



Toelichting

TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente

Hoofdstuk 22z Rijssenseweg 26 Markelo

NL.IMRO.1735.BGxRijssenseweg26-VS10

Rijssenseweg 26 te Markelo

DE
OMGEVINGS
ADVISEURS.

Colofon

**Toelichting TAM-omgevingsplan
gemeente Hof van Twente
Hoofdstuk 22z Rijssenseweg 26
Markelo**

NL.IMRO.1735.BGxRijssenseweg26-VS10

Datum: 16 april 2026
Versie: Definitief / vastgesteld

In opdracht van:

Melkveebedrijf Smale
Rijssenseweg 26
7475 VB te Markelo

Opgesteld door:

De Omgevingsadviseurs
Dokter Stolteweg 2
8025 AV Zwolle
deomgevingsadviseurs.nl

NS

Gecontroleerd door:

StP

☎ 06 57 84 33 38

✉ s.tenpierik@deomgevingsadviseurs.nl

*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 Projectgebied	5
1.3 Het omgevingsplan	6
1.4 De bij het plan behorende stukken	7
1.5 Leeswijzer	8
2. Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie.....	9
2.2 Toekomstige situatie.....	10
2.3 Voorbereiding/ Verkenningfase	10
3. Beleid	11
3.1 Rijksbeleid en Rijksregels	11
3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels.....	14
3.3 Gemeentelijk beleid.....	22
3.4 Beleid wateraspecten.....	26
4. Aspecten van de fysieke leefomgeving	27
4.1 Besluit milieueffectrapportage	27
4.2 Activiteiten en milieuzonering	28
4.3 Bodemkwaliteit	30
4.4 Geluid.....	32
4.5 Geur	34
4.6 Luchtkwaliteit.....	35
4.7 Omgevingsveiligheid	36
4.8 Natuur	38
4.9 Archeologie & Cultuurhistorie	40
4.10 Trillinghinder.....	41
4.11 Wateraspecten	41
4.12 Verkeer en parkeren.....	42
4.13 Gezondheid.....	43

5.	Juridische toelichting	45
6.	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Wettelijke kaders	47
6.2	Toetsing	47
7.	Voorbereiding en participatie	48
7.1	Procedurestappen	48
7.2	Vooroverlegpartners	48
7.3	Participatie	48
7.4	Zienswijzen	48

Bijlagen bij de toelichting

1. Erfinrichtingsplan
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Watertoets
4. Quicksan natuurwaarden
5. Stikstofberekening

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

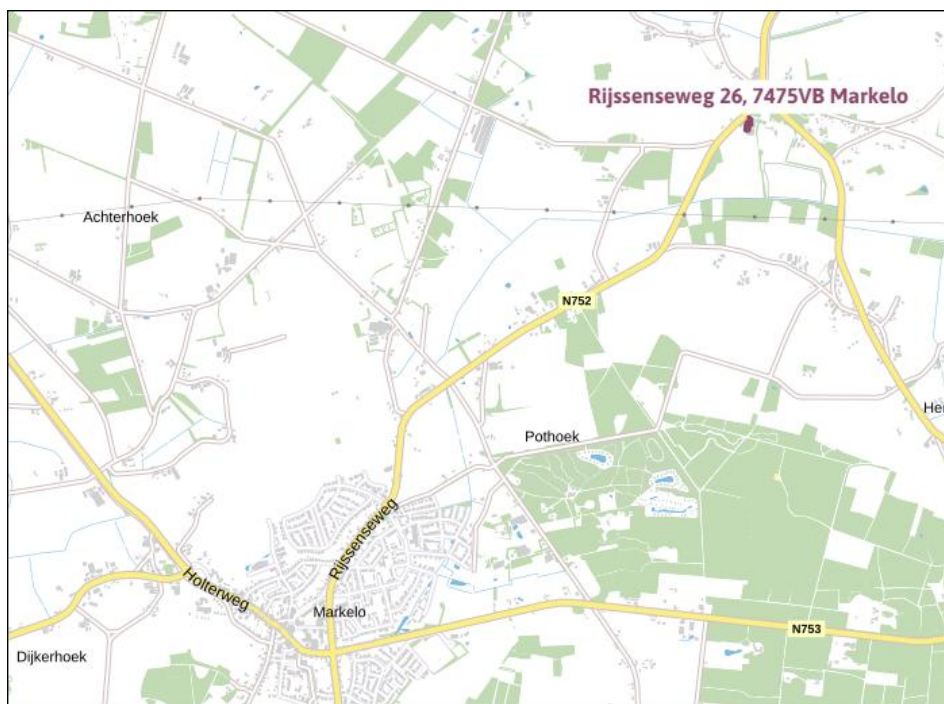
Initiatiefnemers beschikken over een melkrundveebedrijf aan de Rijssenseweg 26 te Markelo. Zij hebben besloten deel te nemen aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijen, kortweg de Lbv-regeling. Dit houdt in dat de veehouderijactiviteiten gestaakt worden en de stal- en een aantal bijgebouwen á 2.300 m² worden gesloopt. De woning en fietsenschuur blijven behouden. Het doel van de Lbv-regeling is een daling van stikstofdepositie terwege brengen op omliggende Natura 2000-gebieden, in dit geval onder andere de Borkeld en de Sallandse Heuvelrug.

Onderdeel van de Lbv-regeling is het wijzigen van de functie van het perceel, in dit geval de omzetting van de functie 'agrarisch' naar 'wonen-vab'. Initiatiefnemers zijn voornemens dit te combineren met het toepassen van Rood-voor-Rood. Hierbij wordt 1.278 m² aan rest-sloopmeters gebruikt om twee bijgebouwen ter plaatse van de huidige stal- en bijgebouwen te kunnen realiseren: een werktuigenberging en een bijgebouw in de vorm van een karakteristieke dwarsritschöppe. Er blijft hierna een voucher over van 1.000 m² aan woon-sloopmeters en 25 rest-sloopmeters. De bijgebouwen worden gerealiseerd ten behoeve van de voortzetting van extensieve akkerbouw.

In de bestaande woning is nu een inwonings situatie, deze blijft onveranderd. Initiatiefnemers blijven in deze woning wonen. Daarnaast behouden initiatiefnemers hun landbouwgronden om deze als kleinschalig akkerbouwbedrijf te blijven bewerken. Ook de fietsenschuur naast de huidige woning blijft behouden.

1.2 Projectgebied

De locatie is gelegen ten noorden van Markelo. Kadastraal staat het plangebied bekend als Markelo, sectie N, nummer 1662 en 1663. In afbeelding 1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. In afbeelding 2 is het plangebied zelf te zien.



Afbeelding 1: Ligging plangebied



Afbeelding 2: plangebied

1.3 Het omgevingsplan

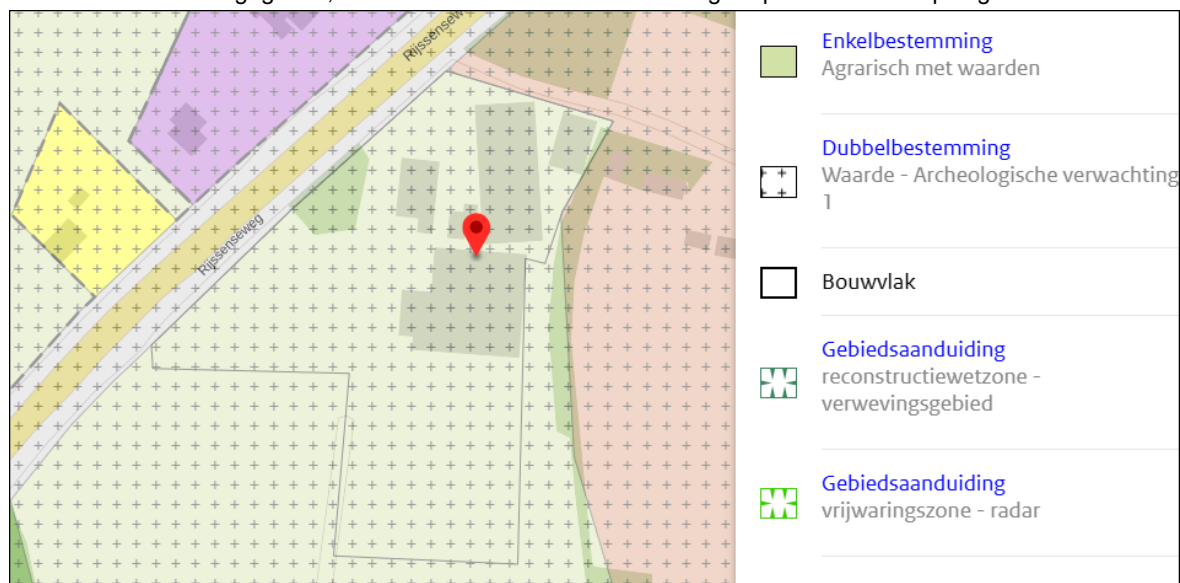
Voor de locatie Rijssenseweg 26 geldt het Omgevingsplan gemeente Hof van Twente. In januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het omgevingsplan is nu het juridische kader voor de gemeente om aan te geven welke functies per locatie zijn toegestaan. Hiervoor was dit het bestemmingsplan. De gemeente 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 bestemmingsplan "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 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 bestemmingsplan “Buitengebied Hof van Twente” van 9 december 2015 weergegeven, welke de meest actuele verbeelding ter plaatse van het plangebied betreft.



Afbeelding 3: 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 – verwevingsgebied'
- Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – radar'

De agrarische bestemming die rust op de locatie is in strijd met de gewenste toekomstplannen van initiatiefnemers. Initiatiefnemers hebben een principeverzoek ingediend bij de gemeente waarin zij de beoogde ontwikkelingen toelichten. Op 9 juli 2025 heeft de gemeente middels een principebesluit aangegeven medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Gemeente Hof van Twente heeft aangegeven dat de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden middels een TAM-IMRO-omgevingsplanwijziging van het plangebied naar 'wonen-vab', met mogelijkheid tot 789 m² aan bebouwingsoppervlakte en gebruik van bijgebouwen en erf ten behoeve van extensieve akkerbouw en opslag. Voorliggende toelichting voorziet in de benodigde onderbouwing van dit plan.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het plan "TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22z Rijssenseweg 26 Markelo" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- bijlagen bij de toelichting;
- verbeelding (tek.no. NL.IMRO.1735.BGxRijssenseweg26-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

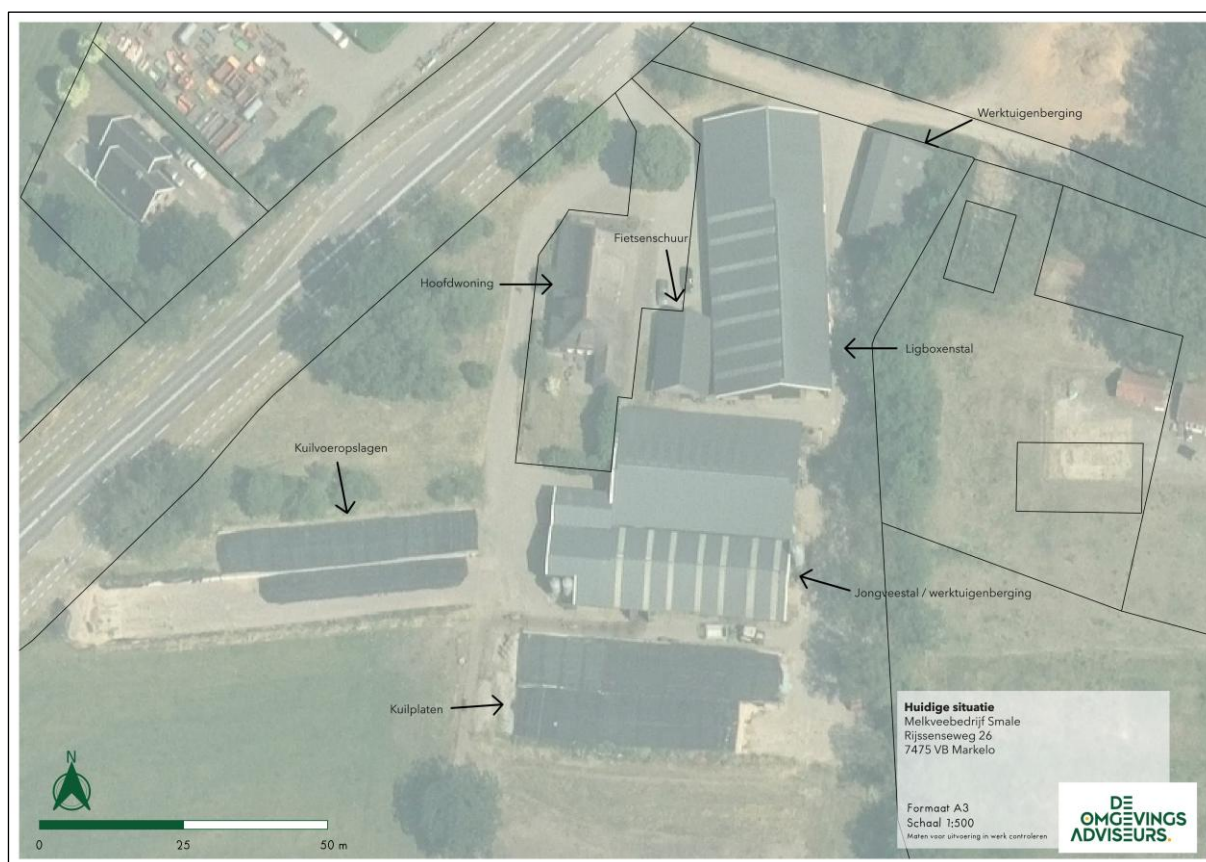
Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie en toekomstige situatie, inclusief de voorbereiding/verkenningfase. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, 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 melkruondveehouderij een bedrijfswoning en diverse bedrijfsgebouwen. De bedrijfswoning betreft een woonhuis uit 1910. Op het erf zijn ook een ligboxenstal uit 2010, een jongveestal/werktuigenberging uit 1977, en een werktuigenberging uit 1998 aanwezig, evenals een fietsenschuur naast de woning, kuilvoeropslagen en kuilplaten. Het plangebied heeft een noordelijke in- en uitrit voor toegang tot de bedrijfswoning en een zuidwestelijke in- en uitrit ten behoeve van de bedrijfsvoering.

Navolgende afbeelding geeft een indicatie van de huidige situatie weer.



Afbeelding 4: Huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

In de beoogde situatie wordt de melkrundveehouderij beëindigd en worden de werktuigenberging, ligboxenstal en jongveestal/werktuigenberging gesloopt. Ook worden de kuilplaten en kuilvoeropslagen verwijderd. De hoofdwooning en de fietsenschuur blijven behouden. Ter plaatse van de ligboxenstal wordt een karakteristieke dwarsritschöppe herbouwd. Deze was tot 2010 ook op het erf aanwezig en is destijds gesloopt i.v.m. de slechte staat van het gebouw. Daarnaast wordt ter plaatse van de jongveestal/werktuigenberging een nieuwe werktuigenberging gerealiseerd. Om deze bijgebouwen te realiseren wordt een deel van de vrijgekomen sloopmeters ingezet. Er blijven nog 1.000 woonmeters en 25 restmeters over in de vorm van een voucher.

De ontwikkeling draagt, doordat de veehouderijactiviteiten gestopt worden, bij aan een daling van de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. Tevens wordt verloedering tegengegaan, doordat de stal- en bijgebouwen direct worden gesloopt zonder dat deze gedurende meerdere jaren leeg staan zonder concrete functie.

Het geheel is landschappelijk ingepast conform de gestelde normen in het gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan en de welstandsnota. Het erfinrichtingsplan maakt als bijlage deel uit van de onderhavige toelichting en bijbehorende planregels en verbeelding.

2.3 Voorbereiding/ Verkenningfase

Op 28 mei 2025 is namens 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 9 juli 2025 heeft de gemeente aangegeven positief over te staan tegenover het plan. De gemeente schrijft het volgende:

Wij hebben in onze vergadering van dinsdag 8 juli 2025 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het ontwikkelen van het erf, onder de volgende voorwaarden:

- De ruimtelijke procedure moet met een TAM IMRO procedure worden doorlopen, waarin middels onderbouwingen en onderzoeken een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' worden aangetoond. Onderzoeken zijn onder andere een bodemonderzoek voor het gehele erf.*
- Bij de ruimtelijke procedure moet een erfinrichtingsplan worden aangeleverd, waarin de investering in ruimtelijke kwaliteit en in beplanting is vastgelegd.*
- Er moet 1.278 m² aan rest-sloopmeters worden ingezet om de herbouw van de bijgebouwen mogelijk te maken.*
- Eigenaren en gebruikers van omliggende gronden mogen niet onevenredig in hun mogelijkheden worden aangetast.*
- Er moet worden aangetoond hoe er participatie in de buurt heeft plaatsgevonden en hoe direct omwonenden geïnformeerd zijn over de plannen.*
- Algemene voorwaarden rondom de LBV-regeling zijn van toepassing.*
- Afspraken, kosten en uitgangspunten rondom de ruimtelijke procedure worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente.*

Ten behoeve van de TAM-IMRO-procedure wordt een geheel uitgewerkt plan met toelichting, planregels en verbeelding aangeleverd. Het TAM-IMRO-plan dient uiterlijk op 1 oktober 2025 ten minste in ontwerp ter inzage gelegd te worden, om de procedure nog met deze methode af te kunnen ronden.

3. Beleid

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de activiteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl).

3.1 Rijksbeleid en Rijksregels

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van Provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp Provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

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

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door Provincie of Rijk, belemmert.

Voor welke onderwerpen gelden rijksinstructieregels? Om enig gevoel te krijgen bij de onderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat, sommen we de hoofdonderwerpen hieronder op.

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

Toetsing Rijksbeleid

Het voorliggende plan voorziet in een lokale ontwikkeling, waarbij een voormalig melkveebedrijf wordt opgeheven en de nieuwe functie 'wonen-vab' krijgt. Hiermee draagt het plan bij aan een 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' en sluit het aan bij het streven naar 'sterke en gezonde steden en regio's'. Het plan belemmert geen van de nationale belangen uit de NOVI. Het stemt overeen met uitgangspunten en afwegingsprincipes van de Rijksvisie. Geconcludeerd kan worden dat het plan past binnen de beleidsmatige kaders van de NOVI.

De juridisch bindende instructieregels uit het Bkl zijn van toepassing op een TAM. Hoofdstuk 5 van de onderhavige toelichting voorziet in de toetsing van het voorliggende plan aan deze regels. Per onderwerp wordt onderbouwd of aan de desbetreffende regels wordt voldaan. Er kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het beleid en de instructieregels van het Rijk.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. In artikel 5.129g Bkl staat dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

De Ladder toets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Het gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft. Voor de Ladder is van belang in hoeverre het plan:

- in vergelijking met het vorige plan, voorziet in een functiewijziging;
- en welk planologisch beslag op de ruimte het plan mogelijk maakt in vergelijking met het vorige plan. Daarbij gaat het enerzijds over bestaande bebouwing en ook over de bebouwing die op grond van het geldende omgevingsplan nog gebouwd kan worden, inclusief verleende omgevingsvergunningen voor een omgevingsplan activiteit waarbij is afgeweken van het omgevingsplan.

Ook als de Ladder niet van toepassing is. Dan moet wel de evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden gemotiveerd.

Toetsing

Middels het planvoornemen wordt de huidige bedrijfsbebouwing gesloopt en een dwarsritschöppe en werktuigenberging herbouwd op de locatie van de huidige ligboxenstal en jongveestal/werktuigenberging. Een plan wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien er meer dan 11 woningen mogelijk worden gemaakt. Ook is van belang of een plan een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte.

Op basis van deze criteria is het plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling; de huidige woning blijft behouden en er worden geen nieuwe woningen gerealiseerd, eveneens neemt het totale oppervlakte bedrijfsbebouwing af. De herbouw van bijgebouwen vindt plaats op locatie van de huidige bedrijfsbebouwing. De ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

Ook als de Ladder niet van toepassing is, moet gemotiveerd worden dat het plan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze toelichting voorziet in die motivering. De toetsing van relevante aspecten wordt behandeld in hoofdstuk 5.

3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Het voorliggende TAM-Omgevingsplan is in overeenstemming met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijke basis in de Ow. In de Omgevingsvisie bekijken we onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Ons beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling van Overijssel. Ontwikkeling die nodig is om Overijssel toekomstbestendig te houden.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de Provincie Overijssel.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel van de Provincie Overijssel. De Omgevingsverordening richt zich - net zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel - op de fysieke leefomgeving in de Provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, landschappen, natuur en cultureel erfgoed. Daarmee geeft de Provincie invulling aan de opdracht van artikel 2.6 van de Ow om één omgevingsverordening vast te stellen met daarin alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving in Overijssel.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale

Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn normstellend en betreffen randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden.

Ontwikkelingsperspectieven

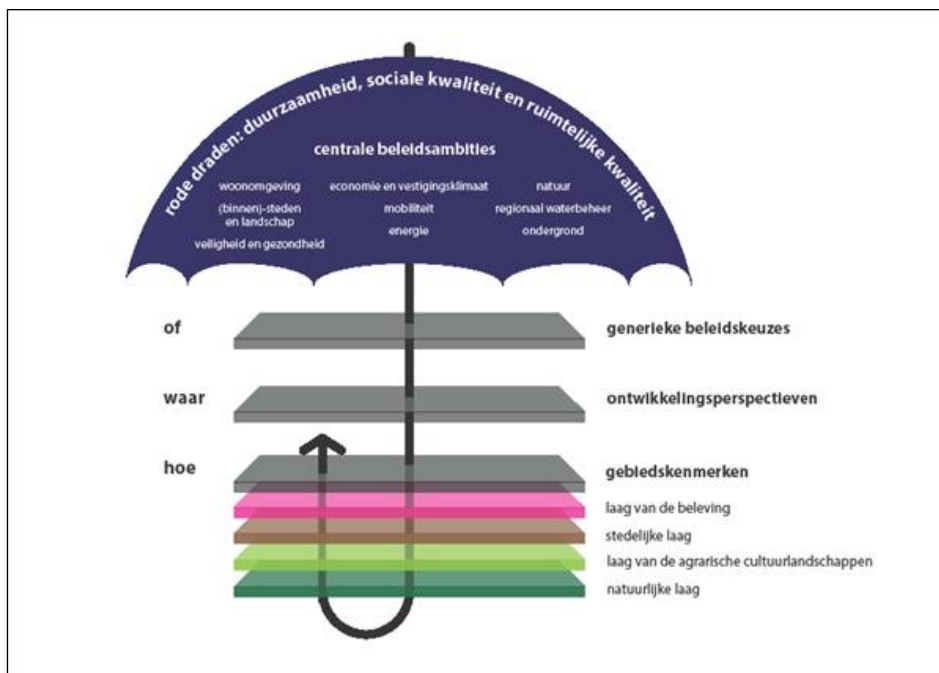
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenoemde ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

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

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisuurlaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Onder gebiedskenmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype verstaan, die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype.

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



Afbeelding 5: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. De generieke beleidskeuzes zijn bepalend voor de vraag of een initiatief mogelijk is. Hieronder wordt het plan getoetst aan de relevante artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

Artikel 4.5 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1: Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:

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

Toets

In het voorgenomen plan vindt er een functiewijziging plaats waar het totale bebouwingoppervlakte kleiner wordt. Bovendien is als compensatie voor deze bijgebouwen een sloopvoucher ingezet die afgegeven is voor de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen. De herbouw van de bijgebouwen gebeurt ter plaatse van de huidige bedrijfsbebouwing. Geacht wordt dat de bouw van deze bedrijfsgebouwen niet tot extra ruimtebeslag leidt. Aan artikel 4.5 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' uit de Omgevingsverordening Provincie Overijssel wordt voldaan.

Artikel 4.6

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan voor tijdelijk gebruik, waarvan aannemelijk is dat die toekomstbestendig zijn en dus:

- a. de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen;
- b. duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden; en
- c. ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

Toets

De verandering van de functie van het plangebied naar 'wonen – vab' benadeeld toekomstige generaties niet in het voorzien in hun behoeften. Bovendien leidt het tot lagere stikstofdepositie op kwetsbare omliggende natuurgebieden, en draagt hiermee bij aan de lange-termijn behoeften van de regio.

Artikel 4.8

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

Toets

Door het plan wordt leegstand voorkomen, het plangebied heringericht en landschappelijk ingepast. Er is een afname van bebouwing en een verlaging van druk op de omliggende natuurgebieden. Het plan versterkt hiermee de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 4.9

Lid 1: omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:

- a. het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
- b. wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en

- c. inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (Bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toets

In het voorliggend TAM-omgevingsplan wordt het uitvoeringsmodel uit de omgevingsvisie Overijssel toegepast. Daarbij wordt gemotiveerd hoe het plan past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. Ook wordt de vier-lagenbenadering toegepast waarbij de catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt. Dit wordt hieronder in de alinea's onder 'Ontwikkelingsperspectieven' en 'Gebiedskenmerken' getoetst. Aan artikel 4.9 wordt voldaan.

Artikel 4.12 Cultureel erfgoed

Lid 1: In omgevingsplannen wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden die in het gebied aanwezig zijn, waaronder in ieder geval worden verstaan:

- a. historische landschappen
- b. historisch geografische elementen en structuren;
- c. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken; en
- d. archeologische vindplaatsen.

Toets

Onder het geldige tijdelijke omgevingsplan 'Buitengebied Hof van Twente' heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1'. In de onderbouwing wordt rekening gehouden met de geldende wet- en regelgeving die op dit gebied van toepassing is. Er wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de Provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de landelijke omgeving van belang, oftewel Groene Omgeving. In afbeelding 6 is een fragment van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.



Afbeelding 6: Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart (bron: Provincie Overijssel)

Op locatie geldt het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. In onderstaande alinea's wordt aan het ontwikkelingsperspectief getoetst.

Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap

Het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Initiatieven binnen dit ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes.

Toets

Het voorgenomen plan doet geen afbreuk aan de ambities binnen dit ontwikkelingsperspectief. De functiewisseling naar 'wonen – vab' vormt, zoals later in deze toelichting onderbouwd, geen beperking voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw. Daarnaast sluit het plan aan bij de bestaande weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes, evenals de bestaande bebouwing. Vooral de herbouw van de karakteristieke dwarsritschöppe draagt bij aan dit laatstgenoemde punt.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

De Provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

- a. Natuurlijke laag.
- b. Laag van het agrarisch cultuurlandschap.
- c. Stedelijke laag.
- d. Laag van de beleving.

Gelet op de ligging van het plangebied in het landelijk gebied, zijn er voor de laag van de beleving geen kenmerken zichtbaar.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag geeft aan het plangebied het kenmerk 'Stuwwallen'. In de onderstaande afbeelding is een fragment weergegeven van de ligging van het plangebied in de natuurlijke laag.



Afbeelding 7: Fragment Omgevingsvisie Overijssel, de natuurlijke laag (bron: Provincie Overijssel)

De stuwwallen hebben hun oorsprong in de ijstijd en hebben een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn podsolgronden met lokale inzijging. Het zijn lagen met een diverse bodemsamenstelling, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen.

De staat van stuwwallen varieert per locatie, echter is de ambitie het behoud van het huidige reliëf. Ontwikkelingen behoren de hoogteverschillen beter zichtbaar en beleefbaar te maken, evenals de overgang tussen stuwwal en omgeving. Ook behoren ontwikkelingen bij de kwelzones en brongebieden aan de voet van stuwwallen te versterken.

Toets

Op ongeveer 700 m ten westen en 1.000 m ten noorden van het plangebied liggen stuwwallen met een hoogteverschil van 10-20 m ten opzichte van het plangebied. In het plangebied zelf is de helling verwaarloosbaar. De verschillen in reliëf zijn lokaal slechts enkele tientallen centimeters. Het reliëf binnen het plangebied zal door het planvoornemen onveranderd blijven. De natuurlijke laag 'Stuwwallen' zal onaangetast blijven door de functieverandering en de herindeling van het erf.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarisch cultuurlandschap geeft aan het plangebied het kenmerk 'Essenlandschap'. In de onderstaande afbeelding is een fragment van de desbetreffende kaart weergegeven.



Afbeelding 8: Fragment Omgevingsvisie Overijssel, de laag van het agrarisch cultuurlandschap (bron: Provincie Overijssel)

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliegergronden, - 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.

Toets

Bij de voorgenomen ontwikkeling is een erfinrichtingsplan opgesteld en als bijlage opgenomen bij deze toelichting. Met de herinrichting van het erf, en de bijbehorende functiewijziging, is rekening gehouden met de geldende gebiedskenmerken, waaronder de gebiedskenmerken zoals gevonden in het essenlandschap.

Stedelijke laag

De stedelijke laag geeft twee gebiedskenmerken: 'Informele trage netwerk' en 'Verspreide bebouwing'. In de onderstaande afbeelding zijn de gebiedskenmerken op locatie weergegeven.



Afbeelding 9: Fragment stedelijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

Informele trage netwerk

Het informele trage netwerk is een netwerk van 'langzame' paden en routes binnen de Provincie. Het maakt delen van het agrarisch cultuurlandschap en de natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar. Van oudsher verbonden deze routes de kernen met het ommeland en met elkaar.

Aan de ene kant verdwijnen dergelijke paden langzamerhand door uitbreiding van woonwijken en bedrijventerreinen. Aan de andere kant neemt de vraag naar een beleefbaar en toegankelijk natuur- en agrarisch cultuurlandschap toe. De ambitie is om het netwerk op regioniveau te integreren tot een compleet systeem.

De routes en netwerken krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op continuïteit. Bij ontwikkelingen moeten nieuwe mogelijkheden voor lange afstands- wandel- en fietsroutes worden benut.

Verspreide bebouwing

Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap, en speelden een rol bij het in cultuur brengen van omliggende gronden. Hierdoor ontstonden landschapstypen, ook elk met een unieke erfstructuur. Er is een vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap.

Bij transformatie van erven vervalt deze vanzelfsprekende samenhang vaak. De erven gaan hierdoor steeds meer verschillen. De ambitie van de Provincie is er een van 'Levende erven', waarbij erven opnieuw verbonden

zijn met het landschap. Hierbij worden cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken als identiteitsdrager van erftransformaties benut.

Ontwikkeling binnen erven horen bij te dragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant-achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats.

Toets

De functiewijziging en de herindeling van het erf vinden binnen het plangebied plaats en doen geen afbreuk aan de routes en routenetwerken in de omgeving. Het plan is in overeenstemming met ambities van de Provincie binnen de stedelijke laag en het gebiedskenmerk 'Informele trage netwerk'.

Het gebiedskenmerk 'Verspreide bebouwing' is gericht op behoud van historische kenmerken van erven. Een landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd bij deze toelichting, waarin rekening wordt gehouden met de geldende gebiedskenmerken. Daarnaast wordt de karakteristieke dwarsritschöppe herbouwd.

3.2.4 Conclusie Provinciaal beleid en regelgeving

Er kan geconcludeerd worden dat de planologische ontwikkelingen in dit TAM-omgevingsplan in overeenstemming zijn met het provinciaal beleid zoals beschreven in de Omgevingsvisie en de provinciale regelgeving uit de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste beleidsdocumenten die van toepassing zijn op de voorliggende ontwikkeling worden in dit hoofdstuk behandeld.

3.3.1 De Hof in 2040

Algemeen

In 'De Hof in 2040' heeft de gemeente Hof van Twente de toekomstvisie voor haar grondgebied vastgelegd. In de visie heeft de gemeente onderscheid gemaakt tussen vier thema's:

- Herkenbaar Hof van Twente
- Leefbaar Hof van Twente
- Duurzaam Hof van Twente
- Ondernemend Hof van Twente

De belangrijkste thema's die aansluiten bij dit planvoornemen is 'Herkenbaar Hof van Twente' evenals 'Ondernemend Hof van Twente'. Daarnaast is er ook een per dorpskern en voor het buitengebied een visie opgesteld.

Herkenbaar Hof van Twente

Als het gaat over de herkenbaarheid van Hof van Twente, dan heeft de gemeente het enerzijds over de ervaring en beleving van het landschap en van de stads-, kern- en dorpsgezichten. Anderzijds gaat het over sociale en culturele elementen die het karakter van de kernen en dorpen typeren en die zodoende ook invloed hebben op de fysieke leefomgeving van de gemeente. Binnen dit thema zijn er twee hoofddoelen:

- Behouden en versterken van stads-, dorpsgezichten
- Verbinden van waardevolle natuurgebieden en unieke landschapselementen

Voornamelijk het tweede doel is in het plangebied van belang. Het landschap rondom Markelo bestaat uit een stuwwal en dekzandruggen. Belangrijke onderdelen in deze landschapsstructuren is het reliëf en het watersysteem. Tegelijkertijd zijn er in deze landschappen waardevolle cultuurhistorische elementen. De visie van de gemeente is om gebieden met landschapselementen en cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk bij elkaar te laten komen, waarbij uiteraard de unieke kenmerken behouden blijven.

Ondernemend Hof van Twente

De visie op ondernemend Hof van Twente is gericht op zowel werkgelegenheid, als de vele vraagstukken in de ruim aanwezige landbouwsector. Functieverandering van agrarische bedrijven is een steeds vaker voorkomend fenomeen. Door beëindiging van bedrijfsactiviteiten komt vrijgekomen agrarische bebouwing leeg te staan. Enerzijds worden mogelijkheden tot hergebruik gezocht, en anderzijds sloopmaatregelen. Hiervoor is de Rood voor Rood-regeling in het leven geroepen. Dit valt onder het beleid 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). Het KGO beleid wordt later in dit hoofdstuk behandeld.

Buitengebied van Hof van Twente

Het buitengebied van Hof van Twente is uitgestrekt en gevarieerd en een belangrijk onderdeel van de gemeente. Het landschap bestaat uit een afwisseling van natuur en landbouw. De agrarische sector speelt al generaties lang een belangrijke rol in het beheer van dit landschap. In de afgelopen decennia heeft een schaalvergroting plaatsgevonden en een verschuivende focus naar gespecialiseerde veehouderij. Tegelijkertijd blijven boeren innoveren en zoeken naar nieuwe verdienmodellen.

Hiernaast is het buitengebied ook een belangrijk groen raamwerk voor natuurontwikkeling en biodiversiteit. Recreatie en toerisme in deze gebieden zorgen voor een economische impuls. Daarnaast levert het buitengebied een bijdrage aan de energietransitie. De nadruk ligt op zon-op-dak en kleinschalige zonneparken. Deze ontwikkelingen gebeuren gebiedsgericht, met oog voor de specifieke context.

In het buitengebied wordt de rust en ruimte sterk gewaardeerd. Er is een sterke gemeenschapszin, en deze gemeenschappen zitten zich in voor een respectvolle omgang en goede samenwerking tussen partijen. Volgens bewoners moet de gemeente het buitengebied leefbaar houden, een plek voor zowel jongeren als ouderen, door middel van realistische regels en perspectief voor boeren die willen innoveren. De gemeente zet in op:

- Toekomstperspectief bieden voor de agrarische sector.
- Versterken van sociale samenhang in buurtschappen.
- Het bouwen van betaalbare en passende woningen.
- De herontwikkeling of sloop van vrijgekomen agrarische bebouwing voor nieuwe functies.
- Het behoud van karakteristieke gebouwen en monumenten.
- Herstel en behoud van landschappelijke structuren en versterking van biodiversiteit.
- Bevorderen van kleinschalige recreatie en toeristische aantrekkelijkheid van het gebied.
- Verdere verduurzaming van het gebied.

Toets

De ontwikkeling voorziet in het beëindigen van een melkrundveebedrijf waarbij vrijgekomen agrarische bebouwing gesloopt zal worden. De herbouw van een karakteristieke dwarsritschöppe evenals de sloop van de oorspronkelijke bijgebouwen sluit aan bij de visie van de gemeente. Door deze ontwikkelingen blijft het buitengebied van de gemeente aantrekkelijk, ordelijk, en kenmerkend. De totstandkoming van het KGO beleid versnelt de ontwikkelingsmogelijkheden op dit gebied. Dit beleidsstuk wordt in onderstaande paragrafen getoetst.

3.3.2 KGO beleid 2023 – 2028, Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst

Algemeen

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, de Rood voor Rood-regeling, 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 zonnepark binnen een agrarisch bouwvlak. In dit geval zijn de regels uit de volgende hoofdstukken relevant:

- 2: Rood voor Rood
- 8: Herbouw bijgebouwen tot 450 m²
- 10: Sloopvoucher-regeling
- 15: Maatwerk.

Rood voor Rood

De Rood voor Rood regeling van gemeente Hof van Twente biedt ondernemers in het buitengebied de kans vrijgekomen agrarische bebouwing te slopen in ruil voor woon- en restmeters die kunnen worden ingezet bij andere bouwprojecten. Hiervoor wordt uitgegaan van de sloop van een minimum oppervlakte van 1000 m². Restmeters kunnen ingezet worden voor bijvoorbeeld het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen, extra inhoud van bestaande woningen of de uitbreiding van niet agrarische bedrijfsgebouwen. Er kan binnen deze regel maximaal 150 m² aan bijgebouw per kavel gerealiseerd worden. Hier kan tot 450 m² van worden afgeweken.

Herbouw bijgebouwen tot 450 m²

In het bestemmingsplan buitengebied is de mogelijkheid opgenomen voor het herbouwen van één of meer bijgebouwen binnen een woonbestemming tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 150 m², mits:

- de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen niet meer bedraagt dan 450 m²;
- de oppervlakte van de nieuwe bijgebouwen maximaal 300 m² bedraagt;
- Voor elke 1 m² wordt 2 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt;
- De oppervlakte te slopen bebouwing is voor minimaal 60% afkomstig uit de gemeente Hof van Twente en maximaal 40% uit één van de andere deelnemende gemeenten.;
- de op het erf bestaande karakteristieke bebouwing behouden blijft;
- de nieuw te bouwen bijgebouwen aansluiten bij de (karakteristiek van de) te handhaven bebouwing;
- uit een inrichtingsplan blijkt dat slooplocatie en bouwlocatie landschappelijk wordt versterkt;
- uit een inrichtingsplan blijkt dat de erfstructuur wordt gehandhaafd dan wel verbeterd, zowel ten aanzien van beplanting als bebouwing;
- op de slooplocatie(s) na sloop maximaal 450 m² aan bijgebouwen blijft staan;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- de uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor afwijking wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - de milieu hygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling waarvoor afwijking wordt toegepast niet belemmert;
 - dat geen onevenredige aantasting van de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden.

Sloopvoucher-regeling

Erf eigenaren die graag de vrijkomende landschap ontsierende gebouwen op het erf willen slopen kunnen hiervoor een sloopvoucher aanvragen. Deze kan op een later moment verzilverd worden en is 10 jaar geldig. De volgende voorwaarden gelden:

- de oppervlakte te slopen bebouwing kan niet terug worden gebouwd;
- de oppervlakte te slopen bebouwing is afkomstig uit de gemeente Hof van Twente;
- op de slooplocaties blijft maximaal 150 m² aan bijgebouwen gehandhaafd, bij een grotere oppervlakte is de regeling 'herbouw bijgebouw tot 450 m²' van toepassing;
- eerdere verplichtingen kunnen niet in de regeling worden ingebracht;
- Alles asbest moet worden gesaneerd.

- er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd;
- Als de bestemming nog Agrarisch is moet deze gewijzigd worden naar een bestemming wonen

Maatwerk

In uitzonderlijke gevallen past een wenselijke ontwikkeling niet binnen de beleidsregels van de KGO. Er kan in deze gevallen maatwerk worden toegepast. Dit gebeurt op basis van kwalitatieve criteria. Uitgangspunt is dat ruimtelijke en sociale kwaliteit, evenals duurzaamheid, aanzienlijk wordt vergroot. De gemeenteraad beslist uiteindelijk of er aan de gewenste maatwerk ontwikkeling medewerking kan worden verleend.

Toets

Bij het planvoornemen wordt >2000 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Aan de minimumwaarde van 1000 m² wordt voldaan. Deze sloopmeters worden ingezet voor de herbouw van bijgebouwen op de planlocatie. Het totale oppervlak van de blijvende en nieuwe bijgebouwen is 789 m². Dit is hoger dan de gestelde norm van 150 m². Deze overschrijding van oppervlak is overlegd met de gemeente. Het heeft te maken met de activiteit 'extensieve akkerbouw en opslag' en wordt opgenomen in de planregels.

Het aantal meters wat verzilverd wordt is 1278 m². Aan de regel 2 m² sloop per 1 m² bouw wordt voldaan. De te slopen bebouwing bevindt zich volledig binnen gemeente Hof van Twente. Op het erf is momenteel geen karakteristieke bebouwing aanwezig, echter voorziet het planvoornemen in de herbouw van de dwarsritschöppe zoals deze vroeger aanwezig was. Dit gebeurt met de vrijgekomen sloopmeters. Het erfinrichtingsplan, bijgevoegd bij deze onderbouwing, visualiseert de herindeling van het erf. Deze herindeling voorziet in een verbetering van de erfstructuur, passend bij het gemeentelijk beleid. Met de toetsing aan de relevante omgevingsaspecten in het volgende hoofdstuk (5) wordt aangetoond dat de belangen van omwonenden niet onevenredig worden aangetast. Ook wordt in datzelfde hoofdstuk ingegaan op de impact op bodemwaarden en archeologische waarden van het gebied.

Het oppervlakte van teruggebouwde bebouwing is lager dan de gesloopte bebouwing. Om de activiteit 'extensieve akkerbouw en opslag' mogelijk te maken wordt maatwerk toegepast. De ruimtelijke kwaliteit neemt toe door de sloop van >2000 m² ontsierende bebouwing, de herindeling van het erf en door het voorkomen van verval en leegstand in het buitengebied. De activiteit 'extensieve akkerbouw en opslag' is beheersbaar, kleinschalig en passend bij de omgeving. Hierdoor blijft het erf in gebruik en worden burens niet onevenredig gehinderd.

3.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit TAM-omgevingsplan voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het relevante gemeentelijke beleid.

3.4 Beleid wateraspecten

3.4.1 Europees beleid

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

3.4.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022- 2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

3.4.3 Provinciaal beleid

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

3.4.4 Waterschap Vechtstromen

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

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). De komende jaren staat het waterschap voor grote uitdagingen. Voldoende water (niet te veel, niet te weinig), omgaan met klimaatverandering, voldoen aan de eisen voor waterkwaliteit, de biodiversiteit versterken en werken aan duurzame energie en circulair grondstoffengebruik. In de Watervisie zijn de opgaven beschreven in zeven hoofdlijnen. Hierin wordt geschetst hoe ons watersysteem er in 2050 uit moet zien om goed toegerust te zijn voor alle uitdagingen.

Het Waterbeheerprogramma vloeit rechtstreeks voort uit de Watervisie. Het beschrijft hoe het waterschap de komende zes jaar werkt aan het realiseren van het gewenste waterbeheersysteem.

3.4.5 Toetsing beleid wateraspecten

Voorliggend plan behelst een functiewijziging van een bestaande situatie. De totale bebouwing op de percelen neemt af en daarmee ook het verharde oppervlakte. In hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt dieper ingegaan op de effecten van het voornemen op de omgeving en het water. Hier wordt geconcludeerd dat het plan geen significant effect heeft op de waterhuishouding in dit gebied. Het plan is daarmee in lijn met de doelstellingen van het waterschap Vechtstromen.

4. Aspecten van de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen.

4.1 Besluit milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

Onderdeel van de beoordeling is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.). Daarnaast kunnen de m.e.r.-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

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

Project-mer-beoordeling

- Artikel Omgevingswet: 16.43 en 16.88 (eerste lid, onder h).
- Artikel Omgevingsbesluit: 11.11. Nadere regels project-m.e.r.-beoordeling.

Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, bedoeld in artikel 16.43, tweede lid, van de wet, met de bijbehorende motivering op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).

In de motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) wordt in ieder geval verwezen naar:

1. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
2. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 - a. 1°. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 - b. 2°. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

Kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, lid 3 Ob.

Bij een mededeling als bedoeld in artikel 16.45, eerste lid, van de wet, verstrekt degene die voornemens is het project uit te voeren in ieder geval een beschrijving van:

1. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
 - a. de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van sloopactiviteiten;

- b. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
2. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
3. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
 - a. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
 - b. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

4.1.2 Situatie plangebied

In de beoogde situatie vindt een functiewijziging plaats van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen-vab'. Hierbij wordt 2303 m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt, en worden een dwarsritschöppe en werktuigenberging herbouwd ten behoeve van extensieve akkerbouw en opslag.

Naast dat een dergelijke functiewijziging niet vermeld staat in bijlage V van het Omgevingsbesluit, laat toetsing aan bijlage III van de m.e.r.-richtlijn zien dat:

- De omvang van het project beperkt is tot het erf en de directe omgeving;
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen afneemt ten opzichte van de eerdere situatie;
- De productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder beperkt is;
- De stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden afneemt;
- Er geen risico's voor menselijke gezondheid optreden, en;
- Cumulatie met andere projecten niet van toepassing is.

Op basis hiervan zijn er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

4.1.3 Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat het project geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt en daarmee niet m.e.r.-plichtig is. Een milieueffectrapportage wordt dus niet nodig geacht. De functiewijziging met sloop en herbouw leidt juist tot een afname van milieubelasting en een verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2 Activiteiten en milieuzonering

4.2.1 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 in 2024 heeft besloten dat de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 met de richtafstanden per bedrijfsactiviteit is vervangen door de VNG Handreiking 'Activiteiten en milieuzonering'.

Deze handreiking gaat niet meer uit van vast richtafstanden maar van zones met oplopende beschikbare milieugebruiksruimte per activiteit. De handreiking biedt een hulpmiddel bij het inschatten van de benodigde milieugebruiksruimte van een activiteit. Onderdeel hiervan is de in het verleden gehanteerde Lijst van activiteiten uit de handreiking van 2009. Deze is opgenomen in Bijlage A5 van de Handreiking 'Activiteiten en milieuzonering'. Voor het beoordelen van effecten van geluid en geur in het kader van een principeverzoek biedt dit hulpmiddel voldoende houvast. Voor een vergunningaanvraag kan nader onderzoek noodzakelijk zijn.

4.2.2 Situatie plangebied

In de VNG-uitgave 'Activiteiten en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woongebied' en 'gemengd gebied met wonen'. Een 'rustig woongebied' 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 met wonen' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging.

Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. De richtafstanden behorende bij de omgevingstype gemengd gebied worden in de navolgende tabel inzichtelijk gemaakt:

Tabel 1: basisregel geluid

Uitgangspunt	Afstand	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
Basisregel	50 meter	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

De nieuwe VNG Handreiking Activiteiten en Milieuzonering kent drie geluidzones gerekend vanuit de tegen geluidsbelasting te beschermen functies zoals wonen: 'geluid beperkt', 'geluid basis' en 'geluid verruimd'. Voor een omgevingstype 'gemengd gebied met wonen' kan worden aangesloten bij de zone 'geluid basis'. Voor een omgevingstype 'rustig woongebied' kan worden aangesloten bij de zone 'geluid beperkt'.

Om te bepalen welke afstand tussen de geplande activiteit en geluidsgevoelige gebouwen richtinggevend is, wordt gebruik gemaakt van onderstaande transponeringstabel uit de 'VNG Handreiking Activiteiten en milieuzonering' in combinatie met Bijlage 5 uit dezelfde handreiking. Deze bijlage bevat de indicatieve lijst met inschatting van geluid en geur gekoppeld aan SBI codes. De bijlage kent voor geluid aan de diverse activiteiten een 'positie' toe in kolom 5. Aan de hand van de positie kan met behulp van onderstaande tabel een vertaling gemaakt worden naar de zones geluid en de bijbehorende afstanden uit kolom 1 van de tabel.

Tabel 2: transponeringstabel richtafstanden VNG

Richtafstand	Positie	Zones geluid		Zones geur
Tabel VNG- 2009	Tabel VNG-2024	Rustig woongebied	Gemengd gebied met wonen	
0 of 10 m	FM (functie-menging)	-	-	-
30 m	1	beperkt	basis	basis (> 30 m)
50 m	2	beperkt (> 50 m)	basis	basis (> 50 m)
100 m	3	basis	basis (> 50 m)	verruimd (> 100 m)
200 m	4	verruimd	verruimd (>100 m)	maatwerk (>200 m)
300 m en hoger	IT (industrie-terrein)	-	-	-

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.

De voorgenomen functiewijziging naar 'Wonen-vab' leidt niet tot een situatie waarin het woon- en leefklimaat van omwonenden, alsook de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies, in ernstige mate wordt aangetast. De beperkte activiteiten ter ondersteuning van extensieve akkerbouw vallen onder milieucategorie 2 'akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)'. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter voor geur tot gevoelige functies en 30 meter voor geluid. De dichtstbijzijnde woning aan de Rijssenseweg 55a ligt op circa 80 meter van de bijgebouwen die voor deze activiteit gebruikt worden. De richtafstanden worden daarmee ruimschoots gehaald. De externe werking van het plan is ruim binnen aanvaardbare grenzen.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving. De functie 'Wonen-vab' wordt aangeduid als een milieugevoelige functie, in tegenstelling tot de voormalige functie 'Agrarisch met waarden'.

Deze nieuwe functie ondervindt geen hinder van omliggende bedrijven. Aan de Rijssenseweg 57a, aan de overzijde van het plangebied, ligt een winkel in ijzerwaren en gereedschappen. Op dezelfde locatie gaat ook handel in park- en tuingereedschap plaatsvinden. De richtafstanden voor deze twee bedrijfstypen (groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur en groothandel in overige consumentenartikelen) betreft 30 meter voor geluid en 10 meter voor geur. De afstand van de perceelgrens van deze functie tot de woning in het plangebied is 36 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden.

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.

4.2.3 Conclusie

Zowel de interne als externe werking van de voorgenomen functie en activiteiten is toereikend. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 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.

4.3.2 Situatie plangebied

Op de locatie worden de veehouderijactiviteiten beëindigd. De bestemming wordt omgezet van agrarisch naar wonen-vab. De woning binnen het plangebied is een bodemgevoelig gebouw. Op locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit bodemonderzoek is gebleken dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Ter plaatse van het overige terrein is sprake van een licht verhoogd PAK-gehalte, passend bij de kwaliteitsklasse 'Wonen'. Dit vormt geen beperking voor de gewenste bestemmingswijziging.

Ter plaatse van de voormalige dieseltank is een licht verhoogd gehalte minerale olie aangetroffen. Deze valt onder de algemene zorgplicht. Bij ontgraving dient de verontreinigde grond zoveel als mogelijk te worden verwijderd. Hiervoor zal in de uitvoeringsfase een plan van aanpak worden opgesteld en voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Nader asbestonderzoek is niet noodzakelijk, omdat het gemeten gehalte zowel op het overige terrein als in de druppelzone ruim onder de helft van de interventiewaarde (100 mg/kg ds) ligt. Hiermee is statistisch aannemelijk dat geen overschrijding zal optreden.

De bodem vormt derhalve geen belemmering voor het vaststellen van dit TAM-omgevingsplan. Voor de gedetailleerde inhoud van het bodemonderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 bij de toelichting bij dit plan.

4.3.3 Conclusie

De bodemkwaliteit wordt geschikt geacht voor de huidige en toekomstige functie (wonen-vab). Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Geluid

4.4.1 Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidsgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

Geluidsgevoelige gebouwen

In artikel 3.20 van het Bkl zijn de geluidsgevoelige gebouwen aangewezen. 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 de woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Onder geluidgevoelige gebouwen wordt verstaan:

- woningen
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl gaat over het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw bij wegen, spoorwegen en industrieterreinen alsook het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen gelegen binnen een geluidaandachtsgebied.

Een geluidaandachtsgebied is een locatie langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde zoals opgenomen in de tabel in artikel 5.78t van het Bkl. Mocht er door een gemeente nog geen geluidaandachtsgebied in het omgevingsplan zijn opgenomen, dan gelden de afstanden uit artikel 17.5 Omgevingsregeling:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 meter;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 meter;
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 meter.

In het Bkl zijn eisen gesteld aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. In onderstaande tabel zijn de standaardwaarden en grenswaarden weergegeven.

Een nieuw geluidgevoelig gebouw kan zonder meer worden toegelaten als het geluid niet hoger is dan de standaardwaarden. Meer geluid dan de standaardwaarde kan echter als aanvaardbaar beoordeeld worden (artikel 5.78u tot en met 5.78ad Bkl). Een grenswaarde is een uiterste grens waar niet van mag worden afgeweken.

Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde zal beschouwd moeten worden welke maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen tot de standaardwaarden. Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als ze:

1. geluidbeperkende maatregelen niet mogelijk zijn;
2. de overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk beperkt zijn door het treffen van geluidbeperkende maatregelen;
3. bij voorwaarde 1 en 2 geluidbeperkende maatregelen overwogen zijn die financieel doelmatig en tegen het treffen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan;
4. het gecumuleerd geluid de grenswaarde niet overschrijdt;
5. het gezamenlijke geluid is bepaald en de grenswaarde niet overschrijdt;
6. besluit tot het treffen van geluidwerende maatregelen.

Er zal bij de voorbereiding van een omgevingsplan of omgevingsvergunning, onderzoek moeten worden gedaan naar de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten, wanneer deze zich binnen het geluidaandachtsgebied van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen bevinden.

Geluid door activiteiten

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder paragraaf 5.1.4.2.1 zijn regels voor het aspect geluid opgenomen die gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Deze instructieregels zijn van toepassing op het moment dat een BOPA op een locatie een geluidsbelastende activiteit of een geluidgevoelig gebouw planologisch mogelijk maakt. Daarmee gelden de instructieregels zowel bij het toestaan van de activiteit, als bij het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in de nabijheid van de activiteit.

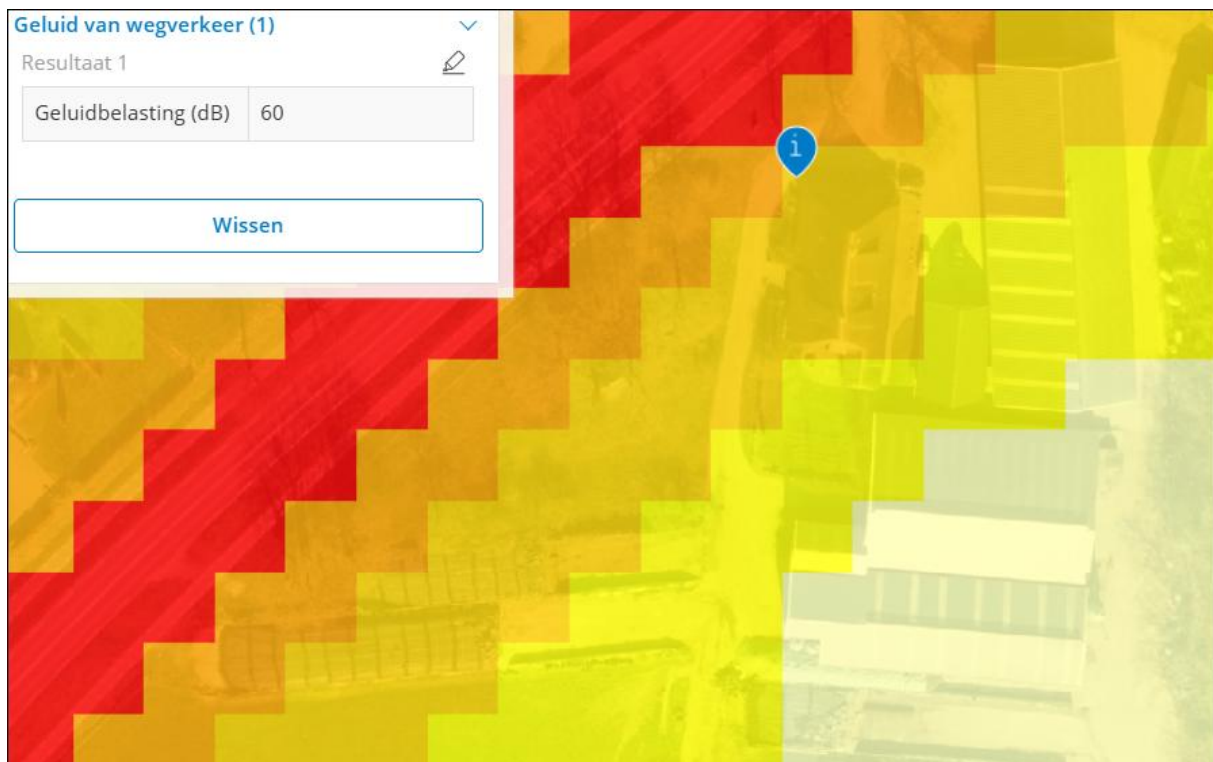
Met uitzondering van het geluid van woonactiviteiten, zijn de instructieregels van deze paragraaf van toepassing op het geluid van alle denkbare activiteiten. Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals groen of speeltuinen. De instructieregels zijn ook van toepassing op geluid afkomstig van een locatie waar woningen met een bedrijf aan huis zijn toegelaten. Dat betekent dat het geluid dat afkomstig is van het wonen niet wordt beoordeeld, maar het geluid van de bedrijfsmatige activiteiten wel.

De instructieregels zijn niet van toepassing op tijdelijk gebouwen (minder dan 10 jaar) en op geluid afkomstig van doorgaand verkeer op wegen en spoorwegen.

4.4.2 Situatie plangebied

Met het voorgenomen plan wordt een agrarische functie gewijzigd in een woonfunctie. De bestaande agrarische bebouwing op het terrein wordt gesloopt, en wordt vervangen door twee nieuwe bijgebouwen ten behoeve van extensieve akkerbouw en opslag. De bedrijfswoning verandert in deze situatie in een burgerwoning. Deze woning was, en is nu nog steeds, een geluidgevoelig gebouw.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een spoorweg, en van geluidbelasting door industrie is ook geen sprake. Het dichtstbijzijnde industrieterrein ligt op meer dan 2,5 kilometer afstand. Daarentegen ligt het plangebied wel naast een provinciale weg. De geluidbelasting op de voorgevel (L_{den}) betreft 60 dB. Dit is weergegeven in de onderstaande afbeelding.



Afbeelding 10: geluid door wegverkeer (L_{den}) (Bron: Atlasleefomgeving)

De grenswaarde voor een geluidgevoelig gebouw langs een provinciale weg is 60 L_{den} . De grenswaarde wordt niet overschreden. In de huidige situatie is de geluidbelasting op de voorgevel ook 60 dB. Het betreft immers al een geluidgevoelig gebouw. Door de functiewijziging blijft dit onveranderd.

Voor geluid vanuit omliggende activiteiten en geluid door activiteiten op locatie zelf wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 4.2. Daar is aangetoond dat geluid zowel de interne als externe werking van geluid door activiteiten geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'geluid' zijn er geen belemmeringen voor voorliggend plan. De grenswaarde wordt niet overschreden en de woonsituatie blijft onveranderd.

4.5 Geur

4.5.1 Algemeen

In paragraaf 5.1.4.6.1 Bkl zijn de instructieregels opgenomen die geurbelastende activiteiten en/of geurgevoelige gebouwen in elkaars nabijheid mogelijk maken. Het gaat hierbij om drie geurbronnen waarvoor regels zijn gesteld, namelijk:

- Zuiveringstechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2)
- Het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3)
- Andere agrarische activiteiten

In artikel 5.92 Bkl staat vastgelegd dat in een omgevingsplan rekening gehouden wordt met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen en dat het omgevingsplan erin voorziet dat dit aanvaardbaar is. Hierbij moet rekening worden gehouden met de lokale specifieke omstandigheden en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten. De specifieke plaatselijke situatie kan mede bepalend zijn voor wat aanvaardbaar is en per geval

verschillen. Afhankelijk van de gemeente kan lokaal beleid van toepassing zijn voor het aspect geur. Dit wordt dan vastgelegd in een Geurgebiedsvisie en Geurverordening.

Naast het toetsen van de geurbelasting door activiteiten op geurgevoelige functies, moet bij het toelaten van een nieuwe geurgevoelige functies ook worden getoetst of bedrijven in de omgeving worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Wanneer hier sprake van is moet getoetst worden aan de geldende normen waar het bedrijf aan moet voldoen. Een nieuwe geurgevoelige functie is alleen aanvaardbaar als dit er niet toe leidt dat het bedrijf daardoor niet meer kan voldoen aan de voor het bedrijf geldende normen. Dit betekent dat er sprake is van een beperking in de bedrijfsmogelijkheden.

4.5.2 Situatie plangebied

Onderhavige plannen maken een functiewijziging mogelijk op het erf Rijssenseweg 26 in Markelo mogelijk. Hierbij wordt een agrarische functie opgeheven en verandert in de functie 'wonen-vab'. De bedrijfswoning was al een geurgevoelig gebouw en in de nieuwe situatie is de burgerwoning weer een geurgevoelig gebouw.

Voor wat betreft de onderbouwing van het aspect geur aan de hand van de VNG-handreiking wordt kortheidshalve verwezen naar paragraaf 4.2. Zowel de interne werking van omliggende activiteiten vormen geen hinder voor het planvoornemen, alsook de externe werking van de extensieve akkerbouw. De richtafstanden voor de betreffende activiteiten worden niet overschreden.

Regels voor geur zijn, afgezien van lokale geurverordeningen en geurgebiedsvisies, te vinden in het omgevingsplan. De geurhinder veroorzaakt door de activiteit 'extensieve akkerbouw' valt onder de uitzondering in Artikel 22.93 Omgevingsplan vanwege de functionele binding met de bebouwing.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'Geur' zijn er dan ook geen belemmeringen voor voorliggend plan.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 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 betekenende 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.

4.6.2 Situatie plangebied

In onderhavige situatie is er sprake van een NIBM standaardgeval. Er is sprake van een functiewijziging waarbij een aantal bijgebouwen gesloopt worden, en twee bijgebouwen herbouwd worden. Ter vergelijking: woonwijken zijn per definitie NIBM als het gaat om 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee of meer ontsluitingswegen.

Er vinden als gevolg van het plan geen extra verkeersbewegingen plaats. De ontwikkeling is aan te merken als NIBM. Afbeelding 11 geeft de berekening met de NIBM-tool weer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	0
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,00
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 11: NIBM-tool berekening vanwege de ontwikkeling.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Omgevingsveiligheid

4.7.1 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)

4.7.2 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 12 is een uitsnede van de kaart weergegeven.



Afbeelding 12: Kaart 'externe veiligheid' (Bron: Atlasleefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dat er in en rond het plangebied geen sprake is van risicobronnen. Er is geen aandachtsgebied van toepassing. Plaatsgebonden risico en groepsrisico zijn hier niet van toepassing.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Natuur

4.8.1 Algemeen

De Wet natuurbescherming (Wnb) is per 1 januari 2024 beleidsneutraal opgegaan in de Omgevingswet. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Nederlands Natuurnetwerk. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.8.2 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 vergunningenstelsel 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 1,3 kilometer afstand van het plangebied. Het gebied Sallandse Heuvelrug is gelegen op circa 8,5 kilometer van het plangebied.

Stikstof

Met behulp van het rekenprogramma AERIUS-Calculator is de hoogte van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de sloop-, bouw- en gebruiksfase van het plan bepaald.

Het momenteel aanwezige melkrundveebedrijf beschikt op alle relevante aanwijsdata van omliggende Natura 2000-gebieden over een referentiesituatie gevormd door een onherroepelijke milieuhistorie.

In het kader van de Lbv-deelname van het bedrijf dient minimaal 85% van de referentiesituatie 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 15 september 2025 een 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 800 meter afstand van het plangebied. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, het omzetten van een veehouderij naar een woonbestemming, 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.

Ten behoeve van het voorliggend plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan is als bijlage opgenomen bij deze motivering. Bij de uitvoering van het onderzoek zijn sporen van de boerenzwaluw, steenuil en kerkuil aangetroffen. Ten aanzien van deze soorten dient voldaan te worden aan de specifieke zorgplicht. In de uitvoeringsfase dient een ecologisch werkprotocol aanwezig te zijn waarin mitigerende maatregelen staan (o.a. alternatieve nestlocaties) en waarin de periodes staan waarin ingrijpende werkzaamheden plaats mogen vinden. Inmiddels is de lokale vogelwerkgroep / uilenwerkgroep Hofvogels aangehaakt om hier uitvoering aan te geven, onder meer door het ophangen van een toereikend aantal uilenkasten en zwaluwkommen. Door het treffen van deze mitigerende maatregelen en het werken volgens een ecologisch werkprotocol wordt aan de specifieke

zorgplicht voldaan en vormt het aspect soortenbescherming geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Archeologie & Cultuurhistorie

4.9.1 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.

4.9.2 Situatie plangebied

Het geldende omgevingsplan heeft aan het plangebied de functie 'Waarde – Archeologische verwachting 1' toegekend. De voor deze functie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. In principe is het hierdoor niet toegestaan om op deze gronden nieuwe gebouwen te bouwen en bestaande en legale gebouwen te vergroten. Hiervan kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken, mits uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad. Een omgevingsvergunning is niet nodig als:

- Uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn op de betrokken locatie;
- Het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande en legale fundering wordt benut;

- De voor het bouwen benodigde grondbewerkingen niet dieper zijn dan 0,40 m vanaf het maaiveld of het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m².

Bij de functiewijziging vindt de sloop van de huidige bedrijfsbebouwing plaats en de herbouw van twee bijgebouwen ten behoeve van de mogelijkheid tot extensieve akkerbouw. Bij deze werkzaamheden wordt een bestaande kelder gedempt. Het te bebouwen oppervlak is kleiner dan 2.500 m². Een archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig geacht.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Overijssel blijkt dat er op de locatie geen sprake is van rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Trillinghinder

4.10.1 Algemeen

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 beschermt 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.

Trillinghinder 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.

4.10.2 Situatie plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig waarbij de bewegingen op het spoor door treinen tot trillinghinder kunnen leiden. De dichtstbijzijnde spoorweg ligt op 5,6 kilometer afstand van het plangebied. Gezien deze afstand is het niet aannemelijk dat de woning binnen het plangebied hinder zal ondervinden van trillingen door het spoor.

Tevens is het plangebied niet gelegen aan een weg waarover het vervoer van goederen door zware voertuigen plaatsvindt. De dichtstbijzijnde weg waarover het vervoer van goederen door zware voertuigen plaats kan vinden, betreft de A1 op 2,8 kilometer van de planlocatie. Het aspect trillingen is in de beoogde situatie niet van toepassing.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Wateraspecten

4.11.1 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. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.11.2 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 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is.

Op de planlocatie worden hemelwater en afvalwater gescheiden afgevoerd. Hemelwater infiltreert in de bodem. Afvalwater wordt afgevoerd door een drukrioolstelsel. Het planvoornemen voorziet in de sloop van de huidige bijgebouwen en de herbouw van een dwarsritschoppe en een werktuigenberging. Het totale verharde oppervlak op het gebied neemt af, wat bijdraagt aan een betere waterhuishouding.

Het waterschap heeft per mail d.d. 4 november 2025 aangegeven dat voor de voorgenomen ontwikkelingen, geen nader overleg noodzakelijk geacht wordt.

4.11.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 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 'Parkeren – Parkeerkencijfers 2024 – 4, 19-06-2024' 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.

4.12.2 Situatie plangebied

Verkeersbewegingen

Momenteel is op de locatie een melkrundveehouderij gevestigd, welke dagelijkse vervoersbewegingen met onder meer tractoren, vrachtauto's en personenauto's met zich meebrengt. In de beoogde situatie is sprake van een woonbestemming met extensieve akkerbouw en vinden er slechts nog beperkt vervoersbewegingen met zwaar wegverkeer plaats. Dit betreft vooral tractorbewegingen ten behoeve van de akkerbouw.

Het geschatte aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie is in beeld gebracht op basis van de CROW-kengetallen. Op basis van de CROW-kengetallen kan de beoogde situatie worden aangemerkt als categorie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'. Voor deze categorie geldt een

verkeersgeneratie van 3,9 tot 5,7 verkeersbewegingen in het buitengebied per 100 m² bvo. Op de locatie is er sprake van circa 450 m² aan bedrijfsgebouwen (werktuigenberging), te weten de werktuigenberging. Uitgaande van een gemiddelde bandbreedte levert dit een verkeersgeneratie op van 25 verkeersbewegingen per dag.

Deze verkeersbewegingen zullen niet leiden tot een onacceptabele toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van het voormalige agrarische bedrijf. Het zorgt juist voor een afname in verkeersbewegingen in vergelijking met het melkrundveebedrijf.

Verkeersveiligheid

Het plangebied heeft een goede ontsluiting middels een bestaande, brede in- en uitrit op de Rijssenseweg. De Rijssenseweg betreft een provinciale weg. Het verkeer kan met goed zicht het erf op en af rijden. Dit zorgt voor een veilige bereikbaarheid van het perceel. Op het terrein zelf is voldoende gelegenheid om te keren en te draaien. Dit voorkomt gevaarlijke situaties op de openbare weg.

Parkeren

De geschatte aantal parkeerplekken is in beeld gebracht op basis van de CROW-kengetallen. Op basis van de CROW-kengetallen kan de beoogde situatie worden aangemerkt als categorie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'. Voor deze categorie geldt op grond van de Parkeernormen Gemeente Hof van Twente 2016 een kengetal van 1,05 parkeerplekken in het buitengebied per 100 m² bvo. Op de locatie is er sprake van circa 450 m² aan bedrijfsgebouwen. Daarnaast is er sprake van een vrijstaande woning, waarvoor een norm van 2,4 parkeerplek per woning in het buitengebied geldt.

Gelet op voornoemde geldt in de beoogde situatie dus een parkeerbehoefte van 7,125 plaatsen. De werktuigenberging wordt slechts extensief gebruikt, immers worden hier landbouwtractoren en machines inpandig gestald. Op het erf is ruim voldoende parkeergelegenheid voor de parkeerbehoefte in de beoogde situatie. Op de erfinrichtingsschets zijn 3 parkeerplaatsen ingetekend. Overige auto's kunnen parallel aan de fietsenschuur of aan de oostzijde van het erf tussen de te realiseren werktuigenberging en dwarsritschöppe geplaatst worden. Parkeren vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.12.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren geen beperking vormt voor het voorgenomen initiatief.

4.13 Gezondheid

4.13.1 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.

4.13.2 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. In tegenstelling, door de verbeterde waterhuishouding, de verbeterde situatie voor bewoners en omwonenden aangaande geur en geluid, alsook door de herindeling van het erf, verbetert het woon- en leefklimaat op locatie.

4.13.3 Conclusie

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

5. Juridische toelichting

5.1.1 Inleiding

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

5.1.2 Opzet van de regels

Deze wijziging van het omgevingsplan betreft een TAM-Omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplan wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-Omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit TAM-Omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

Preambule

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe dit TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een bestemmingsplanwijziging op de locatie 'Rijssenseweg 26 te Markelo' en is als nieuw hoofdstuk 22z opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Hof van Twente. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

Het op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22z van het omgevingsplan van de gemeente Hof van Twente. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22z' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22z' gelezen worden.

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

Verantwoording van de regels

De regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente" zijn onverkort van toepassing op het voorliggende wijzigingsplan. Van belang zijn dan met name de bepalingen van de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen', maar ook de bestemmingsbepalingen 'Waarde – Archeologische verwachting 1', de 'Inleidende bepalingen' uit Hoofdstuk I, de 'Algemene regels' uit Hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels uit hoofdstuk 4 spelen een rol.

6. 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 geheven 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 vastgesteld.

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 inachtneming van de standaard uitgangspunten is verder vooroverleg daarom niet noodzakelijk geacht.

7.3 Participatie

In het voortraject van deze TAM-omgevingsplanwijziging zijn diverse burens op de hoogte gesteld van, c.q. betrokken bij, het planvoornemen van initiatiefnemers. Dit betrof onder andere de eigenaren van de voormalige camping Klompjan aan de oostzijde van het perceel, de bewoners en ondernemers gesitueerd aan de noordwestzijde van de N752 en een van de bedrijven gelegen aan de westzijde van de nabijgelegen rotonde. De reacties op de nu voorgenomen wijzigingen zijn als positief te omschrijven.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan heeft tussent vanaf 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.

DE
OMGEVINGS
ADVISEURS.

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