouwen gebouwd. Het vrijstaande bijgebouw, behorende bij de bedrijfswoning, wordt verkleind tot 120 m² en wordt opgeknapt. Hiermee voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de voorwaarde dat maximaal 150 m² aan bijgebouwen blijft gehandhaafd.
2. Bij toepassing van Rood voor Rood geldt in principe dat alle aanwezige landschapsontsiierende bebouwing gesloopt moet worden. Het planvoornemen is om drie landschapsontsiierende schuren volledig te slopen en één bestaande schuur deels te slopen. Deze schuur, welke deels wordt gesloopt, wordt opgeknapt en is dus niet meer aan te merken als landschapsontsiierende bebouwing. Na de erfontwikkeling bevindt zich geen landschapsontsiierende bebouwing op het terrein waarmee voldaan wordt aan deze voorwaarde.
3. Het erfinrichtingsplan, opgesteld door Borgerink Groendesign, is te zien in bijlage 2. Dit plan voldoet aan het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen en sluit aan bij de gebiedskenmerken die zijn genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel (zie paragraaf 3.2). Het college van B&W heeft per besluit (d.d. 3 mei 2022) aangegeven medewerking te verlenen aan de erfontwikkeling en is daarmee akkoord gegaan met het voorstel van het erfinrichtingsplan.
4. Zie punt 3.
5. Het woonerf wordt op dezelfde locatie als het agrarische erf gerealiseerd.

Conclusie

Gezien het bovengenoemde, is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het gemeentelijke Rood voor Rood beleid.

3.3.3 VAB beleid 2011

De ontwikkeling aan de kerkweg 6 betreft een erfontwikkeling met toepassing van het Rood voor Rood beleid (zie paragraaf 3.3.2) in combinatie met het VAB-beleid. De ontwikkeling aan de Hulstweg 11 wordt mogelijk gemaakt op basis van het VAB-beleid. In de onderstaande paragraaf wordt ingegaan op het VAB-beleid. De ontwikkeling aan de Urkerweg 7 maakt geen gebruik van het VAB-beleid en zal dus ook niet behandeld worden in deze paragraaf.

Het hoofddoel van het VAB-beleid is sociaaleconomisch. Het beleid is erop gericht nieuwe economische dragers in het landelijk gebied te realiseren. Dit houdt in dat de resterende economische waarde van een VAB wordt benut voor nieuwe functies. Er worden, kortom, mogelijkheden geboden om bestaande gebouwen te hergebruiken voor andere activiteiten dan de landbouw. De (inhoudelijke) kaders voor VAB worden gevormd door criteria uit het provinciale beleid en de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

Het beleid geldt:

- voor vrijkomende of vrijgekomen (voormalige) karakteristieke agrarische bebouwing;
- voor agrarische gebouwen die minstens drie jaar voor de aanvraag tot deelname aan het VAB-beleid zijn opgericht en aantoonbaar als zodanig in gebruik zijn geweest;
- ook voor een gedeelte van de gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf (nevenfunctie) waarbij geldt dat dit niet mag leiden tot een groter totaal bouwblok voor het agrarische en niet-agrarische deel van het bedrijf;
- voor het hele buitengebied van de gemeente.

Het beleid geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.

Karakteristieke/monumentale voormalige boerderijen en agrarische bedrijfswoningen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen. Ze kunnen worden gesplitst in meerdere woningen. Splitsing in meerdere woningen kan alleen onder de voorwaarde dat het karakteristieke/monumentale pand van de buitenzijde intact blijft en het karakteristieke behouden blijft. Ze kunnen worden gesplitst in twee afzonderlijke woningen wanneer de inhoud van het bedrijfswoning tenminste 1000 m³ bedraagt. Het voorgaande geldt ook voor karakteristieke bedrijfsbebouwing waarvan het niet wenselijk is dat die met Rood voor Rood gesloopt worden. Hierbij gelden dezelfde inhoudsmaten als voor voormalige bedrijfsgebouwen.

Toetsing VAB beleid Hulstweg 11

Doormiddel van het VAB-beleid worden mogelijkheden geboden om bestaande gebouwen te hergebruiken voor andere activiteiten dan de landbouw. In de vrijgekomen voormalige agrarische bebouwing (varkensstal) aan de Hulstweg 11 kan op basis van het beleid een maatschappelijke activiteit mogelijk worden gemaakt. De unieke functie van de zorgboerderij leent zich goed voor het uitvoeren van de bedrijvigheid op deze locatie. De voormalige varkensstal is opgericht in 1977 en tot 2000 in gebruik geweest waarvoor tevens een bouwvergunning was verleend. Conform het VAB-beleid moet de locatie landschappelijk ingepast worden. Voor huidige situatie aan de Hulstweg 11 is een landschappelijke inpassing opgesteld. De beoogde ontwikkeling betreft geen fysieke ruimtelijke ingreep waardoor deze landschappelijke inpassing voldoende is voor het aantonen van de landschappelijke inpasbaarheid. Voor de landschappelijke inpassing, zie bijlage 1.

Toetsing VAB beleid Kerkweg 6

Op de locatie aan de Kerkweg 6 is een voormalige karakteristieke boerderij aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens deze karakteristieke boerderij te renoveren/om te bouwen en hier twee wooneenheden in te realiseren. In het VAB-beleid is opgenomen dat bij een inhoud van boven 1.000 m³ maximaal 2 wooneenheden gerealiseerd mogen worden. Het karakteristieke pand heeft een inhoud van boven 1.000 m³ en voldoet hiermee aan deze voorwaarde. Het Oversticht heeft het betreffende pand aangemerkt als karakteristiek.

Conclusie

Gezien het bovengenoemde, is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het gemeentelijke VAB-beleid 2011.

3.3.4 Wijzigingsbevoegdheid Hulstweg 11

De voorgenomen ontwikkeling aan de Hulstweg 11 uit het voorliggende verzamelplan kan mogelijk worden gemaakt op basis van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Hengelosestraat 202-204 en Hulstweg 11'. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel art. 11.1 onder b kunnen bestemmingsvlakken worden voorzien van nieuwe functie-aanduidingen. In onderhavig plan wordt aan de Hulstweg 11 hiermee een functieaanduiding 'maatschappelijk' geplaatst op een voormalige varkensstal. In de onderstaande paragraaf wordt deze wijzigingsbevoegdheid uitgewerkt.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Hengelosestraat 202-204 en Hulstweg 11'

Algemeen

Op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel art. 11.1 onder b kunnen bestemmingsvlakken worden voorzien van nieuwe functie-aanduidingen.

Artikel 11.1 onder b

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- b. de bestemmingsvlakken voorzien van nieuwe nadere aanduidingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het bebouwingsbeeld;
 - 2. de landschappelijke waarde;
 - 3. de cultuurhistorische waarde;
 - 4. de milieusituatie;
 - 5. de verkeersveiligheid;
 - 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 7. de sociale veiligheid;
 - 8. de externe veiligheid;
-

Artikel 11.1.1 afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

Toetsing initiatief aan wijzigingsbevoegdheid

De beoogde ontwikkeling wordt hieronder aan de voorwaarden getoetst.

Artikel 11.1 onder b

De beoogde ontwikkeling aan de Hulstweg 11 betreft het toevoegen van de functieaanduiding 'Maatschappelijk' aan de voormalige varkensschuur ten behoeve van de zorgboerderij. Op deze locatie is geen sprake van een fysieke ruimtelijke ingreep. Uit onderhavig wijzigingsplan blijkt dat er geen onevenredige aantasting, van de onderwerpen zoals beschreven in artikel 11.1 onder b, plaats vindt.

Artikel 11.1 afwegingskader

- a. In het voorliggende wijzigingsplan is aangetoond dat er geen waarden worden geschaad.
- b. Zoals zal blijken uit het volgende hoofdstuk, met name paragrafen 4.5 en 4.6, is geen sprake van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.
- c. Voor huidige situatie aan de Hulstweg 11 is een landschappelijke inpassing opgesteld. De beoogde ontwikkeling betreft geen fysieke ruimtelijke ingreep waardoor deze landschappelijke inpassing voldoende is voor het aantonen van de landschappelijke inpasbaarheid. Voor de landschappelijke inpassing, zie bijlage 1.
- d. Zoals zal blijken uit hoofdstuk 2 en hoofdstuk 4, is de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond, waaronder de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

3.3.5 Wijzigingsbevoegdheid Kerkweg 6

De voorgenomen ontwikkeling aan de Kerkweg 6 uit het voorliggend verzamelplan kan mogelijk worden gemaakt op basis van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1'. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.7 onder h en i kan de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' worden gewijzigd. Hierna wordt nader ingegaan op de voorwaarden waaraan bij gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1'

Algemeen

De gemeente Haaksbergen heeft op 1 november 2017 het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1" vastgesteld. Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Dit betekent dat de bestaande situatie is vastgelegd. Tegelijkertijd wil de gemeente op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor (nieuwe) ontwikkelingen in het buitengebied. Het is de ambitie van de gemeente om deze ontwikkelingen in het buitengebied te laten bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente zet daarbij in op het leggen van verbindingen tussen bestaande kwaliteiten en de nieuwe ontwikkelingen. Via afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden kent het bestemmingsplan (onder voorwaarden) een zekere mate van flexibiliteit.

Artikel 4.7 onder h en i

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wijzigen:

- h. en uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, één of twee extra woningen toestaan, met dien verstande dat:
 1. één woning extra is toegestaan, indien de inhoud van die aaneengesloten bebouwing meer dan 1.000 m³ bedraagt, of
 2. twee woningen extra zijn toegestaan, indien de inhoud van die aaneengesloten bebouwing meer dan 1.500 m³ bedraagt;

Met dien verstande dat voor het genoemde onder 1 en 2 geldt dat:

- er sprake is van karakteristieke bebouwing;
 - per geval de gezamenlijke inhoud van de bestaande woning en de extra woning of woningen niet meer bedraagt dan de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing;
 - de extra woning of woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - de extra woning of woningen bijdragen aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende voormalige boerderij;
 - op geen van de gevels van een extra woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- i. in de bestemming 'Wonen' en de direct aansluitende gebiedsbestemming en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. voor de bouw van één woning van maximaal 750 m³ met een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 150 m² minimaal 1.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt of 5.000 m² aan kassen;
 2. voor de bouw van één woning van maximaal 1.000 m³ met een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 200 m² minimaal 1.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt;

3. voor de bouw van twee woningen van elk maximaal 750 m³ met elk een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 150 m² minimaal 2.500 m² wordt gesloopt;
4. voor de bouw van twee woningen van elk maximaal 1.000 m³ met elk een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 200 m² minimaal 3.000 m² wordt gesloopt;
5. het beleid in acht worden genomen zoals opgenomen in het Rood voor Rood beleid 2015;
6. de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
7. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
8. het bepaalde in Artikel 31 Wonen van toepassing is;

Artikel 4.7.1 afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid;

Toetsing van het initiatief aan wijzigingsbevoegdheid

De beoogde ontwikkeling wordt hieronder aan de voorwaarden getoetst.

Artikel 4.7 onder h

In het onderhavig plan worden twee wooneenheden gerealiseerd in een karakteristiek gebouw. Zoals in hoofdstuk 3.3.3 is beschreven, is voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het gemeentelijke VAB-beleid 2011. De beoogde ontwikkeling wordt zodoende mogelijk gemaakt op grond van het VAB-beleid van de gemeente Haaksbergen.

Artikel 4.7 onder i

- Ad 1 t/m 5:

Initiatiefnemer is voornemens alle agrarische bedrijfsgebouwen en een deel van de bijgebouwen te slopen. Het andere deel van de bijgebouwen zal worden ingezet als garage en de oude karakteristieke boerderij zal worden behouden ten behoeve van het realiseren van twee wooneenheden. Voorgaand initiatief resulteert in een slooppoppervlakte van 1.188 m².

Initiatiefnemer voldoet niet aan de vereisten als bedoeld in i onder 2, 3 en 4. Op de locatie wordt immers niet voldaan aan 1.500 m² of meer sloopmeters. Daarnaast is op het perceel karakteristieke bebouwing aanwezig die behouden moet blijven en derhalve niet zal worden meegenomen in de sloopoppervlakte. Het betreft de karakteristieke schuur die verbonden is aan de voormalige bedrijfswoning. Echter wordt wel voldaan aan het vereiste als bedoeld in sub i onder 1, waarbij minimaal 1.000 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt dient te worden ten behoeve van de realisatie van de woning van 750 m³ met een bijgebouw van 150 m². Initiatiefnemer is dan ook voornemens om een extra woning van maximaal 750 m³ met een oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 150 m² te realiseren.

- Ad 6:

In paragraaf 4.2 is beschreven dat wordt voldaan aan de grenswaarden zoals beschreven in de Wet geluidhinder.

- Ad 7:

Kerkweg 6 te Haaksbergen heeft nog niet eerder deelgenomen aan Rood voor Rood.

- Ad 8:

In het kader van het wijzigingsplan blijft het bepaalde in Artikel 31 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' onverkort van toepassing.

Artikel 4.7.1 afwegingskader

- a. In het voorliggende wijzigingsplan is aangetoond dat er geen waarden worden geschaad.
- b. Zoals zal blijken uit het volgende hoofdstuk, met name paragrafen 4.5 en 4.6, is geen sprake van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.
- c. Voor de voorgenomen ontwikkeling is een erfinrichtingsplan opgesteld. Deze is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels van het wijzigingsplan. Het erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.
- d. Zoals zal blijken uit hoofdstuk 2 en hoofdstuk 4, is de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond, waaronder externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

3.3.6 Wijzigingsbevoegdheid Urkerweg 7

De voorgenomen ontwikkeling aan de Urkerweg 7 uit het voorliggende verzamelplan kan mogelijk worden gemaakt op basis van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1'.

Op de locatie aan de Urkerweg 7 wordt de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' gewijzigd naar 'Wonen' op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 7.7 onder a. Hierna wordt nader ingegaan op de voorwaarden waaraan bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan.

Algemeen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' is in hoofdzaak conserverend van aard. Dit betekent dat de bestaande situatie is vastgelegd. Tegelijkertijd wil de gemeente op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor (nieuwe) ontwikkelingen in het buitengebied. Het is de ambitie van de gemeente om deze ontwikkelingen in het buitengebied te laten bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente zet daarbij in op het leggen van verbindingen tussen bestaande kwaliteiten en de nieuwe ontwikkelingen. Via afwijkingmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden kent het bestemmingsplan (onder voorwaarden) een zekere mate van flexibiliteit.

Artikel 7.7 onder a

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' wijzigen:

- a. in de bestemming 'Wonen' en in de aansluitende gebiedsbestemming, met dien verstande dat:
 1. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig agrarisch bouwperceel worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen';
 2. de agrarische gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig worden geschaad;
 3. het aantal woningen binnen elk agrarisch bouwperceel niet wordt vergroot;
 4. het aantal woningen binnen elk bestemmingsvlak niet mag worden vergroot;
 5. het bepaalde in Artikel 31 'Wonen' van overeenkomstige toepassing is;

Toetsing van het initiatief aan wijzigingsbevoegdheid

De beoogde ontwikkeling wordt hieronder aan de voorwaarden getoetst.

Artikel 7.7 onder a

1. Alle bestaande bebouwing binnen het agrarische bouwperceel wordt bestemd met de bestemming 'Wonen'.
2. De agrarische gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging worden niet onevenredig geschaad. Bovendien zorgt deze ontwikkeling voor het oplossen van een milieukundig knelpunt ten opzichte van de Urkerweg 5. Door de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' mogen zich op de naastgelegen percelen, binnen een afstand van 50 meter, geen geurgevoelige objecten bevinden. Met het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschap' wordt op het naastgelegen perceel (Urkerweg 5) het bestaande milieukundige knelpunt opgelost.
3. Het aantal woningen binnen het plangebied wordt niet vergroot.
4. Zie punt 3.

5. Ten opzichte van de huidige situatie wordt de hoofdwoning uitgebreid met de verbouw van de garage. De inhoud van de woning blijft na verbouw en eventueel uitbouw onder de toegestane inhoud 750 m³. Binnen de enkelbestemming 'Wonen' artikel 31.2.1 lid c is inwoning van de woning toegestaan onder de voorwaarden dat:
- Er geen sprake is van een gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning;
 - waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt;
 - de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk is;
 - de woning dient de verschijningsvorm van één woning te hebben;
 - het inwoongedeelte geen eigen zelfstandige berging heeft;
 - het inwoongedeelte niet beschikt over zelfstandige nutsvoorzieningen (tussenmeters zijn wel acceptabel);
 - de gezamenlijke oppervlakte van de woonsituatie niet meer bedraagt dan 30% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning;
 - per bedrijfswoning sprake is van maximaal één woonsituatie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de bovenstaande voorwaarden.

3.3.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals genoemd in de Structuurvisie 2030 'Haaksbergen: groenste dorp van Twente'. De initiatieven voldoen tevens aan de beoordelingsregels van de wijzigingsbevoegdheden waarvan zij gebruikmaken.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven.

4.1 Bodem

In het bestemmingsplan dient een motivering te zijn opgenomen over de bodemkwaliteit in relatie tot de beoogde bestemming. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste bestemming. Uitgangspunt daarbij is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem.

Situatie plangebied

Hulstweg 11

In 2020 is er een melding Activiteitenbesluit gedaan voor de Hulstweg 11 voor het in gebruik nemen van een deel van voormalige varkensstal voor dagbesteding. Voor het milieuaspect bodem is in de beoordeling van de Omgevingsdienst Twente aangegeven dat er geen veranderingen zijn gemeld waarvoor een onderzoek naar de bodemkwaliteit noodzakelijk werd geacht. In voorliggend bestemmingsplan wordt de gehele voormalige varkensstal bestemd voor dagbesteding. Aangenomen wordt dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor het toekomstige gebruik o.b.v. de eerdere beoordeling van de Omgevingsdienst Twente voor de ingebruikname van een deel van de schuur voor dagbesteding.

Wanneer de indeling van rest van de schuur wordt gewijzigd dan zal er een nieuwe melding Activiteitenbesluit gedaan moeten worden bij de Omgevingsdienst. Mocht er onverhoopt dan toch nog een nieuw verkennend bodemonderzoek nodig zijn, dan dient die op dat moment alsnog te worden uitgevoerd.

Urkerweg 7

De voorgenomen ontwikkelingen aan de Urkerweg betreft een planologische wijziging waarbij geen of zeer beperkte ruimtelijke ingrepen zullen plaatsvinden. De wijzigingen maken bovendien geen gevoeliger gebruik mogelijk dan nu reeds aanwezig is. Gezien het voorgaande is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk. Aangenomen kan worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik.

Kerkweg 6

Econsultancy heeft in opdracht van ForFarmers FarmConsult een verkennend bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem uitgevoerd aan de Kerkweg 6 te Haaksbergen. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 3. Het verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen sloop van overtollige agrarische bedrijfsgebouwen om de locatie gereed te maken voor een bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw op de locatie. Uit de conclusie blijkt dat er milieuhygiënisch geen belemmeringen zijn voor de geplande ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect 'bodem' levert geen belemmering op ten aanzien van het bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Bij het doorlopen van een procedure op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening geldt een onderzoeksplicht voor geluid. De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus 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 wijzigingsplan of het verlenen 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. In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg.

4.2.1 Industrielawaai

Situatie plangebied

Geen van de locaties waarbij nieuwe geluidgevoelige objecten worden toegestaan is gelegen binnen de zone van een gezondeerd bedrijventerrein. Daarom wordt niet nader op het aspect industrielawaai ingegaan.

4.2.2 Railverkeerslawaai

Situatie plangebied

Geen van de locaties waarbij nieuwe geluidgevoelige objecten worden toegestaan is gelegen nabij een spoorweg. Daarom wordt niet nader op het aspect railverkeerslawaai ingegaan.

4.2.3 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- Wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2)
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2)

Situatie plangebied

Hulstweg 11

De locatie aan de Hulstweg 11 valt binnen de wettelijke geluidzone van de Hulstweg, Veldsnijderweg en de N739. De voorgenomen ontwikkeling op deze locatie betreft het uitbreiden van de functieaanduiding 'maatschappelijk' ten behoeve van een zorgboerderij. Hierbij is geen sprake van een 'nieuwe' geluidgevoelige functie. Daarnaast is in artikel 76 van Wgh bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande geluidgevoelige gebouwen niet getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden. Het verrichten van een akoestisch onderzoek is in dit geval niet noodzakelijk. Bovendien is de Hulstweg een weg die een lage verkeersintensiteit kent en daarom is het niet te verwachten dat de voorkeurswaarden zal worden overschreden.

Kerkweg 6

De locatie aan de Kerkweg 6 valt binnen de wettelijke geluidzone van de Kerkweg en Lintelerweg. Op het perceel is een bedrijfswoning, een aangebouwde (voormalige) karakteristieke boerderij en een viertal schuren aanwezig. In de beoogde situatie worden in totaal drie wooneenheden toegevoegd op het perceel met toepassing van het Rood voor Rood beleid in combinatie met het VAB-beleid.

Om de geluidsbelasting vanwege wegverkeer inzichtelijk te maken is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit rapport is opgenomen in bijlage 4. Uit het onderzoek blijkt dat, uitgaande van een ruime inschatting van het aantal motorvoertuigen per etmaal, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden vanwege het verkeer over de Kerkweg of de Lintelerweg. Dit betekent dat geen hogere waarde procedure als bedoeld in de Wet geluidhinder hoeft te worden doorlopen.

Urkerweg 7

De locatie aan de Urkerweg 7 valt binnen de wettelijke geluidzone van de Urkerweg. De voorgenomen ontwikkeling betreft een planologische wijziging, waarbij de enkelbestemming van de agrarische bedrijfswoning wordt gewijzigd naar 'wonen'. Het verrichten van een akoestisch onderzoek is in dit geval niet noodzakelijk omdat de functie van de (bedrijfs)woning, namelijk 'wonen', niet wijzigt. Bovendien is de Urkerweg een weg met een lage verkeersintensiteit waardoor te verwachten is dat de voorkeurswaarden niet overschreden zullen worden. Daarnaast is in artikel 76 van Wgh bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

4.2.4 Conclusie

Het aspect 'geluid' levert geen belemmering op ten aanzien van het bestemmingsplan.

4.3 Flora en fauna (incl. stikstof)

Op 1 januari 2017 is de 'Wet natuurbescherming' in werking getreden. De 'Boswet', de 'Flora en faunawet' en de 'Natuurbeschermingswet 1998' zijn per die datum ingetrokken. De Wet natuurbescherming vormt het voornaamste beleidsmatige toetsingskader op het gebied van de soortenbescherming en gebiedsbescherming. Bij een ruimtelijke ingreep moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de op grond van de Wet natuurbescherming gestelde regels.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd. Projecten of andere handelingen en plannen die negatieve effecten op deze beschermde gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel (zonder vergunning) niet toegestaan. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie).

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

Soortenbescherming is onder de Wet natuurbescherming geregeld op basis van een drietal verschillende beschermingsregimes, namelijk voor vogelrichtlijnsoorten, habitatrichtlijnsoorten en overige soorten. Voor al deze soorten geldt dat het verboden is ze opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, om eventuele eieren opzettelijk te vernielen, om de vaste voortplantings- of rustplaatsen te beschadigen en om beschermde plantensoorten opzettelijk te ontwortelen of te vernielen. Hiervan kan onder andere sprake zijn bij het kappen van bomen, het slopen van gebouwen of het storten en afgraven van gronden.

Situatie plangebied

Hulstweg 11

Soortenbescherming

Op deze locatie is geen sprake van een fysieke ruimtelijke ingreep, hierdoor is een ontheffing of vrijstelling met betrekking tot de Wet natuurbescherming niet benodigd. Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van een negatief effect op de aanwezige natuurwaarden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied ligt op circa 440 meter afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, is er geen sprake van aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van NNN.

Het plangebied ligt op circa 3,9 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Buursezand & Haaksbergerveen'. Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkelingen en de afstand tot het nabijgelegen Natura 2000-gebied zijn er geen negatieve effecten te verwachten. Dit geldt ook voor het aspect stikstof. Gelet op de aard en omvang van de wijziging, in combinatie met de afstand tot het Natura 2000-gebied, zijn geen negatieve effecten te verwachten.

Kerkweg 6

Soortenbescherming

Door FarmConsult is een QuickScan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het rapport daarvan is opgenomen in bijlage 5. Deze QuickScan is uitgevoerd in het kader van de herontwikkeling van het perceel. Hiervoor dienen een paar gebouwen te worden gesloopt. Voor de sloop en de herontwikkeling is deze QuickScan uitgevoerd.

Uit de conclusies van het rapport blijkt dat de beoogde werkzaamheden zonder effecten op broedvogels of overige beschermde soorten uitgevoerd kunnen worden. De ingreep kan wel verstorend zijn voor zoogdieren en amfibieën, maar het gaat hierbij om provinciaal vrijgestelde soorten. Er is geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Er is ook voor de overige natuurwaarden geen ontheffing noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied ligt op circa 640 meter afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, is er geen sprake van aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van NNN.

Het plangebied ligt op circa 5,2 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Bursezand & Haaksbergerveen'. Middels een AERIUS-berekening, welke is opgenomen in bijlage 6, is aangetoond dat er geen sprake is van stikstofdepositie als gevolg van de beoogde plannen. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkelingen en de afstand tot het nabij gelegen Natura 2000-gebied zijn ook andere negatieve effecten niet te verwachten.

Urkerweg 7

Soortenbescherming

Op deze locatie is geen of een zeer beperkte sprake van een fysieke ruimtelijke ingreep. Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van een negatief effect op de aanwezige natuurwaarden waardoor geen ontheffing of vrijstelling met betrekking tot de Wet natuurbescherming benodigd is.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied ligt op circa 370 meter afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, is er geen sprake van aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van NNN.

Het plangebied ligt op circa 370 meter afstand van het Natura 2000-gebied 'Bursezand & Haaksbergerveen'. Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkelingen en de afstand tot het nabij gelegen Natura 2000-gebied zijn er geen negatieve effecten te verwachten. Dit geldt ook voor stikstof, aangezien de beoogde ontwikkeling geen ruimere gebruiksmogelijkheden mogelijk maakt, waardoor geen toename aan verkeer te verwachten is.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor beoogde ontwikkelingen. Ook hebben de ontwikkelingen geen negatief effect op beschermde gebieden.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is archeologisch onderzoek noodzakelijk. De kern van de Erfgoedwet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Situatie plangebied

Hulstweg 11

Archeologie

Conform de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Haaksbergen en het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' kent het plangebied een 'Middelmatige archeologische verwachting' en een 'Lage archeologische verwachting'.

Hiervoor geldt een archeologisch onderzoekplicht bij ingrepen groter dan 5.000 m² of 10.000 m² en dieper dan 0,4 meter. Ten behoeve van de realisatie van de beoogde ontwikkeling zijn geen graafwerkzaamheden benodigd waardoor geen archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

Cultuurhistorie

Er bevinden zich binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden.

Kerkweg 6

Archeologie

Conform de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Haaksbergen en het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' kent het plangebied een 'Middelmatige archeologische verwachting' en 'Hoge archeologische verwachting'. De beoogde ontwikkeling en eventuele graafwerkzaamheden vinden plaats op het gebied met een 'Middelmatige archeologische verwachting'.

Hiervoor geldt een archeologisch onderzoekplicht bij ingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 0,4 meter. De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de grens van 5.000 m². Er hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Cultuurhistorie

Er bevinden zich binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden.

Urkerweg 7

Archeologie

Conform de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Haaksbergen en het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' kent het plangebied een 'Hoge archeologische verwachting'.

Hiervoor geldt een archeologisch onderzoekplicht bij ingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 meter. Ten behoeve van de realisatie van de beoogde ontwikkeling zijn geen graafwerkzaamheden benodigd waardoor geen archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht. De beoogde ontwikkeling blijft onder de grens van 2.500 m². Er hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Cultuurhistorie

Er bevinden zich binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect 'Archeologie en cultuurhistorie' levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkelingen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

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 bedrijven en milieuzonering. Onder bedrijven en milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten 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. Bedrijven en 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 onderlinge afstand wordt gebruik gemaakt van de meest recente VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', waarin richtafstanden zijn opgenomen. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieugevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Gebiedstypen

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied:

- In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen.
- In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in een gemengd gebied met één afstandsstap worden verkleind. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid.

In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden voor een rustige woonwijk of buitengebied en een gemengd gebied weergegeven.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied' in meters	Richtafstand tot 'gemengd gebied' in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

Tabel 1: VNG richtafstanden

Interne en externe werking

Bij bedrijven en milieuzonering is sprake van een zogenaamde inwaartse en uitwaartse zonering, ook wel interne en externe werking genoemd:

- De interne werking gaat om de vraag of de omgeving de nieuwe functie toelaat: bij de realisatie van een milieuhinder gevoelige functie dient een beschermende bufferzone in acht te worden genomen. Dit betekent dat woningen last kunnen ondervinden van milieubelastende activiteiten in de directe omgeving van het plangebied. Bovendien kunnen de woningen een belemmering vormen voor in de omgeving liggende bedrijvigheid in het kader van hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.
- De externe werking gaat uit van de vraag of de nieuwe functie in de omgeving past: bij de realisatie van een milieubelastende activiteit is het doel om milieuhinder gevoelige functies in de omgeving te weren. In de zone rondom de milieubelastende functie gelden beperkingen voor milieugevoelige functies en voor milieubelastende activiteiten

Situatie plangebied

Alle locaties binnen het onderhavig wijzigingsplan zijn gelegen in het buitengebied van Haaksbergen. Daarom wordt in het geval van deze locaties uitgegaan van omgevingstype 1 'rustige woonwijk of buitengebied'.

Externe werking

Hulstweg 11

Op deze locatie wordt de functieaanduiding 'Maatschappelijk' uitgebreid naar bestaande bebouwing op het erf ten behoeve van de zorgboerderij. Hiermee wordt het planologisch mogelijk om de bedrijvigheid van de zorgboerderij uit te breiden. De functie van de zorgboerderij is dagbesteding voor ouderen (50+) en behoort daarmee tot de milieucategorie 1. De dichtstbijzijnde woonfunctie bevindt zich op meer dan 10 meter afstand van het plangebied en voldoet daarmee aan de gestelde richtafstanden.

Kerkweg 6

Op deze locatie wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar een woonbestemming. De functie wonen betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving.

Urkerweg 7

Op deze locatie wordt de enkelbestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' gewijzigd naar 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Deze functies betreffen geen milieubelastende functies voor de omgeving.

Interne werking

Hulstweg 11

Het plangebied bevindt zich in landelijk gebied, omringd door voornamelijk landbouwgrond. Op de locatie aan de Hulstweg 11 wordt de functieaanduiding 'Maatschappelijk' uitgebreid naar bestaande bebouwing op het erf ten behoeve van de zorgboerderij. Dit betreft een milieugevoelige functie en is daarmee gevoelig voor milieuhinder van omliggende bedrijven.

Ten zuidoosten, op circa 450 meter, van het plangebied bevindt zich een locatie met de enkelbestemming 'Bedrijf'. Deze locatie heeft de functieaanduiding 'hovenier'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn enkel hoveniersbedrijven toegestaan. Op de gronden van deze bestemming zijn bedrijven toegestaan met de milieucategorieën 1 en 2. De grootste richtafstand voor deze milieucategorieën betreft 30 meter. De afstand tot het plangebied voldoet hiermee ruim aan de richtafstand.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende (intensieve) agrarische bedrijven.

Voor veehouderijen geldt de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Ten aanzien van de richtafstand voor het aspect geur wordt opgemerkt dat bij veehouderijen niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend zijn. Hier wordt in paragraaf 4.7 nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor geluid. De afstand tussen de beoogde functieaanduiding 'maatschappelijk' en omliggende (intensieve) agrarische bedrijven bedraagt meer dan 50 meter en voldoet daarmee aan de richtafstanden.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat op de locatie aan de Hulstweg 11 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig belemmerd in de ontwikkelmogelijkheden.

Kerkweg 6

Op de locatie aan de Kerkweg 6 wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar de woonfunctie. Dit betreft een milieugevoelige functie en is daarmee gevoelig voor milieuhinder van omliggende bedrijven. Het plangebied bevindt zich in landelijk gebied, in de omgeving bevinden zich verschillende agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf bevindt zich op een afstand van meer dan 400 meter. Dit betreft een agrarisch bedrijf ten noorden van het plangebied met de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en is daarmee niet aan te merken als 'intensieve veehouderij'. Te verwachten is dat de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf in ieder geval geen hogere milieucategorie heeft dan 4.2. De afstand tot het plangebied voldoet daarmee ruim aan de richtafstanden.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat op de locatie aan de Kerkweg 6 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig belemmerd in de ontwikkelmogelijkheden.

Urkerweg 7

Voor de locatie aan de Urkerweg 7 wordt de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' gewijzigd naar 'Wonen'. Een woning betreft een milieugevoelige functie en is daarmee gevoelig voor milieuhinder van omliggende bedrijven. Het plangebied bevindt zich in landelijk gebied, in de omgeving bevinden zich verschillende agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich op circa 50 meter van het plangebied. Het agrarische bedrijf heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. De afstand tussen het bestemmingsvlak en de woning bedraagt 50 meter. Het agrarische bedrijf is niet aan te merken als 'intensief'.

Ten aanzien van het aspect geur wordt opgemerkt dat bij veehouderijen niet de adviesafstanden maar de wettelijke aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend zijn. Hier wordt in paragraaf 4.7 nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid. De afstand tot het naastgelegen agrarische bedrijf bedraagt meer dan 30 meter en voldoet daarmee aan de richtafstanden. Daarnaast is de huidige agrarische bedrijfswoning ook al gevoelig voor milieuhinder voor de omliggende bedrijven.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' levert geen belemmering op ten aanzien van het bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Kwetsbare objecten, zoals woningen en functies met veel bezoekers, zijn niet toegestaan binnen de PR 10^{-6} -contour rond inrichtingen waarin opslag en productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is geen norm, maar er geldt een verantwoordingsplicht. Binnen het invloedsgedebied van het groepsrisico dient de realisatie van kwetsbare objecten, zoals het appartementengebouw, en eventuele gevolgen voor het groepsrisico verantwoord te worden.

Aan de hand van de signaleringskaart EV is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Hieronder worden de situaties in onderhavig wijzigingsplan beschreven.

Situatie plangebied

Uit de inventarisatie blijkt dat de verschillende locaties van het plangebied:

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

Tot slot worden in de voorgenomen ontwikkelingen geen risicovolle inrichtingen en/of bronnen gerealiseerd.

Hulstweg 11

In de nabijheid van de Hulstweg 11 bevinden zich geen risicobronnen. De dichtstbijzijnde risicobron betreft de provinciale weg (N18). De N18 is onderdeel van het Basisnet wegvakken NWB zonder PAG. Deze bron heeft een 100% letaliteitszone van 80 meter en een 200 meter zone van het basisnet. Het plangebied bevindt zich op meer dan 700 meter van de N18. Gezien de afstand vormt deze bron in het kader van externe veiligheid geen belemmering.

Kerkweg 6

De dichtstbijzijnde risicobron betreft de provinciale weg (N18) met een basisnet wegvakken NWB zonder PAG. Deze bron heeft een 100% letaliteitszone van 80 meter en een 200 meter zone van het basisnet. Het plangebied bevindt zich op meer dan 200 meter afstand van de N18. Gezien de afstand vormt deze bron in het kader van externe veiligheid geen belemmering.

Urkerweg 7

In de nabijheid van de Urkerweg 7 bevinden zich geen risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' levert geen belemmering op ten aanzien van het bestemmingsplan.

4.7 Geur

Bij het aspect 'geur' in het buitengebied vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden. Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Situatie plangebied

Hulstweg 11

Ter plaatse van de Hulstweg 11 wordt de functie aanduiding 'maatschappelijk' toegekend aan een bestaande voormalige varkensstal. De locatie van de Hulstweg 11 heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en is daarmee dus de dichtstbijzijnde locatie waar een veehouderij is toegestaan. Geurgevoelige activiteiten binnen de inrichting hoeven echter niet te worden beschouwd. De intensieve veehouderij(en) in de omgeving zijn feitelijk geen intensieve veehouderijen meer. Emissiepunten van de aanwezige stallen liggen op meer dan 200 meter.

Kerkweg 6

De beoogde ontwikkeling aan de Kerkweg 6 betreft het wijzigen van de functie 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen', 'Agrarisch met waarden – Landschap' en 'Tuin'. De woonfunctie is aan te merken als geurgevoelig object. De dichtstbijzijnde locatie waar een veehouderij is toegestaan bevindt zich op een afstand van ruim 400 meter en voldoet daarmee aan de minimale afstand van 50 meter.

Urkerweg 7

Ter plaatse van de Urkerweg 7 wordt de huidige functie 'Agrarisch – Paardenhouderij' gewijzigd naar 'Wonen', 'Agrarisch met waarden – Landschap' en 'Tuin'. De woonfunctie is aan te merken als geurgevoelig object. Ten zuidoosten van het perceel ligt een agrarisch bedrijf met de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Tussen de hoofdwoning van de Urkerweg 7 en het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zit een afstand van circa 50 meter. Daarmee voldoet deze afstand aan de gestelde richtafstand van 50 meter op basis van de Wet geurhinder en veehouderij.

Conclusie

Het aspect 'geur' levert geen belemmering op ten aanzien van het bestemmingsplan.

4.8 Luchtkwaliteit

Bij ieder ruimtelijke ontwikkeling moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden. Er dient te worden vastgesteld welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Met name de (toename van) autoverkeer heeft ten gevolge dat de luchtkwaliteit verslechtert. Daarnaast dient beoordeeld te worden of de luchtkwaliteit zodanig is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Voor het aspect 'luchtkwaliteit' zijn door de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is opgenomen in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. In deze wet zijn grenswaarden voor verschillende luchtverontreinigende stoffen opgenomen. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in besluiten (AMvB's) en ministeriële regelingen. De belangrijkste zijn het Besluit en de Regeling NIBM (niet in betekende mate bijdragen).

Het Besluit NIBM staat ontwikkelingen toe wanneer de ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij 3% van de grenswaarden genoemd voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10) in de Wet milieubeheer. Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit geldt, onder andere, voor:

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

Verder kunnen ook ruimtelijke ontwikkelingen die niet genoemd staan in de Regeling NIBM niet in betekende mate bijdragen. Hiervoor geldt dat de bijdrage aan NO₂ en PM10 onder de grenswaarde van 3% moet liggen.

Situatie plangebied

Hulstweg 11

De beoogde ontwikkeling betreft geen fysieke ruimtelijke ingreep en heeft dan ook geen, of een verwaarloosbare invloed op de luchtkwaliteit en draagt dus niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Kerkweg 6

De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop van 1.188 m² aan landschapsontsierende bebouwing en een functiewijziging van 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'. Daarnaast wordt op het plangebied met toepassing van het Rood voor Rood beleid een nieuwe woning van maximaal 750 m³ met een bijgebouw van maximaal 150 m² aan de oostzijde van het perceel gerealiseerd. Bovendien komt hiermee de planologische mogelijkheid voor het uitvoeren van agrarische bedrijfsactiviteiten te vervallen wat zal resulteren in een verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen, of een verwaarloosbare invloed op de luchtkwaliteit en draagt dus niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Urkerweg 7

De beoogde ontwikkeling betreft een planologische wijziging waarbij enkel een inpanidige verbouwing van de woning gaat plaatsvinden. Deze ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de luchtkwaliteit en draagt dus niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Alle plangebieden

Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden bezien of er voor de te realiseren ontwikkeling wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om te bepalen of de plaatselijke luchtkwaliteit voldoet aan de normen voor een goed woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de RIVM kaarten welke weergeven staan op www.atlasleefomgeving.nl. Indien uit de monitoring blijkt dat de doelstellingen van het NSL niet worden gehaald, kunnen extra maatregelen worden getroffen.

Op basis van de 'Atlas Leefomgeving' blijkt dat de achtergrondconcentraties in 2020 aan fijnstof PM10, PM2,5 en stikstofdioxide NO2 ter plaatse van de plangebieden respectievelijk maximaal 16 µg/m³, 10 µg/m³ en 12 µg/m³ bedraagt. De achtergrondbelastingen liggen ruimschoots onder de grenswaarde van 40 µg/m³ voor PM10 en NO2 en ruimschoots onder de grenswaarde van 25 µg/m³ voor PM2,5.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' levert geen belemmering op ten aanzien van het bestemmingsplan.

4.9 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van wijzigingsplannen moet rekening worden gehouden met de mogelijke extra verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

Hulstweg 11

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt de functieaanduiding 'maatschappelijk' toegevoegd aan een bestaande varkensschuur ten behoeve van de aanwezige zorgboerderij. Deze uitbreiding biedt de mogelijkheid om de capaciteit van de zorgboerderij uit te breiden en de wachtlijst in te korten. Er zal sprake zijn van een beperkte toename in de parkeerbehoefte. Op het erf is meer dan voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor de mogelijke toename.

De ontsluiting van het erf blijft ongewijzigd en vindt plaats middels de Hulstweg (richting het westen en oosten) en de Veldsnijderweg (richting het noorden). De Hulstweg sluit op korte afstand aan op de N739. De capaciteit en omvang van de wegen is ruim voldoende voor de verkeersbewegingen die het plangebied met zich me brengt.

Kerkweg 6

De beoogde ontwikkelingen aan de Kerkweg 6 voorzien in drie aanvullende woningen. De bijbehorende parkeerbehoefte is beperkt, circa 2 tot 3 parkeerplaatsen per woning. Er is voldoende ruimte op het erf om de parkeerbehoefte volledig op te vangen.

De bestaande woning wordt middels een eigen in- en uitrit ontsloten op de Kerkweg. De overige woningen worden middels een gezamenlijke in- en uitrit ook ontsloten op de Kerkweg. Gezien de inrichting en de verkeerscapaciteit van de Kerkweg en het omliggende wegennet wordt gesteld dat deze hoeveelheid verkeersbewegingen eenvoudig en verkeersveilig kan worden afgewikkeld.

Urkerweg 7

In het voorliggende wijzigingsplan wordt de functie 'Agrarische – paardenhouderij' gewijzigd naar een woonbestemming. De ontwikkeling betreft geen realisatie van een nieuwe woning maar enkel een inpassende aanpassing ten behoeve van inwoning. Opgemerkt wordt dat de verkeersgeneratie zal afnemen aangezien de mogelijkheid tot het exploiteren van een paardenhouderij komt te vervallen met de bijbehorende verkeersbewegingen. Het parkeren zal overeenkomstig de huidige situatie plaatsvinden op het eigen erf. Gelet op de omvang van het perceel kan het plangebied voorzien in de parkeerbehoefte van de ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' levert geen belemmering op ten aanzien van de ontwikkeling.

4.10 Water

In onder andere de Europese Kaderrichtlijn water, de vierde Nota Waterhuishouding en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water. Dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

De relatie tussen water en ruimtelijke ordening wordt steeds belangrijker. In de nota 'Anders omgaan met water' is bepaald dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk moeten worden overwogen. Hiervoor wordt in ruimtelijke plannen een digitale watertoets doorlopen. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

4.10.2 Situatie plangebied

Hulstweg 11

Het plangebied aan de Hulstweg is gelegen in het beheergebied van Waterschap Vechtstromen. Via de digitale watertoets is de watertoets uitgevoerd. De uitkomst van de digitale watertoets geeft aan dat er geen sprake is van een waterbelang. Er is derhalve geen noodzaak om verder uitwerking te geven aan de watertoets en -paragraaf.

Urkerweg 7

Het plangebied aan de Urkerweg is gelegen in het beheergebied van Waterschap Vechtstromen. Via de digitale watertoets is de watertoets uitgevoerd. De uitkomst van de digitale watertoets geeft aan dat er geen sprake is van een waterbelang. Er is derhalve geen noodzaak om verder uitwerking te geven aan de watertoets en -paragraaf.

Kerkweg 6

Het plangebied aan de Urkerweg is gelegen in het beheergebied van Waterschap Rijn en IJssel. De standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 7 en hieronder in de toelichting verwerkt.

Standaard waterparagraaf

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

Waterbeleid

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik hebben gevolgen voor het waterbeheer.

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Het waterschap Rijn en IJssel zorgt voor het water in uw omgeving. Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken. Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's. De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met gemeenten, provincies, inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruiken we de (digitale) watertoets.

Wateroverlast

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard en bebouwd oppervlak af. Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld. In het plan wordt hemelwater geïnfilteerd via graspassages. De doorworteling en het bodemleven van het gras houden de infiltratiecapaciteit op peil en zorgen voor afbraak en binding van diverse verontreinigingen. Op deze wijze wordt wateroverlast voorkomen en komt er zo min mogelijk 'schoon' hemelwater in het rioolstelsel terecht.

Waterkwaliteit

Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit leiden. Om de kwaliteit van het water te waarborgen, wordt voorzien in de aanleg van meer graspassages en in minder bebouwd en verhard oppervlak op locatie.

Riolering en Afvalwaterketen

Met het planvoornemen worden in totaal drie nieuwe woningen gerealiseerd en wordt de bestaande bedrijfswoning gewijzigd naar een burgerwoning, met als gevolg dat zich meerdere huishoudens ter plaatse zullen vestigen. Daarnaast wordt met het plan voorzien in de aanleg van een ontsluiting en dient binnen het erf te worden voorzien in de realisatie van nutsvoorzieningen en infrastructuur. Hier draagt initiatiefnemer zorg voor. De aanleg van nutsvoorzieningen en infrastructuur is op dit moment nog niet gedetailleerd uitgewerkt. Dit wordt nader uitgewerkt in het kader van een omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen.

Vooralsnog kan worden opgemerkt dat rondom de planlocatie gelegen wegen is een traditioneel gemengd rioolstelsel aanwezig. In de bestaande situatie is er sprake van bedrijfsafvalwater. De aanwezige afvalwatervoorzieningen worden gewijzigd. De beoogde woningen zullen middels een eigen aansluiting worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel ter plaatse. Bovendien kan de rioolwaterzuivering de toename van afvalwater verwerken zonder het milieu zwaarder te belasten.

Grondwaterbeheer en aanleghoogte van de bebouwing

De ontwikkeling leidt niet tot wijziging van de grondwaterstand. Er wordt niet gebouwd in een gebied met een hoge grondwaterstand of kwel.

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

4.11 Aanmeldnotitie M.E.R.

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten daadwerkelijk een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden.

Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit m.e.r. zijn er een drietal mogelijkheden:

1. M.e.r.-plicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r. verplicht;
2. M.e.r.-beoordelingsplicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit moet eerst worden beoordeeld of het uitvoeren van een m.e.r. verplicht is;
3. Vormvrije m.e.r.-beoordeling: het plan of het besluit omvat een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit, maar deze activiteit ligt (ruim) beneden de in daarvoor in het Besluit m.e.r. opgenomen indicatieve drempelwaarden.

Indien een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld moet worden, dient het bevoegd gezag na te gaan of de beoogde ontwikkeling mogelijk aanzienlijke milieugevolgen voor de omgeving kan hebben. Als uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat aanzienlijke milieugevolgen op voorhand niet kunnen worden uitgesloten, moet er alsnog een verplichte m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.

Sinds mei 2017 is de inhoud van een de vormvrije-m.e.r. en de procedure gelijkgetrokken met een m.e.r.-beoordeling. Dat betekent dat de gemeenteraad voor een besluit (de omgevingsvergunning) een besluit genomen moet hebben of er wel of geen project-m.e.r. noodzakelijk is. Dit besluit dient te worden gemotiveerd door middel van een aanmeldnotitie, waarin dezelfde onderdelen aan bod dienen te komen als bij een m.e.r.-beoordeling.

Situatie plangebied

Relevant is of onderhavige ontwikkelingen beschouwd moeten worden als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit mer. Op basis van de aard en omvang van de ontwikkelingen en jurisprudentie hoeven de plannen niet te worden beschouwd als stedelijk ontwikkelingsproject. De ontwikkeling leidt namelijk tot een zeer beperkte toename van bebouwd oppervlak, de functiewijziging is beperkt en past in de omgeving. Tevens blijkt uit de onderbouwing in dit hoofdstuk dat milieugevolgen zeer beperkt zijn. Belangrijke negatieve effecten op het milieu en de omgeving als gevolg van deze ontwikkeling zijn niet te verwachten. Er is dan ook geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

Conclusie

Vanwege de geringe omvang van de ontwikkelingen is beargumenteerd dat er geen significante milieueffecten optreden als gevolg van dit bestemmingsplan. Dit plan is niet m.e.r-(beoordelings)plichtig.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Omdat de beoogde ontwikkelingen niet in strijd zijn met nationale belangen, wordt een vooroverleg met het Rijk niet noodzakelijk geacht.

De provincie Overijssel heeft een 'Vooroverleglijst ruimtelijke plannen' opgesteld waarop plannen staan waar geen vooroverleg voor vereist is. Onderhavig plannen vallen onder de categorie 'nieuwe ontwikkelingen en uitbreiding met KGO'. De landschappelijke inpassingsplannen onderbouwen hoe de plannen passen binnen het KGO beleid en in dit bestemmingsplan is het overige beleid verantwoord. Alle 3 de planlocaties en de ontwikkelingen passen binnen het beleid. Gelet hierop wordt afgezien van het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel.

Inspraak

Gezien de relatief geringe planologische betekenis is afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerp wijzigingsplan. Na overleg met de initiatiefnemer(s) en de gemeente Haaksbergen is direct een ontwerp van dit wijzigingsplan, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, ter inzage gelegd.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer(s) gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de voorgenomen ontwikkeling, alsmede alle financiële kaders waaronder mogelijke planschade, de exploitatiebijdrage en de daadwerkelijke investeringskosten van de beoogde ontwikkelingen

Op basis van deze overeenkomst wordt het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar geacht. Het kostenverhaal zal geen belemmering vormen voor uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische regeling

6.1 Procedure bestemmingsplan

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vorbereidingsfase

Door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haaksbergen wordt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.3.1. van het Bro (in een huis-aan-huisblad en via de website), kennis gegeven van het voornemen om de bestemmingsplannen 'Buitengebied Haaksbergen' (2013) en 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' (2017) gedeeltelijk te wijzigen. De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan vervolgens onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg, op grond van artikel 3.1.1 Bro, haar voornemen (vaak in de vorm van een (voor)ontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden.

Terinzageleggingsfase

Na de aankondiging in het Gemeenteblad, in ten minste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad (GemeenteNieuws), op de internetpagina van de gemeente Haaksbergen en fysiek op het gemeentehuis, wordt het ontwerp wijzigingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door belanghebbenden een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan worden ingediend. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststellingsfase

Na de termijn voor de ter inzage legging stelt het college van Burgemeester en Wethouders het ontwerp wijzigingsplan, indien nodig met aanpassingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit gebeurt als volgt:

- Indien Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door het college niet volledig is overgenomen of indien het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan eventuele zienswijzen van Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel en/of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport wordt het vaststellingsbesluit door uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

6.2 Plansystematiek

Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn de Wro, het Bro en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast. De SVBP2012 bevat een aantal juridische regels die moeten worden opgevolgd. In het Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de antidubbelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de planregels.

6.3 Toelichting op de regels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels bevat de inleidende regels, waaronder de begrippen en de wijze van meten.

Artikel 1: Begrippen

In artikel 1 van de regels worden waar nodig de in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn.

Artikel 2: Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is opgenomen in artikel 2.

Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de bestemmingsregels van de in het plangebied voorkomende bestemmingen.

Artikel 3: Agrarisch – Agrarisch bedrijf

De voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat per bestemmingsvlak niet meer dan één agrarisch bedrijf is toegestaan.

Artikel 4: Agrarisch met waarden - Landschap

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met uitzondering van boomkwekerijen, houtteelt-, sierteelt-, bollenteelt- en fruitteeltbedrijven, met de bijbehorende bouwwerken en andere-werken. Verder zijn er ter plaatse van specifieke aanduidingen enkele maatschappelijke, en bedrijfsmatige functies toegestaan.

Artikel 5: Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende gebouw, bouwwerken, andere-werken, tuinen en erven. Hierbij is het ook mogelijk om binnen de bestemming hobbymatig dieren te houden, kleinschalige kampeerterrinen, boerderijkamers en andere dergelijke maatschappelijke functies. Hierbij dient er wel een aanduiding te worden opgenomen.

Ter plaatse van de Urkerweg is een aanvullende aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' opgenomen om te waarborgen dat er voldoende afstand geborgd is tussen het nabij gelegen agrarische bedrijf en de bouwmogelijkheden voor geurgevoelige objecten.

Artikel 6: Waarde - Hoge archeologische verwachting

De in het plan opgenomen dubbelbestemming 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' is onverkort overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1'. 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.

Artikel 7: Waarde – Middelmattige archeologische verwachting

De in het plan opgenomen dubbelbestemming 'Waarde - Middelmattige archeologische verwachting' is onverkort overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1'. De voor 'Waarde - Middelmattige archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

Artikel 8: Waarde – Lage archeologische verwachting

De in het plan opgenomen dubbelbestemming 'Waarde – Lage archeologische verwachting' is onverkort overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1'. De voor 'Waarde - Lage 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.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 van de bestemmingsregels omvatten de algemene regels. De algemene regels gelden in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan en staan min of meer los van de specifieke bestemmingsregels en worden om die reden altijd in een apart hoofdstuk opgenomen.

Artikel 9: Anti-dubbeltelregel

De antidubbeltelregel ziet er op toe dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. De antidubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Een verdichting kan zich met name voordoen wanneer een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan een keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

Artikel 10: Overige regels

In dit artikel is bepaald dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Overgangs- en slotregels

In Hoofdstuk 4 zijn, overeenkomstig de in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht en de SVBP2012, de overgangs- en slotregels in de afsluitende artikelen 11 en 12 van de regels opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting (separaat bijgevoegd)

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing Hulstweg 11

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Kerkweg 6

Bijlage 3 Bodemonderzoek Kerkweg 6

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek Kerkweg 6

Bijlage 5 Quickscan Wet natuurbescherming Kerkweg 6

Bijlage 6 AERIUS-calculatie Kerkweg 6

Bijlage 7 Watertoets Kerkweg 6

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De in de regels gebruikte begrippen worden in dit artikel verklaard. Voor alle overige begrippen wordt verwezen naar het moederplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' en 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Hengelosestraat 202-204 en Hulstweg 11'

1.1 plan

het wijzigingsplan Buitengebied Haaksbergen, locatie Hulstweg 11, Kerkweg 6 en Urkerweg 7 met identificatienummer NL.IMRO.0158.WP1014-0002 van de gemeente Haaksbergen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiele herziening veegplan 1'

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0158.BP1138-0003 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.4 verbeelding

de verbeelding van het wijzigingsplan Buitengebied Haaksbergen, locatie Hulstweg 11, Kerkweg 6 en Urkerweg 7 bestaande uit de kaart met identificatienummer NL.IMRO.0158.WP1014-0002 van de gemeente Haaksbergen.

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze van meten behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' en 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Hengelosestraat 202-204 en Hulstweg 11' blijft onverkort van toepassing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

De bestemmingsregels van 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' behorend bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Hengelosestraat 202-204 en Hulstweg 11' blijven onverkort van toepassing, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Maatschappelijk' een zorgboerderij is toegestaan.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 2' de oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 1 ha mag bedragen;

Verder zijn op deze bestemming de volgende regels van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van Agrarisch - voorwaardelijke verplichting':

3.1.1 Voorwaardelijke verplichting - landschapsmaatregelen

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van Agrarisch - voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de in 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Landschappelijke inpassing Hulstweg 11, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van Agrarisch - voorwaardelijke verplichting' nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 6 maanden na de ingebruikname van gronden en bouwwerken uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Landschappelijke inpassing Hulstweg 11, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap

De bestemmingsregels van 'Agrarisch met waarden - Landschap' behorend bij het 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Hengelosestraat 202-204 en Hulstweg 11' blijven onverkort van toepassing.

Artikel 5 Wonen

De bestemmingsregels van 'Wonen' behorend bij het 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' blijven onverkort van toepassing, met dien verstande dat:

- a. artikel 31.2.2 aanhef onder c wordt gewijzigd in: de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 150 m² per wooneenheid, waarvan niet meer dan 100 m² aangebouwd mag zijn, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de woning inclusief aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is toegestaan;
- c. Het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' geen erf is zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken.

Verder zijn op deze bestemming de volgende specifieke gebruiksregels van toepassing:

5.1 Specifieke gebruiksregels

5.1.1 Voorwaardelijke verplichting – karakteristieke boerderij

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het verbouwen en splitsen van de bestaande karakteristieke boerderij ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - karakteristieke boerderij' zonder een goedgekeurd renovatieplan door de gemeente Haaksbergen, conform de in Bijlage 2 opgenomen verplichting ten behoeve van het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristieke boerderij' geldt dat:
 1. uitsluitend het bestaande gebouw is toegestaan; herbouw of/ en nieuwbouw niet is toegestaan;
 2. de instandhouding van de karakteristieke elementen van het gebouw dient te worden nagestreefd en is verplicht.

5.1.2 Voorwaardelijke verplichting - landschapsmaatregelen

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de in 'Wonen' opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 3 opgenomen Erfinrichtingsplan Kerkweg 6, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in 'Wonen' opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 6 maanden na de ingebruikname van gronden en bouwwerken uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 3 opgenomen Erfinrichtingsplan Kerkweg 6 teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

5.1.3 Voorwaardelijke verplichting - sloopopgave

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de in Wonen opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de afgeronde sloop van de gebouwen conform het in Bijlage 4 opgenomen Sloopscenario waarbij:

- a. binnen 18 maanden na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan de gebouwen in het in Bijlage 4 opgenomen Sloopscenario zijn gesloopt;
- b. het in Bijlage 4 opgenomen Sloopscenario moet binnen 3 maanden na start van de bouw van nieuwe bouwwerken zijn uitgevoerd.

5.1.3 Voorwaardelijke verplichting - asbestsanering

Het bouwen van gebouwen en het gebruik van de voor 'Wonen' aangewezen gronden zoals bedoeld in artikel 5 is, ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting', uitsluitend toegestaan nadat de ter plaatse aanwezige asbestverdachte materialen, conform het in bijlage 5 opgenomen asbestinventarisatierapport, zijn verwijderd / gesaneerd, conform een goedgekeurd saneringsplan of BUS-melding.

Artikel 6 Waarde - Hoge archeologische verwachting

De bestemmingsregels van 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' blijven onverkort van toepassing.

Artikel 7 Waarde - Middelmattige archeologische verwachting

De bestemmingsregels van 'Waarde - Middelmattige archeologische verwachting' behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' blijven onverkort van toepassing.

Artikel 8 Waarde - Lage archeologische verwachting

De bestemmingsregels van 'Waarde - Lage archeologische verwachting' behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' blijven onverkort van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Overige regels

Voor het overige blijven de algemene regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' onverkort van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder artikel 12.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder artikel 12.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder artikel 12.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder artikel 12.2 sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde artikel 12.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan Buitengebied Haaksbergen, locatie Hulstweg 11, Kerkweg 6 en Urkerweg 7

Bijlagen bij de regels (separaat bijgevoegd)

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing Hulstweg 11

Bijlage 2 Renovatieplan Kerkweg 6

Bijlage 3 Landschappelijke inpassing Kerkweg 6

Bijlage 4 Sloopsценario Kerkweg 6

Bijlage 5 Asbestinventarisatierapport Kerkweg 6

Verbeelding



Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

A-AB Agrarisch - Agrarisch bedrijf
 AW-L Agrarisch met waarden - Landschap

Dubbelbestemmingen

WR-LAV Waarde - Lage archeologische verwachting
 WR-MAV Waarde - Middelmattige archeologische verwachting

Gebiedsaanduidingen

reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Functieaanduidingen

(m) maatschappelijk
 (sa-vv) specifieke vorm van agrarisch - voorwaardelijke verplichting

Bouwaanduidingen

[sba-am2] specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 2



Aveco de Bondt bv
 Postbus 64
 7450 AB Holten
 tel. : 088-0048212
 email : info@avecodebondt.nl
 website : www.avecodebondt.nl

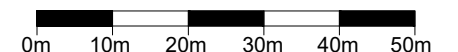
Wijzigingsplan "Buitengebied Haaksbergen, locatie Hulstweg 11, Kerkweg 6 en Urkerweg 7"

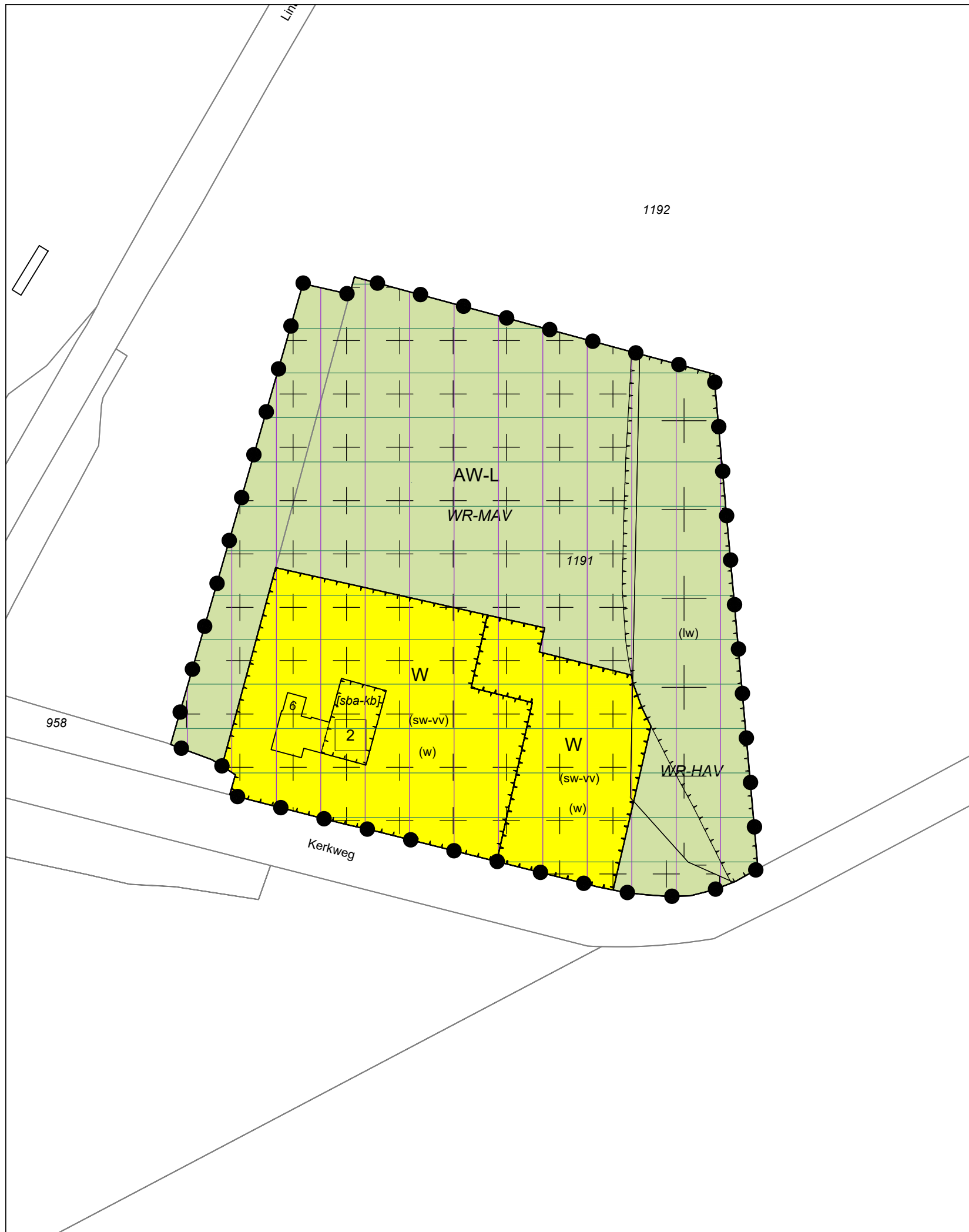
Verbeelding Hulstweg 11

versie : NL.IMRO.0158.WP1014-0002
 tekenaar : BraGIS bv
 gemeente : Haaksbergen
 projectnummer : 222497
 getekend : 03-04-2024
 status : vastgesteld



1:1500 | A3





Legenda

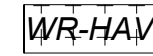
 Plangebied

Enkelbestemmingen

 AW-L Agrarisch met waarden - Landschap

 W Wonen

Dubbelbestemmingen

 WR-HAV Waarde - Hoge archeologische verwachting

 WR-MAV Waarde - Middelmatige archeologische verwachting

Gebiedsaanduidingen

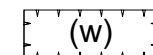
 luchtvaartverkeerzone

 reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Functieaanduidingen

 (lw) landschapswaarden

 (sw-vv) specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting

 (w) wonen

Bouwaanduidingen

 [sba-kb] specifieke bouwaanduiding - karakteristieke boerderij

Maatvoeringen

 2 maximum aantal wooneenheden



Aveco de Bondt bv
Postbus 64
7450 AB Holten
tel. : 088-0048212
email : info@avecodebondt.nl
website : www.avecodebondt.nl

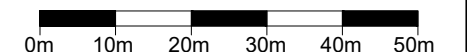
Wijzigingsplan "Buitengebied Haaksbergen, locatie Hulstweg 11, Kerkweg 6 en Urkerweg 7"

Verbeelding Kerkweg 6

versie : NL.IMRO.0158.WP1014-0002
tekenaar : BraGIS bv
gemeente : Haaksbergen
projectnummer : 222497
getekend : 07-05-2024
status : vastgesteld



1:1000 | A3





Legenda

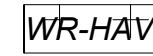
 Plangebied


Enkelbestemmingen

 AW-L Agrarisch met waarden - Landschap

 W Wonen

Dubbelbestemmingen

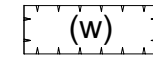
 WR-HAV Waarde - Hoge archeologische verwachting

 WR-LAV Waarde - Lage archeologische verwachting

Gebiedsaanduidingen

 reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Functieaanduidingen

 (w) wonen

Bouwaanduidingen

 [-sba-bb] specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken



Aveco de Bondt bv
 Postbus 64
 7450 AB Holten
 tel. : 088-0048212
 email : info@avecodebondt.nl
 website : www.avecodebondt.nl

Wijzigingsplan: "Buitengebied Haaksbergen, locatie Hulstweg 11, Kerkweg 6 en Urkerweg 7"

Verbeelding Urkerweg 7

versie : NL.IMRO.0158.WP1014-0002
 tekenaar : BraGIS bv
 gemeente : Haaksbergen
 projectnummer : 222497
 getekend : 03-04-2024
 status : vastgesteld



1:1000 | A3

