

MOTIVERING TEN BEHOEVE VAN:

TAM-OMGEVINGSPLAN GEMEENTE HOF VAN TWENTE HOOFDSTUK 22AF WINTERKAMPERWEG 24A/26 MARKELO

**Plannaam: TAM-Omgevingsplan gemeente Hof van
Twente Hoofdstuk 22af Winterkamperweg 24a/26
Markelo**

Plantype: Motivering behorende bij een TAM-Omgevingsplan

Status: Vastgesteld

Datum: 27-07-2026

IMRO-idn: NL.IMRO.1735.BGxWinterkmpw26-VS10

MOTIVERING TEN BEHOEVE VAN:

TAM-OMGEVINGSPLAN GEMEENTE HOF VAN TWENTE HOOFDSTUK 22AF WINTERKAMPERWEG 24A/26 MARKELO

Initiatieflocatie: Winterkamperweg 24a-26
7475 SJ Markelo

Adviseur/contact: SRO, FarmConsult
Postbus 91
7240 AB Lochem
farmconsult@forfarmers.eu

Datum: Juli 2026

Versie: 4

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Geldend omgevingsplan.....	3
1.4	Doelen van de wet	5
1.5	TAM-Omgevingsplan	5
1.6	Bij het plan horende stukken.....	5
1.7	Leeswijzer	6
2	GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL.....	7
2.1	Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur	7
2.2	Bestaande situatie.....	8
2.3	Toekomstige situatie.....	9
2.4	Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten.....	11
2.5	Landschappelijke inpassing.....	11
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	22
4	ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING	28
4.1	M.e.r.-beoordeling.....	28
4.2	Milieuaspecten	29
4.3	Fysieke aspecten	50
5	UITVOERBAARHEID	61
5.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid	61
5.2	Participatie.....	61
6	TOETSING EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES	63
7	TOELICHTING OP DE REGELS.....	64
7.1	Inleiding.....	64
7.2	Opzet regels.....	64
8	BIJLAGEN.....	68

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer bezit een gemengd veehouderijbedrijf bestaande uit een rundveetak en varkenshouderijtak aan de Winterkamperweg 24 – 26 te Markelo in de gemeente Hof van Twente.

Initiatiefnemer heeft de locatie aangemeld voor de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv). Als gevolg van deelname aan deze regeling zal het veehouderijbedrijf op locatie worden beëindigd. In lijn met de Lbv-regeling dient dan een functiewijziging plaats te vinden van de veehouderijlocatie.



Afbeelding 1 Luchtfoto bestaande situatie Winterkamperweg 24a-26

Als onderdeel van de stoppersregelingen dient initiatiefnemer te voldoen aan diverse voorwaarden. Een van de voorwaarden van RVO, waar initiatiefnemer in de eerste 12 maanden na ondertekening van de beschikking aan moet voldoen, is een 'wijziging van het Omgevingsplan'.

Voor de projectlocatie is vroegtijdig het vooroverleg gestart met de gemeente Hof van Twente. Hiertoe is de volgende herontwikkeling voorgesteld:

1. Alle aanwezige gebouwen, voorzieningen en verhardingen behorende tot de veehouderij te slopen. Het te slopen oppervlak bedraagt in totaal 1.928 m², maar in het kader van de sloopvoucheregeling blijft een deel van de bedrijfsbebouwing behouden / herontwikkeld. In dit kader is het definitieve sloop oppervlak 1.128 m².

2. Bedrijfswoning met huisnummer 24a wordt qua functie gewijzigd naar een plattelandswoning.
3. Bedrijfswoning inclusief aangebouwd bijgebouw, overkapping en garage behorende tot huisnummer 26 blijft behouden en ongewijzigd.
4. Op locatie #26 wordt een agrarisch bedrijf voortgezet bestaande uit de volgende ontwikkelingen:
 - a. Behouden werkplaats ten behoeve van voortzetting agrarisch bedrijf;
 - b. Behouden kapschuur;
 - c. Behouden potstal ten behoeve van het hobbymatig houden van maximaal 10 stuks vleesrunderen met een bebouwd oppervlak à 120 m²;
 - d. Realiseren nieuwe hooiopslag met een bebouwd oppervlak à 192 m²;
 - e. Realiseren nieuwe werktuigenberging inclusief statische opslag met een bebouwd oppervlak à 240 m²;
4. De omliggende gronden zullen agrarisch in gebruik blijven behorend tot het omliggende cultuurlandschap. Het erf wordt landschappelijk ingepast.

Dit heeft geresulteerd in een positieve principemedewerking (d.d. 24-09-25, kenmerk: 1014735). Ter impressie zie kader.

Op 25 augustus 2025 ontvingen wij, namens uw opdrachtgever de familie Oplaat, uw principeverzoek voor het ontwikkelen van het erf met de adressen Winterkamperweg 24a en 26 in Markelo. Het plan past niet binnen de regels van het "Omgevingsplan gemeente Hof van Twente". Wij hebben in onze vergadering van dinsdag 16 september 2025 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het ontwikkelen van dit 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' wordt aangetoond;
- Dit houdt in dat de ontwikkelingen geen onevenredige nadelige gevolgen en/of beperkingen met zich mee brengen voor de ontwikkelmogelijkheden voor (niet-) agrarische bedrijven in het buitengebied en dat eigenaren en gebruikers van omliggende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- Er moet een landschappelijk inpassingsplan worden opgesteld waaruit blijkt hoe na sloop van gebouwen er ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd op het erf;
- 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 u en de gemeente.

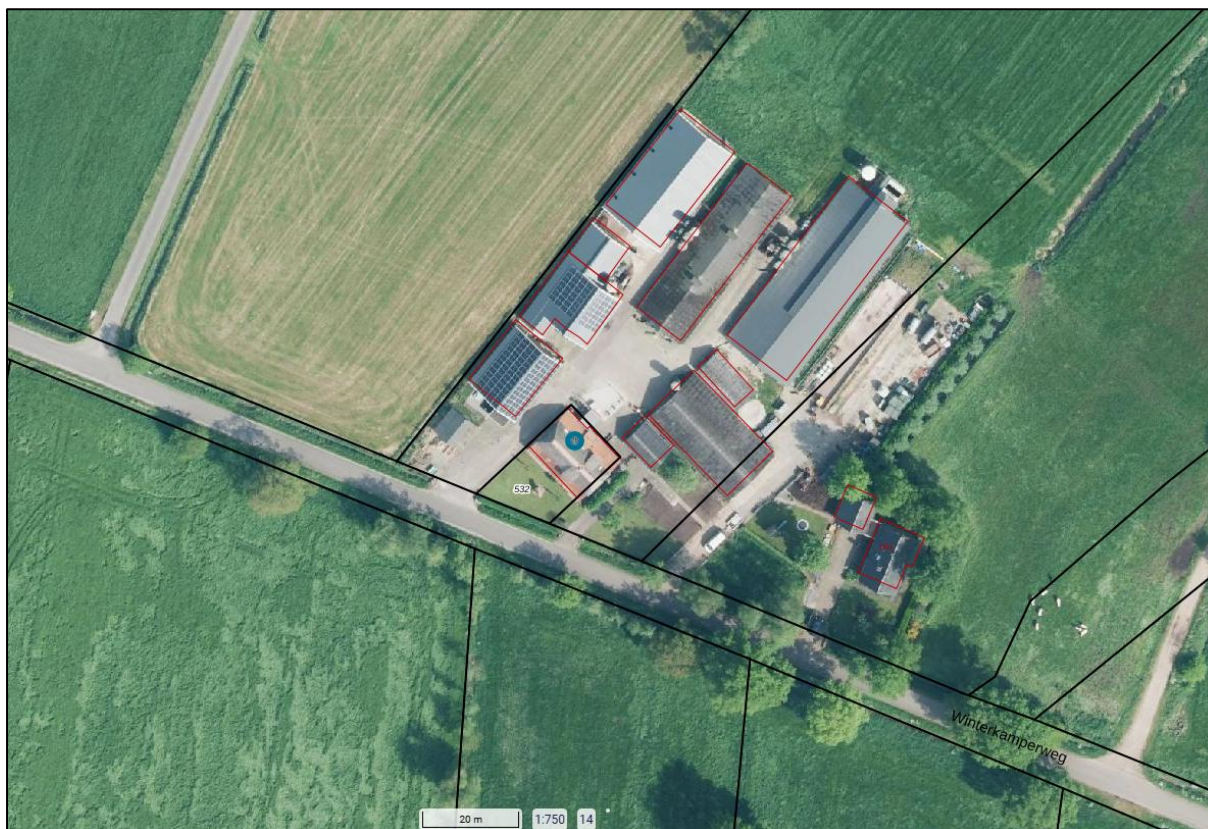
In deze brief gaan we in op de gestelde voorwaarden.

Deze voorwaarden worden vertaald in voorliggend plan. Om de ontwikkeling in juridisch planologische zin mogelijk te maken dient een procedure worden doorlopen via een Wijziging van het Omgevingsplan (TAM-IMRO). Voorliggende motivering vormt de

motivering dat daarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies (ETFAL) behorende tot Wijziging van het Omgevingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als Markelo sectie 0, nummers 532, 533 (ged.) en 534 (ged.) gelegen op het adres Winterkamperweg 24a-26 te Markelo. De kadastrale situatie is volledig in eigendom van initiatiefnemer, inclusief diverse gronden in de omgeving. In onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2 Kadastrale situatie Winterkamperweg 24a-26

1.3 Geldend omgevingsplan

Sinds de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 hebben de gemeenten geen bestemmingsplannen meer maar één gemeentebreed omgevingsplan. De gemeente Hof van Twente heeft nog geen geheel nieuw omgevingsplan opgesteld. Alle 'oude' bestemmingsplannen zijn daarom op 1 januari 2024 van rechtswege samengevoegd tot één tijdelijk omgevingsplan.

Ter plaatse van de Winterkamperweg 24-26 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente', zoals deze onderdeel uitmaakt van het gemeentelijk omgevingsplan. Het erf heeft een bestemming 'Agrarisch met waarden' inclusief een ruim bouwvlak en functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. De aanwezige bedrijfsgebouwen, twee

bedrijfswoning en diverse voorzieningen zijn gelegen binnen deze enkelbestemming. Omliggende gronden hebben een bestemming 'Agrarisch met waarden'.



Afbeelding 3 uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente'

De beoogde ontwikkeling is in strijd met de regels van het omgevingsplan. Er is immers in de toekomstige situatie geen sprake meer van een intensieve veehouderij. Echter, de gronden ter plaatse van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' zijn bestemd voor behoud van de aanwezige landschapswaarden zijnde: beeldbepalende landschapselementen, beslotenheid, hoogteverschillen, rustige omstandigheden, natuur en waterhuishouding. Daarnaast zijn ze bestemd voor: de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en hobbymatig agrarisch gebruik.

Het beoogde gebruik ter plaatse van huisnummer 26 valt binnen de gebruiksregels en bouwregels van het omgevingsplan. Ter plaatse van huisnummer 24a, waar het beoogde gebruik een wijziging van de tweede bedrijfswoning naar plattelandswoning betreft, geldt een strijdigheid in het beoogde gebruik ten opzichte van het omgevingsplan. Echter, in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, veegplan 2021' is een plattelandswoningregeling opgenomen in artikel 4.5.6. Voor meer informatie en een nadere toetsing zie paragraaf 3.3.3.

Het omgevingsplan moet worden gewijzigd om de voorliggende plannen mogelijk te maken. Voor meer informatie zie paragraaf 2.3.

Voorliggende motivering vormt de motivering dat daarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies (ETFAL) behorende tot Wijziging van het Omgevingsplan (TAM-IMRO).

1.4 Doelen van de wet

Het vaststellen van een omgevingsplan staat volledig in het teken van het bereiken van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet.

Artikel 1.3 van de Omgevingswet geeft aan dat de wet, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, is gericht op het in onderlinge samenhang:

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

Artikel 2.1, eerste lid, van de Omgevingswet schrijft voor dat bestuursorganen, dus ook het gemeentebestuur, de taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefenen met het oog op deze maatschappelijke doelen.

1.5 TAM-Omgevingsplan

Een TAM-IMRO omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat los staat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan.

Een TAM-IMRO Omgevingsplan maakt gebruik van de techniek voor planvorming zoals dat gebruikt werd onder de Wet ruimtelijke ordening. Deze techniek betreft de uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening Ruimtelijkeplannen.nl.

De TAM-IMRO plannen maken deel uit van het nieuwe deel van het omgevingsplan. Het is immers een wijziging van het omgevingsplan van rechtswege, alleen wordt die opgesteld, bekendgemaakt en beschikbaar gesteld met de IMRO-techniek. TAM-IMRO plannen hebben weliswaar de technische vorm van de bestemmingsplannen die deel zijn van het tijdelijk deel, maar juridisch gezien vallen ze onder het nieuwe deel. Ze moeten dus ook voldoen aan de instructieregels uit het Bkl en van de provincie.

1.6 Bij het plan horende stukken

Het onderhavige 'TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22af Winterkampweg 24a/26 Markelo' bestaat naast deze motivering uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie 'NL.IMRO.1735.BGxWinterkmpw26-VS10');
- Bijlagen bij de motivering;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

Voor meer informatie zie hoofdstuk 7.

1.7 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt:

- Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie en wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling;
- In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven;
- In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische omgevingsaspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving en die getoetst dienen te worden aan het principe van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties';
- Hoofdstuk 5 besteedt aandacht aan de beperkingsgebieden;
- Hoofdstuk 6 besteedt aandacht aan de uitvoerbaarheid van het planvoornemen;
- In hoofdstuk 7 wordt beschreven hoe het Wijziging omgevingsplan is opgesteld;
- Gedetailleerde informatie zoals tekeningen, onderzoeksrapportages en verslagen zijn bijgevoegd in de separate bijlagen in hoofdstuk 8.

2 Gebiedsprofiel en besluitprofiel

2.1 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Markelo in de gemeente Hof van Twente. De locatie ligt nabij een Natura 2000-gebied 'Borkeld'. De Borkeld is onderdeel van een eindmorene tussen Hellendoorn en Lochem. Het gebied is gevarieerd door gradiënten in hoogte en tussen zandige, ijzerhoudende lemige en venige bodem. Het leemkuilengebied is deels vergraven en deels onvergraven. Als gevolg hiervan bestaat het uit een kleinschalig patroon van heischrale graslanden en natte heide, omgeven door bos.



Afbeelding 4 Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied (rode pijl)

Ten zuiden van dit Natura 2000-gebied is het plangebied Winterkamperweg 24a-26 gelegen. De directe omgeving van het plangebied kent een overwegend agrarisch karakter. Het plangebied is gelegen ten noorden van Markelo op afstand van Rijksweg A1. In de bestaande situatie is op locatie sprake van een gemengd veehouderijbedrijf bestaande uit een rundveetak en varkenshouderijtak, waarbij twee bedrijfswoningen met diverse bijgebouwen en voorzieningen behorend bij het veebedrijf aanwezig zijn.

Met het project wordt de veehouderij gestaakt. Hiertoe worden diverse bedrijfsgebouwen gesloopt. Het plangebied leent zich voor wat betreft aard en omvang uitstekend voor een voortzetting van een agrarisch bedrijf. Hierdoor ontstaat er een toekomstbestendige locatie. Voor een duiding van de bestaande situatie, zie bijlage 1.

Met voorliggende ontwikkeling wordt het erf herontwikkeld en opnieuw landschappelijk ingepast. Functioneel past de ontwikkeling in de omgeving. Dit geldt ook voor de stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur.

2.2 Bestaande situatie

Het bedrijfsp perceel betreft een gemengd veehouderijbedrijf bestaande uit een rundveetak en varkenshouderijtak. Er zijn twee bedrijfswoningen aanwezig, zijnde huisnummers 24a en 26. Het bedrijfsp perceel heeft een groot bebouwd en verhard oppervlak met diverse bijhorende voorzieningen. Op enkele stallen zijn op dit moment zonnepanelen aanwezig. De locatie beschikt over vier ontsluitingen op de Winterkamperweg. Het bedrijf heeft circa 15 ha grond in eigendom (grasland). In verband met de ondergrond is akkerbouw in de vorm van akkerland niet mogelijk. Voor een impressie van de bestaande situatie van het bedrijfsp perceel zie onderstaande luchtfoto.



Afbeelding 5 Impressie bestaande situatie (drone opname noord, d.d. 8-3-25)

Het erf heeft diverse erfverhardingen ten behoeve van het onderhoud van de bedrijfsgebouwen en de bereikbaarheid van bedrijfsgebouwen in geval van calamiteiten. Nabij de bedrijfswoningen en aan de voorzijde van het erf is er sprake van enkele erfbeplantingen. Overige gronden en gebouwen zijn niet landschappelijk ingepast.

2.3 Toekomstige situatie

Winterkamperweg 24a – 26 doet mee aan de landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv). In lijn met de stoppersregeling worden de bedrijfsgebouwen, overtollige voorzieningen en overtollige verhardingen gesaneerd. Op locatie is er sprake van een totaal sloopoppervlak bedrijfsgebouwen à 1.928 m². Echter in het kader van de sloopvoucheregeling blijft een deel van de bedrijfsbebouwing behouden en wordt een deel herontwikkeld. In dit kader is met voorgenomen plan in relatie tot de sloopvoucheregeling het definitieve sloopoppervlak 1.128 m².

In lijn met het staken en het saneren van de veehouderij wordt voorzien in een nieuwe toekomstige invulling. Door het staken van de veehouderij activiteiten neemt de bedrijfsomvang af. Hierdoor is er geen sprake meer voor voldoende werk voor twee huishoudens. In dit kader wordt in voorliggend plan de tweede bedrijfswoning #24a qua functie gewijzigd naar plattelandswoning. De bedrijfswoning inclusief aangebouwd bijgebouw, overkapping en garage behorende tot huisnummer 26 blijft behouden en ongewijzigd. Op locatie, behorende tot huisnummer 26, wordt een agrarisch bedrijf voortgezet bestaande uit de volgende ontwikkelingen (ter impressie zie navolgende afbeelding):

- Behouden werkplaats ten behoeve van voortzetting agrarisch bedrijf;
- Behouden kapschuur;
- Behouden potstal ten behoeve van het hobbymatig houden van maximaal 10 stuks vleesrunderen met een bebouwd oppervlak à 120 m²;
- Realiseren nieuwe hooiopslag met een bebouwd oppervlak à 192 m²;
- Realiseren nieuwe werktuigenberging inclusief statische opslag met een bebouwd oppervlak à 240 m².



Afbeelding 6 Impressie planvoornemen inclusief concept landschappelijke inpassing

In lijn met de sloop wordt bebouwing vernieuwd of opnieuw gebouwd zodat de locatie toekomstbestendig is. Netto worden er drie schuren gesloopt en worden kuilvoerplaten verwijderd. De oppervlakte van deze te slopen schuren is circa 1.128 m². Dit sloop oppervlak wordt ingezet middels 'sloopvouchers'. In dit kader wordt in lijn met de functiewijziging op locatie voorzien in een verkleining van het bouwvlak. De toekomstige juridisch planologische situatie is weergegeven op navolgende afbeelding.



Afbeelding 7 Impressie toekomstige situatie

In lijn met het verkleinen van het agrarisch bouwvlak, moet de toekomstige juridisch planologische situatie voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - houden vee uitgesloten'. Tevens wordt de aanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderd en wordt de plattelandswoning geborgd.

Het voortzetten van een hobbymatige veehouderijtak is mogelijk op basis van gemeentelijk beleid. Het betreft het hobbymatig houden van maximaal 10 stuks vleesrunderen in de te behouden potstal met een bebouwd oppervlak à 120 m². Op basis van gemeentelijk beleid is het mogelijk om ter plaatse van een voormalig veehouderijbedrijf hobbymatig enkele stuks landbouwhuisdieren te houden. In voorliggend geval wordt aangesloten bij dit gemeentelijke standpunt.

Volgend op de functiewijziging kan initiatiefnemer uiteindelijk op basis van voorliggend nieuwe juridisch planologisch kader voor de beoogde bouwplannen de benodigde omgevingsvergunningaanvraag indienen voor de omgevingsplanactiviteit ruimtelijk bouwen en eventueel de technische bouwactiviteit.

Op locatie zijn reeds voldoende verhardingen en ontsluitingen aanwezig. De bestaande ontsluitingen blijven ongewijzigd. Er zal in lijn met de planontwikkeling voldoende verharding aanwezig zijn voor parkeervoorzieningen bij het agrarisch bedrijf #26 en de plattelandswoning #24a.

In lijn met het klimaat en hemelwater in relatie tot de ruimtelijke en landschappelijke waarden in de omgeving, is initiatiefnemer voornemens om het erf landschappelijk in te passen. Voor meer informatie zie navolgende paragraaf 2.5.

2.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen ontwikkeling is een gewenste ontwikkeling passend binnen het erf en de omgeving. Dit gebied is van origine agrarisch georiënteerd. Het betreft hierbij een combinatie van weidegang en veehouderijbedrijven. Als gevolg van de schaalvergroting en de stoppersregelingen van de Rijksoverheid stoppen een aantal agrarische bedrijven in dit gebied.

Ondanks de stoppende bedrijven, blijft het agrarisch grondgebruik (weidegang) de boventoon voeren in het cultuurlandschap. Voorliggende ontwikkeling past ruimtelijk en functioneel in deze omgeving. De functiewijziging van een veehouderijbedrijf naar een akkerbouwbedrijf past in de veranderende omgeving. Het plangebied leent zich voor wat betreft aard en omvang uitstekend voor een agrarisch bedrijf met plattelandswoning. Hierdoor ontstaat er een toekomstbestendige locatie.

In totaliteit neemt met de ontwikkeling het bebouwd oppervlak af en wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing. Door de ontwikkeling vormt de bebouwing op het erf een geclusterd geheel en is er meer aandacht voor een groene inpassing.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het plan zowel op de korte als op (middel) lange termijn, geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten tot gevolg heeft voor de omgeving.

2.5 Landschappelijke inpassing

Een voorwaarde voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied op basis van provinciaal- en gemeentelijk beleid is dat een ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk bij draagt aan de versterking van de waarden en kwaliteiten in het gebied. Door deze ontwikkeling verdwijnt een groot oppervlak bebouwing en verharding, het bouwvlak wordt verkleind. Samen met een goede landschappelijke inpassing zorgt dit voor een verbetering van de omgevingskwaliteit en biodiversiteit.

In het kader van voorliggende ontwikkeling wordt het erf Winterkamperweg 24a – 26 landschappelijk ingepast. Met deze landschappelijke inpassing wordt een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het erf en de omgeving beoogd. Het doel is om middels een juiste inpassing een bijdrage te leveren aan en passend binnen de gewenste landschappelijke kwaliteit van het gehele bedrijf en het omliggende landschap.

Een impressie van de voorgenomen landschappelijke inpassing is weergegeven op navolgende afbeelding. Een gedetailleerde weergave is bijgevoegd in bijlage 2. Samenvattend behelst de ontwikkeling de volgende landschappelijke maatregelen:

'In de nieuwe situatie zal de intensieve veehouderijtak uitgesloten zijn. De initiatiefnemer zal verder gaan met de akkerbouwtak. Een aantal agrarische opstallen die dienst deden voor de intensieve veehouderij en geen functie kunnen doen voor de akkerbouwtak worden gesloopt. Hiervoor in de plaats worden er een aantal nieuwe opstallen gerealiseerd (I). Er is gekozen om openheid naar achter te blijven benadrukken en het erf compacter te maken. In de nieuwe situatie worden twee opstallen (I) gerealiseerd aan de noordwestzijde vanwege het bestaande bouwblok. Zij volgen de structuur van de verkaveling. De andere opstal wordt gerealiseerd aan de noordoostzijde, waarbij het de oriëntatie van de woning zal volgen. De kuilvoerplaten blijven behouden en gaan dienst doen voor de opslag van gewassen. De 2e inrit zal verlegd worden (M) voor een betere bereikbaarheid van de kuilvoerplaten. Tot slot wordt de tweede bedrijfswoning omgezet naar een plattelandswoning. Aangezien het erf aan de voorzijde al ruim voorzien is van groen door middel van hagen (J) en een karakteristieke fruitgaard (F) voldoet hier de ruimtelijke kwaliteit. De groenstructuur aan de westzijde zal ten dele hersteld worden door de aanplant van een fragment houtsingel (K). De houtsingel markeert de verkavelingsstructuur. De achterzijde blijft open om de relatie met het landschap te behouden.'



Afbeelding 8 Impressie landschappelijke inpassing

3 Beleidskader

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). De regels uit het Bkl worden in hoofdstuk 3 van dit plan gemotiveerd getoetst aan de activiteit.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI noemt de volgende nationale belangen die relevant zijn voor het planvoornemen:

- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
- Verbeteren en beschermen van natuur.

Toetsing plan

De leefomgevingskwaliteit omvat zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het project heeft een positief effect op met name de milieukwaliteit. Het voornemen leidt tot een afname van geur en ammoniak, nu sprake is van het staken van het veehouderijbedrijf op locatie.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Instructieregels Rijksoverheid

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouw werken leefomgeving (Bbl). In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de Omgevingswet.

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat regels ter bescherming van de nationale belangen instructie-regels, waaronder:

- Waarborgen van veiligheid;
- Beschermen van waterbelangen;
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, Rijkswaagen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

Toetsing plan

De functiewijziging van de projectlocatie Winterkamperweg 24a-26 wordt afzonderlijk in hoofdstuk 4 van deze motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die

voervloeden uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de kaders uit de vier AMvB's.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan kon worden gerealiseerd. Uit jurisprudentie volgt dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toetsing plan

Met onderhavig initiatief wordt het intensieve veehouderijbedrijf definitief gestaakt. De locatie wijzigt qua functie naar een voortzetting van het agrarisch bedrijf op locatie #26 en een wijziging van de tweede bedrijfswoning #24a naar een plattelandswoning. Er is sprake van een grote afname van bebouwd oppervlak en wordt voorzien in een nieuwe landschappelijke inpassing. De ontwikkeling wordt niet als een stedelijke ontwikkeling gekwalificeerd, waardoor de ladder formeel niet doorlopen hoeft te worden.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er naar aard en omvang geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft daarmee niet doorlopen te worden. Met toetsingen aan diverse milieuhygiënische en planologische aspecten wordt in voorliggende onderbouwing aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.2 Provinciaal beleid

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 Omgevingswet. 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 sociaaleconomische 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 Omgevingswet om één omgevingsverordening vast te stellen met daarin alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving in Overijssel.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities, gebruikt Overijssel het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Dit model (zie figuur 3.1) is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes: 'of' er een maatschappelijke opgave is;
2. ontwikkelingsperspectieven: 'waar' het initiatief past en ontwikkeld kan worden;
3. gebiedskenmerken: 'hoe' een initiatief ingepast kan worden in het landschap.



Afbeelding 9 – uitsnede omgevingsvisie

Generieke beleidskeuzes ('of')

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

- integraliteit;
- toekomstbestendigheid;
- concentratiebeleid;
- (boven)regionale afstemming;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Ontwikkelingsperspectieven ('waar')

Na het beantwoorden van de 'of-vraag', is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de visie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. 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.

Gebiedskenmerken: vier-lagen-benadering ('hoe')

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel zijn in de Catalogus Gebiedskenmerken (hierna: de catalogus) beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De aanwezige gebiedskenmerken zijn onderscheiden in vier lagen:

1. Laag van de beleving: de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving;
2. Stedelijke laag: de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen;
3. Laag van de agrarisch cultuurlandschappen: het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettings-vormen;
4. Natuurlijke laag: de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt.

Toetsing project

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.

Relevante artikelen

Artikel 4.5 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 2

Omgevingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen in de Groene Omgeving die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen, als aannemelijk gemaakt is dat:

- a. (her)benutten van bestaande bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is; en*
- b. mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Doorwerking voor voorliggend plan:

Het veehouderijbedrijf op locatie wordt gestaakt door deelname aan de Lbv-regeling. De bebouwingsmogelijkheden voor het akkerbouwbedrijf blijven behouden, maar door sloop van tenminste 1.128 m² vindt er een afname in bebouwing plaats. Hierdoor neemt de verstening in de groene omgeving af.

Door het staken van de veehouderij activiteiten neemt de bedrijfsomvang af. Hierdoor is er geen sprake meer voor voldoende werk voor twee huishoudens. In dit kader wordt in voorliggend plan de tweede bedrijfswoning #24a qua functie gewijzigd naar plattelandswoning. Dit woonhuis zal niet worden verbouwd, vergroot, verplaatst of gebouwendelijk gewijzigd. Met het plan is enkel sprake van een functiewijziging.

Met het totale plan wordt er voldaan aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 4.6 toekomstbestendigheid

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.*

Doorwerking voor voorliggend plan:

De Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv) is bedoeld voor veehouders die willen stoppen met hun bedrijf of een locatie van hun bedrijf. Het doel van de regeling is om de stikstofuitstoot vanuit de veehouderij te verlagen, zodat natuur die daarvoor gevoelig is, kan herstellen.

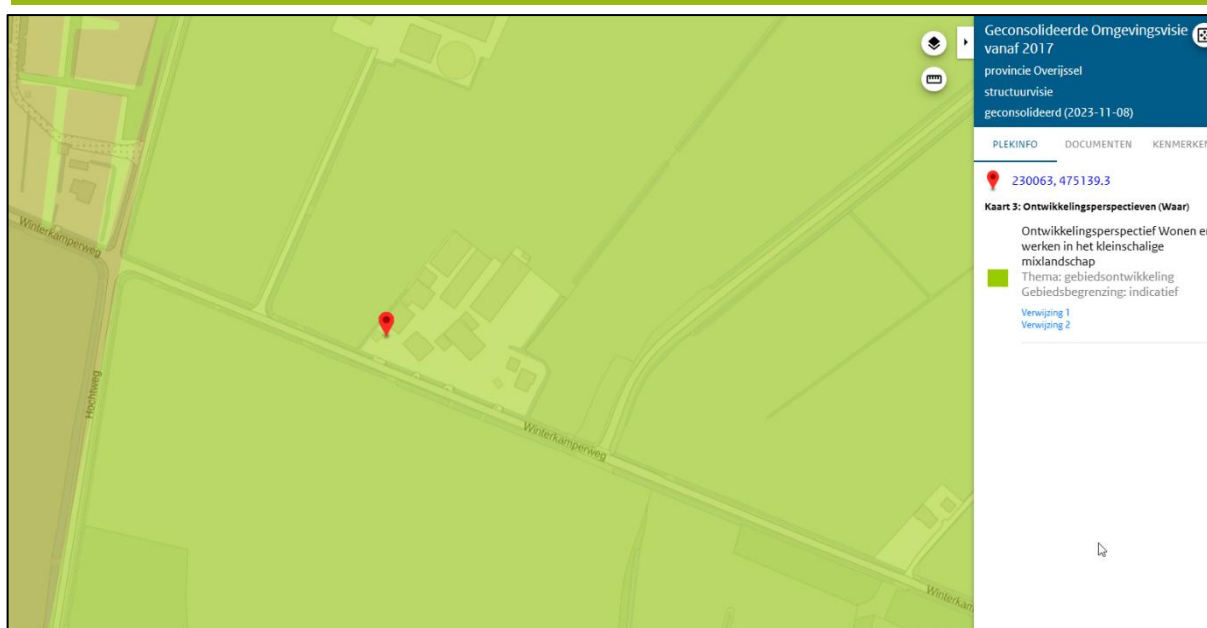
Door de agrarische functie te behouden, maar het bedrijfsmatig houden van vee uit te sluiten kan de agrarisch-economische bedrijvigheid in het buitengebied worden behouden en tevens worden voorzien in herstel van de natuur. Hierdoor kunnen toekomstige generaties op het erf in hun behoeften blijven voorzien en wordt een duurzame en evenwichtige bijdrage geleverd aan de economische welvaart en het behoud van de natuur. Het behouden van de tweede bedrijfswoning middels functiewijziging is een duurzame functiewijziging waardoor deze woning voor een bredere woondoelelgroep toegankelijk wordt. Hiermee wordt voldaan aan het principe van toekomstbestendigheid.

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. In navolgende afbeelding is een fragment van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.

Het plangebied aan de Winterkamperweg 24a – 26 in Markelo bevindt zich in het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. Ter impressie zie navolgende afbeelding. Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied.

Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.



Afbeelding 10 Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

Dit plan voorziet in het uitsluiten van vee door het agrarisch bedrijf als onderdeel van de LBV-regeling, als onderdeel van dit beleid wordt een gemengd veehouderijbedrijf gesaneerd. Het doel van de regeling is om de stikstofuitstoot vanuit de veehouderij te verlagen, zodat natuur die daarvoor gevoelig is, kan herstellen. Door de agrarische functie te behouden, maar het bedrijfsmatig houden van vee uit te sluiten kan de agrarisch-economische bedrijvigheid in het buitengebied worden behouden en tevens worden voorzien in herstel van de natuur.

Daarnaast wordt in voorliggend plan de tweede bedrijfswoning #24a qua functie gewijzigd naar plattelandswoning. Dit woonhuis zal niet worden verbouwd, vergroot, verplaatst of gebouwendijk gewijzigd.

In het plan worden vitaliteit en omgevingskwaliteit/milieukwaliteit in samenhang versterkt.

Gebiedskenmerken

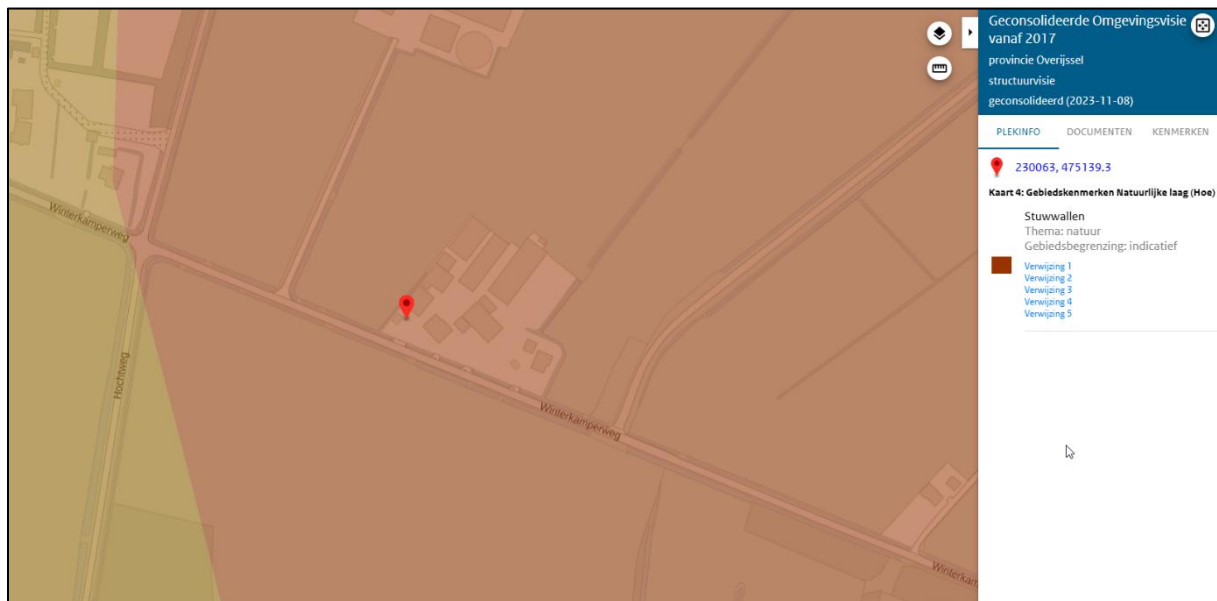
Natuurlijke laag

De natuurlijke laag geeft aan het plangebied het kenmerk 'Stuwwallen'. Ter impressie zie navolgende afbeelding.

De laag 'Stuwwallen' beslaat een groot deel van de oppervlakte van de provincie Overijssel. De ambitie van deze laag is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de

provincie. De stuwwallen hebben als regionale inrijgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen.

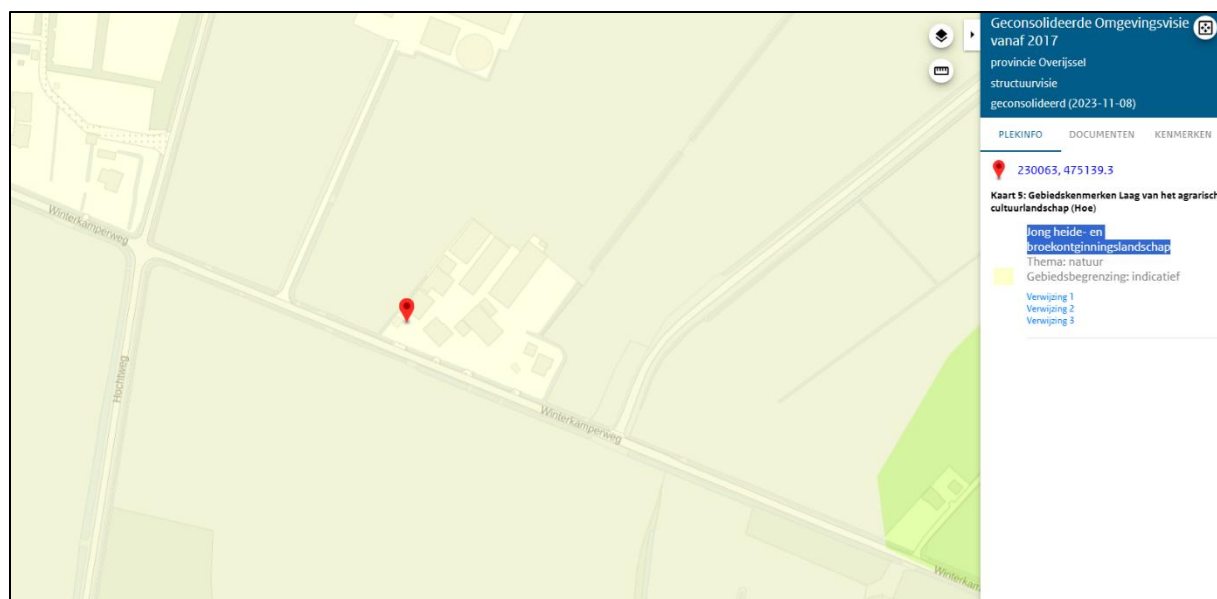


Afbeelding 11 Fragment natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

Doorwerking voor voorliggend plan:

Het plan voorziet in een afname van bedrijfsgebouwen. Door ontharding ontstaat de mogelijkheid om water beter in de grond te infiltreren. Hierdoor kan een bijdrage worden geleverd aan het verbeteren van het watersysteem. Op basis hiervan wordt gesteld dat het plan past binnen de kenmerken van de natuurlijke laag.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap



Afbeelding 12 Fragment Laag van het agrarische cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

De laag van het agrarisch cultuurlandschap kent aan het plangebied het kenmerk 'Jong heide- en broekontginningslandschap' toe. In voorgaande afbeelding is een fragment van de betreffende kaart weergegeven.

De ambitie van deze laag is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms transformatie wanneer daar aanleiding toe is.

Dit plan voorziet in het uitsluiten van vee door het agrarisch bedrijf als onderdeel van de LBV-regeling, als onderdeel van dit beleid wordt een gemengd veehouderijbedrijf gesaneerd. Het doel van de regeling is om de stikstofuitstoot vanuit de veehouderij te verlagen, zodat natuur die daarvoor gevoelig is, kan herstellen. Door de agrarische functie te behouden, maar het bedrijfsmatig houden van vee uit te sluiten kan de agrarisch-economische bedrijvigheid in het buitengebied worden behouden en tevens worden voorzien in herstel van de natuur.

Daarnaast wordt in voorliggend plan de tweede bedrijfswoning #24a qua functie gewijzigd naar plattelandswoning. Dit woonhuis zal niet worden verbouwd, vergroot, verplaatst of gebouwelijk gewijzigd.

Met de ontwikkeling wordt voorzien in een ruimte sloop van bedrijfsgebouwen, namelijk van tenminste 1.128 m². Daarentegen wordt nieuwe bebouwing gerealiseerd ten behoeve van een voortzetting van het agrarisch bedrijf met een bebouwd oppervlak à 552 m². Op locatie wordt met de voorgestelde herontwikkeling voorzien in een verbetering van de landschappelijke- en ruimtelijke kwaliteiten passend bij de omliggende landschapswaarden. Het plan draagt bij aan het versterken van ruimtelijke kwaliteit van het erf.

Conclusie

Er kan met voorliggende onderbouwing geconcludeerd worden dat de voorgenomen planologische wijziging volledig in overeenstemming is met het in de omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Hof van Twente

Algemeen

In 'Hof van Twente, zicht op 2030' heeft de gemeente Hof van Twente de toekomstvisie voor haar grondgebied vastgelegd. De gemeenteraad heeft de strategische visie op 1 juni 2010 definitief vastgesteld. De visie bevat naast een overzicht van te verwachten trends en ontwikkelingen ook informatie over de gewenste identiteit voor Hof van Twente. Over deze gewenste identiteit is in januari 2009 meegedacht door ruim 60 inwoners uit allerlei geledingen van de gemeente en daarbuiten. In 20 streefbeelden geeft het gemeentebestuur aan in welke richting het beleid voor de komende jaren moet worden ontwikkeld.

Streefbeelden 10, 11 en 19 zijn voornamelijk van belang. Deze worden hierna behandeld.

Streefbeeld: Unieke landschappelijke en cultuurlandschappelijke kwaliteiten verder ontwikkeld

Het landschap, de parel van Hof van Twente, heeft in 2030 nog altijd een belangrijke plaats. De structuur van het landschap, met deelgebieden stuwwal/verzamelgebied (westelijk), dekzandgebied (midden) en plateau (oostelijk), maar ook het reliëf en het watersysteem zijn leidend. In de waardevolle ensembles (landschap met natuur- en cultuurhistorische waarden) wordt behoud, onderhoud en herstel van cultuurhistorische en ecologische waarden in praktijk gebracht. Voltooiing van de ecologische hoofdstructuur is eveneens een herkenbaar resultaat. In 2030 is deze een feit. Bestaande natuurgebieden zijn binnen de gemeente en daarbuiten verbonden met elkaar, waardoor duurzame instandhouding van flora en fauna mogelijk is geworden. De reconstructieplannen die aan het begin van de eeuw zijn gemaakt, zijn uitgevoerd. Dit betekent dat ruimtelijke knelpunten, zoals agrarische bedrijven in de directe nabijheid van natuur of milieuhinderveroorzakende bedrijven in het buitengebied, zijn opgelost. Voor nieuwe inrichting van het landschap door functiewijziging zijn oorspronkelijke landschapstypen richtinggevend. Landgoederen hebben in 2030 hun ruimtelijke visies uit het begin van de eeuw uitgevoerd en de Bovenregge slingert weer als vanouds door het landschap. Dit lint van water door het landschap refereert aan de historie. Het project Bovenregge van Schipbeek tot Elsenerbroek visualiseert de verbinding tussen stad en landelijk gebied.

Streefbeeld 11: Nieuw evenwicht in functies in het buitengebied is ontstaan met een nieuwe toeristisch-recreatieve publiekstrekker

In de toekomstvisie wordt ingezet op het faciliteren van knooppunten, CO₂-reductie bij agrarische bedrijven en hun toe- en afvoer en de toevoeging van een attractie van bovenregionaal belang.

Streefbeeld 19: Een kwalitatief sterke, maar duurzame agrarische sector gericht op wereldvoedselproductie en een belangrijke lokaal/regionale functie

In de toekomstvisie wordt beschreven dat de landschappelijke structuur bepalend is voor de gedifferentieerde benadering van de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw: meer grootschalig voor de Europese markt daar waar er ruimte is en het landschap dit toestaat (landbouwonwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden), en elders meer op landschap, recreatie en natuur gericht (extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden). De landbouw dient naast voedselproductie, ook bij te dragen aan energieproductie, landschaps- en natuurbeheer en recreatie.

Toetsing plan

De voorgenomen ontwikkeling betekent een impuls in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, omdat er ontsierende bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast wordt met voorgenomen ontwikkeling een bijdrage geleverd aan het oplossen van ruimtelijke knelpunten, zoals agrarische bedrijven in de directe nabijheid van natuur.

Het doel van de LBV-regeling is om de stikstofuitstoot vanuit de veehouderij te verlagen, zodat natuur die daarvoor gevoelig is, kan herstellen. Door de agrarische functie op #26 te behouden, maar het bedrijfsmatig houden van vee uit te sluiten kan de agrarisch-economische bedrijvigheid in het buitengebied worden behouden en tevens worden voorzien in herstel van de natuur. Daarnaast wordt in voorliggend plan de tweede bedrijfswoning #24a qua functie gewijzigd naar plattelandswoning. Dit woonhuis zal niet worden verbouwd, vergroot, verplaatst of gebouwelijk gewijzigd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de streefbeelden als bedoeld in de Strategische visie, Hof van Twente, zicht op 2030.

3.3.2 Structuurvisie landelijk gebied

Algemeen

In 'Structuurvisie Landelijk gebied' van de gemeente Hof van Twente staat de ontwikkeling van het landelijk gebied voor de komende 10 jaar centraal. De structuurvisie vormt vooral een integratiekader voor het bestaande beleid van de gemeente ten aanzien van de verschillende functies en waarden in het gebied. Een dergelijk 'integratiekader' schetst de bredere achtergrond van beleid dat voor specifieke thema's (bijvoorbeeld recreatie, rood-voor-rood en vrijkomende agrarische bebouwing) is uitgewerkt. Daarnaast beschrijft deze structuur de algemene strategie van de gemeente Hof van Twente ten aanzien van verschillende functies en waarden. Deze strategie geeft richting aan de latere toetsing van verschillende initiatieven die bij de gemeente worden ingediend, en bij het bepalen van het beleid dat in het bestemmingsplan buitengebied wordt uitgewerkt.

De structuurvisie benoemt de volgende kernkwaliteiten van het landelijk gebied in Hof van Twente:

- een sterke agrarische structuur, bestaande uit bedrijven die door schaalvergroting actief anticiperen op een wereldwijde marktwerking, of hun risico's spreiden door diensten te verlenen op het gebied van natuur en landschap en recreatieve functies of andere bedrijvigheid aan het bedrijf toe te voegen;
- een grote mate van ondernemerschap, waardoor verspreid over het gehele landelijk gebied nieuwe bedrijvigheid wordt gestart;
- een breed scala aan landelijke woonmilieus, variërend van kernen en buurtschappen tot individuele erven, dat qua kwaliteit aansluit bij actuele behoefte van de woonconsument;
- een gevarieerd en aantrekkelijk landschap, met als bijzondere parels 23 archeologische monumenten, twee rijksbeschermden stads- en dorpsgezichten (Den Haller en Stokkum) en acht rijksbeschermden historische buitenplaatsen;
- een robuust ecologisch netwerk, dankzij een combinatie van grote natuurgebieden en talrijke verbindingen via beken en kleine natuurelementen;
- een sterk ontwikkelde recreatieve (infra)structuur;
- een goede regionale infrastructuur.

Behoud karakteristieke boerderijen

De gemeente Hof van Twente streeft ernaar om bebouwing met een streekeigen karakter te behouden in eerste instantie krijgt dit doel vorm door karakteristieke boerderijen in stand te houden en mogelijk te versterken door een grotere inhoudsmaat toe te staan dan bij reguliere woningen. Concreet betekent dit dat kan worden toegestaan ook voormalige bedrijfsgedeeltes, zoals de deel, bij de woning te betrekken.

Groei grondgebonden landbouw faciliteren en inpassen

De gemeente Hof van Twente kiest ervoor om ruimte te bieden aan een grootschalig gespecialiseerde agrarische sector. Rekening houdend met de afname van het aantal bedrijven wil de gemeente de groei van overgebleven (gezins)bedrijven faciliteren. Door stevig in te zetten op een zorgvuldige landschappelijke inpassing is de gemeente van mening dat verspreid over de gehele gemeente een uitbreiding van bedrijven verantwoord kan plaatsvinden. Vanwege de vereiste zorgvuldige inpassing worden geen landschappelijke eenheden aangewezen waar op voorhand een maximum aan de groei wordt gesteld. Wel zullen in nieuwe omgevingsplannen groeimogelijkheden worden opgenomen, waarbij de mogelijke effecten op het omringende landschap en op de nabijgelegen kwetsbare natuurwaarden, de omvang van het bedrijf en de impact op de omgeving in afweging worden meegenomen.

Toetsing plan

Dit plan voorziet in het uitsluiten van vee op het agrarisch bedrijf als onderdeel van de LBV-regeling. Het doel van de regeling is om de stikstofuitstoot vanuit de veehouderij te verlagen, zodat natuur die daarvoor gevoelig is, kan herstellen.

Door de agrarische functie op #26 te behouden, maar het bedrijfsmatig houden van vee uit te sluiten kan de agrarisch-economische bedrijvigheid in het buitengebied worden behouden en tevens worden voorzien in herstel van de natuur. Daarnaast wordt in voorliggend plan de tweede bedrijfswoning #24a qua functie gewijzigd naar plattelandswoning. Dit woonhuis zal niet worden verbouwd, vergroot, verplaatst of gebouwelijk gewijzigd.

Met voorliggende ontwikkeling wordt een afweging gemaakt tussen bedrijvigheid en natuur. Een bestaand agrarisch bedrijf wordt hierdoor de ruimte geboden verder te ondernemen, waarbij gelijkerwijs groeimogelijkheden (het uitsluiten van vee) voor het bedrijf worden opgenomen, zodat de mogelijke effecten op de kwetsbare natuurwaarden worden gereduceerd.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de genoemde streefbeelden als bedoeld in de 'Structuurvisie Landelijk Gebied'.

3.3.3 Artikel 4.5.6 Plattelandswoning

Algemeen

Ter plaatse van huisnummer 24a, waar het beoogde gebruik een wijziging van de tweede bedrijfswoning naar plattelandswoning betreft, geldt een strijdigheid in het beoogde gebruik ten opzichte van het omgevingsplan. Echter, in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, veegplan 2021' (als onderdeel van het omgevingsplan) is een plattelandswoningregeling opgenomen in artikel 4.5.6. De regeling is als volgt:

Art. 4.5.6 ten behoeve van plattelandswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

- a) de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;*
- b) het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning is niet toegestaan indien er sprake is van een intensieve veehouderij;*
- c) er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;*
- d) het aantal woningen mag niet toenemen;*
- e) er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden.*

Toetsing plan

Sub a.) de bedrijfswoning nummer 24a wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort staakt de veehouderij activiteiten op locatie, maar zet het agrarisch bedrijf voort. Voor meer informatie zie hoofdstuk 2.

Sub b.) het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning vindt niet plaats ter plaatse van een intensieve veehouderij. De varkenshouderijtak wordt gestaakt en de rundveetak wordt enkel hobbymatig voortgezet met maximaal 10 stuks vleesrunderen. Voor meer informatie zie hoofdstuk 2.

Sub c.) er zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op locatie. Het een en ander is onderzocht en aangetoond in hoofdstuk 4 van deze motivering.

Sub d.) het aantal woningen zal niet toenemen met het voornemen. De bestaande woningen blijven ongewijzigd. Er is enkel sprake van een functiewijziging met voorliggend planvoornemen.

Sub e.) met het voornemen zullen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden. De beoogde plattelandswoning blijft vanuit milieuoogpunt onderdeel uitmaken van het bestaande agrarisch bedrijf Winterkamperweg 26. Overige agrarische bedrijven zijn gelegen op tenminste 170 meter afstand (hemelsbreed) ten opzichte van de beoogde plattelandswoning. Deze afstand is ruim voldoende. Daarnaast worden de bestaande agrarische bedrijven reeds beperkt in haar

ontwikkelingsmogelijkheden door bestaande nabij gelegen (bedrijfs)woningen, waardoor deze als maatgeven dienen worden beschouwd. Voor meer informatie zie paragraaf 4.2.

Conclusie

Kortom, het planvoornemen voldoet aan de geldende voorwaarden in artikel 4.5.6.

4 Aspecten fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk vindt een beoordeling plaats van de invloed van het plan op diverse omgevingsaspecten. Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu-) invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Deze grondslag is terug te vinden in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Ten behoeve van het onderhavige plan zijn de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in navolgende paragrafen aan bod. Daarbij wordt per omgevingsaspect eerst het algemene kader beschreven en komt vervolgens de toetsing aan het plan aan bod.

4.1 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

Onderdeel van de beoordeling of toelichting volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.1 van de Omgevingswet en afdeling 11.1 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een plan-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.1 van het Omgevingsbesluit.

Een plan-m.e.r. is verplicht als het plan/programma kaderstellend is voor m.e.r.- (beoordelings)-plichtige besluiten of als een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van natuurwetgeving.

In twee situaties dient een plan-mer-beoordeling opgesteld te worden:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het gaat om projecten die niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn opgenomen.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V van het omgevingsbesluit, maar het gaat om een kleine wijziging van een plan of een plan voor kleine gebieden op lokaal niveau.

Toetsing

Voor de vraag of sprake is van een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit dient allereerst te worden gekeken naar de omschrijving in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Aangezien met het initiatief geen sprake is van een project als in kolom 1 van bijlage V is geen sprake van een m.e.r.- (beoordelings)plicht. In die zin is het Omgevingsplan geen kaderstellend plan voor het besluit. Bovendien is geen sprake van een situatie waarvoor een passende beoordeling opgesteld dient te worden op grond van natuurwetgeving.

Aangezien het plan niet mer-plichtig is, dient beoordeeld te worden of een plan-mer-beoordeling uitgevoerd moet worden. De plan-mer-beoordeling is enkel noodzakelijk indien

sprake is van een plan dat kaderstellend is voor projecten die niet zijn opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit, maar die wel milieueffecten kunnen hebben.

Uit onderhavige onderbouwing (en navolgende paragrafen) volgt dat het voornemen niet leidt tot aanzienlijke milieugevolgen, mede door een beperkte aard en omvang van het initiatief. Derhalve is een mer-beoordeling niet noodzakelijk.

Conclusie

Uit onderhavige motivering blijkt dat de gevolgen, van het uitvoeren van de activiteit, op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een mer-(beoordelings)rapportage.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

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.

Bij omgevingsplanactiviteit zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit. Zo moet:

- worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde functie;
- worden beschreven welke beoogde maatregelen worden getroffen;
- in de exploitatieopzet de kosten van eventuele saneringsmaatregelen worden meegenomen.

Toetsing plan

Met onderhavig initiatief wordt het veehouderijbedrijf definitief gestaakt en wordt de locatie herontwikkeld naar een agrarisch erf met behoud van de bedrijfswoning en functiewijziging van de tweede bedrijfswoning naar plattelandswoning. Er is sprake van een afname van het bebouwd- en verhard oppervlak en er wordt voorzien in een nieuwe landschappelijke inpassing.

In het kader van het ETFAL-principe is een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd. Voor een gedetailleerde weergave zie bijlage 3. Uit het uitgevoerde vooronderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Binnen de gemeente Hof van Twente worden boerenerven per definitie als verdacht beschouwd vanwege de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreinigingen en gelden alle akkers en weilanden als asbestverdacht.
- De bovengrondse dieseltank wordt beschouwd als een potentiële bron van bodemverontreiniging.
- De vml. locatie van de luchtwasser met spuiwater wordt beschouwd als een potentiële bron van bodemverontreiniging.
- De vermoedelijke vml. druppelzones worden beschouwd als een potentiële bron van bodemverontreiniging.
- Op basis van de beschikbare informatie wordt het milieuhygiënisch verwachtingsbeeld van de bodemgevoelige locatie als verdacht aangemerkt.

Kortom, geadviseerd wordt tot het uitvoeren van een verkennend bodem- en asbestonderzoek volgens de NEN5740/NEN5707. Eind april 2026 is dit onderzoek uitgevoerd op locatie. Voor een gedetailleerde weergave zie bijlage 3. Uit het uitgevoerde onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens het veldwerk zijn geen zintuiglijke indicaties waargenomen die duiden op bodemverontreiniging. In de onderzochte grond(meng)monsters zijn geen concentraties aangetoond boven de geldende normwaarden. De onderzochte grond voldoet aan de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur en voldoet aan de interventiewaarde bodemkwaliteit.
- De vooraf gestelde hypothese dat de gehele locatie als onverdacht wordt beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten aangenomen.
- Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de vooraf gestelde hypothese verworpen dat de bovengrondse dieseltank met spoelplaats, de voormalige bovengrondse dieseltank en de voormalige luchtwasser met opslag van spuiwater hebben geleid tot een plaatselijke bodemverontreiniging.
- Bij het verkennend asbestonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In zowel de fijne als de grove fractie van de bodem is geen asbest aangetoond.
- De tevoren gestelde hypothese 'De druppelzone en het overige terrein kan op basis van het vooronderzoek als verdacht op asbest worden beschouwd' dient te worden verworpen.

Uit milieuhygiënisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen planologische procedure. De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen directe risico's voor de volksgezondheid en de bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en voorgenomen gebruik.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat in verband met de sanering van de veehouderij en de wijziging van de functie van de locatie, in relatie tot de onderzoeksresultaten, er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het onderdeel bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2.2 Akoestiek

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten (wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.) en specifieke activiteiten (windturbines e.d.).

Algemeen

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

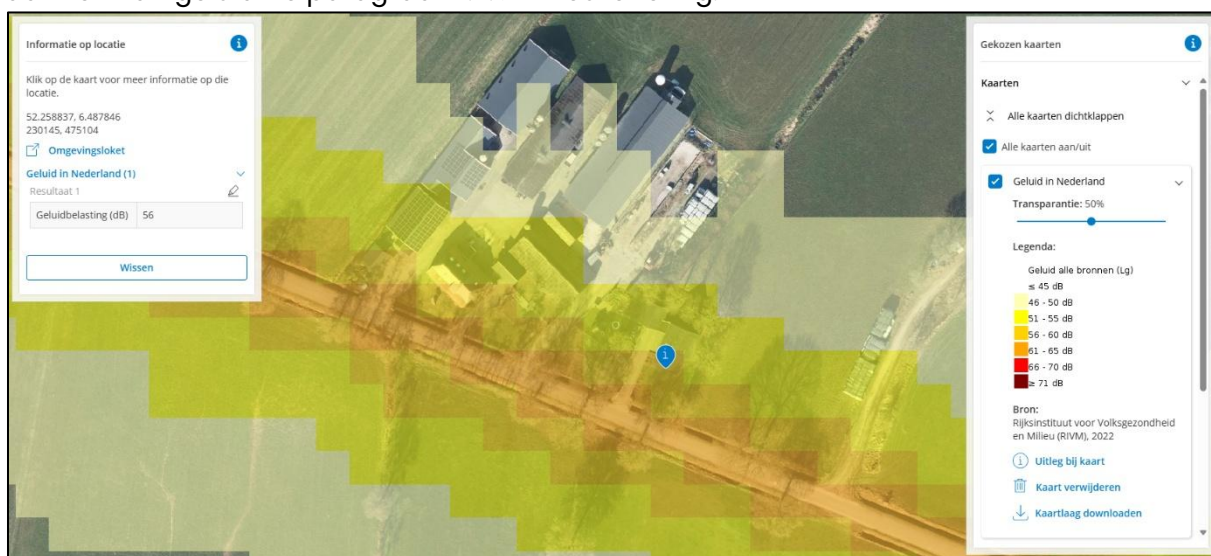
Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing plan

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een nieuw geluidgevoelig gebouw. De bestaande bedrijfswoning behorende tot Winterkamperweg 26 blijft ongewijzigd. De bedrijfswoning nummer 24a wordt qua functie gewijzigd naar plattelandswoning. Een plattelandswoning is aan te merken als een geluidsgevoelige functie. De afstand van de dichtstbijzijnde weg naar de plattelandswoning bedraagt enkele tientallen meters. Op grond van artikel 74, lid 1, sub b van de Wgh bedraagt de geluidszone van een weg bestaande uit een of twee rijstroken 250 meter. De locatie is dus gelegen binnen de geluidzone.

In het kader van het inzichtelijk maken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is wel de bestaande geluidbelasting op locatie inzichtelijk gemaakt. Dit is 56 dB en ruim onder de voorkeursgrenswaarde. Ter impressie zie navolgende afbeelding.

Echter omdat de Wet geluidhinder geen onderscheid maakt tussen bedrijfswoning, woning, plattelandswoning, er reeds sprake is van een woonfunctie op locatie is de 'woning' binnen de Wgh reeds gelegaliseerd. De ligging van de planlocatie ten opzichte van de nabije weg vormt derhalve geen belemmering. Het plangebied is voor het overige niet gelegen binnen een geluidszone van industrie en spoorwegen. Voor wat betreft de richtafstanden ten aanzien van geluid zie paragraaf 4.2.5 milieuzonering.



Afbeelding 13 Uitsnede kaart 'Geluid in Nederland' Atlasleefomgeving met marker (blauw) plattelandswoning

Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.2.3 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een project 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 is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook 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:

1. 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.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Als de 3% grens voor NO₂ en PM₁₀ niet wordt overschreden, is het plan NIBM en is geen verdere toetsing aan grenswaarden vereist. Op basis van de NIBM-tool draagt de ontwikkeling 'in betekende mate bij' indien de ontwikkeling 1.450 extra voertuigbewegingen per dag tot gevolg heeft.

Toetsing plan

Met onderhavig initiatief wordt het veehouderijbedrijf definitief gestaakt en wordt de locatie herontwikkeld naar een agrarisch erf met behoud van de bedrijfswoning en functiewijziging van de tweede bedrijfswoning naar plattelandswoning.

Als de 3% grens voor NO₂ en PM₁₀ niet wordt overschreden, is het plan NIBM en is geen verdere toetsing aan grenswaarden vereist. Op basis van de NIBM-tool draagt de ontwikkeling 'in betekenende mate bij' indien de ontwikkeling 1.450 extra voertuigbewegingen per dag tot gevolg heeft.

Gelet op het aantal verkeersbewegingen zoals opgenomen in paragraaf 4.3.4 is er geen sprake van een toename van 1.450 extra voertuigbewegingen per dag op locatie. Derhalve kan worden gesteld dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de heersende luchtkwaliteit.

Uitgaande van het worst-case scenario van onderhavig plan wordt de 3% grens niet overschreden. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- Bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit'
- Bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- Bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Het plangebied is niet gelegen in een aandachtsgebied zoals opgenomen in artikel 5.51 lid 2 van het Bkl. Derhalve hoeft in dit kader geen nader onderzoek te worden verricht naar luchtkwaliteit in het kader van onderhavig planvoornemen.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De geldende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wk.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedroeg de concentratie PM_{2,5} in 2023 ter plaatse tussen 5 en 8 µg/m³, de concentratie PM₁₀ tussen 12 en 14 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen 8 en 10 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies. Het voorgenomen initiatief is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit het Bkl.

4.2.4 Externe veiligheid

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 branden, rampen of crises.

Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties

wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel: het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Specifieke situaties Bkl

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

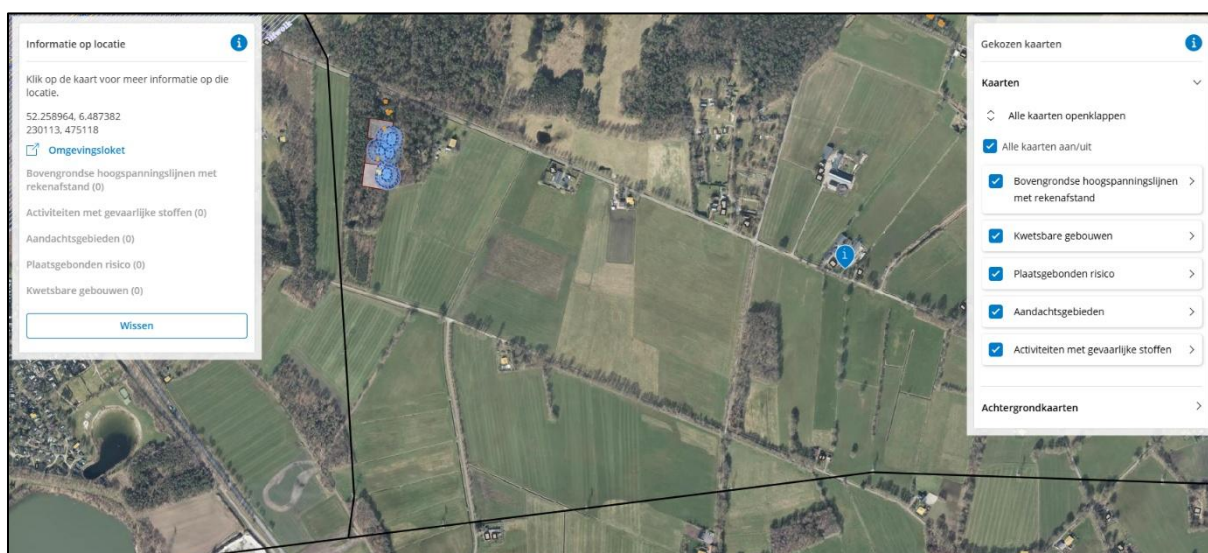
- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par. 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Toetsing plan

Er moet getoetst worden aan regels omtrent externe veiligheid wanneer sprake is van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Met onderhavige ontwikkeling wordt een bestaande agrarische bedrijfswoning gewijzigd naar een plattelandswoning. Daarnaast wordt een intensief veehouderijbedrijf gestaakt en gewijzigd naar een akkerbouwbedrijf. In het kader van het inzichtelijk maken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn wel de activiteiten ten aanzien van externe veiligheid in de omgeving van de locatie inzichtelijk gemaakt. Ter impressie zie navolgende afbeelding.

In de omgeving van Winterkamperweg 24a – 26 zijn geen transportroutes of buisleidingen, gelegen die, gezien de aard en omvang van het planvoornemen, van invloed zijn op onderhavige locatie. De afstand tot Rijksweg A1 bedraagt 1,9 km hemelsbreed.

Op 1,5 km afstand is een locatie gelegen met risicovolle activiteiten. Het betreft locatie Winterkamperweg 9b waar een bovengrondse propaantank aanwezig is.



Afbeelding 14 Uitsnede kaart 'Externe veiligheid' Atlas Leefomgeving met aanduiding plangebied (blauwe marker)

Gezien de aard en omvang van deze risicovolle activiteit versus de afstand ten opzichte van onderhavig plangebied vormt de ligging geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Kortom, de aanwezige functies in de omgeving zijn op voldoende afstand gelegen en zijn niet van invloed op de locatie. Onderhavige ontwikkeling is tevens niet van invloed op de gebruiksmogelijkheden van deze functies en activiteiten.

Conclusie

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

4.2.5 Milieuzonering

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect milieuzonering.

Algemeen

De Omgevingswet zorgt voor een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet worden daardoor het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen), kan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige functies ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies.

Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgesteld voor de toelating van milieuhinderlijke activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar andere milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Milieuzonering maakt het mogelijk om de regels in het omgevingsplan op te nemen die voorzien in een rechtstreekse toelating van milieuhinderlijke activiteiten. In aanvulling op de standaard gebiedsgerichte instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bal kan het omgevingsplan voorzien een extra set regels voor bedrijventerreinen en andere werkterreinen, in het bijzonder voor geluid en geur. Deze aanvullende regels vloeien voort uit de systematiek voor milieuzonering in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG).

De VNG heeft deze handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' in oktober 2024 opgesteld. Deze handreiking vervangt de veelgebruikte publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Hoewel de basisprincipes van milieuzonering hetzelfde blijven, is de nieuwe handreiking wezenlijk anders dan de systematiek in de uitgave uit 2009. Zo wordt in de nieuwe systematiek niet meer getoetst aan de aspecten stofhinder en gevaar, maar enkel nog aan geluid en geur.

Voor een aantal situaties en gebieden is de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' niet aan de orde:

- Industrierterreinen (geluid): In deze gebieden zijn vaak zwaardere industrieën gevestigd, daarom geldt hier op grond van het Bkl een aparte geluidregeling;
- Milieuhinderlijke activiteiten binnen een rustig woongebied;
- Milieuthema's die al op een andere wijze geregeld zijn:
 - o Luchtverontreiniging
 - o Externe veiligheid en gevaar
 - o Trillinghinder
 - o Geur door agrarische activiteiten in het buitengebied
 - o Lichthinder en spuitzones
 - o De hinder door verkeer aantrekkende werking

- Zware activiteiten die niet direct worden toegelaten: het gaat hier bijvoorbeeld om het exploiteren van een IPPC-installatie of projecten waarvoor een mer- (beoordelings)plicht geldt met een omgevingsvergunningplicht voor een milieubelastende activiteit in de zin van het Bal.

Functiescheiding door uitwaartse en inwaartse zonering:

Bij uitwaartse zonering wordt gezoned vanuit de milieuhinderlijke functies. Dit betekent dat er in een zone rondom het werkterrein milieugevoelige functies moeten worden geweerd.

In het geval van inwaartse zonering vindt de zonering plaats vanuit de milieugevoelige activiteiten en daarbij zones met gebruiksruimte voor geluid en geur aan te houden per milieuhinderlijke (bedrijfs)activiteit: hoe groter de afstand tot de milieugevoelige functie, hoe groter de beschikbare milieugebruiksruimte voor geluid en geur kan zijn. Afhankelijk van de ligging van een activiteit ten opzichte van een zone, hebben milieuhinderlijke activiteiten meer of minder gebruiksruimte. In de nieuwe handreiking wordt uitgegaan van *inwaartse* zonering.

Voortzetting onderscheidt gemengd gebied met wonen en rustig woongebied

Zoals gebruikelijk was in de ruimtelijke ordening onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro), wordt ook onder de nieuwe systematiek onderscheid gemaakt tussen twee soorten woongebieden: gemengde gebieden met wonen en rustige woongebieden. Nabij een rustig woongebied wordt de beschikbare gebruiksruimte per activiteit lager gesteld dan nabij een gemengd gebied met wonen. Hierbij staat dus een extra bescherming van een rustig woongebied ten opzichte van gemengd gebied met wonen centraal.

Buitengebied

Ook in het buitengebied komen activiteiten voor met gebruiksruimte voor geluid en geur. De systematiek in de handreiking kan ook in het buitengebied worden toegepast, met als kanttekening dat de in de handreiking beschreven waarden voor geur niet gelden voor agrarische activiteiten.

Opbouw in het omgevingsplan

Voor het reguleren van onder meer geluid- en geurbelasting door milieuhinderlijke activiteiten kunnen door gemeenten drie elkaar aanvullende sets van regels in het nieuwe omgevingsplan worden opgenomen: algemene bepalingen, standaard (gebiedsgerichte) omgevingsplanregels en aanvullende gebiedsgerichte omgevingsplanregels. Voor het goed functioneren van de regelingen voor geluid en geur zijn in het omgevingsplan aanwijzingen nodig. Zo kan een gebied bijvoorbeeld aangewezen worden als 'bedrijventerrein' en worden de grenzen tussen 'gemengd gebied met wonen' en 'rustig woongebied' aangewezen. Ook kunnen zones worden opgenomen voor geur en geluid: basis – beperkt – verruimd.

Deze nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per SBI-code en de daarbij horende richtafstanden. 'Activiteiten en

milieuzonering' stuurt strakker op de gewenste omgevingskwaliteit, omdat getoetst wordt aan concrete, juridisch bindende milieuwaarden voor geluid en geur.

Geluid

Voor aspect geluid wordt onderscheid gemaakt tussen een drietal zones met oplopende geluidsruijnte. De milieucategorieën en richtafstanden VNG 2009 zijn voor geluid als volgt omgezet naar zones, waarden en afstanden:

Tabel 2 VNG - aspect geluid in rustig woongebied

VNG 2009 rustig woongebied		VNG 2024 rustig woongebied (op hoofdlijnen)
Cat	Richt-afstand	Vertaald naar:
2	30 m	Zone beperkt, traploos over eerste 50 meter: 45 dB(A) op grens rustig woongebied
3.1	50 m	Zone beperkt, van 50 tot 100 meter: 45 dB(A) op 50 meter van eigen terreingrens
3.2	100 m	Vanaf 100 meter van rustig woongebied: basiswaarde van 50 dB(A) op 50 meter van eigen terreingrens, maar binnen zone beperkt richting rustig woongebied geldt 45 dB(A)
4.1	200 m	Zone verruimd: 50 dB(A) tot maximaal 100 meter van eigen terreingrens

Tabel 2 VNG - aspect geur in rustig en gemengd woongebied

VNG 2009 gemengd woongebied		VNG 2024 rustig en gemengd woongebied (op hoofdlijnen)
Cat	Richt-afstand	Vertaald naar:
2	30 m	Basiswaarde (0,5 ouE als 98-p en 2 ouE als 99,9-p) traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied
3.1	50 m	Vanaf 50 meter van grens woongebied: basiswaarde (0,5 ouE als 98-p en 2 ouE als 99,9-p) op 50 meter van eigen terreingrens
3.2	100 m	Zone verruimd, basiswaarde (0,5 ouE als 98-p en 2 ouE als 99,9-p) tot maximaal 100 meter van eigen terreingrens
4.1	200 m	Zone verruimd, basiswaarde (0,5 ouE als 98-p en 2 ouE als 99,9-p) tot maximaal 100 meter van eigen terreingrens

Geur

De milieucategorieën en richtafstanden VNG 2009 zijn voor geur zoals onderstaande tabel laat zien, omgezet naar zones, waarden en afstanden. Zoals eerder toegelicht valt, omdat een groot aantal thema's al op een andere wijze afdoende gereguleerd is, geur door agrarische activiteiten niet onder deze toetsing.

Tabel 3 VNG – aspect geluid in gemengd woongebied

VNG 2009 gemengd woongebied		VNG 2024 gemengd woongebied (op hoofdlijnen)
Cat	Richt-afstand	Vertaald naar:
2	10 m	Basiswaarde 50 dB(A), traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied
3.1	30 m	Basiswaarde 50 dB(A), traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied
3.2	50 m	Vanaf 50 meter van gemengd woongebied: basiswaarde: 50 dB(A) op 50 meter van eigen terreingrens
4.1	100 m	Zone verruimd, basiswaarde 50 dB(A) tot maximaal 100 meter van eigen terreingrens

Toetsing

In lijn met het staken en het saneren van de veehouderij wordt voorzien in een nieuwe toekomstige invulling. Door het staken van de veehouderij activiteiten neemt de bedrijfsomvang af en milieubelasting af, namelijk van een intensieve veehouderij naar een agrarisch bedrijf met 15 ha grond in eigendom en enkele hobby landbouwhuisdieren. Hierdoor is er geen sprake meer voor voldoende werk voor twee huishoudens. In dit kader wordt in voorliggend plan de tweede bedrijfswoning #24a qua functie gewijzigd naar plattelandswoning.

De plattelandswoning wordt op grond van de instructieregels in het Bkl beschouwd als een onderdeel van de eigen bedrijfsactiviteiten, zodat de woning niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van dat bedrijf. Derhalve vormt het bedrijf Winterkamperweg 26 geen belemmering voor het initiatief en vormt de plattelandswoning Winterkamperweg 24a geen belemmering voor de bedrijfsvoering ter plaatse van Winterkamperweg 26. De plattelandswoning Winterkamperweg 24a, als zijnde voormalige bedrijfswoning, betreft daarentegen een milieugevoelige functie. Medewerking aan het plan is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de zelfstandige woonruimte gegarandeerd is en de plattelandswoning bedrijven in de omgeving niet in haar activiteiten frustreert.

Allereerst vormt in het kader van het planvoornemen het agrarisch bedrijf Winterkamperweg 26 geen belemmering voor het woon- en leefklimaat in de omgeving en belemmert deze ontwikkeling bedrijven in de omgeving niet in haar activiteiten en

ontwikkelingsmogelijkheden. Immers neemt de milieubelasting op locatie Winterkamperweg 26 af waardoor de leefomgevingskwaliteit verbeterd in de omgeving.

De dichtstbijzijnde gelegen externe milieubelastende activiteiten betreft Winterkamperweg 28 - 28a te Markelo. Deze dichtstbijzijnde gelegen activiteit is gelegen op 170 meter afstand. Het betreft een agrarisch melkveebedrijf. Tot dit bedrijf behoort ook de dichtstbijzijnde gelegen milieugevoelige functie, namelijk de bedrijfswoning behorende tot het bedrijf. Gezien de activiteiten, de milieubelasting van melkveebedrijven (100 meter afstand) versus de werkelijke afstand à 170 meter vormt de ligging van de plattelandswoning geen belemmering ten opzichte van de ontwikkelingsmogelijkheden van dit bedrijf.

Overige bedrijven en overige milieugevoelige functies zijn op grotere afstand gelegen ten opzichte van onderhavig plangebied. Verder zal op locatie naar verwachting sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van omliggende activiteiten en functies.

Gezien de beperkte aard en omvang, in relatie tot de afstand, wordt in lijn met voorgaande motivering geen belemmering verwacht ten aanzien van het woon- en leefklimaat op locatie Winterkamperweg 24a en wordt geen belemmering verwacht ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van Winterkamperweg 26.

Conclusie

Gelet op bovenstaande motivering en de richtafstanden zal op locatie derhalve sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en zullen de bedrijfsvoeringen ter plaatse van omliggende bedrijven door onderhavige ontwikkeling niet belemmerd worden in haar ontwikkelingsmogelijkheden.

4.2.6 Geurhinder

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

Algemeen

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke Omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening, hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden.

Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Gemeenten hebben de mogelijkheid om in hun omgevingsplan eigen geurregels te formuleren. Weliswaar dienen de instructieregels uit het Bkl (artikel 5.90 tot en met 5.127 Bkl) wel te worden gevolgd. Het bevoegd gezag bepaalt hierbij zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. De vergunningverlener moet dus bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over geurnormen in het omgevingsplan, rekenen, afstandseisen en randvoorwaarden.

Voor landbouwhuisdieren geldt een afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom en een afstand van 100 meter. In het Omgevingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de waarden voor geur die van toepassing zijn binnen en buiten de bebouwingscontour. Deze contour wordt op termijn geometrisch begrensd in het Omgevingsplan.

Geurgevoelig object	Waarde
Gelegen binnen de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied geurhinder en veehouderij	2,0 ou _E /m ³
Gelegen binnen de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied geurhinder en veehouderij	3,0 ou _E /m ³
Gelegen buiten de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied geurhinder en veehouderij	8,0 ou _E /m ³
Gelegen buiten de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied geurhinder en veehouderij	14,0 ou _E /m ³

Tabel 4: Normen voor geur bij het houden van landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor.

Toetsing plan

De gemeente beschikt nog niet over een Omgevingsplan waarin de instructieregels uit het Bkl met betrekking tot geur zijn verwerkt. Daardoor gelden de geurnormen uit de Bruidsschat (zie paragraaf 22.3.6 van het "Omgevingsplan gemeente Hof van Twente"). De gemeente Hof van Twente heeft geen eigen geurverordening.

Het plangebied en de omliggende (geurgevoelige) objecten zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente. Dit buitengebied maakt onderdeel uit van het concentratiegebied 'Oost'.

In onderhavig plan is uitsluitend sprake van een planologische functiewijziging, waaronder de omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. De dichtstbijzijnde gelegen veehouderij binnen een straal van 500 meter rondom de initiatieflocatie betreft een melkveehouderij op locatie Winterkamperweg 28 - 28a te Markelo. Gezien de afstand en de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling leidt voorliggende ontwikkeling niet tot een belemmering. Op locatie zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het project voldoet dus aan de eisen van het Bkl.

Mest- en voeropslagen

Daarnaast gelden nog de afstandscriteria voor 'geur door andere agrarische activiteiten dan het huisvesten van dieren'. Deze worden genoemd in §. 5.1.4.6.4 van het Bkl. Het gaat dan om mogelijk geurhinder veroorzakende activiteiten zoals composteren of de opslag van mest: t/m 600 m³ vaste mest/champost/dikke fractie of mestbassins t/m 750 m² of meer dan 2.500 m³ aan inhoud. Binnen 100 meter van het plangebied bevindt zich één veehouderij, namelijk Winterkamperweg 28 - 28a te Markelo. De beoogde plattelandswoning ligt op grotere afstand dan de geëiste 100 meter. Er kan daarom worden constateert dat de genoemde afstanden worden gerespecteerd.

Conclusie

Gelet op bovenstaande motivering zal op locatie derhalve sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en zullen de bedrijfsvoeringen ter plaatse van omliggende bedrijven door onderhavige ontwikkeling niet belemmerd worden in haar ontwikkelingsmogelijkheden.

4.2.7 Trillingen

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

Algemeen

Trillingen kunnen optreden als gevolg van met name spoorwegverkeer. In sommige gevallen kunnen trillingen leiden tot hinder of schade aan gebouwen. Om trillinghinder en schade te voorkomen dient dit aspect onderzocht te worden bij ontwikkelingen binnen 200 meter van een spoorweg.

Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl is op hoofdlijnen van toepassing op het toelaten op een locatie van een activiteit, anders dan het wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan. En op het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit, anders dan het wonen, die op een locatie is toegelaten op grond van een

omgevingsplan. Onder andere binnen gebouwen toegelaten woonruimten zijn trillinggevoelig.

Toetsing plan

Het plangebied is niet gelegen binnen gebied waarbij trillingen aan de orde zijn.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmeringen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.8 Gezondheid

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

Algemeen

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.

Toetsing

Handreiking Veehouderij en volksgezondheid 2.0

Het bestuurlijk Platform Omgevingsrecht (BPO) heeft een Notitie handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid opgesteld (25 november 2016). Deze notitie bevat als hulpmiddel voor bevoegde gezagen een systematiek om de endotoxineblootstelling van omwonenden van veehouderijen te beoordelen en helpt bevoegde gezagen om vergunningaanvragen te toetsen aan de adviesgrenswaarde van 30 EU/m³ endotoxinen. De volgende uitgangspunten worden in de notitie gehanteerd:

- Uit voorzorg voorkomen dat door nieuwe aanvragen de endotoxine advieswaarde wordt overschreden en daar waar deze al overschreden wordt voorkomen dat de overschrijding toeneemt;
- Bedrijfsontwikkeling op alle varkens- en pluimveehouderijen die leiden tot een hogere (fijnstof)emissie kunnen gevolg hebben dat nieuwe overschrijdingen ontstaan of bestaande overschrijdingen worden vergroot;
- Bedrijfsontwikkelingen in een veedicht gebied kunnen als gevolg van cumulatie van de endotoxine uitstoot tot gevolg hebben dat nieuwe overschrijdingen ontstaan of bestaande overschrijdingen worden vergroot;
- Andere veehouderijsectoren emitteren relatief weinig fijnstof en de bijdrage aan een mogelijke overschrijding van de adviesgrenswaarde door cumulatie is beperkt;

- Een grote mate van overschrijding van de endotoxine advieswaarde, individueel danwel door cumulatie in een gebied, kan reden zijn om na te denken over een vermindering van fijnstof-endotoxine emissie van de veehouderij;
- Voorzorg in het belang van de gezondheid van omwonenden is de drijfveer voor deze notitie.

Veehouderijen

De woning ligt op voldoende afstand van omliggende veehouderijen om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Ten opzichte van het eigen bedrijf geldt dat plattelandswoningen niet gezoneerd hoeven te worden ten opzichte van de eigen inrichting.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Spuitzones

Doordat het plangebied is gelegen in het buitengebied is het in het kader van het aspect volksgezondheid wenselijk om te beschouwen of er sprake is van potentiële (onaanvaardbare) risico's ten aanzien van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Indien gewasbeschermingsmiddelen op teeltgronden worden toegepast kan er sprake zijn van drift. Hierdoor kunnen deze gewasbeschermingsmiddelen bijvoorbeeld bij woningen en in tuinen terechtkomen (verwaaien). Om een zonering te kunnen hanteren tussen bespuitingen en gevoelige functies wordt de term 'spuitzones' gehanteerd.

Of er sprake is van een gevoelige functie kan mede afgeleid worden uit de vaste jurisprudentie. Hieruit volgt dat moet worden beoordeeld of in het betreffende object of ter plaatse van de betreffende functie mensen langdurig (kunnen) verblijven. Daarmee hebben zij een grotere kans op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen. Als dat het geval is, is doorgaans sprake van een gevoelig object. Dat is bijvoorbeeld het geval bij woningen, kantoren en tuinen.

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de openlucht worden geteeld in de buurt van gevoelige functies^[1], zoals woningen. De Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State doet met enige regelmaat uitspraak over zogenoemde spuitvrije zones. De rechtspraak over spuitvrije zones ziet op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en agrarische bedrijvigheid. Uit deze rechtspraak volgt dat in het algemeen een afstand van vijftig meter tussen gevoelige functies en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen 'niet onredelijk wordt geacht'.

^[1] Uit de rechtspraak kan worden afgeleid dat moet worden beoordeeld of in het betreffende object, ter plaatse van de betreffende functie, mensen langdurig (kunnen) verblijven. Daarmee hebben zij een grotere kans op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen. Als dat het geval is, is doorgaans sprake van een gevoelig object. Dat is bijvoorbeeld het geval bij kantoren, tuinen, kampeerterreinen, recreatiewoningen.

Deze afstand mag wel worden verkleind, maar dan moet de overheid dit wel goed motiveren aan de hand een zorgvuldig op de locatie toegesneden onderzoek.^[2] Echter, het gebruik van rekenmodellen is volgens de rechtspraak nog weinig succesvol.^[3]

In eerste instantie betroffen de uitspraken van de Afdeling kwesties over hoogstamteelt.^[4] De spuithoogte bij deze teelt is hoger dan bij andere teelten. De grotere hoogte van spuiten leidt tot een ruimere verspreiding van het middel door de lucht naar de omgeving. Deze drift is mede afhankelijk van de windrichting en windkracht.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn voormalige wetten onder één wet komen te vallen. Het Activiteitenbesluit milieubeheer, in combinatie met de Activiteitenregeling milieubeheer, bevatte de regels voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten (paragraaf 3.5.3 Abm). Hierbij wordt zoveel mogelijk driftarme apparatuur voorgeschreven. Sinds 1 januari 2018 geldt hierbij een minimale vereiste driftreductie van 75% (artikel 3.78a Abm) ten opzichte van de referentietechniek. Bovendien bevatte het Activiteitenbesluit milieubeheer regels voor teeltvrije zones in directe nabijheid van oppervlaktewateren (zoals sloten). Deze teeltvrije zones hebben een functie aangaande de vermindering van drift van gewasbeschermingsmiddelen naar oppervlaktewater (en daarmee ook richting naastgelegen functies). Ook bevatten de regels een verbod op de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen bij hogere windsnelheden.

De functie van landbouwpercelen kan de teelt van akkerbouwgewassen, grasland, boomteelt of fruitteelt zijn. Als de functie fruitteelt ingevuld wordt, is de drift van gewasbeschermingsmiddelen hoger dan wanneer boomteelt plaatsvindt. Drift in de fruitteelt is door de aard van de bespuitingen (opwaarts en zijwaarts gericht) en door de hoge spuitfrequentie, het meest intensief van alle teelten. Bij laanbomenteelt wordt ook op- en zijwaarts gespoten, maar minder intensief. In bijvoorbeeld de lage bomenteelt wordt voornamelijk neerwaarts gespoten. Deze spuittechniek (neerwaarts gericht spuiten) zorgt voor beduidend minder drift in de lucht, dan op- of zijwaartse bespuitingen.

Met de voorgenomen ontwikkeling is er enkel sprake van een functiewijziging die plaatsvindt binnen het bestaande agrarische erf. De intensieve veehouderij wordt gestaakt en gewijzigd naar een kleinschalig agrarisch bedrijf. De bestaande bedrijfswoning Winterkamperweg 26 blijft behouden en ongewijzigd. De bedrijfswoning Winterkamperweg 24a wordt enkel qua functie gewijzigd naar een plattelandswoning. Dit woonhuis zal niet worden verbouwd, vergroot of verplaatst.

Er zullen dus in het kader van het planvoornemen ten aanzien van de plattelandswoning geen gebouwelijke ontwikkelingen plaatsvinden. In dit geval is er sprake van een bestaande woonsituatie. Dit betekent dat het gebouw niet wordt uitgebreid of verplaatst dichterbij

^[2] ABRS 6 juni 2024, ECLI:NL:RVS:2024:2340, r.o. 7.6.

^[3] ABRS 6 december 2023, ECLI:NL:RVS:2023:4523; zie ook ABRS 2 augustus 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2959 en ABRS 16 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3303.

^[4] ABRS 14 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:865 en ABRS 26 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1085.

omliggende agrarische gronden. Door de functiewijziging treedt geen belemmering op voor omliggende gronden.

Rondom het plangebied zijn daarnaast geen landbouwgronden in gebruik voor open teelten van sierplanten, bomen, boomgaarden of fruitteelt (teelten waar de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen relevant is). De gronden zijn namelijk in gebruik als grasland, of akkerbouwland.

Gelet op de aard en omvang van het voornemen, de minimale afstand van 50 meter tot open teelten van sierplanten, bomen, boomgaarden of fruitteelt, is er ten gevolge van het aspect spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen geen sprake van onaanvaardbare volksgezondheidsrisico's. Tevens leidt het plan niet tot een uitbreiding van de bestaande bouw mogelijkheden, waardoor geen bebouwing dicht bij spuitzones mogelijk wordt gemaakt. Het planvoornemen wordt ten aanzien van dit aspect aanvaardbaar geacht.

Hoogspanningsleidingen

In de nabijheid van onderhavige ontwikkeling zijn geen hoogspanningsleidingen gelegen met een beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit aspect gezondheid bestaan er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.2.9 Duurzaamheid en klimaat

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect duurzaamheid.

Algemeen

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de Nationale Omgevingsvisie is 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn vervolgens integraal opgenomen in het gemeentelijk beleid. Dit is weer uitgewerkt in programma's. In het Omgevingsplan zijn de beleidsdoelstellingen voorzover noodzakelijk

vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties uitgewerkt in juridisch bindende regels.

Toetsing plan

Het veehouderijbedrijf op locatie wordt gestaakt door deelname aan de Lbv-regeling. De bebouwingsmogelijkheden voor het akkerbouwbedrijf blijven behouden, maar door sloop van tenminste 1.128 m² vindt er een afname in bebouwing plaats. Hierdoor neemt de verstening in de groene omgeving af.

Door het staken van de veehouderij activiteiten neemt de bedrijfsomvang af. In dit kader wordt in voorliggend plan de tweede bedrijfswoning #24a qua functie gewijzigd naar plattelandswoning.

Er is sprake van een afname van bebouwd oppervlak en er wordt voorzien in een nieuwe landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing biedt hierbij meekoppelkansen voor het verbeteren van de biodiversiteit op locatie en in de omgeving. Initiatiefnemer draagt met de toekomstige inrichting van het erf in algemene zin bij aan klimaatadaptatie, door onder andere de landschappelijke inpassing, hemelwaterberging en een afname van bebouwd oppervlak. Het initiatief is een verbetering voor het klimaat. Met het totale plan wordt er voldaan aan het principe van duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

Vanuit het aspect duurzaamheid en klimaat is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Fysieke aspecten

4.3.1 Cultureel erfgoed

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. Dit wordt onderverdeeld in de aspecten 'Archeologie' en 'Cultuurhistorie'.

4.3.1.1 Archeologie

Algemeen

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 medeondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Omgevingswet.

De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek. Dit kan de gemeente doen om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of ze deskundig te laten opgraven.

Gedurende de overgangsfase zijn de regels omtrent het aspect archeologie nog niet opgenomen in het Omgevingsplan. Deze zijn opgenomen in het gemeentelijke archeologiebeleid, op termijn worden deze regels opgenomen in het Omgevingsplan. Ook zijn er in de bruidsschat enkele bepalingen opgenomen over de aanvraagvereisten bij het slopen van bouwwerken in een gemeentelijke of Rijks beschermd stads- en dorpsgezicht.

Het gemeentelijk beleid voor archeologie en cultuurhistorie staat veelal opgenomen in de archeologische beleidskaart en cultuurhistorische waardenkaart. Dit document schrijft per gebied voor welke onderzoekverplichtingen ter plaatse gelden. Wanneer een project binnen een archeologisch waardevol gebied ligt wordt hieraan getoetst.

Toetsing plan

Uit het omgevingsplan gemeente Hof van Twente, onderdeel "Buitengebied Hof van Twente", blijkt dat er een archeologische verwachting op het plangebied ligt. De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Onderzoek is niet noodzakelijk indien 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, of indien geldt dat voor het bouwen geldt dat er geen ingrepen dieper dan 40cm en met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 5000 m² worden verricht.

In voorliggend project wordt het veehouderijbedrijf op locatie gestaakt. De bebouwingsmogelijkheden voor het akkerbouwbedrijf blijven behouden, maar door sloop van tenminste 1.128 m² vindt er een afname in bebouwing plaats. Hierdoor neemt de verstening in de groene omgeving af. Door het staken van de veehouderij activiteiten neemt de bedrijfsomvang af. In dit kader wordt in voorliggend plan de tweede bedrijfswoning #24a qua functie gewijzigd naar plattelandswoning.

Gezien de beperkte grondactiviteiten op locatie, die de oppervlakte norm niet overschrijden, wordt nader archeologisch onderzoek daarom niet noodzakelijk geacht. Met de ontwikkeling zullen derhalve geen belemmeringen zijn ten aanzien van archeologie.

Conclusie

Vanuit het sub aspect archeologie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.3.1.2 Cultuurhistorie

Algemeen

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: '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'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgoederen') als om immaterieel cultureel erfgoed voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

De provincie Overijssel hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen. De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermd monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermd monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Toetsing plan

Er bevinden zich ter plaatse van het projectgebied geen Rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In de directe nabijheid hiervan is eveneens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Het plan is niet van negatieve invloed op cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

Conclusie

Vanuit het sub aspect cultuurhistorie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.3.2 Ecologie

Algemeen

Natuurwetgeving

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

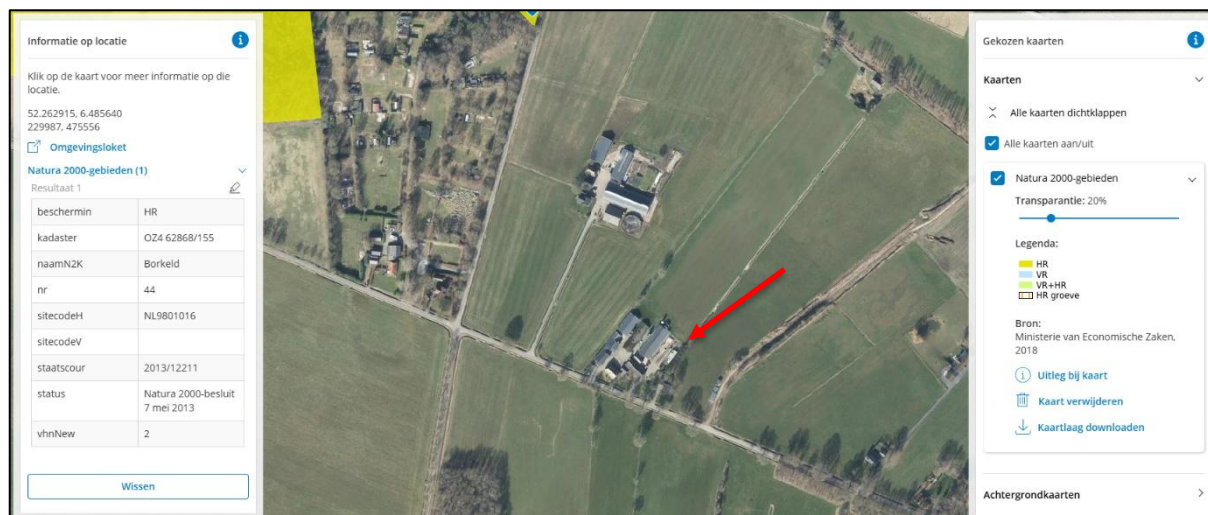
Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk.

Toetsing plan

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft 'Borkeld' dat ligt op 360 meter ten noordoosten van het plangebied. Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 15 Uitsnede kaart 'Natura 2000' Atlas Leefomgeving met aanduiding plangebied (rode pijl)

Tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied zijn, ondanks de geringe afstand, diverse functies en activiteiten gelegen die als maatgevend dienen worden beschouwd ten aanzien van het Natura 2000-gebied 'Borkeld'. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde in relatie tot onderhavig plangebied. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar. Negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen uitgesloten worden.

De voorgenomen ontwikkeling betreft het uitsluiten van vee door het agrarisch bedrijf als onderdeel van de LBV-regeling. Als onderdeel van dit beleid worden daarnaast landschapsontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt. Het doel van de regeling is om de stikstofuitstoot vanuit de veehouderij te verlagen, zodat natuur die daarvoor gevoelig is, kan herstellen.

Met voorliggende plan wordt het houden van vee uitgesloten, waardoor de stikstofuitstoot van het bedrijf wordt gereduceerd. Gezien de afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de tussenliggende functies, kan een negatief effect in het kader van stikstofdepositie worden uitgesloten. Om de stikstofeffecten van het plan op Natura 2000-gebieden in beeld te brengen, zijn berekeningen uitgevoerd met het programma AERIUS-Calculator (zie bijlage 4).

Uit de stikstofberekeningen volgt dat er geen sprake is van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in relatie tot onderhavig planvoornemen. Met het planvoornemen zullen de instandhoudingsdoelstellingen, wezenlijke kenmerken en waarden van Natura 2000-

gebieden niet worden aangetast. Nader onderzoek in het kader van het Natura 2000-gebieden wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt direct nabij gronden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland, zie onderstaande afbeelding. Met het planvoornemen worden geen activiteiten uitgevoerd die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op het Natuurnetwerk. Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen.



Afbeelding 16 Uitsnede kaart 'Natuurnetwerk Nederland' Atlas Leefomgeving met aanduiding plangebied (rode pijl)

Beschermde houtopstanden

Binnen het plangebied zijn geen beschermde houtopstanden gelegen. Daarnaast heeft het voornemen geen negatieve invloed op omliggende beschermde houtopstanden. Een toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming is in dit voornemen dan ook niet aan de orde.

Soortenbescherming

In voorliggend project wordt het veehouderijbedrijf op locatie gestaakt. De bebouwingsmogelijkheden voor het akkerbouwbedrijf blijven behouden, maar door sloop van tenminste 1.128 m² vindt er een afname in bebouwing plaats. Hierdoor neemt de verstening in de groene omgeving af. Door het staken van de veehouderij activiteiten neemt de bedrijfsomvang af. In dit kader wordt in voorliggend plan de tweede bedrijfswoning #24a qua functie gewijzigd naar plattelandswoning.

Het initiatief vindt plaats binnen het reeds bestaande perceel en bestaande bebouwing. Voorafgaand aan het slopen van de bestaande bebouwing is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 5. Samenvattend zijn de resultaten als volgt, zie tabel.

Soortenbescherming			Overtreding OW	Nader onderzoek / vervolg actie	Periode	Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit	Mitigatie/ opmerkingen
Broedvogels	Algemeen		Nee	(Specifieke) Zorgplicht	-	N.v.t.	Werken buiten broedseizoen. Uitsluiten broedgevallen.
	Jaarrond beschermd		Nee	Nee	-	Nee	Werken buiten broedseizoen om verstoring foerageergebied te voorkomen
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Bomen	Nee	Nee	-	N.v.t.	-
		Gebouwen	Nee	Nee	-	N.v.t.	-
	Foerageergebied		Nee	Nee	-	N.v.t.	-
	Vliegroutes		Nee	Nee	-	N.v.t.	-
Grondgebonden zoogdieren			Nee	Nee	-	N.v.t.	-
Vaatplanten en mossen			Nee	Nee	-	N.v.t.	-
Amfibieën			Nee	Nee	-	N.v.t.	-
Reptielen			Nee	Nee	-	N.v.t.	-
Vissen			Nee	Nee	-	N.v.t.	-
Ongewervelden/ overige soorten			Nee	Nee	-	N.v.t.	-
Vrijgestelde soorten en alle overige dieren en planten			Nee	Nee	-	N.v.t.	Zoveel mogelijk werken buiten kwetsbare periodes

Kortom, ten aanzien van broedvogels (algemeen en jaarrond beschermd) wordt geadviseerd te werken buiten het broedseizoen. Daarnaast is een vrijblijvend advies opgenomen wat betreft natuurinclusief bouwen en het ophangen van een nestkast ten behoeve van een steenuil op of rond het erf.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is geen toestemming op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig. De algemene zorgplicht dient te allen tijde in acht worden genomen.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.3.3 Water en watersystemen

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundige systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Algemeen

Sinds 1 november 2003 was het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Vanaf 1 januari 2024, tegelijkertijd met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is de oude term 'watertoets' overgegaan in 'weging van het waterbelang'. De Waterschapsverordening – Waterschap Vechtstromen is van kracht sinds 17 april 2025.

In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod: beschrijving waterrelevant beleid en beschrijving kenmerken van de ruimtelijke kenmerken ter plaatse van het plangebied.

De weging van het waterbelang is als instructieregel voor overheden vastgelegd in het Bkl en luidt: "in een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen en daarbij worden de opvattingen van de waterbeheerder betrokken."

Beleidskader

EU- en Rijksniveau

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet gaat grotendeels op in de Omgevingswet. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Provincie Overijssel

Het beleid van de provincie Overijssel is samengevat in het 'Regionaal waterprogramma'. Water is onderdeel van de fysieke leefomgeving. Hoe hiermee wordt omgegaan heeft gevolgen voor onder meer de natuur, landschap, bodem en landbouw.

Het waterbeleid heeft drie uitgangspunten:

- **Voldoende water**, ook in droge periodes
- **Schoon water** dat voldoet aan de Europese normen
- **Veilig water**, met bescherming tegen overstromingen
- **Een robuust en natuurlijk watersysteem**, dat bestand is tegen extreme weersomstandigheden

Het Regionaal waterprogramma is het onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het geeft opvolging aan de doelen die op Europees- en rijksniveau zijn gesteld.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in het RWP stelt. Het RWP is enkel voor de provincie Overijssel zelf bindend. Voor wat betreft het plangebied geldt dat het gebied niet is gelegen in een waterwingebied, grondwater-beschermingsgebied, regionale waterberging dan wel reservering waterberging.

Waterschap Vechtstromen

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

In de Watervisie 2050 heeft het waterschap de opgaven beschreven. Daarin wordt geschetst hoe het watersysteem er in 2050 moet uitzien om goed toegerust te zijn voor alle uitdagingen.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vloeit rechtstreeks voort uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma beschrijft hoe het waterschap de komende zes jaar werkt aan het realiseren van het gewenste waterbeheersysteem.

Hieronder wordt de Watervisie 2050 en het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschreven.

Watervisie 2050

Het Waterschap Vechtstromen heeft op 14 april 2021 de Watervisie 2050 vastgesteld. In deze Watervisie staat de drie belangrijkste opgaven waaraan Vechtstromen volgens zeven hoofdlijnen wil werken met partners en inwoners.

De drie belangrijkste opgaves zijn:

- de toenemende droogte en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering;
- de waterkwaliteit die onder druk staat;
- de transitie naar een duurzame ontwikkeling.

De Watervisie is doorvertaald naar een Waterbeheerprogramma waarin wordt bepaald hoe het Waterschap in de periode 2022-2027 gaat werken aan haar opgaves. In het beheerprogramma zijn het beleid en de maatregelen opgenomen.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Voor partners en ingezetenen verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma sluit aan bij plannen van andere partijen zoals het Nationale waterplan (Nationaal Water Programma 2022-2027), het

Stroomgebiedsbeheerplan Rijndelta en de Omgevingsvisie van de provincies Overijssel en Drenthe.

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

- Als gevolg van de klimaatverandering wil het waterschap zorgen voor meer balans tussen 'droge voeten' en het beperken van wateroverlast. Dat betekent dat water het leidende principe is voor het inrichten van de leefomgeving in plaats van andersom: water volgend aan de inrichting.
- Er wordt meer aandacht gegeven aan het vasthouden van water in de bodem.
- Regenwater wordt niet als afvalwater beschouwd, maar als bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem.

Weging van het waterbelang in voorliggend plan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de watertoets vervangen door de term 'weging van het waterbelang'. Het begrip houdt in dat de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De gemeente is verplicht om de waterbelangen mee te nemen in het omgevingsplan. Dit is een instructieregel van het Rijk die volgt uit artikel 5.37 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de opvattingen van de waterbeheerder betrokken worden bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Voorbeelden zijn:

- grondwater;
- oppervlaktewater;
- regenwater en;
- afvalwater.

Toetsing

In voorliggend project wordt het veehouderijbedrijf op locatie gestaakt. De bebouwingsmogelijkheden voor het akkerbouwbedrijf blijven behouden, maar door sloop van tenminste 1.128 m² vindt er een afname in bebouwing plaats. Hierdoor neemt de

verstening in de groene omgeving af. Door het staken van de veehouderij activiteiten neemt de bedrijfsomvang af. In dit kader wordt in voorliggend plan de tweede bedrijfswoning #24a qua functie gewijzigd naar plattelandswoning.

Op 15-10-2025 is een digitale watertoets uitgevoerd waaruit blijkt de normale procedure van toepassing is. Zie hiervoor bijlage 6. In dit kader is het Waterschap De Vechtstromen om advies gevraagd (d.d. 27-11-2025) in relatie tot de normale procedure. Het Waterschap heeft niet gereageerd op dit advies en heeft ook niet gereageerd tijdens de ontwerpprocedure van het ontwerp wijziging omgevingsplan. In lijn met de gedachtegang van “stilzwijgend instemmen” wordt derhalve aangenomen dat het Waterschap De Vechtstromen akkoord is met voorliggend plan.

Conclusie

Gezien het bovenstaande wordt het aspect waterhuishouding in voldoende mate geborgd in onderhavig plan. Ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied worden er geen belemmeringen verwacht voor toekomstige ontwikkelingen.

4.3.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het erf wordt ontsloten via de Winterkamperweg. De Winterkamperweg is een erftoegangsweg waarvoor een 60 km/u snelheidsregime van toepassing is. Om de verkeersgeneratie te berekenen die de beoogde ontwikkeling te weeg brengt zijn als uitgangspunt de kengetallen van de 381e CROW uitgave aangehouden. Het plangebied ligt in het buitengebied van Markelo. De omgeving kent een niet stedelijk stedelijkheidsgraad (<500 adressen per km²) en is en is gelegen in het gebiedstype buitengebied.

Voorliggend plan maakt mogelijk dat er niet langer vee mag worden gehouden op de locatie. De functiewijziging in de zin van de voortzetting van het agrarisch bedrijf, behouden bedrijfswoning en omzetting tweede bedrijfswoning naar een plattelandswoning zal niet leiden tot een toename van verkeersgeneratie. Immers zal door het staken van de intensieve veehouderij sprake zijn van een afname van de verkeersgeneratie door een kleinere bedrijfsomvang.

Parkeren

Voor het bepalen van de benodigde parkeercapaciteit voor een bouwplan, wordt door de gemeente Hof van Twente een parkeertoets uitgevoerd. In het Gemeentelijk Mobiliteitsplan staat aangegeven dat hierbij de parkeerkcijfers worden gehanteerd zoals die door het CROW zijn gepubliceerd waarbij het midden van de bandbreedte wordt aangehouden en de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'.

In voorliggend geval wordt niet gebouwd, of uitgebreid. Het plan maakt mogelijk dat er niet langer vee mag worden gehouden op de locatie. Daarnaast zal er als gevolg van voorliggend plan bedrijfsbebouwing worden gesloopt. De parkeerbehoefte zal als gevolg

van voorliggend plan dan ook gelijk blijven ter plaatse van het plangebied. Bestaande aanwezige parkeervoorzieningen, laad- en losmogelijkheden, blijven ongewijzigd.

Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen voorliggende ontwikkeling.

4.3.5 [Kabels en leidingen](#)

Er zijn blijkens het geldende omgevingsplan en de risicokaart via Atlas van de leefomgeving in of rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Vanwege het aspect kabels en leidingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken en de kosten voor het opstellen van de onderbouwing.

5.1.1 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Ow is de gemeente verplicht kosten bij bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen. De gemeente maakt voor dit gebied verhaalbare kosten (conform de kostensoortlijst, bijlagen IV bij art. 8.15 Ob). Dit houdt in dat de een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow) moet afgeven om haar kostenverhaal publiekrechtelijk te waarborgen, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn. Deze verhaalbare kosten worden verhaald middels een anterieure overeenkomst (zoals bedoeld in artikel 13.13 Ow). Het is daardoor niet noodzakelijk om kostenverhaalsregels op te stellen. Het verhaal van kosten is daarmee anderszins verzekerd.

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

5.1.2 Nadeelcompensatie

Ingeval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakend besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerste lid de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende schade leiden. De gemeente verhaalt de kosten die zij hiervoor maakt middels de hiervoor genoemde anterieure overeenkomst. Zodoende is voor wat betreft nadeelcompensatie de uitvoerbaarheid van het initiatief geborgd (zoals bedoeld in artikel 13.3C Ow).

5.2 Participatie

Algemeen

Participatie bij het planvormingstraject geeft in een vroegtijdig stadium meer inzicht in de belangen en wensen van betrokken partijen en meer gelegenheid om deze in dat traject mee te wegen. Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het participatieproces en de wijze

waarop er invulling is gegeven aan het toepassen van participatiebeleid van de gemeente Hof van Twente (conform art. 10.2 Omgevingsbesluit). Aangegeven wordt hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

Omgevingsdialoog

Gemeente en initiatiefnemers achten het van belang dat de ontwikkeling vroegtijdig aan omwonenden wordt toelicht en met de omgeving wordt besproken. Doel van een omgevingsdialoog is om omwonenden te informeren en in gelegenheid te stellen hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken en verbeterpunten op te halen.

Voorafgaand aan de formele voorbereidingsprocedure is een omgevingsdialoog gevoerd met de buurtbewoners nabij Winterkamperweg 24a – 26 te Markelo. Zaterdag 1 november heeft initiatiefnemer een feest gehad waar alle burens aanwezig waren. Initiatiefnemers hebben het hier uitgebreid over de verbouwing en het stoppen van de veehouderij gehad en over wat de verdere plannen zijn. De burens reageerde begripvol, maar vonden het jammer dat de veehouderij stopt. De buurt wenst initiatiefnemer succes met het voltooien van het plan.

Omwonenden hebben daarnaast de mogelijkheid om formeel te reageren tijdens de procedure wijziging van het omgevingsplan.

6 Toetsing evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Algemeen

Conform artikel 4.2 van de Omgevingswet bevat het omgevingsplan in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook beleidskader Rijk en provincie).

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met (milieu-) invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen initiatief vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar en haalbaar is.

7 Toelichting op de regels

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit TAM-IMRO Omgevingsplan, bestaande uit een plankaart (verbeelding) en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit TAM-IMRO omgevingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde functies zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Voorliggend plan betreft een wijziging op het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Hof van Twente dat technisch opgesteld is conform het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO), maar inhoudelijk uitgewerkt is op basis van de vereisten volgens de Omgevingswet.

7.2 Opzet regels

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

Toepassing TAM-IMRO

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

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook daarna worden afgemaakt met TAM-IMRO.

Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing het plangebied, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand zoals vastgelegd op

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. In hoofdstuk 1 van deze motivering is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

7.2.1 Preamble

In de preamble is opgenomen dat het TAM-IMRO omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk in het gemeentelijk omgevingsplan en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

7.2.2 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen bevat bepalingen die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- Artikel 1 Begripsbepalingen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- Artikel 2 Toepassingsbereik: Dit artikel geeft aan voor welk werkingsgebied de regels van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het Omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing zijn indien strijdigheid bestaat met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.
- Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen: Dit artikel geeft meetvoorschriften aan.
- Artikel 4 Aanvraagvereisten: In dit artikel is aangegeven dat de aanvraagvereisten uit artikel 22.5.2 van het omgevingsplan van rechtswege ook van toepassing zijn verklaard op omgevingsvergunningaanvragen vereist op basis van het TAM-IMRO omgevingsplan.
- Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod: Dit artikel geeft aan dat gebruik zoals niet omschreven in de regels van dit hoofdstuk, als strijdig wordt aangemerkt.

7.2.3 Functies en activiteiten

In Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten is opgenomen welke functie binnen het plangebied toegestaan is. Hierbij is ook aangegeven waar en hoe bouwen ten behoeve van de functie is toegestaan.

7.2.4 Algemene bepalingen

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

- Artikel 9 Anti-dubbeltelregel: grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.
- Artikel 10 Algemene beoordelingsregels: dit artikel bevat algemene beoordelingsregels ten aanzien van het bouwen.
- Artikel 11 Algemene functieregels: in dit artikel worden de algemene functieregels beschreven. Deze regels gaan uit van het principe dat gebruik uitsluitend is toegestaan in overeenstemming met de ter plekke toegestane functies. Dit artikel bevat algemeen geldende bepalingen ten aanzien van strijdig en toegestaan gebruik volgens de in het omgevingsplan toegekende functies.

- Artikel 12 Algemene omgevingsplanactiviteiten: dit artikel bevat bepalingen ten aanzien van beperkte omgevingsplanactiviteiten ten opzichte van de in hoofdstuk 2 toegestane functies en bouwmogelijkheden, waarvoor een omgevingsvergunningplicht geldt.
- Artikel 13 Overige regels: dit artikel bevat overige regels.

7.2.5 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse regelgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving is dat er sprake is van een 'ja, mits'-principe. Het omgevingsplan geeft voor veel functies aan onder welke voorwaarden ze voorstelbaar/inpasbaar zijn binnen het werkingsgebied of specifieke deelgebieden binnen het werkingsgebied. Het omgevingsplan vormt het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan welke functies op welke locaties binnen het werkingsgebied voorstelbaar worden geacht (en onder welke voorwaarden).

Toelichting op de regels

Functies

Artikel 6 Agrarisch met waarden

De functie 'Agrarisch met waarden' is voor het grootste gedeelte opgenomen conform de bestaande planregels op basis van het omgevingsplan van de gemeente Hof van Twente, tijdelijk onderdelen 'Buitengebied Hof van Twente' en 'Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2023', waarbij de regels met betrekking tot het houden van vee binnen het agrarische bouwperceel zijn verwijderd. Om extra te borgen dat er geen vee gehouden kan worden, bevat de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – houden van vee uitgesloten', die aan de planregels gekoppeld is. Daarnaast is een plattelandswoning toegestaan, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden – plattelandswoning".

De aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing' is opgenomen, om uitvoering van het erfinrichtingsplan te borgen. De gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' wordt verwijderd, omdat deze aanduiding niet relevant is in relatie tot onderhavig plan.

Artikel 7 Waarde – Archeologische verwachting 2

De voor 'Waarde – Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De planregels sluiten één op één aan bij de planregels, zoals opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Hof van Twente, tijdelijk onderdelen 'Buitengebied Hof van Twente' en 'Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2023'.

Artikel 8 Leiding - Water

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het beheer en onderhoud van de leiding, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde. De planregels sluiten één op één aan bij de planregels, zoals opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Hof van Twente, tijdelijk onderdelen 'Buitengebied Hof van Twente' en 'Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2023'.

8 Bijlagen

1. Impressie bestaande- en toekomstige situatie
2. Landschappelijke inpassing
3. Bodemonderzoeken
4. Stikstofberekeningen Aerius
5. Quicksan flora en fauna
6. Watertoets