

Wijzigingsplan

Wijzigingsplan Buitengebied Haaksbergen, locatie Derkingsweg 21

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

WIJZIGINGSPLAN

BUITENGEBIED HAAKSBERGEN, LOCATIE DERKINGSWEG 21

Plan: Buitengebied Haaksbergen, locatie Derkingsweg 21
Plantype: Wijzigingsplan
IMRO-nummer: NL.IMRO.0158.WP1017-0001
Status: Ontwerp



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	PLANOLOGISCH REGIME	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	10
3.1	INLEIDING.....	10
3.1	GEMEENTELIJK BELEID.....	10
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1	GELUID	14
4.2	BODEMKWALITEIT.....	14
4.3	LUCHTKWALITEIT	15
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	16
4.5	MILIEUZONERING	17
4.6	GEUR	20
4.7	ECOLOGIE.....	20
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	23
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN.....	25
5.1	VIGEREND BELEID.....	25
5.2	WATERPARAGRAAF.....	26
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	27
6.1	INLEIDING.....	27
6.2	OPZET VAN DE REGELS	27
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	28
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN	31
8.1	VOOROVERLEG.....	31
8.2	INSPRAAK.....	31
8.3	ZIENSWIJZEN.....	31
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING.....		32
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN	32
BIJLAGE 2	BOUWTECHNISCH RAPPORT	33
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK	34
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDEN.....	35
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	36

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het buitengebied van de gemeente Haaksbergen, aan de Derkingsweg 21, bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Het erf bestaat onder meer uit een woonboerderij en enkele schuren. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn echter al enige tijd beëindigd.

Het voornemen bestaat om de huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' om te zetten naar de enkelbestemming 'Wonen', om zo de planologische situatie in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik. Het bestaande oppervlakte aan bijgebouwen (circa 250 m²) blijft daarbij behouden. Voor een deel van de bebouwing (circa 200 m²) vindt er vanwege de slechte bouwtechnische staat vervangende nieuwbouw plaats. De vervangende schuur krijgt vervolgens met toepassing van het VAB-beleid een ondergeschikte nevenfunctie binnen de woonbestemming in de vorm van een grondverzetbedrijf. De overige bebouwing 50 m² blijft in privé gebruik.

In het geldend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7, lid g) opgenomen waarmee de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' kan worden gewijzigd naar 'Wonen'. Tevens bevat het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid (artikel 45.1 lid b) waarmee bestemmingsvlakken kunnen worden voorzien van nadere aanduidingen. Voorliggend wijzigingsplan geeft invulling aan de voornoemde wijzigingsbevoegdheden en toont aan dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden wordt voldaan. Tevens toont het wijzigingsplan aan dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat het voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Derkingsweg 21 in het buitengebied van Haaksbergen. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Haaksbergen, sectie O, perceelnummers 2295 en 2294 (gedeeltelijk).

In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Haaksbergen, Beckum en Bentelo en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is in de afbeelding indicatief aangegeven met respectievelijk de rode ster en de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Haaksbergen, Beckum en Bentelo en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Plattekaart.nl)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, locatie Derkingsweg 21' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0158.WP1017-0001);
- regels.

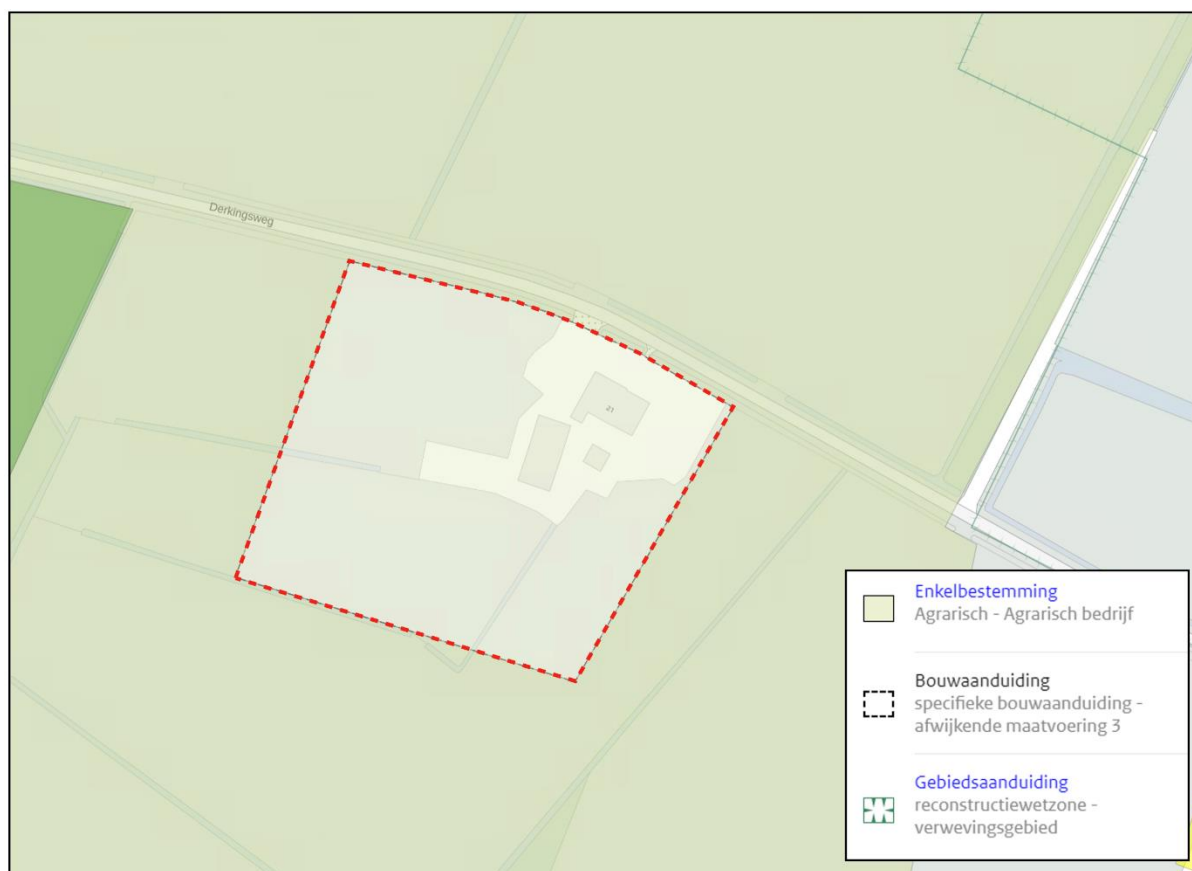
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en van de daaraan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

1.4 Planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Buitengebied Haaksbergen", "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1" en "Paraplubestemmingsplan terrassen Haaksbergen". Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 2 juli 2013, 1 november 2017 en 27 oktober 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Haaksbergen. Het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen" en de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1" zijn in het kader van voorliggend voornemen het meest relevant. Op deze bestemmingsplan wordt hierna ingegaan.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen" opgenomen. Het plangebied is indicatief met rode lijn weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt naar de verbeelding verwezen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied heeft op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen” de enkelbestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’. Daarnaast is de locatie aangeduid met de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 3’ en de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’. Verder geldt op basis van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1’ de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Middelmatige archeologische verwachting’ en ‘Waarde – Hoge archeologische verwachting’.

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, waarbij middels de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 3’ is vastgelegd dat de oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 0,5 hectare mag bedragen. Deze gronden zijn verder bestemd voor bed & breakfast, stalling van caravans, campers en boten in bestaande bebouwing, dagrecreatieve voorzieningen, een buitenrijkbak, waterhuishoudkundige voorzieningen en landschappelijke inpassing. Hierbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere-werken, tuinen, erven, ontsluitingspaden, voorzieningen en agrarische gronden zijn ook toegestaan.

Gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde – Middelmatige archeologisch verwachting’ en ‘Waarde – Hoge archeologische verwachting’ zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. Voor gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde – Middelmatige archeologische verwachting’ geldt dat bij graafwerkzaamheden met een oppervlak groter dan 5.000 m² en dieper dan 0,4 meter onder maaiveld een archeologisch onderzoek nodig is. Voor gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde – Hoge archeologische verwachting’ geldt dit voor graafwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 meter onder maaiveld.

Ter plaatse van de aanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ zijn specifieke regels van toepassing. Deze zijn opgenomen binnen de agrarische bestemming.

1.4.3 Strijdigheid

Voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het gebruiken van en het bouwen op gronden met een agrarische (bedrijfs)bestemming ten behoeve van woondoeleinden i.c.m. een bedrijf aan huis in de vorm van een grondverzetbedrijf is niet toegestaan.

De bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ kent in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7 lid g) op basis waarvan Burgemeester en wethouders de bestemming – onder voorwaarden – kunnen wijzigen in de bestemming ‘Wonen’. Tevens bevat het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid (artikel 45.1 lid b) waarmee bestemmingsvlakken kunnen worden voorzien van nadere aanduidingen. In paragraaf 3.3.1 zal worden aangetoond dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden wordt voldaan.

Dit wijzigingsplan omvat de juridische planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

1.5 Leeswijzer

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

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Haaksbergen beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue en in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 8 gaat in op het vooroverleg, de inspraak en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt ten noordwesten van de kern Haaksbergen in een overwegend agrarisch landschap. In de omgeving komen verspreid liggende agrarische erven en woonpercelen voor. De Derkingsweg vormt een belangrijke structuurdrager van de omgeving. Voor het overige volgt de ruimtelijke structuur voornamelijk uit de ontginningsgeschiedenis welke een onregelmatige blokvormige verkavelingsstructuur tot gevolg heeft.

Het plangebied bestaat uit het voormalig agrarisch bedrijfsperceel, welke aan de noordzijde begrensd wordt door de Derkingsweg. Aan alle overige zijden vormen agrarische gronden de begrenzing.

Binnen het plangebied bevindt zich de voormalige agrarische woonboerderij en een aantal schuren met bijbehorende erfverharding, tuinen en beplanting. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied weergegeven. Daarnaast is in afbeelding 2.2 een straatbeeld opgenomen vanaf de Derkingsweg.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied en directe omgeving (Bron: Topotijdreis.nl)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld plangebied vanaf Derkingsweg (Bron: Google Street View; mei 2022)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Zoals aangegeven in de inleiding is de initiatiefnemer voornemens het perceel aan de Derkingsweg 21 in gebruik te nemen als woonperceel. Het bestaande oppervlakte aan bijgebouwen (circa 250 m²) blijft daarbij behouden. Voor een deel van de bebouwing (circa 200 m²) vindt er vanwege de slechte bouwtechnische staat vervangende nieuwbouw plaats. De vervangende schuur krijgt een ondergeschikte nevenfunctie binnen de woonbestemming in de vorm van een grondverzetbedrijf. De initiatiefnemers wensen de schuur te gebruiken voor de opslag van machines (een trekker, kleine vrachtwagen, een graafmachine en een mini kraan) ten behoeve van het grondverzetbedrijf. Er wordt geen puin gestald. De beoogde functie past goed op deze locatie. Het is een relatief kleinschalige functie, gelieerd aan het buitengebied. De overige bebouwing (50 m²) blijft in privé gebruik.

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Bij een erftransformatie hoort een plan voor de erfinrichting en landschappelijke inpassing van het perceel in de omgeving. Hiervoor is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld door de N+L landschapsonwerpers. Het volledige plan is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. De landschappelijke inpassing is verbeeld in een erfinrichtingsplan. In afbeelding 2.3 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan opgenomen. Na de afbeelding wordt ingegaan op de landschapsmaatregelen.



Afbeelding 2.3 Erfinrichtingsplan (Bron: N+L landschapsonwerpers)

Het erf is van oorsprong gelegen in een meer kleinschalig landschap dat min of meer een relatie heeft gehad met het kampenlandschap, op de overgang naar een meer grootschalige ontginning. In de loop van de jaren is het landschap veranderd en heeft het erf en de directe omgeving aansluiting gezocht bij het ontginningslandschap. Er zijn veel landschapselementen verdwenen.

De schaal van de verdwijning is dusdanig dat herstel richting het kampenlandschap niet meer mogelijk is. Bij de indeling van het erf is daarom gekeken naar de karakteristieken van erven in de ontginningen. Het erf heeft een open structuur gekregen om een sterke verbinding te houden met het omliggende landschap. Er worden geen hagen geadviseerd omdat deze juist voor een afsluiting gaan zorgen. Een nieuw aan te planten bomengroep zorgt samen met de bestaande bomen voor een robuuste uitstraling. Enkele fruitbomen worden aangeplant om de voorzijde van het erf meer te verfraaien.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Met voorliggend plan wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming, waarbij de bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en sprake is van een nevenactiviteit in de vorm van opslag van machines behorende bij een grondverzetbedrijf. Door deze bestemmingswijziging zal er per saldo sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen. De mogelijkheid om het perceel in gebruik te nemen ten behoeve van een agrarisch bedrijf vervalt namelijk. De bestaande in- en uitrit, die het perceel ontsluit op de Derkingsweg, blijft liggen. Doordat het aantal verkeersbewegingen, planologisch gezien, afneemt en de bestaande in- en uitrit blijft liggen zal de verkeerssituatie gelijk blijven dan wel verbeteren. Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Gezien de ruime omvang en inrichting van het perceel wordt gesteld dat hiervoor voldoende ruimte is.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het omzetten van een agrarisch bedrijfsperceel naar een woonbestemming in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van wijzigingsbevoegdheden uit het geldende bestemmingsplan. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling wordt in dit geval het uitsluitend ingegaan op dit gemeentelijke beleid. De landelijke, provinciale en/of regionale beleidskaders worden niet expliciet beschouwd in dit hoofdstuk.

3.1 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen'

3.3.1.1 Algemeen

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken kan gebruik worden gemaakt van een twee wijzigingsbevoegdheden (artikel 4.7 lid g en artikel 45.1 lid b) van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1".

Artikel 4.7 lid g betreft een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. Zodoende wordt het gebruik van het plangebied voor reguliere woondoeleinden planologisch mogelijk.

Artikel 45.1 lid b is betreft een algemene wijzigingsbevoegdheid waarmee bestemmingsvlakken kunnen worden voorzien van nadere aanduidingen. Door middel van deze wijzigingsbevoegdheid kan het plangebied voorzien worden van de aanduiding 'bedrijf' ten behoeve van het grondverzetbedrijf als nevenactiviteit bij de woonfunctie.

Met het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheden kunnen de gewenste ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Hierna wordt getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden.

3.3.1.2 Wijzigingsbevoegdheid artikel 4.7 lid g

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en in de aansluitende gebiedsbestemming, met dien verstande dat:

- 1 vast is komen te staan dat er geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd;
De agrarische bedrijfsvoering is al enige jaren geleden beëindigd.
- 2 alle bestaande gebouwen binnen het voormalig agrarisch bouwperceel worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen';
Alle bebouwing is in de verbeelding van dit wijzigingsplan voorzien van de bestemming 'Wonen'.
- 3 de agrarische gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig worden geschaad;
Hiervan is geen sprake, zoals blijkt uit hoofdstuk 4.
- 4 het aantal woningen binnen elk bestemmingsvlak niet mag worden vergroot;
De agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en er worden geen woningen toegevoegd.
- 5 het bepaalde in Artikel 31 Wonen is van overeenkomstige toepassing.
De regels van artikel 31 van het geldende bestemmingsplan zijn in de regels van het voorliggende wijzigingsplan overgenomen, waarbij aan de bestemmingsomschrijving het gebruik van 200 m² ten behoeve van een grondverzetbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' aanvullend is toegestaan. Dit is toegestaan op basis van het VAB-beleid van de gemeente (zie paragraaf 3.3.2).

Er wordt dus voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.7 lid g.

3.3.1.3 Wijzigingsbevoegdheid 45.1 lid b

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemmingsvlakken voorzien van nieuwe nadere aanduidingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1 het bebouwingsbeeld;

Hiervan is geen sprake. De bestaande bebouwing blijft grotendeels gehandhaafd. Er wordt enkel een bestaande vervallen schuur gesloopt en herbouwd, wat het aanzicht van het erf verbetert. Om tot een logischere indeling van het erf te komen wordt deze schuur enigszins anders op het erf gepositioneerd (gedraaid).

2 de landschappelijke waarde;

In voorliggend geval is een landschapsplan opgesteld, welke is opgenomen in afbeelding 2.3, om zodoende tot een gedegen landschappelijke inpassing te komen. Door uitvoering te geven aan dit landschapsplan neemt de landschappelijke waarde juist toe, doordat het erf wordt ingepast met diverse groenelementen.

3 de cultuurhistorische waarde;

Hiervan is geen sprake, zie ook paragraaf 4.8.2.

4 de milieusituatie;

Hiervan is geen sprake, zie ook paragraaf 4.5 waarin dit wordt aangetoond.

5 de verkeersveiligheid;

Hiervan is geen sprake, zie ook paragraaf 2.2.3.

6 de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Er is geen sprake van beperkingen van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing. Eén en ander blijkt ook uit paragraaf 4.5 van deze toelichting.

7 de sociale veiligheid;

Hiervan is geen sprake.

8 de externe veiligheid;

Hiervan is geen sprake. Er wordt geen nieuwe risicovolle inrichting of activiteit opgericht.

Er wordt dus voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 45.1 lid b.

3.3.2 Rood voor Rood en VAB-beleid 2011

3.3.2.1 Algemeen

De gemeente Haaksbergen heeft op 6 juli 2011 het Rood voor Rood en VAB beleid 2011 vastgesteld. In dit beleidsdocument zijn de kaders voor beide regelingen weergegeven. In het kader van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling is het VAB beleid van belang ten aanzien van de ondergeschikte nevenfunctie in de vorm van een grondverzetbedrijf, waarvoor een bestaande schuur wordt gesloopt en vervangende nieuwbouw plaatsvindt.

3.3.2.2 VAB beleid

Het hoofddoel van deze regeling is het verbeteren van de sociaal en economische vitaliteit in het landelijk gebied. 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.

In het beleid is een kader opgesteld waar VAB ontwikkelingen aan moeten voldoen. De voor deze ontwikkeling relevante kaders zijn hierna opgenomen.

3.3.2.3 Afbakening

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.

Het beleid gaat uit:

- van het uitoefenen van activiteiten binnen de bestaande bebouwing;
- van sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt;
- van de combinatie wonen en werken bij voormalige agrarische bedrijven op basis van de bestaande (bedrijfs)woning. Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs)woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt vervreemd (verhuur of verkoop);
- van maatwerk voor het bepalen van welke bestemming de woning in relatie tot het bedrijf (bedrijfswoning of niet) moet krijgen.

3.3.2.4 Aard en omvang bedrijfsmatige functies

- In principe wordt alle bedrijvigheid tot een oppervlakte kleiner dan (\leq) 350 m² gezien als nevenactiviteit en daarmee toegestaan met uitzondering van:
 - zorgfuncties en kinderopvang (deze vergen een nadere afweging)
 - horecafunctie (alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie)
 - detailhandel (alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie)
 - opslagen/of verwerking van chemische goederen.
- In principe wordt het realiseren van bedrijvigheid met een oppervlakte boven de ($>$) 350 m² als maatwerk gezien. De vormen van hergebruik die worden toegestaan zijn afhankelijk van de (ruimtelijke) effecten op de omgeving (milieu, verkeer, landschappelijke inpasbaarheid) en de geschiktheid voor de vestiging in het landelijk gebied.
- Er mag geen opslag of andere bedrijfsactiviteit buiten de gebouwen plaatsvinden.

3.3.2.5 Sloop en nieuwbouw

- Uitgangspunt is hergebruik binnen bestaande bebouwing. Het is echter denkbaar dat in sommige situaties sloop en nieuwbouw gewenst is:
 - Als de ruimtelijke kwaliteit beter gediend is met sloop en nieuwbouw in overeenstemming met kwalitatieve criteria;
 - Als dat noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen.
- De gemeente zal per geval (maatwerk) moeten toetsen of het reëel is dat de bestaande gebouwen geschikt zijn om gebruikt te gaan worden voor de gewenste functie.
- Bij sloop en nieuwbouw dient gestreefd te worden naar een substantiële afname van het bouwvolume. De maximummaat aan nieuwbouw is echter gelijk aan de omvang van de gesloopte gebouwen. In uitzonderlijke gevallen kan hiervan in overleg met de provincie worden afgeweken en kan een toename van het bouwvolume worden toegestaan. Dit gebeurt op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld de bijdrage aan de toename van ruimtelijke kwaliteit. Dit betreft maatwerk.
- Het is van groot belang om de (maximale) omvang en de inpasping van de nieuwbouw in de omgeving op grond van kwalitatieve criteria al bij de eerste bestemmingswijziging goed te onderbouwen en vast te leggen.
- Bij sloop en nieuwbouw in het kader van VAB is het niet toegestaan om een nieuwe woning te bouwen. Als de gebouwen ontsierend zijn of niet geschikt voor de gewenste functie in het kader van het VAB beleid, dan geldt Rood voor Rood.
- Op een locatie waar de sloop van een deel van de VAB overeengekomen wordt, mag de te slopen oppervlakte niet worden betrokken in een Rood voor Rood initiatief ter plaatse of elders.

3.3.2.6 Toekomstige nieuwbouw

- Bij vervangende toekomstige nieuwbouw is het gewenst om altijd de afweging te maken of nieuwbouw wenselijk is in dezelfde vorm, op dezelfde plek en met dezelfde omvang. Er kunnen voor de omgevingskwaliteit betere oplossingen zijn dan de bestaande, bijvoorbeeld de plek en de vorm van de gebouwen in samenhang met de uitstraling van het hele erf met de al aanwezige gebouwen. Natuurlijk dient ook de mogelijkheid dat bedrijventerreinen betere opties bieden te worden gezien.
- Bij eventuele vervangende nieuwbouw in de toekomst is het van belang dat er weer gebouwen verrijzen die passen in de landelijke omgeving. De eisen van het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen gelden hiervoor.

3.3.2.7 Verbetering ruimtelijke kwaliteit

- Het toestaan van nieuwe functies is sterk afhankelijk van de situering in het landschap, de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de ligging ten opzichte van andere bebouwing. De nieuwe functie moet leiden tot het behoud of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betreft maatwerk per locatie en wordt bepaald in overleg met de gemeente en ervenconsulent en conform de uitgangspunten in het LOP.
- Het beeldkwaliteitsplan Buitengebied, behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011", kan voor de initiatiefnemer als inspiratiekader voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit dienen. Het is tevens het toetsingskader van de gemeente voor de beoordeling van de welstandseffecten en bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Het milieu wordt niet extra belast ten opzichte van de milieubelasting van het stoppende of gestopte (deel van het) agrarische bedrijf en de nieuwe functie mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben.
- De agrarische bedrijfsvoering in de omgeving wordt niet gehinderd.
- Reclame-uitingen mogen niet leiden tot aantasting van de beeldkwaliteit en de landelijke uitstraling.
- De nieuwe functie mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken.
- Een Fonds Ruimtelijke kwaliteit wordt opgericht als onderdeel van de gemeentelijke Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De financiële bijdrage van een VAB aan het fonds wordt berekend en in de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd.

3.3.2.8 Toetsing van het initiatief aan het Rood voor Rood en VAB beleid 2011

Voorliggend wijzigingsplan maakt het mogelijk om een 200 m² van de bebouwing te gebruiken ten behoeve van een niet agrarische nevenactiviteit in de vorm van een grondverzetbedrijf (VAB-functie). Op basis van het VAB-beleid is het uitgangspunt hergebruik binnen de bestaande bebouwing. Echter, wanneer de ruimtelijke kwaliteit beter gediend is met sloop of wanneer dit vanuit bouwtechnische of functionele redenen noodzakelijk is, is herbouw mogelijk. In voorliggend geval zal vervangende nieuwbouw plaatsvinden. Dit is noodzakelijk om functionele en bouwtechnische redenen (wat is aangetoond in een bouwtechnisch rapport, zie bijlage 2). Daarbij blijft de maximum maat gelijk aan de te slopen bebouwing, namelijk 200 m². Met betrekking tot de kwalitatieve criteria is er een erschets opgesteld (zie bijlage 1). Deze is afgestemd met Het Oversticht. Hieruit blijkt dat de vervangende nieuwbouw vanuit ruimtelijke kwaliteit ook goed te motiveren is.

De beoogde functie past goed op deze locatie. Het is een relatief kleinschalige functie, gelieerd aan het buitengebied en heeft geen nadelige gevolgen op het gebruik van de gronden in de directe omgeving of op milieu, natuur en landschap (zie ook hoofdstuk 4). Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland van de gemeente Haaksbergen.

3.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

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. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan/wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie plangebied

Op grond van de Wet geluidhinder wordt een woning aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning kan niet worden aangemerkt als de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object. Op grond van artikel 76, lid 3 van de Wet geluidhinder geldt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan c.q. wijzigingsplan bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in de zone van bestaande wegen niet getoetst hoeven te worden. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van de nieuwe functie op de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 4.5 (milieuzonering).

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

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

In voorliggend geval is door Dumea Milieu een bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 3. Hierna wordt ingegaan op de resultaten.

4.2.2 Situatie plangebied

Verkennd bodemonderzoek NEN5740

In het bovengrondmengmonster BM1 is een lichte verhoging PAK aangetroffen. In de bovengrondmengmonsters BM2 en BM3 en in het ondergrondmengmonster OM1 zijn geen verhogingen aangetroffen.

In het grondwatermonster is een lichte verhoging zink aangetroffen.

Verkennd bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Ter plaatse van het plangebied zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

In de mengmonster MM1 en MM3 is analytisch geen asbest aangetoond.

Het mengmonster MM2 is licht asbesthoudend; het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Op basis van onderzoek wordt een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

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

In de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet milieubeheer zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

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

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

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

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

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

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

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

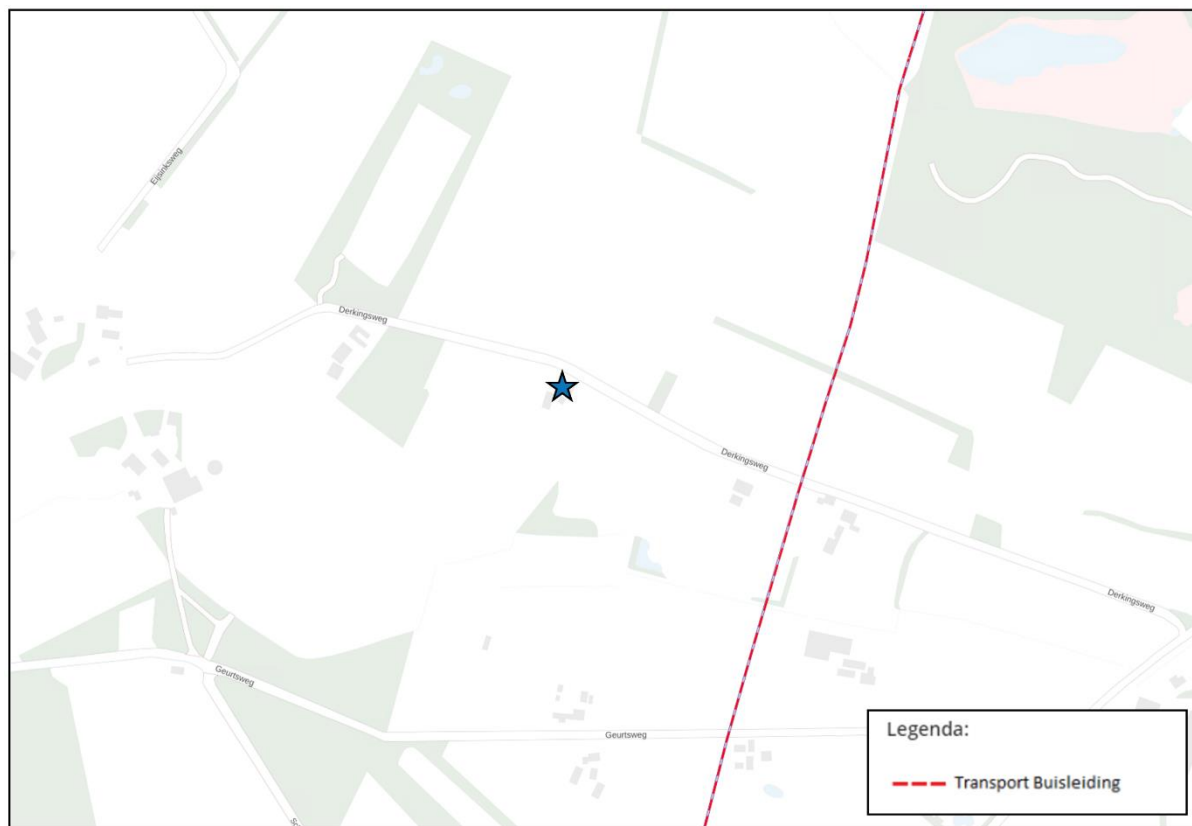
De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

4.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen,

grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Het plangebied is hierin indicatief aangegeven met de blauwe ster.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Buisleiding Gasunie

Op circa 275 meter afstand ten oosten van het plangebied loopt een gasleiding (N-569-80). Het betreft een gasleiding van de Nederlandse Gasunie B.V. met een uitwendige diameter van 212 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. Voor deze gasleiding geldt een 1% letaliteitsgrens van 100 meter en een 100 % letaliteitsgrens van 50 meter. Het plangebied ligt hier buiten.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering

verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

4.5.2 Gebiedstypen

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

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waarbij ter plaatse geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden behorende bij zowel het omgevingstype rustige woonwijk als het gemengd gebied weergegeven.

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

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

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

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

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

4.5.3.2 Externe werking

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

In voorliggend geval wordt de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonbestemming met een nevenfunctie in de vorm van een grondverzetbedrijf van circa 200 m². Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" betreft een 'dienstverlening t.b.v. landbouw < 500 m²' een bedrijf met milieucategorie 3.1, waarvoor een grootste richtafstand van 50 meter geldt. De meest nabijgelegen milieugevoelige functie (het woonperceel aan de Derkingsweg 13) ligt op minimaal 170 meter afstand van het plangebied. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet resulteert in de aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn, wat betreft milieubelastende functies, twee agrarische bedrijfspercelen aanwezig. Het betreffen een agrarisch bedrijfsperceel aan de Derkingsweg 37-37a en een agrarisch bedrijfsperceel aan de Derkingsweg 33-35.

Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur daarom buiten beschouwing blijven, maar worden wel de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

Het agrarische bedrijfsperceel aan de Derkingsweg 37-37a is bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf i.c.m. een veehandelsbedrijf. Op basis van de VNG-uitgave kan dit bedrijf worden ondergebracht in de categorie 'Fokken en houden van overige graasdieren' waarvoor een grootste richtafstand geldt voor de aspecten stof en geluid van 30 meter (met uitzondering van het aspect geur, zie hiervoor paragraaf 4.6). Gelet op de onderlinge afstand (circa 195 meter tussen de nieuwe woonbestemming en het agrarisch bedrijfsperceel) wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de richtafstand en ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Van een belemmering van de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden is ook geen sprake.

Het agrarisch bedrijfsperceel aan de Derkingsweg 33-35 is uitsluitend bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Op basis van de VNG-uitgave kan dit bedrijf worden ondergebracht in de categorie 'Fokken en houden van rundvee' waarvoor een grootste richtafstand geldt voor de aspecten stof en geluid van 30 meter (met uitzondering van het aspect geur, zie hiervoor paragraaf 4.6). Gelet op de onderlinge afstand (circa 310 meter tussen de nieuwe woonbestemming en het agrarisch bedrijfsperceel) wordt geconcludeerd dat

wordt voldaan aan de richtafstand en ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Van een belemmering van de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden is ook geen sprake.

4.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. 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.

4.6.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. In de omgeving van het plangebied zijn twee veehouderijen aanwezig (Derkingsweg 33-35 en Derkingsweg 37-37a). In beide gevallen betreft het om veehouderijen met dieren waarvoor geen geuremissie is vastgesteld, waardoor een vaste afstand van 50 meter geldt. Aan deze afstand wordt in beide gevallen ruimschoots voldaan. De onderlinge afstand bedraagt respectievelijk 195 meter en 310 meter. Hierdoor zal ter plaatse van het plangebied sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook worden de agrarisch bedrijven niet in de bedrijfsvoering beperkt.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

4.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.7.1 Gebiedsbescherming

4.7.1.1 Algemeen

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.

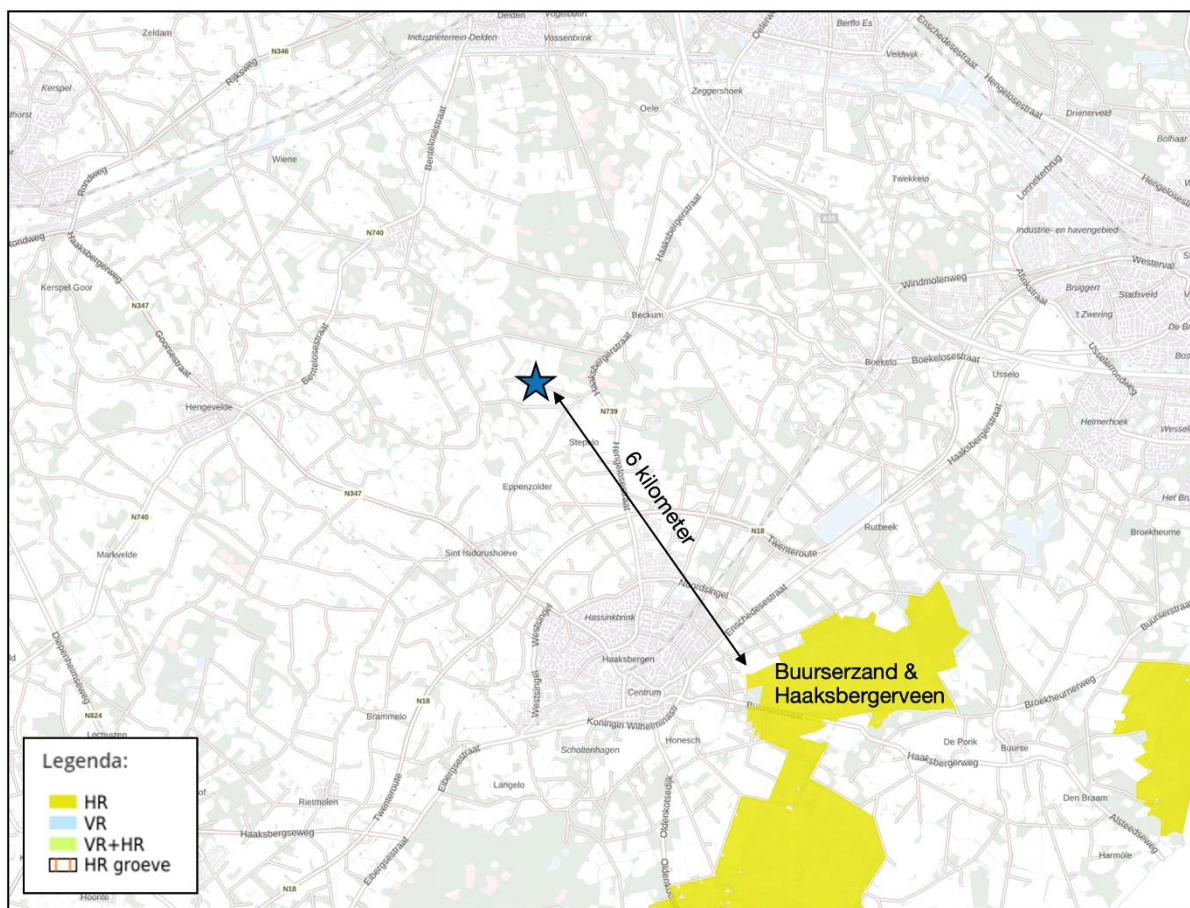
Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van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

4.7.1.2 Situatie plangebied

Natura 2000-gebied

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

In afbeelding 4.2 is onder andere de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden weergegeven.



Afbeelding 4.2 Ligging van het plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: provincie Overijssel)

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Buurserzand & Haaksbergerveen' ligt op een afstand van ten minste 6 kilometer.

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

Effectenbeoordeling

Beoordeling uitvoering fysieke activiteiten

Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar. Met uitzondering van het aspect stikstof, kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebied uitgesloten worden.

Beoordeling stikstof (ontwikkelfase)

Ten behoeve van de totale ontwikkeling, wordt materieel met een verbrandingsmotor ingezet en vindt er een tijdelijke toename plaats van verkeersbewegingen als gevolg van de afvoer van sloopafval, de aanvoer van bouw materiaal en vervoer van materieel en personeel. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen plangebied en Natura-2000 gebied (meer dan 6 kilometer), kan een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied op voorhand uitgesloten worden, daarom is er geen nader stikstofonderzoek vereist.

Beoordeling stikstof (gebruiksfase)

De stikstofuitstoot in de gebruiksfase neemt niet toe ten opzichte van de huidige (referentie) situatie. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden tijdens de gebruiksfase, op voorhand uitgesloten worden, daarom is er geen nader stikstofonderzoek vereist.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Het plangebied behoort niet tot het NNN. Gronden die tot NNN behoren liggen op circa 35 meter afstand ten zuidoosten van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot de NNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden (er is bijvoorbeeld geen sprake van areaalvermindering en het doorsnijden van structuren).

4.7.2 Soortenbescherming

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

In dit geval is door Natuurbank Overijssel een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 4. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Situatie plangebied

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied. Vogels en vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als

foerageergebied. Mogelijk bezetten grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats en amfibieën een (winter)rustplaats.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaatsen van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibiesoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

4.7.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN. Het plan leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Daarnaast leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortenbescherming.

4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

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 onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.8.1.2 Situatie plangebied

De bescherming van archeologische waarden heeft de gemeente Haaksbergen vastgelegd in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1'. Het plangebied heeft hierin deels de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Middelmatige archeologische verwachting' en deels de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Hoge archeologische verwachting'. Voor gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Middelmatige archeologische verwachting' geldt dat bij graafwerkzaamheden met een oppervlak groter dan 5.000 m² en dieper dan 0,4 meter onder maaiveld een archeologisch onderzoek nodig is. Voor gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Hoge archeologische verwachting' geldt dit voor graafwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 meter onder maaiveld. Deze oppervlakte wordt met dit plan niet overschreden. Geconcludeerd wordt dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Wel worden de archeologische dubbelbestemmingen overeenkomstig de bestaande situatie overgenomen in dit wijzigingsplan.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

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

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

4.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, in of in de directe nabijheid van het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Tevens is geen sprake van andere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte.
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

5.1.3 Provinciaal beleid

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

5.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld.

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

waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

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

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

5.2.2 Watertoetsprocedure

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. De watertoets is bijgevoegd in bijlage 5.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven over wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

6.2.3 Bestemmingsregels

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

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

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

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

6.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*
In dit artikel zijn regels ten aanzien van het bouwen van geluidsgevoelige functies in geluidszones van wegen opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven in verband met de ter plaatse aanwezige luchtvaartverkeerzone.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 13)*
In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke regelingen waar in de regels wordt naar verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment vaststelling van dit plan. Daarnaast zijn regels ten aanzien van parkeren en laden en lossen opgenomen.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan/wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en

welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

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

Agrarisch met waarden – Landschap (Artikel 3)

De gronden binnen het voormalige agrarische bouwperceel, buiten het toekomstige woonperceel, hebben de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' gekregen. Er is in de nieuwe situatie geen bouwvlak aanwezig. Qua bestemmingsregels zijn de bestemmingsregels van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Haaksbergen' en 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' overgenomen. Daarbij zijn niet van toepassing zijnde planregels niet overgenomen in dit plan.

Wonen (Artikel 4)

Het bestaande erf met bebouwing is in de verbeelding van dit wijzigingsplan voorzien van de bestemming 'Wonen'. Qua bestemmingsregels zijn de bestemmingsregels van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Haaksbergen' en 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' overgenomen. Daarbij zijn niet van toepassing zijnde planregels niet overgenomen in dit plan. Daarnaast is de aanduiding 'bedrijf' opgenomen om zodoende (de opslag van machines behorende bij) een grondverzetbedrijf met een oppervlakte van maximaal 200 m² mogelijk te maken. Verder is het toegestane oppervlakte aan bijgebouwen naar 250 m² gewijzigd, overeenkomstig de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen. Ten slotte is in de specifieke gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, om zodoende de uitvoering van het erfinrichtingsplan te borgen.

Waarde – Hoge archeologische verwachting en Waarde – Middelhoge archeologische verwachting (Artikel 5 en 6)

Deze dubbelbestemmingen zijn conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' overgenomen in dit wijzigingsplan. De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggend geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Haaksbergen. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

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

8.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist.

Voor plannen in het buitengebied/de groene omgeving waarvoor de KGO van toepassing is, en die aantoonbaar passen binnen de gemeentelijke beleidskaders, is geen vooroverleg noodzakelijk. Dit blijkt uit de uitzonderingsregel zoals opgenomen onder B.4 van de 'Uitzonderingslijst Vooroverleg Ruimtelijke Plannen' van de provincie Overijssel.

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling die voldoet aan bovenstaande uitzonderingsregel. Vooroverleg is niet noodzakelijk.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Na uitvoering van de digitale watertoets is gebleken dat het plan waterhuishoudkundig niet van belang is (korte procedure). Nader overleg met het waterschap is daarom niet noodzakelijk. De watertoets is bijgevoegd in bijlage 5.

8.2 Inspraak

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

8.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Bouwtechnisch rapport

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Quickscan natuurwaarden

Bijlage 5 Waterntoetsresultaat