



Toelichting

TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente
Hoofdstuk 22y Enterbroekweg 5 Markelo

NL.IMRO.1735.BGxEnterbroekweg5-VS10

DE
OMGEVINGS
ADVISEURS.

Colofon

Toelichting TAM IMRO Enterbroekweg 5, Markelo

Plannaam:

TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente
Hoofdstuk 22y Enterbroekweg 5 Markelo

Plannummer:

NL.IMRO.1735.BGxEnterbroekweg5-VS10

Datum: 16 april 2026

Versie: D-8036675-251-TAM-1C

Opgesteld door:

De Omgevingsadviseurs
Dokter Stolteweg 2
8025 AV Zwolle
deomgevingsadviseurs.nl

JK

☎ (06) 83 77 67 71

✉ j.kamphuis@deomgevingsadviseurs.nl

StP

De vermelde medewerkers in deze rapportage gaan akkoord met openbaring van zijn of haar persoonsgegevens in het kader van de AVG-privacy wetgeving.

DE
OMGEVINGS
ADVISEURS.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Gelden planologisch kader	6
1.4	De bij het plan behorende stukken	8
1.5	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie.....	9
2.2	Toekomstige situatie.....	9
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid en rijksregels	11
3.2	Provinciaal beleid en provinciale regels.....	12
3.3	Gemeentelijk beleid.....	17
3.4	Waterschapsbeleid.....	19
4	Gevolgen fysieke leefomgeving	22
4.1	Geluid door activiteiten	22
4.2	Bodemkwaliteit	23
4.3	Luchtkwaliteit.....	24
4.4	Geur	26
4.5	Omgevingsveiligheid	26
4.6	Milieuzonering	29
4.7	Ecologie	30
4.8	Archeologie & Cultuurhistorie	32
4.9	Trillingshinder	33
4.10	Wateraspecten	33
4.11	Verkeer en parkeren.....	36
4.12	Gezondheid.....	37
4.13	Duurzaamheid.....	37
4.14	M.e.r.-beoordeling	38

5	Juridische toelichting	40
5.1	Wijziging omgevingsplan	40
5.2	Toepassing TAM-IMRO	40
5.3	Werkingsgebied	40
6	Financiële uitvoerbaarheid	41
6.1	Wettelijke kaders	41
6.2	Toetsing	41
7	Vorbereiding en participatie	42
7.1	Procedurestappen	42
7.2	Vooroverlegpartners	42
7.3	Participatie onwonenden	42
7.4	Zienswijzen	42

Bijlagen:

1. Erfinrichtingsplan
2. Bodemonderzoek
3. Watertoets
4. Quicksan natuurwaarden
5. Stikstofberekening

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Enterbroekweg 5 te Markelo wordt momenteel een melkveebedrijf geëxploiteerd. De agrarische activiteiten zijn beëindigd en de dieren zijn reeds verkocht. Voor de beëindiging van het bedrijf wordt gebruikgemaakt van de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijen (Lbv-regeling). Deze regeling is gericht op het terugdringen van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden, waaronder De Borkeld en de Sallandse Heuvelrug.

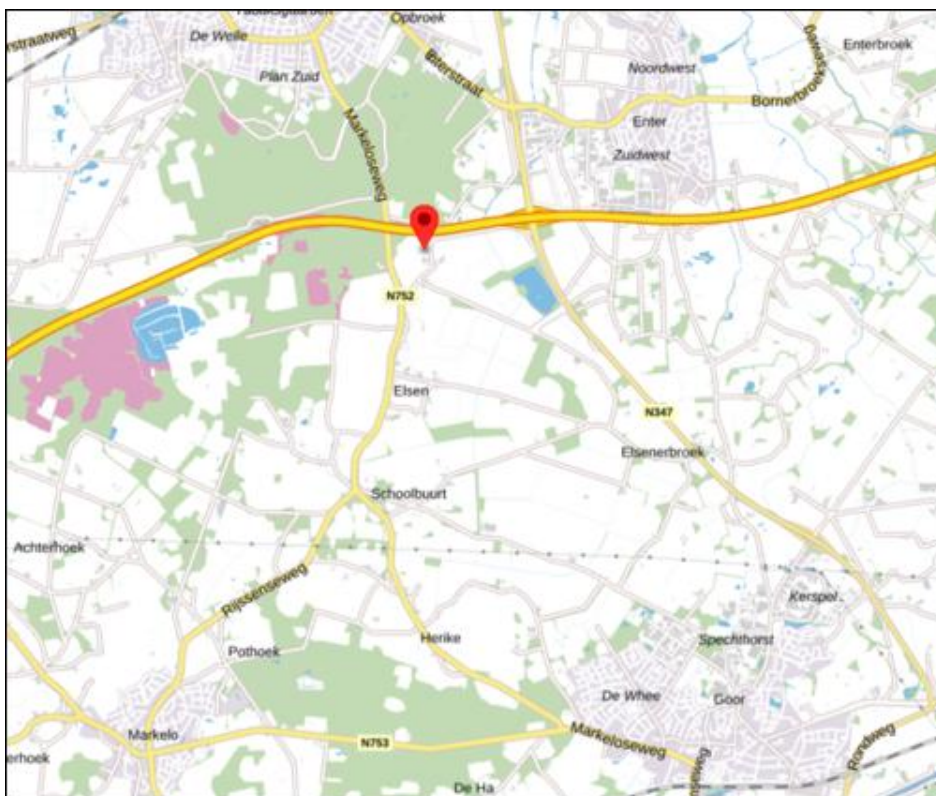
Als gevolg hiervan worden de agrarische bedrijfsactiviteiten definitief beëindigd en worden de stallen en bijbehorende erfverharding gesloopt, in totaal circa 1.430 m² aan bebouwing. De aanwezige werktuigenberging blijft behouden, zodat de gronden op kleinschalige wijze agrarisch gebruikt kunnen blijven worden en machines en materieel op het erf gestald kunnen worden.

De bestaande karakteristieke boerderijwoning uit 1926 blijft behouden en wordt verbouwd tot een twee-onder-één-kapwoning. Hierdoor ontstaan twee zelfstandige wooneenheden binnen het bestaande bouwvolume. Daarnaast wordt aan de noordzijde van het perceel een bijgebouw van 150 m² gerealiseerd, ten behoeve van één van de wooneenheden.

Deze ontwikkeling draagt enerzijds bij aan de reductie van stikstofdepositie en het saneren van landschapsontsierende bebouwing, en anderzijds aan het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de omgeving.

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie is gelegen ten noordoosten van Markelo, relatief dichtbij Rijssen en Enter. Kadastraal staat het plangebied bekend als Markelo, sectie M, nummer 16. In afbeelding 1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.3 Gelden planologisch kader

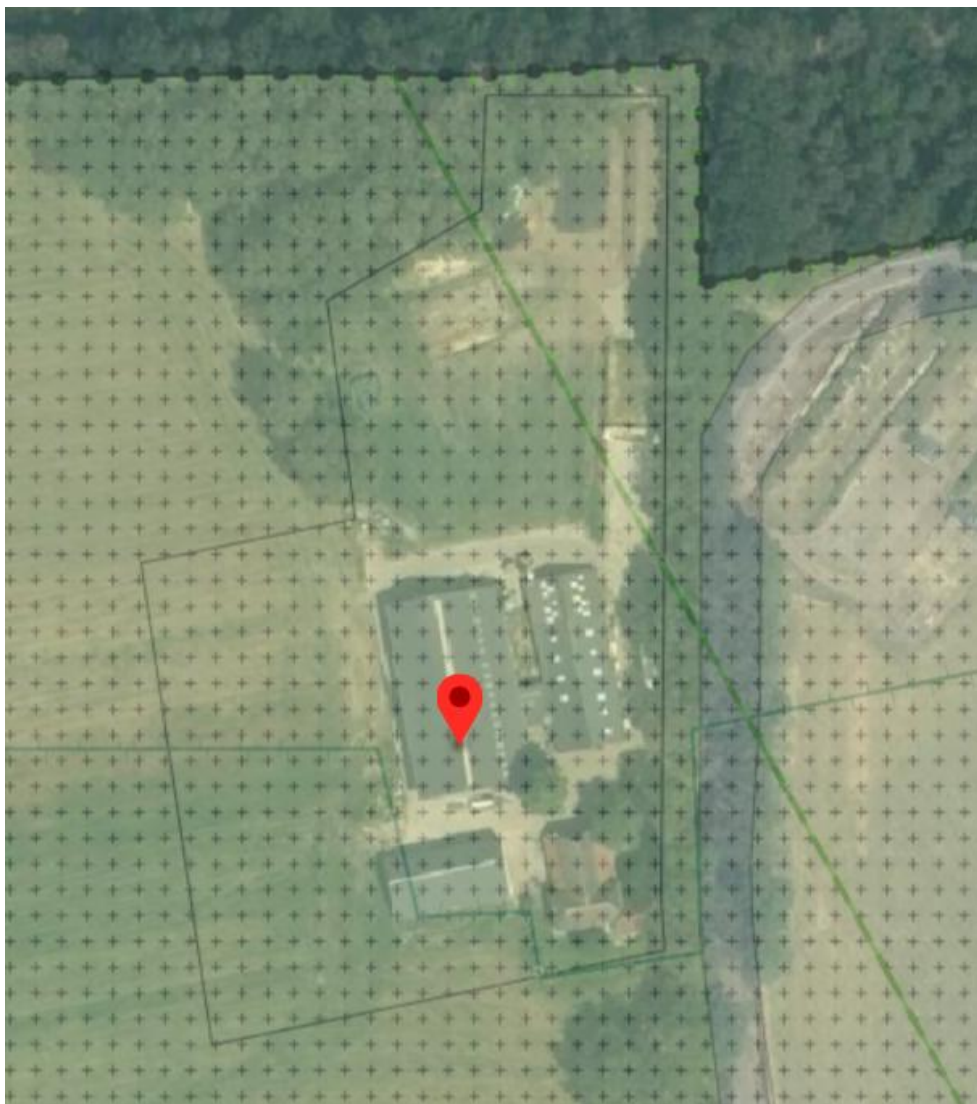
Voor de locatie Enterbroekweg 5 geldt het Omgevingsplan gemeente Hof van Twente. In januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het omgevingsplan is nu het juridische kader voor de gemeente om aan te geven welke functies per locatie zijn toegestaan. Hiervoor was dit het bestemmingsplan. De gemeente heeft wettelijk tot en met 2031 de tijd om alle bestemmingsplannen te vervangen tot een definitief omgevingsplan. Omdat veel gemeentes nog geen definitief omgevingsplan hebben opgesteld, is vaak het bestemmingsplan nog van rechtswege het beoordelingskader voor het grootste deel van de ruimtelijke aspecten. Dit is op deze locatie ook het geval.

Voor de locatie geldt het tijdelijke omgevingsplan "Buitengebied Hof van Twente" van de gemeente Hof van Twente, vastgesteld op 9 december 2015. Nadien is dit plan meerdere malen middels een veegplan gewijzigd, te weten met de volgende plannen:

- Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2018, onherroepelijk vastgesteld op 10 juli 2018;
- Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2019, onherroepelijk vastgesteld op 15 oktober 2019;
- Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2020, vastgesteld op 5 oktober 2021 en gewijzigd vastgesteld op 26 maart 2024;
- Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2021, vastgesteld op 4 oktober 2022 en gewijzigd vastgesteld op 26 maart 2024;
- Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2023, vastgesteld op 4 april 2024.

Bij geen van deze veegplannen zijn wijzigingen aan bijvoorbeeld de verbeelding op de planlocatie zelf doorgevoerd. Echter doordat de planregels ook gewijzigd zijn, hebben deze veegplannen wel invloed op de planlocatie. Het veegplan 2023 vormt hiermee, tezamen met het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege, het meest actuele planologische kader voor ontwikkelingen op de planlocatie.

Navolgend is een uitsnede van de verbeelding van het tijdelijke omgevingsplan “Buitengebied Hof van Twente” van 9 december 2015 weergegeven, welke de meest actuele verbeelding ter plaatse van het plangebied betreft.



Afbeelding 2: Bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, gemeente Hof van Twente

De locatie heeft de volgende bestemmingen c.q. functies:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1'
- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' (deel plangebied)
- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied' (deel plangebied)
- Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – radar'
- Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – straalpad' (deel plangebied)
- Maatvoering 'maximum hoogte: 36m' (ter plaatse van het straalpad)

De agrarische functie die momenteel op de locatie rust, is in strijd met de gewenste toekomstige situatie. Initiatiefnemers hebben daarom een principeverzoek ingediend bij de gemeente waarin de beoogde ontwikkeling is toegelicht. Op 10 juli 2024 heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan.

De gemeente Hof van Twente heeft aangegeven dat de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt door middel van een TAM-IMRO-omgevingsplanwijziging, waarbij de agrarische functie van het erf wordt omgezet naar een woonfunctie. Hiermee wordt de splitsing van de bestaande boerderij naar twee wooneenheden juridisch-planologisch geborgd. Ook de realisatie van een bijgebouw van 150 m² ten behoeve van één van de wooneenheden wordt daarin meegenomen.

De overige gronden van het plangebied, zoals onder andere de voormalige kuilplaten aan de noordzijde van het perceel, zullen worden bestemd als agrarische gronden waarbij het bouwvlak wordt verwijderd.

Voorliggende toelichting voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing voor deze ontwikkeling.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het plan "TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22y Enterbroekweg 5 Markelo" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- bijlagen bij de toelichting;
- verbeelding (tek.no. NL.IMRO.1735.BGxEnterbroekweg5-VS10)
- regels;
- bijlagen bij de regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de functies van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze functies zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan wordt daarnaast vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de omschrijving, motivering en verantwoording van het omgevingsplan.

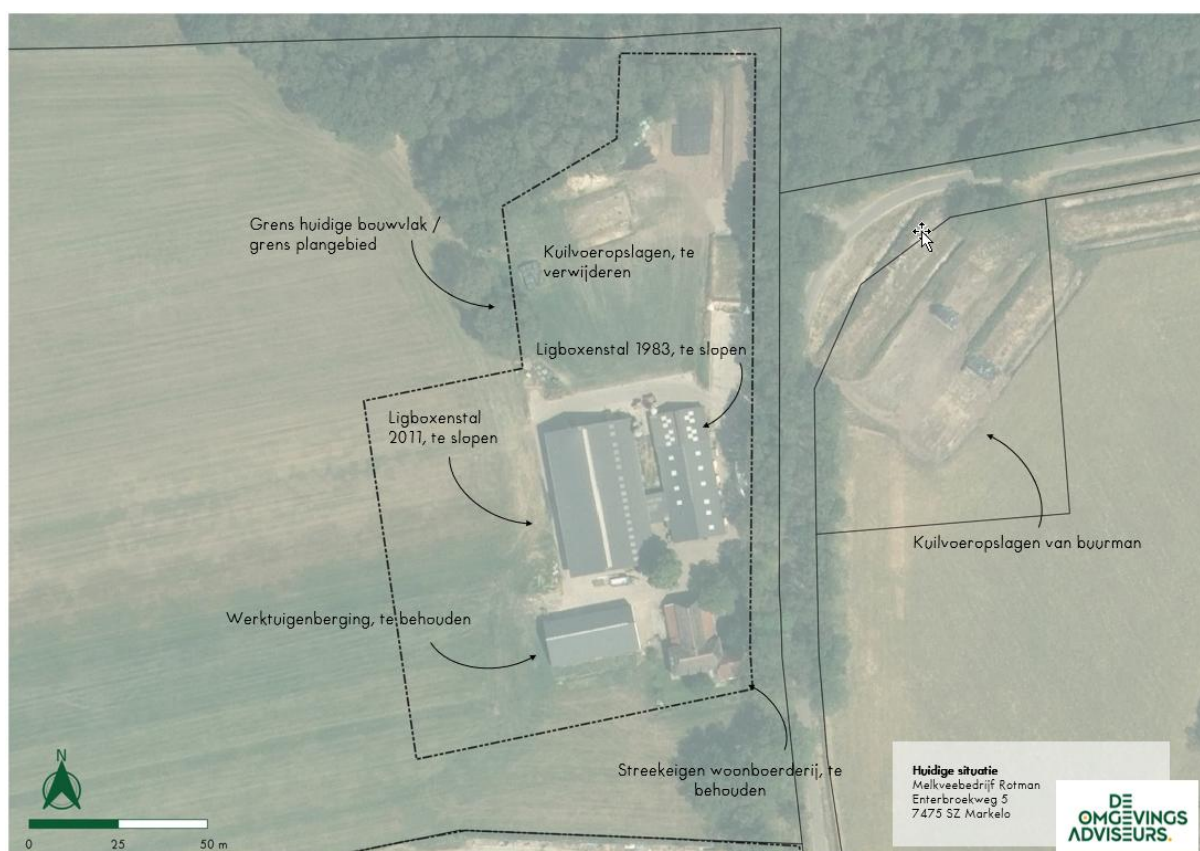
1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie en toekomstige situatie, inclusief de voorbereiding/verkenningfase. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, gemeentelijk- en waterschapbeleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten en planverantwoording beschreven. In het laatste hoofdstuk 6 komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De locatie is gelegen tussen Markelo, Rijssen en Enter. De locatie betreft een melkrundveehouderij een bedrijfswoning en diverse bijgebouwen. De bedrijfswoning betreft een karakteristieke T-boerderij uit 1926, welke omstreeks 1990 gemoderniseerd en verbouwd is. Verder zijn een ligboxenstal uit 1983, tegenwoordig in gebruik als jongveestalling, en een moderne ligboxenstal uit 2011 ten behoeve van het melkvee aanwezig. Daarnaast bevinden zich een enkele jaren geleden gerealiseerde werktuigenberging en diverse kuilplaten en sleufsilos op het perceel. De onderstaande afbeelding geeft een indicatie van de huidige situatie.



Afbeelding 3: Huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden de agrarische activiteiten beëindigd. De ligboxenstal, de jongveestal, de tussenbouw en drie voersilo's worden gesloopt. In totaal verdwijnt hiermee circa 1.430 m² aan voormalige agrarische bebouwing. Voor deze sloop is door de gemeente Hof van Twente een sloopvoucher afgegeven, die tot en met 31 juli 2035 kan worden ingezet. De werktuigenberging blijft behouden ten behoeve van kleinschalig agrarisch gebruik en de stalling van machines en materieel.

De bestaande karakteristieke bedrijfswoning uit 1926 blijft gehandhaafd en wordt intern verbouwd tot een twee-onder-één-kapwoning. Daarmee worden twee zelfstandige wooneenheden gerealiseerd binnen het bestaande bouwvolume. Ter ondersteuning van de nieuwe woonfunctie wordt aan de noordzijde van het perceel een bijgebouw van 150 m² opgericht, behorend bij één van de wooneenheden.

Met deze ontwikkeling wordt leegstand en verloedering voorkomen en wordt de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de omgeving versterkt door het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Tegelijkertijd draagt de beëindiging van de veehouderijactiviteiten bij aan een daling van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden.

2.2.1 Voorbereiding/verkenningfase

Op 4 juni 2024 is door initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente Hof van Twente. Het principeverzoek is vervolgens intern besproken, waaronder in de vergadering van het college van B&W. In het principebesluit van 10 juli 2024 heeft de gemeente aangegeven positief over te staan tegenover het plan. De gemeente schrijft het volgende:

Wij hebben in onze vergadering van dinsdag 9 juli 2024 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het principeverzoek om alle bedrijfsgebouwen (behalve de werktuigenberging) te slopen en alle erfverharding te verwijderen, en hier een sloopvoucher voor één compensatiekavel te verlenen, onder de volgende voorwaarden:

- *de agrarische functie wordt gewijzigd in een woonfunctie;*
- *er wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waaraan een schetsplan van de woning zal moeten worden beoordeeld;*
- *er wordt een erfinrichtingsplan aangeleverd;*
- *er wordt een bodemonderzoek uitgevoerd;*
- *de ontwikkeling met een TAM IMRO-procedure mogelijk wordt gemaakt, waarin met een ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

Telefonisch is met de afdeling RO van de gemeente afgestemd dat ten behoeve van de genoemde TAM-IMRO-procedure, een geheel uitgewerkt plan met toelichting, planregels en verbeelding aangeleverd wordt. Het TAM-IMRO-plan dient uiterlijk op 31 december 2025 ten minste in ontwerp ter inzage gelegd te worden, om de procedure nog met deze methode af te kunnen ronden. Deze termijn is bij landelijke regeling verlengd; aanvankelijk gold 31 december 2024 als uiterste datum.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader beschreven dat relevant is voor de beoogde ontwikkeling. Daarbij komt het beleid en de regelgeving van het Rijk, de provincie, de gemeente en het waterschap aan de orde. Aansluitend wordt de ontwikkeling aan deze beleidskaders getoetst.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleidsdocumenten van hogere overheden, die richtinggevend zijn voor lagere overheden maar waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken, en anderzijds juridisch bindende instructieregels zoals opgenomen in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), waarmee rechtstreeks rekening moet worden gehouden.

3.1 Rijksbeleid en rijksregels

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

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

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In de NOVI is aangegeven dat het vorm geven van de opgaven nodig is op een lager schaalniveau. De aangewezen regio's werken samen met de provincies aan ruimtelijke voorstellen. Vervolgens wordt er gekeken of alle losse plannen bij elkaar tot een duurzaam landelijk beeld leiden. De stappen die genomen worden, staan beschreven in het programma NOVEX en het programma Mooi Nederland.

Toetsing NOVI

Dit plan raakt geen nationale belangen en vormt geen belemmering ten aanzien van de prioriteiten uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De ontwikkeling draagt juist bij aan een toekomstbestendige inrichting van het landelijk gebied door beëindiging van de veehouderij, de sloop van circa 1.430 m² agrarische bebouwing en het behoud en hergebruik van de karakteristieke boerderij als twee-onder-één-kapwoning.

Met de toevoeging van een bijgebouw van 150 m² en een zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt een VAB-locatie op passende wijze herbestemd. De NOVI vormt daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als "de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is."

Als een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en

- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen in die behoefte te voorzien.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt onder lid 1 het relevante begrip 'stedelijke ontwikkeling' gedefinieerd: Stedelijke ontwikkeling: uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Beoordeling van de plannen:

Alvorens de twee treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen bouwplan te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Artikel 5.129g uit het Bkl geeft weliswaar aan dat er sprake dient te zijn van een ontwikkeling die voldoende substantieel is, maar geeft hierbij geen grens. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld als zijnde een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Belangrijk uitgangspunt van de Ladder is het aspect zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In de Nota van toelichting wordt onder het begrip stedelijke ontwikkeling expliciet vermeld dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen zoals de Ruimte voor ruimteregelingen niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Toetsing ladder

De Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro) is uitsluitend van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In voorliggend plan is geen sprake van een dergelijke ontwikkeling. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd in het buitengebied; de bestaande karakteristieke bedrijfswoning wordt intern verbouwd tot een twee-onder-één-kapwoning. Hiermee ontstaan twee wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Er is dus sprake van een functiewijziging binnen het bestaande bouwvolume en niet van een uitbreiding van het woningbestand.

Daarnaast wordt een aanzienlijke oppervlakte aan agrarische opstallen (1.430 m²) gesloopt en wordt het erf landschappelijk en ruimtelijk versterkt. De ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de grens van twaalf woningen waarbij sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat de Ladder voor duurzame verstedelijking in dit geval niet van toepassing is en dat het plan derhalve niet in strijd is met rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

Iedere provincie in Nederland stelt een omgevingsvisie op: een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de provinciale visie op de ruimte in Overijssel. Daarin worden uitspraken gedaan over ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur. In de Omgevingsverordening staan de regels die ervoor zorgen dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening wordt gehouden met het provinciale beleid.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel bestaat uit drie delen: een deel visie, een deel beleid en een deel uitwerking. Naast de Omgevingsvisie Overijssel is er de Omgevingsverordening Overijssel en de Catalogus Gebiedskenmerken.

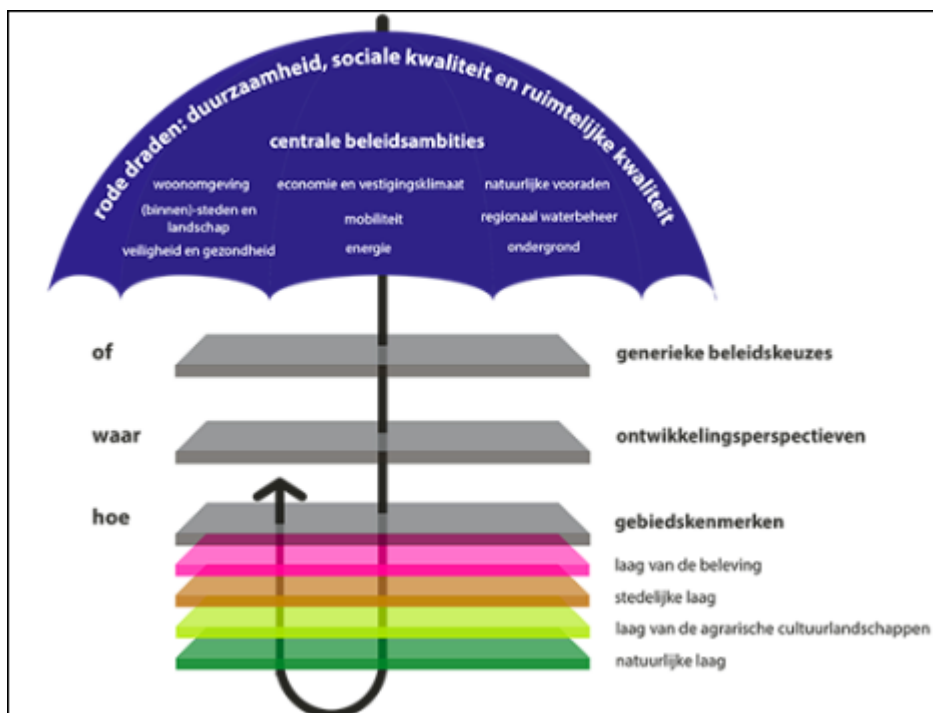
De opgaven en kansen waar de provincie voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Dit is het vertrekpunt voor alle projecten en initiatieven in de provincie Overijssel. Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de visie wordt het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel' gebruikt. In het uitvoeringsmodel staan de stappen 'of' (generieke beleidskeuzes), 'waar' (ontwikkelingsperspectieven) en 'hoe' (gebiedskenmerken) centraal.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Eén van de instrumenten is de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat het beleid van de Omgevingsvisie geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, en natuurontwikkeling, wordt aan de hand van deze drie stappen bepaald of een initiatief binnen de visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. In afbeelding 4 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Of- generieke beleidskeuzes

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw, en daarmee grote financiële en

maatschappelijke kosten, te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes vastgelegd. Deze zijn doorvertaald in regels van de Omgevingsverordening.

Waar- ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Hoe- gebiedskenmerken

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

Toetsing uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel is hieronder weergegeven.

Of - generieke beleidskeuzes

Bij de 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn de volgende artikelen uit de Omgevingsverordening van toepassing:

- artikel 4.4 (principe van concentratie)
- artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)
- artikel 4.9 (ruimtelijke kwaliteit)
- artikel 4.11 (kwaliteitsimpuls groene omgeving)
- artikel 4.14 (woonafspraken)

Onderstaand worden de beleidskeuzes benoemd en beoordeeld op welke wijze in het plan hiermee rekening is gehouden.

Artikel 4.4: Principe van concentratie

In de beoogde situatie worden de agrarische activiteiten beëindigd en de agrarische bebouwing grotendeels gesloopt. De karakteristieke boerderij wordt intern verbouwd tot twee zelfstandige woningen. Er is daarmee sprake van invulling van een lokale woonbehoefte door transformatie van bestaande bebouwing, zonder toevoeging van nieuwe woningen in het buitengebied. Hiermee wordt voldaan aan het principe van concentratie.

Artikel 4.5: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand erf en maakt gebruik van bestaande bebouwing. Er wordt geen nieuw ruimtebeslag gelegd in de Groene Omgeving; juist wordt 1.430 m² gesloopt. De bestaande werktuigenberging blijft functioneel in gebruik voor akkerbouw. De ontwikkeling is daarmee een voorbeeld van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en voldoet aan de eisen van dit artikel.

Artikel 4.9: Ruimtelijke kwaliteit

Door de sloop van de stallen en silo's, de versterking van de open zichtlijnen en de landschappelijke inpassing neemt de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de omgeving zichtbaar toe. Het geven van een nieuwe functie aan de karakteristieke boerderij draagt bij aan behoud van cultuurhistorische waarde. Het plan sluit daarmee aan bij de gebiedskenmerken en versterkt de kwaliteit conform artikel 4.9.

Artikel 4.11: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het plan levert een duidelijke kwaliteitsimpuls op:

- Sloop van 1.430 m² aan agrarische bebouwing;
- Sanering en verwijdering van agrarische voorzieningen en verhardingen;
- Landschappelijke inpassing van het erf en herstel van zichtlijnen;
- Behoud en hergebruik van karakteristieke bebouwing.

Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de omgeving duurzaam versterkt. Het plan voldoet daarmee aan artikel 4.11.

Artikel 4.14: Woonafspraken

In de beoogde situatie worden geen volledig nieuwe woningen toegevoegd in het buitengebied. De bestaande bedrijfswoning wordt intern gesplitst in twee wooneenheden. Dit valt onder transformatie en past binnen de regionale en gemeentelijke woonafspraken. Het aspect vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

De planlocatie kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief '*Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap*'.

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

Toetsing

De planlocatie ligt binnen het provinciale ontwikkelingsperspectief '*Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap*'. Dit perspectief richt zich op het in balans ontwikkelen van functies in het buitengebied, waarbij vrijkomende erven een nieuwe betekenis krijgen. De voorgenomen ontwikkeling sluit hier goed op aan: de agrarische activiteiten worden beëindigd en 1.430 m² aan agrarische bebouwing wordt gesloopt, terwijl de karakteristieke boerderij behouden blijft en wordt verbouwd tot twee wooneenheden. De werktuigenberging blijft in gebruik voor akkerbouw en het erf wordt landschappelijk ingepast, waardoor zowel cultuurhistorie als ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Daarmee past het plan binnen het ontwikkelingsperspectief en vormt dit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid.

Hoe- gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch-cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van beleving) gelden voorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor dit plan zijn uitsluitend de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch-cultuurlandschap relevant. De stedelijke laag en de laag van beleving worden buiten beschouwing gelaten, omdat deze in of aangrenzend aan het gebied geen relevante eigenschappen kennen.

1. De '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. Beide plangebieden liggen binnen de laag 'Dekzandvlakte en ruggen'.

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

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

Toetsing

Geacht wordt dat de kenmerken van de natuurlijke laag binnen het plangebied niet meer zichtbaar zijn, omdat het gaat om een reeds bebouwd gebied. Onderhavig plan heeft derhalve geen effect meer op de natuurlijke laag.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden gebracht. Door de eeuwen heen is een patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid.

Voor het plangebied is het gebiedstype 'Essenlandschap' van toepassing.

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, voormalige heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd.

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt. Dit betekent dat de es en de flanken slecht geschikt zijn voor het plaatsen van windturbines.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk

Toetsing

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld en als bijlage 1 opgenomen bij deze motivering. In dit plan is rekening gehouden met de geldende gebiedskenmerken, waaronder die voor de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Hof van Twente, zicht op 2030

In 'Hof van Twente, zicht op 2030' heeft de gemeente Hof van Twente de toekomstvisie voor haar grondgebied vastgelegd. De gemeenteraad heeft de strategische visie op 1 juni 2010 definitief vastgesteld. De visie bevat naast een overzicht van te verwachten trends en ontwikkelingen ook informatie over de gewenste identiteit voor Hof van Twente. Over deze gewenste identiteit is in januari 2009 meegedacht door ruim 60 inwoners uit allerlei geledingen van de gemeente en daarbuiten. In 20 streefbeeld en 14 zijn voornamelijk van belang. Deze worden hierna behandeld.

Streefbeeld: Sociale leefgemeenschappen met sociale cohesie, die leefbaar en levensvatbaar zijn

Hof van Twente is in 2030 een duurzaam leefgebied voor mensen van alle leeftijden. In het duurzame Hof van Twente zijn 'schoon, heel en veilig' zaken waar niet over hoeft te worden gediscussieerd; hier is voor gezorgd. De kern, wijk of buurtschap regelt wat zij zelf wil en kan regelen.

Vanuit de gedachte van de 'civil society' is het besef dat leefbaarheid een gemeenschappelijke (publiek-private) opgave is gemeengoed.

Zelfredzaamheid en zeggenschap over de eigen situatie staan hierin centraal. Dit vereist dat de gemeentelijke overheid bereid is meebeslissen door groepen burgers in haar besluitvorming mogelijk te maken, bijv. op buurtschapsniveau. Dit gaat een stap verder dan de traditionele inspraak. Projecten op het gebied van collectief particulier opdrachtgeverschap voor woningbouw zijn hier een mooi voorbeeld van, in 2030 meer regel dan uitzondering.

Streefbeeld: Unieke landschappelijke en cultuurlandschappelijke kwaliteiten verder ontwikkeld

Het landschap, de parel van Hof van Twente, heeft in 2030 nog altijd een belangrijke plaats. De structuur van het landschap, met deelgebieden stuwwal/verzamelgebied (westelijk), dekzandgebied (midden) en plateau (oostelijk), maar ook het reliëf en het watersysteem zijn leidend. In de waardevolle ensembles (landschap met natuur- en cultuurhistorische waarden) wordt behoud, onderhoud en herstel van cultuurhistorische en ecologische waarden in praktijk gebracht. Voltooiing van de ecologische hoofdstructuur is eveneens een herkenbaar resultaat. In 2030 is deze een feit. Bestaande natuurgebieden zijn binnen de gemeente en daarbuiten verbonden met elkaar, waardoor duurzame instandhouding van flora en fauna mogelijk is geworden.

De reconstructieplannen die aan het begin van de eeuw zijn gemaakt, zijn uitgevoerd. Dit betekent dat ruimtelijke knelpunten, zoals agrarische bedrijven in de directe nabijheid van natuur of milieuhinder-veroorzakende bedrijven in het buitengebied, zijn opgelost. Voor nieuwe inrichting van het landschap door functiewijziging zijn oorspronkelijke landschapstypen richtinggevend.

Landgoederen hebben in 2030 hun ruimtelijke visies uit het begin van de eeuw uitgevoerd en de Bovenregge slingert weer als vanouds door het landschap. Dit lint van water door het landschap refereert aan de historie. Het project Bovenregge van Schipbeek tot Elsenerbroek visualiseert de verbinding tussen stad en landelijk gebied.

Toetsing

Het planvoornemen draagt bij aan de streefbeeld en 14 uit Hof van Twente, Zicht op 2030. De beëindiging van het veehouderijbedrijf en de sloop van circa 1.430 m² agrarische bebouwing lossen een ruimtelijk knelpunt op en versterken de ruimtelijke kwaliteit. Door de karakteristieke boerderij te behouden en te verbouwen tot twee-onder-één-kapwoning, met een bijgebouw van 150 m², wordt zorgvuldig omgegaan met cultuurhistorie en landschap. Daarmee wordt leegstand voorkomen, de leefbaarheid versterkt en een bijdrage geleverd aan de unieke landschappelijke kwaliteiten die in de visie centraal staan.

3.3.2 Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025

De “Woonvisie Hof van Twente 2021-2025, een leefbare en vitale gemeente met toekomst bestendige kernen”, biedt een kader voor woonontwikkeling binnen de gemeente. De belangrijkste uitdaging is zorgen voor kwalitatief goede woningen voor iedereen op de juiste plek. Dit betekent dat er meer bijgebouwd moet worden, in de juiste segmenten. Terwijl het sociale huursegment stabiel lijkt, neemt de vraag naar koop en vrije sectorhuur toe.

Ook ligt er een belangrijke uitdaging in het optimaliseren en verduurzamen van de huidige woningvoorraad. Zo zorgen de gemeente voor een woningmarkt met de juiste woning voor iedereen en behouden we de goede kwaliteiten in de Hof. De woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken die worden gemaakt tussen de woningcorporatie, de huurders en de gemeente.

De Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021 - 2025 is op 14 december 2021 vastgesteld. De woonvisie vormt de stip op de horizon voor wonen in de Hof en geeft aan waar de gemeente Hof van Twente zich met het woonbeleid de komende jaren op gaan richten. Het geeft de ambities aan en laat zien wat de belangrijkste opgaven zijn waar de gemeente de komende jaren voor staan. Het formuleert de belangrijkste ambities om de woningmarkt te versterken: met passende woonruimte voor inwoners. De woonvisie geeft niet altijd kant en klare antwoorden op de opgaven die er liggen, maar geeft wel richting aan de manier waarop de gemeente de opgaven wil oppakken.

Toetsing

Het planvoornemen sluit aan bij de uitgangspunten van de Woonvisie Hof van Twente 2021–2025. Door de verbouwing van de bestaande karakteristieke boerderij naar een twee-onder-één-kapwoning wordt de woningvoorraad uitgebreid zonder toevoeging van nieuwe bouwvolumes in het buitengebied. Daarmee wordt zorgvuldig ingespeeld op de behoefte aan passende en kwalitatief goede woningen, terwijl tegelijkertijd de bestaande bebouwing duurzaam wordt hergebruikt.

De realisatie van een bijgebouw van 150 m² ondersteunt de nieuwe woonfunctie en draagt bij aan het toekomstbestendig maken van het erf. Met de functiewijziging wordt een leegstaand agrarisch erf voorkomen en ontstaat een vitale woonlocatie met behoud van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in lijn is met de ambities uit de woonvisie om de woningmarkt te versterken met passende woonruimte, bij te dragen aan leefbaarheid en de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te maken.

3.3.3 KGO-beleid 2023

Hof van Twente biedt ook de komende jaren eigenaren in het buitengebied volop kansen om voormalige agrarische erven nieuw leven in te blazen. De gemeenteraad heeft daarvoor in maart 2023 het geactualiseerd KGO-beleidskader vastgesteld: “Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst”. Met de ruime mogelijkheden die dit beleid biedt, is Hof van Twente voorloper vergeleken met andere plattelandsgemeentes.

In de afgelopen zeven jaar zijn er veel ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk gemaakt met het KGO-beleid. Dat heeft de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid een boost gegeven in het landelijk gebied. Erven zijn daardoor toekomstbestendig geworden. In het kader van het KGO-beleid is ruim 170.000 m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt.

Ook moet de economische impuls niet vergeten worden; de werkgelegenheid voor aannemers, slopers, tekenaars, leveranciers en andere partijen die baat hebben gehad bij deze ontwikkelingen is groot. Toch zijn er nieuwe kansen te benutten in het buitengebied waar het beleid nog geen ruimte voor gaf, maar waar wel behoefte aan is. Ook voor de komende jaren ligt er een grote opgave in het buitengebied. Denk hierbij aan de doorgaande agrariërs die innovatiever (moeten) worden, agrariërs die om verschillende redenen hun bedrijf staken, de ruimtevraag voor de energietransitie, woningbouw etc. Met het geactualiseerd beleidskader kan de gemeente Hof van Twente beter inspelen op deze actuele onderwerpen.

De beleidsnotitie 'Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst' voorziet in de kaders om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Deze beleidsnotitie voorziet in de kaders met betrekking tot het VAB-beleid, Rood voor Rood beleid, beleid omtrent de herbouw van karakteristieke woningen, het vergroten bestaande en bestemde woning, beleid omtrent veldschuren, het herbouwen van bijgebouwen, niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied, de sloopvoucher-regeling, landgoederen, omzetten van een recreatiewoning naar wonen, inwoning, bestemmen van een karakteristieke boerderij als woning en een grondgebonden zonneparkbinnen een agrarisch bouwvlak.

Toetsing

In dit geval zijn de kaders omtrent de sloopvoucher-regeling en Hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) van belang. Met de beëindiging van de veehouderij, de sloop van 1.430 m² aan landschapsontsierende bebouwing en het behoud en splitsen van de karakteristieke bedrijfswoning in twee wooneenheden binnen de bestaande bebouwing, wordt leegstand voorkomen en de ruimtelijke kwaliteit versterkt. De landschappelijke inpassing en het behoud van cultuurhistorie zorgen, samen met de vermindering van stikstofdepositie, voor een duidelijke meerwaarde.

3.4 Waterschapsbeleid

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de Bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

3.4.1 Watervisie 2050 Vechtstromen

Waterschap Vechtstromen heeft in 2021 een Watervisie opgesteld. Hierin behandelen ze zeven hoofdlijnen:

1. Het aanpassen van de waterhuishouding op de inrichting en het gebruik van de ruimte bereikt zijn grenzen;
2. Het grootste en meest geschikte reservoir om water in te bergen is de bodem;
3. Het water moet, zowel ecologisch als chemisch, van goede kwaliteit zijn. Schoon water is de basis voor een veilige leefomgeving en drager van natuur- en landschapskwaliteit;
4. Waterschap Vechtstromen is een op duurzame ontwikkeling gerichte partner;
5. Zuiveringsinstallaties worden knooppunten voor circulair watergebruik en de productie van energie en grondstoffen;
6. Regenwater is geen afvalwater, maar een bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem;
7. Een aantrekkelijke leefomgeving, waar genieten van water mag, vergroot het waterbewustzijn.

Het waterschap baseert deze hoofdlijnen op de drie belangrijkste opgaven: toenemende droogte en overlast als gevolg van klimaatverandering, waterkwaliteit die onder druk staat en de transitie naar een duurzame ontwikkeling.

Met deze opgaven werkt het waterschap nauw samen met andere overheden en andere betrokken partijen, zoals de Deltaplannen Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) en Zoetwater en de Kaderrichtlijn Water (KRW). Daarnaast willen ze met belanghebbenden in gesprek om vervolgens het waterbeheerprogramma op te stellen, waarmee de genoemde hoofdlijnen worden omgezet in beleid en maatregelen.

3.4.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027 Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen zorgt voor het water in de omgeving. Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 borduurt voort op de watervisie en laat zien welke resultaten het waterschap op strategisch en tactisch niveau wilt halen in 6 jaar. Hierin behandelen ze 7 hoofdlijnen binnen 4 verschillende thema's:

- klimaat - richten op een klimaatrobuust watersysteem
- waterkwaliteit - goede ecologische en chemische waterkwaliteit
- duurzaamheid - biodiversiteit, vastleggen CO2, circulariteit
- waterbewustzijn van mensen - water beleefbaar maken

Voor elk thema bespreekt het waterschap in het Waterbeheerprogramma haar ambities, ze geven een beeld van de huidige situatie, benoemen de doelen en vervolgens de maatregelen die ze nemen. De maatregelen neemt het waterschap Vechtstromen door bestaande maatregelen te continueren (staand beleid), maar ook via nieuw beleid. 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.

In dit Waterbeheerprogramma wordt ook de omgevingswet behandeld hoe het waterschap daarop inspeelt. Het waterschap werkt met de gemeente samen aan een goede ruimtelijke ordening via het proces van de Watertoets.

3.4.3 Waterbeleid

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 aan het einde van planperiode 3 (2022-2027) 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 Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in de watervisie 2050 en het Waterbeheerplan 2022-2027. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast zijn de waterschapsverordening en legger van Waterschap Vechtstromen belangrijk regelstellende instrumenten waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsprogramma/-plan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

3.4.4 Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren.

Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

3.4.5 Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Toetsing

Door het planvoornemen van initiatiefnemers neemt het verharde oppervlakte op de locatie af. Hemelwater en vuilwater wordt gescheiden afgevoerd. Daarnaast worden de milieubelastende activiteiten op de locatie beëindigd, wat een positieve invloed heeft op de waterkwaliteit. Door de afname qua verhard oppervlak kan nog meer regenwater ter plaatse infiltreren, waardoor er meer water ter plaatse vastgehouden kan worden en dit niet via het oppervlaktewatersysteem afgevoerd hoeft te worden. De planlocatie ligt aan de oostzijde van de Friezenberg. Over een afstand van ongeveer 2 kilometer is sprake van 20 meter hoogteverschil, onderhavige planlocatie ligt ongeveer halverwege deze helling.

Doordat de afname qua verhard oppervlak en het beëindigen van de ter plaatse aanwezige milieubelastende activiteiten, draagt het voornemen bij aan een verbetering van de waterkwaliteit en kwantiteit in de omgeving.

4 Gevolgen fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de gezondheid en het milieu worden beschermd. De aspecten sluiten aan op de onderdelen die zijn genoemd in artikel 1.2 van de Omgevingswet.

4.1 Geluid door activiteiten

Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1, lid 3, onder b en c Ow) stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Situatie plangebied

In de beoogde situatie is er sprake van een functiewijziging naar wonen. Een woonfunctie wordt onder het Bkl aangemerkt als een geluidsgevoelig functie. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen geluidsbelastende functies aanwezig.

Railverkeerslawaai en industrielawaai

In de nabijheid van de planlocatie is geen spoorweg of een geluidgezoneerd bedrijventerrein gelegen. Daaruit blijkt dat de aspecten 'railverkeerslawaai' en 'industrielawaai' geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Wegverkeer

De planlocatie bevindt zich aan de Enterbroekweg, een rustige erfontsluitingsweg. De situering van deze weg, feitelijk gezien een drie kilometer lange zijlus van de Oomsdijk, maakt dat er vrijwel geen doorgaand verkeer gebruik maakt van deze weg.

Achter de bosrand en enigszins verdiept ten opzichte van de omgeving is de autosnelweg A1/E30 gelegen. De adviesafstand voor realisatie van gevoelige functies ten opzichte van autosnelwegen betreft minimaal 150 meter. De woonboerderij is verder dan deze afstand gelegen, en er vindt geen uitpandige uitbreiding van deze woonboerderij plaats. Gelet hierop en de afschermende werking welke van de bosrand uitgaat, kan geconcludeerd worden dat geen nader onderzoek vereist is.

Conclusie

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

4.2 Bodemkwaliteit

Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

Situatie plangebied

Op de locatie worden de veehouderijactiviteiten beëindigd. De functie wordt omgezet van agrarisch naar wonen. Ten behoeve van de herontwikkeling op de locatie is een terreindeel van circa 5500 m2 onderzocht. Een

verkennend bodemonderzoek is als bijlage 2 bijgevoegd bij onderhavige toelichting. In het rapport zijn de navolgende conclusie en aanbevelingen opgenomen:

Op de gehele onderzoekslocatie en ter plekke van de voormalige bovengrondse tanklocatie (deellocatie A) zijn in de boven- en ondergrond en in het grondwater geen verontreinigingen aangetoond. De gemeten gehalten liggen in alle gevallen onder de achtergrondwaarden (grond) en onder de signaleringsparameters (grondwater).

In de mengmonsters van de fijne fractie MM FF - 01, MM FF - 02 en MM FF 03 is geen asbest aangetoond.

Conclusie

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek volgen geen belemmeringen om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Uit milieukundig oogpunt is geen bezwaar tegen het toebedelen van een nieuwe functie aan de locatie en de geplande nieuwbouw, aangezien er geen verontreinigingen zijn aangetoond. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen, met behoud van extensieve akkerbouwtaak).

4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

Situatie plangebied

In onderhavige situatie is er sprake van een NIBM-standaardgeval. Er is namelijk sprake van realisatie van een nieuwe woonfunctie. Woonwijken zijn per definitie NIBM als het gaat om 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee of meer ontsluitingswegen.

In onderhavige situatie wordt één nieuwe woning gerealiseerd en is daarnaast sprake van één bestaande woning. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de grenswaarde van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. De ontwikkeling is per definitie aan te merken als NIBM.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.4 Geur

Algemeen

De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden beïnvloed door de geuruitstoot die samenhangt met activiteiten die in of om het plangebied zijn toegestaan. In het omgevingsplan moet daarom rekening worden gehouden met de geurbelasting die door activiteiten binnen en buiten het deelplangebied, ter hoogte van geurgevoelige gebouwen binnen en buiten het deelplangebied, optreedt. In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, is een instructieregel opgenomen, op grond waarvan in het omgevingsplan regels moeten worden opgenomen die nodig zijn om ervoor te zorgen dat het geurhinderniveau binnen het plangebied aanvaardbaar is. In deze instructieregel zijn voor dat doel aanwijzingen opgenomen waaraan de regels voor waterzuiveringsinstallaties en het houden van landbouwhuisdieren moeten voldoen. Voor het overige is het aan de gemeente gelaten of en welke aanvullende regels nodig zijn om de geurbelasting door overige activiteiten in het plangebied aanvaardbaar te laten zijn.

Situatie plangebied

In de beoogde situatie worden de veehouderijactiviteiten op het erf beëindigd en wordt 1.430 m² aan stallen en silo's gesloopt. Daarmee verdwijnt de geurbron op het eigen erf. De bestaande werktuigenberging blijft slechts in gebruik voor akkerbouw en opslag van machines en materieel, wat geen relevante geurhinder veroorzaakt.

Wel ligt op circa 44 meter afstand van de gevel van de (nieuwe) woningen het bouwvlak van een bestaande melkveehouderij. Dit betekent dat de nieuwe wooneenheden in zekere mate geurgevoelig zijn ten opzichte van deze inrichting. Bij de beoordeling is van belang dat de woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande boerderij en daarmee een bestaande woonfunctie wordt gecontinueerd en gesplitst. Er is dus geen sprake van een toevoeging van nieuwe geurgevoelige functies in het buitengebied.

Door het beëindigen van de eigen veehouderijactiviteiten neemt de geurbelasting op en rond het erf af. Ten aanzien van de nabijgelegen melkveehouderij geldt dat de gemeente in het omgevingsplan en via het Besluit kwaliteit leefomgeving moet waarborgen dat sprake is van een aanvaardbaar geurhinderniveau. Gelet op het voortzetten van een bestaande woonfunctie en de afname van de eigen geurbron kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling uitvoerbaar is vanuit het aspect geur.

Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Omgevingsveiligheid

Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in

het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

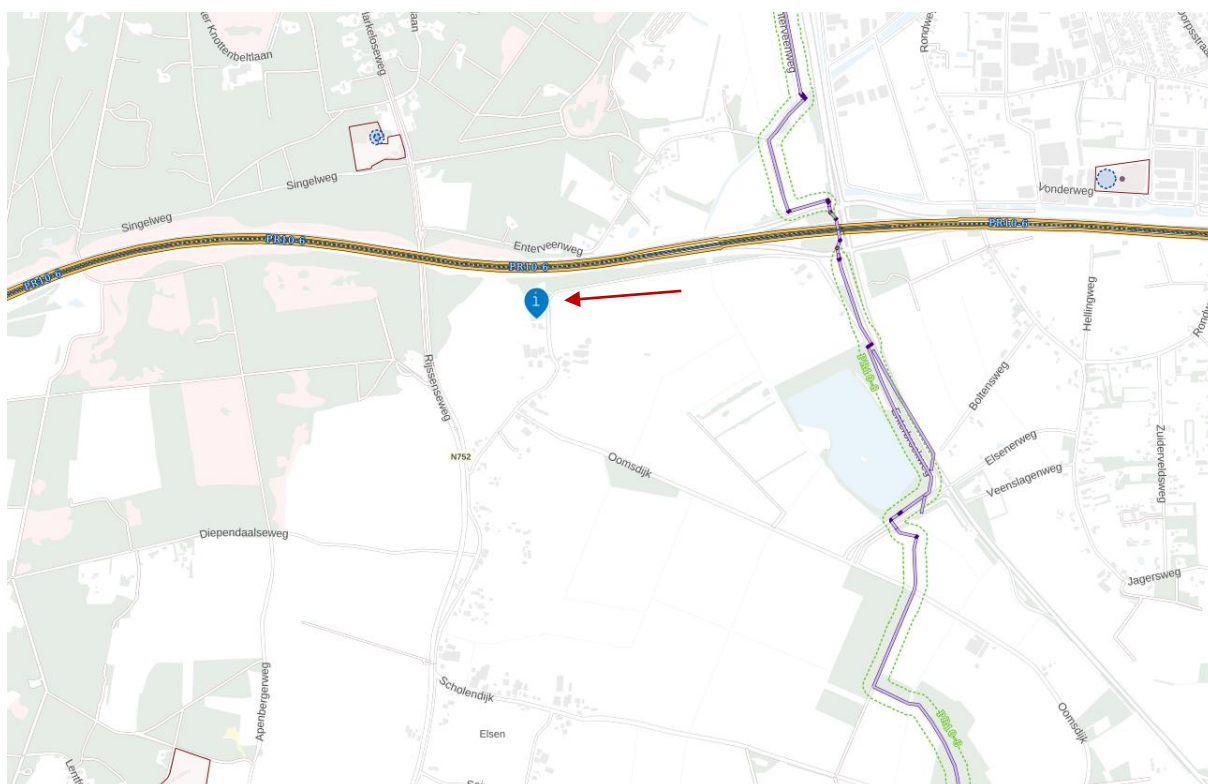
Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouwweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

1. Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
2. Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
3. Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
4. Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Situatie plangebied

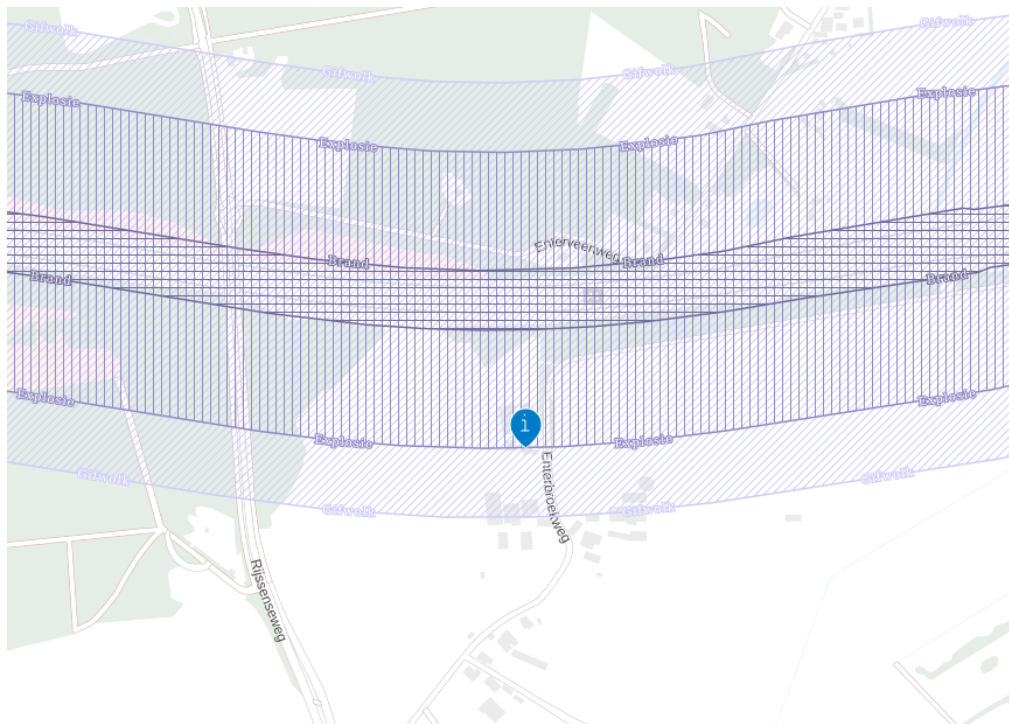
Aan de hand van de kaart 'externe veiligheid' is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 6 is een uitsnede van de kaart weergegeven. Het plangebied is met de rode pijl aangegeven.



Afbeelding 6: Kaart 'externe veiligheid'

Uit de inventarisatie blijkt dat er in en rond het plangebied geen sprake is van risicobronnen opgenomen op de kaart externe veiligheid.

Daarnaast is getoetst aan de kaart met aandachtsgebieden. Een uitsnede van deze kaart is navolgend weergegeven.



Uit de betreffende kaartlaag volgt dat de locatie gelegen is aan de rand van een explosie-aandachtsgebied en in een zone met een gifwolkaandachtsgebied. Deze zone is gelegen aan beide zijden van de autosnelweg A1 die ten noorden van het plangebied loopt. Immers wordt deze weg ook gebruikt door vrachtverkeer en kunnen sommige van deze voertuigen gevaarlijke stoffen vervoeren.

De woonboerderij ligt aan de uiterste rand van het explosie-aandachtsgebied. De autosnelweg is licht verlaagd gelegen ten opzichte van het plangebied (-0,5m¹), en wordt afgeschermd door een brede aarden wal van ongeveer 3 tot 4 meter hoog, beplant met bos, en bosschages. Van deze voorzieningen gaat een afschermende werking uit, waardoor directe warmtestralingslijnen en drukgolven afnemen. De impact van een eventuele explosie op de snelweg is dan ook aan te merken als zeer gering.

Ten aanzien van het gifwolkaandachtsgebied geldt dat de aarden wal, c.q. de licht verlaagde ligging van de snelweg, ook een positieve invloed op beperken van het risico heeft. Immers zullen gassen die zwaarder zijn dan lucht ter plaatse van de snelweg blijven hangen en niet makkelijk ter plaatse van het plangebied terechtkomen.

Daarnaast geldt wederom dat van de aanwezige bosschages een afschermende werking uitgaat, deze zorgen voor vertraging c.q. vermenging van gassen met lucht (turbulentie). Ten aanzien van het gifwolkaandachtsgebied kan tevens opgemerkt worden dat de planlocatie aan de zuidzijde van de autosnelweg gelegen is. Omdat de overwegende windrichting in Nederland zuidwest is, zullen eventuele vrijkomende gassen vanaf de autosnelweg doorgaans de andere kant op waaien, verder verwijderd van het plangebied.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Milieuzonering

Algemeen

Onder de Omgevingswet worden aspecten als geluid- en geurhinder niet meer in het milieuspoor geregeld, zoals voorheen in het Activiteitenbesluit of een milieuvergunning, maar direct in het omgevingsplan. Dit is een van de redenen waarom de VNG heeft besloten dat de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 met de richtafstanden per bedrijfsactiviteit niet meer goed past bij het integrale karakter van de Omgevingswet en het omgevingsplan.

Milieuzonering nieuwe stijl (VNG-handreiking mei 2019) anticipeert hierop en gaat uit van de beschikbare gebruiksruimte om activiteiten uit te voeren, onder meer voor geluid. De werkelijke milieubelasting van een bedrijfsactiviteit is dan bepalend of een activiteit op een bepaalde locatie past, en niet meer een richtafstand.

De systematiek uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is opgenomen in veel bestemmingsplannen. Zolang die bestemmingsplannen van kracht zijn, ook na overgang in het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege, wordt deze systematiek nog toegepast.

Situatie plangebied

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

Het omgevingstype 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. Het projectgebied is gelegen in een omgeving waar voornamelijk woningen aanwezig zijn, daarom kan de omgeving worden aangemerkt met het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De richtafstanden behorende bij de te onderscheiden omgevingstypen worden in de navolgende tabel inzichtelijk gemaakt:

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente. De locatie is gelegen in agrarisch gebied. Op een afstand van ongeveer 150 meter van het plangebied bevindt zich de A1. Gelet hierop wordt in dit plan uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

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

Interne en externe werking

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

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

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 evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

In de beoogde situatie zullen er slechts nog in beperkte omvang bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, te weten het op kleinschalige wijze bewerken van de landbouwgronden van het bedrijf. De bedrijfsactiviteiten vallen onder de milieucategorie 2 'akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)'. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter tot gevoelige functies. In een cirkel van 100 meter met rond het plangebied zijn geen gevoelige functies gelegen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de richtafstanden tot gevoelige functies.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving. De woonfunctie wordt aangeduid als een milieugevoelige functie. In een cirkel van circa 40 meter van het plangebied liggen geen milieubelastende functies.

Op 40 meter ten zuiden van de huidige bedrijfswoning ligt het bouwvlak van het melkrundveebedrijf aan de Enterbroekweg 3 te Markelo. De bedrijfsgebouwen van het betreffende agrarische bedrijf zijn echter allen op meer dan 60 meter van de huidige bedrijfswoning gesitueerd.

Het planvoornemen heeft niet tot gevolg dat deze afstand korter wordt. Voor de bestaande bedrijfswoning geldt dat deze momenteel reeds ook op die locatie gelegen is, en de afstand tot het naastgelegen bedrijf niet afneemt als gevolg van onderhavige ontwikkeling.

Van hinder van omliggende functies is dan ook geen sprake. Omgekeerd zorgt de voorgenomen ontwikkeling niet voor een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

4.7 Ecologie

Algemeen

De Wet natuurbescherming (Wnb) gaat op in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd. NB: Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het

Nederlands Natuurnetwerk. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

Situatie plangebied

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). Nederland heeft aan de hand van een vergunningstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied bevindt zich op enige afstand van beschermde natuur. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Borkeld ligt namelijk op circa 500 meter afstand van het plangebied. Het gebied Sallandse Heuvelrug is gelegen op circa 7,8 kilometer van het plangebied.

Stikstof

Het momenteel aanwezige melkrundveebedrijf beschikt over een onherroepelijke natuurtoestemming, te weten een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, thans omgevingsvergunning voor de Natura 2000-activiteit. Deze natuurtoestemming is op 23 oktober 2015 afgegeven door Provincie Overijssel met zaaknummer 2015/0327580.

In het kader van de Lbv-deelname van het bedrijf dient minimaal 85% van de vigerende natuurtoestemming ingetrokken te worden ten behoeve van natuurherstel. Maximaal 15% van de oorspronkelijke emissie mag behouden blijven indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering van de beoogde bedrijfsactiviteiten na deelname aan de Lbv-regeling.

Voor de beoogde situatie is op 27 augustus 2025 een nieuwe natuurtoestemming aangevraagd bij Provincie Overijssel, waarin in het voorgaande voorzien is. Een afschrift van deze aanvraag is bijgevoegd als bijlage 5 bij deze toelichting. Uit de stukken volgt dat de ontwikkelingen geen toename van stikstofdepositie veroorzaken op overbelaste voor stikstof gevoelige habitattypes in Natura 2000-gebieden.

Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties.

Natuurnetwerk Nederland

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

Het plangebied behoort niet tot het NNN. Het meest dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 80 meter afstand van het plangebied. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, het omzetten van een veehouderij naar een woonfunctie, en de afstand tot het NNN wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Omgevingswet 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 in bepaalde gevallen een omgevingsvergunning voor de flora en fauna-activiteit worden aangevraagd.

Het bedrijf neemt deel aan de Lbv-opkoopregeling voor veehouderijen, wat inhoudt dat er geen landbouwhuisdieren meer gehouden worden en de stikstofruimte ten gunste komt aan natuurherstel in Natura 2000-gebieden. De Lbv-regeling wordt door provincie Overijssel aangemerkt als een instandhoudingsmaatregel c.q. passende maatregel conform artikel 6, eerste en tweede lid, van de Habitatrichtlijn.

Op grond van artikelen 11.37, 11.46 en 11.54 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) geldt dat bij instandhoudingsmaatregelen c.q. passende maatregelen op grond van de Habitatrichtlijn, geen omgevingsvergunning voor de flora & fauna activiteit van toepassing is. Wel geldt de specifieke zorgplicht, wat inhoudt dat gewaarborgd moet worden dat beschermde dieren niet in hun voortbestaan beperkt worden.

In het kader van de specifieke zorgplicht is een quickscan soortenbescherming uitgevoerd. De rapportage hiervan is bijgevoegd als bijlage 4 bij de toelichting bij dit plan. Uit dit onderzoek volgt dat het voornemen naar verwachting geen negatief effect zal hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Nader onderzoek is niet benodigd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezig cultureel erfgoed en werelderfgoed.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Hierna worden nader ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

Archeologie

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied 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.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld 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.

Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het projectgebied gelegen werelderfgoed

Situatie plangebied

In het tijdelijke omgevingsplan 'Buitengebied Hof van Twente' van de gemeente Hof van Twente is voor de planlocatie de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 1' opgenomen. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. In de beoogde situatie zullen er geen bodemingrepen plaatsvinden over een oppervlakte van meer van 2.500 m². Hiermee voldoet het initiatief aan de regels voor archeologie.

Verder is er op de locatie geen sprake van rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Trillingshinder

Voor het aspect trillingen vallen alle activiteiten die trillingen veroorzaken onder de afdeling '2.3 Milieubelastende activiteiten bruidsschat omgevingsplan'. De uitzonderingen hierop staan in artikel 22.41 bruidsschat van de bruidsschat.

De Omgevingswet beschermd trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Trillingshinder is met name een aandachtspunt indien de afstand tot het spoor van minder dan 250 meter bedraagt. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor.

Situatie plangebied

Het aspect trillingen is in de beoogde situatie niet van toepassing.

Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Wateraspecten

Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten.

In paragraaf 3.4 is reeds ingegaan op het beleid van het waterschap Vechtstromen. Hier is geconcludeerd dat het voornemen in lijn is met de doelstellingen zoals opgenomen in het waterbeleid. Echter, voor een nadere beoordeling voor de gevolgen van het projectvoornemen op de wateraspecten is wordt de zogeheten 'watertoets' uitgevoerd. 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. Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen

te waarborgen is het wateradvies. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van het wettelijk verplichte wateradvies 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).

Situatie plangebied

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over voorliggende ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is.

Wateraspecten plangebied (Waterhuishouding)

- Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen.
- Binnen het plan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd.
- Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie.
- In het verleden is er, in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd.
- De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m².
- Het plangebied bevindt zich niet binnen een beperkingengebied of herinrichtingszone langs een waterloop, overige/ regionale kering, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Conclusie

Deze aspecten vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Voorkeursbeleid hemelwater

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel. Vuilwater wordt aangesloten en afgevoerd via vuilwaterriolering. Hemelwater wordt zoveel als mogelijk geïnfiltreerd op het perceel alvorens het tot afvoer komt. Hemelwater wordt aangesloten en afgevoerd naar oppervlaktewater.

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Aanleghoogte van de bebouwing

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. Indien ontwateringsdiepte niet kan worden gehaald adviseren wij kruipruimteloos te bouwen. 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 ernaar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Toetsing

De GHG ligt op ongeveer 8 meter, ruimschoots lager dan de minimale adviesdiepte van 80 cm. Het peil van de straat ligt ongeveer 40 cm onder het peil van de woning. Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Proces wateradvies

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van het digitale wateradvies. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van het wateradvies is toegepast. De functies en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van het wateradvies is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies af voor dit plan.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW bovengenoemde publicatie opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Hierbij wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde aangehouden.

Situatie plangebied

Verkeer

Het geschatte aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie is bepaald aan de hand van de CROW-kengetallen. In de toekomstige situatie blijft enkel de werktuigenberging (ca. 320 m² bvo) behouden, die zal worden gebruikt ten behoeve van de akkerbouwtak en voor het stallen van machines en materieel. Daarnaast wordt de bestaande karakteristieke bedrijfswoning verbouwd tot twee wooneenheden.

Voor de verkeersgeneratie geldt het volgende:

Werktuigenberging (320 m² bvo): conform de CROW-publicatie kan dit worden aangemerkt als "*Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)*". Voor deze categorie bedraagt de verkeersgeneratie in het buitengebied 3,9 – 5,7 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Dit betekent voor de werktuigenberging een verkeersgeneratie van 12 tot 18 verkeersbewegingen per etmaal. Bij het hanteren van de gemiddelde waarde (4,8 per 100 m²) komt dit neer op circa 15 verkeersbewegingen per etmaal.

Woningen (2 stuks): voor grondgebonden koopwoningen in het buitengebied bedraagt de verkeersgeneratie volgens de CROW-kengetallen circa 7,8 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Voor twee woningen betekent dit een verkeersgeneratie van circa 16 verkeersbewegingen per etmaal.

De totale verkeersgeneratie in de beoogde situatie komt daarmee uit op circa 31 verkeersbewegingen per etmaal. Deze verkeersgeneratie is beperkt van omvang en leidt niet tot een onacceptabele toename ten opzichte van de voormalige agrarische bedrijfsactiviteiten.

Parkeren

De parkeerbehoefte in de beoogde situatie is eveneens bepaald op basis van de CROW-kengetallen en de *Parkeernormen Gemeente Hof van Twente (2016)*.

Werktuigenberging (320 m² bvo): voor de categorie "*Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)*" geldt een parkeernorm van 1,05 parkeerplaatsen per 100 m² bvo in het buitengebied. Dit betekent voor de werktuigenberging een behoefte van circa 3 parkeerplaatsen.

Woningen (2 stuks): voor twee vrijstaande koopwoningen in het buitengebied geldt een norm van 2,4 parkeerplaatsen per woning, oftewel 4,8 parkeerplaatsen.

De totale parkeerbehoefte bedraagt daarmee afgerond 8 parkeerplaatsen. In het inrichtingsplan is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf, waarmee parkeren geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer & parkeren geen beperking vormt voor het voorgenomen initiatief.

4.12 Gezondheid

Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?);
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent de TAM-omgevingsplanwijziging is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

Situatie plangebied

Voorliggend voornemen ziet toe op een functiewijziging van de bestaande situatie. In voorgaande paragrafen is aangetoond dat er geen functie wordt gerealiseerd die nadelige gevolgen heeft ten behoeve van de gezondheid.

Conclusie

Voor wat betreft het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13 Duurzaamheid

Algemeen

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Situatie plangebied

De plannen dragen duidelijk bij aan duurzame ontwikkeling zoals bedoeld in de Omgevingswet. Door de beëindiging van de veehouderij en de sloop van 1.430 m² aan agrarische bebouwing (waaronder stallen en silo's) worden leegstand en verloedering voorkomen en verbetert de ruimtelijke kwaliteit.

De karakteristieke boerderij wordt behouden en verbouwd tot twee woningen binnen de bestaande bebouwing, waarmee zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd zonder toevoeging van nieuwe woningen in het buitengebied. De werktuigenberging blijft in gebruik voor de akkerbouw en opslag van materieel.

Daarnaast draagt het plan bij aan de vermindering van stikstofdepositie en wordt door landschappelijke inpassing en herstel van open zichtlijnen de omgevingskwaliteit versterkt. Daarmee voorziet de ontwikkeling in een toekomstbestendig en duurzaam gebruik van het erf.

Conclusie

Vanuit het aspect duurzaamheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.14 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

De mer-regelgeving is uitgewerkt in verschillende onderdelen van de Omgevingswet. Afdeling 16.4 van de Omgevingswet bevat de regelgeving over milieueffectrapportage. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. In bijlage V van het Omgevingsbesluit staan de projecten en de besluiten waarvoor een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

Het aparte m.e.r.-beoordelingsbesluit dat eerder nog moest worden genomen vervalt onder de Omgevingswet. Het resultaat en de motivering van de m.e.r.-beoordeling moeten in het (ontwerp)plan of (-)programma (zie de art. 16.36, vijfde lid Omgevingswet en 11.1, eerste lid van het Omgevingsbesluit) of in het (ontwerp)besluit zelf (zie de art. 16.43, tweede en derde lid Omgevingswet en 11.11, tweede lid van het Omgevingsbesluit) worden opgenomen.

Situatie plangebied

De voorgenomen activiteit voor het saneren van agrarische bebouwing en het voortzetten van de akkerbouw staat niet benoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Daarmee geldt er ook geen noodzaak tot een m.e.r.-beoordeling.

Op basis van bovengenoemde beoordeling van kenmerken en locatie van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het project is vastgesteld dat er geen sprake is van een project dat belangrijke gevolgen heeft, zodat geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt (artikel 16.43 jo. artikel 16.53 Ow).

Conclusie

Uit de mer-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een mer-rapportage en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5 Juridische toelichting

5.1 Wijziging omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

5.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat uit van twee varianten van een TAM-IMRO omgevingsplan: de Basisvariant en de Crisis- en herstelwet-variant. Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's voldaan.

5.3 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22y Enterbroekweg 5 Markelo, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.BGxEnterbroekweg5-VS10 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. In Hoofdstuk 1 is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Wettelijke kaders

Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, co-financiering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie.

6.2 Toetsing

Onderhavig plan betreft een particulier initiatief. De gemeente Hof van Twente zal een overeenkomst over nadeelcompensatie sluiten met de initiatiefnemer, waardoor de eventuele kosten die hieruit voortkomen worden afgewenteld op initiatiefnemer. Verder worden ook leges gegeven in het kader van de planvorming. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd.

7 Voorbereiding en participatie

In dit hoofdstuk is de procedure van het TAM-omgevingsplan beschreven. In de eerste plaats is een toelichting gegeven van de verschillende stappen die in deze planprocedure onderscheiden kunnen worden. Vervolgens zijn de resultaten van de doorlopen participatie toegelicht.

7.1 Procedurestappen

Dit plan kent de volgende procedurestappen:

7.1.1 Ontwerp

Het ontwerp TAM-omgevingsplan wordt behandeld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders. Een wijziging van het omgevingsplan heeft vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

7.1.2 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het plan op 14 april 2026 definitief (gewijzigd) vastgesteld. Hierbij is een kleine ambtshalve wijziging opgenomen, paragraaf uit de planregels 8.4 is komen te vervallen aangezien er een bijgebouw voor de voorgevelrooilijn gerealiseerd wordt.

7.1.3 Beroep

Nadat de raad het plan heeft vastgesteld, wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Daarna bestaat nog de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Vooroverlegpartners

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft in april 2023 een uitzonderingslijst gepubliceerd van categorieën plannen en projectbesluiten waarvoor vooroverleg wel of niet noodzakelijk is. Het plan valt onder een plan op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Hiervoor dient de gemeente een kennisgevingsformulier te sturen aan de provincie, waarop de provincie zal reageren. Hiermee wordt voldaan aan het vooroverleg.

Waterschap Vechtstromen

Het Waterschap Vechtstromen is middels de Digitale Watertoets over de ontwikkeling geïnformeerd, omdat de korte procedure van toepassing is wordt gesteld dat met de ontwikkeling geen bijzondere waterschapsbelangen gemoeid zijn. Met de informatie uit de watertoets kan een standaard waterparagraaf opgesteld worden, die vervolgens is voorgelegd aan het waterschap en opgenomen is als paragraaf 4.10 in deze onderbouwing.

7.3 Participatie onwonenden

In het kader van participatie heeft initiatiefnemer persoonlijk contact gehad met de bewoners van de Enterbroekweg 3 en 14 en hen de plannen toegelicht. Van de geïnformeerde personen hebben wij geen commentaar of negatieve reacties ontvangen.

Geconcludeerd kan worden dat de participatie is uitgevoerd en geen verdere belemmeringen op heeft geleverd.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan heeft tussen 11 december 2025 tot en met 21 januari 2026 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen bij de gemeente binnengekomen naar aanleiding van het ontwerp TAM-omgevingsplan.

De Omgevingsadviseurs is er voor ondernemers, initiatiefnemers en ontwikkelaars in het buitengebied. Voor doorpakkers en veranderaars die vooruitkijken en verder willen. Zo dragen we bij aan succesvol en toekomstbestendig ondernemen in het buitengebied.

Onderneem het zeker.

Dokter Stolteweg 2
8025 AV Zwolle
(088) 565 7857
info@deomgevingsadviseurs.nl
deomgevingsadviseurs.nl