



MOTIVERING FUNCTIEWIJZIGING

Diepenheimsestraat 61, Hengevelde

COLOFON

Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. BiedtRuimte is op geen enkele manier aansprakelijk voor de conclusies en vervolgwerkzaamheden die worden uitgevoerd op basis van dit document.

BiedtRuimte
Heinoseweg 6a
7722 JP Dalfsen

Auteurs:

A. Elshof

Projectnummer:

2024-427

Plannaam:

Motivatie TAM-IMRO
Diepenheimsestraat 61, Hengevelde

Versie:

Gewijzigde vaststelling

Datum:

Oktober 2025

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied.....	3
1.3	Huidig bestemmingsplan.....	4
1.4	Bij het plan behorende stukken.....	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleidskaders	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.1.1	Nationale omgevingsvisie (Novi)	8
3.1.2	Instructieregels Rijk	9
3.1.3	Conclusie Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid.....	10
3.2.1	Omgevingsvisie Overijssel	10
3.2.2	Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	11
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	Hof van Twente, zicht op 2030	19
3.3.2	Structuurvisie Hengevelde	19
3.4	Conclusie gemeentelijk beleid	21
4	Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten.....	22
4.1	Archeologie en cultuurhistorie.....	22
4.1.1	Archeologie	22
4.1.2	Cultuurhistorie	23
4.2	Bedrijven en milieuzonering.....	23
4.3	Bodem	24
4.4	Ecologie.....	25
4.4.1	QuickScan flora en fauna	26
4.4.2	Stikstofberekening	26
4.5	Externe veiligheid	27
4.6	Geluid	28
4.7	Luchtkwaliteit	30
4.8	Water	31
4.9	Conclusie.....	34
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	35



5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
5.1.1	Vooroverleg instanties	35
5.1.2	Zienswijzen	35
5.2	Economische uitvoerbaarheid.....	35
5.3	Participatie	35
5.4	Conclusie	35
6	Vooroverleg	36
6.1	Het Rijk	36
6.2	Provincie Overijssel	36
6.3	Waterschap Vechtstromen.....	36
6.4	Inspraak	36
6.5	Zienswijzen	36
7	Bijlagen	37
	Bijlage 1 Inrichtingsplan	37
	Bijlage 2 Bodemonderzoek	37
	Bijlage 3 QuickScan flora en fauna	37
	Bijlage 4 Stikstofberekening	37
	Bijlage 4a Ontwikkelfase stikstofberekening	37
	Bijlage 4b Gebruiksfase stikstofberekening	37
	Bijlage 5 Akoestisch onderzoek industrielawaai.....	37
	Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaa.....	37
	Bijlage 7 Watertoets	37



1 Inleiding

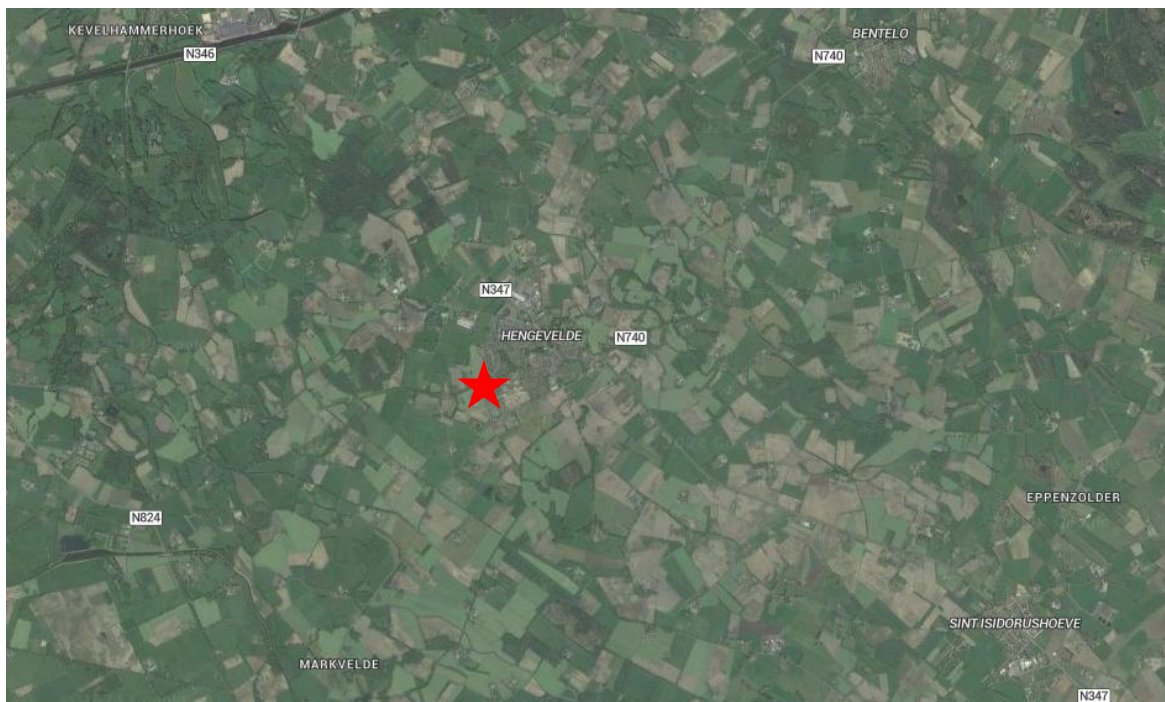
1.1 Aanleiding

Het plangebied aan de Diepenheimsestraat 61 in Hengevelde bestaat uit het bedrijf MHZ Machinery met een bedrijfswoning en bijgebouwen. Het plangebied ligt in de kern van Hengevelde, waar ten noordoosten van het plangebied nieuwbouwwoningen in aanbouw zijn.

De initiatiefnemers zijn van plan om de bedrijfswoning in gebruik te nemen als woonhuis (met woonfunctie). Daarnaast is het plan om een vrijstaande woning op het perceel toe te voegen. Binnen het huidige omgevingsplan is dit voornemen niet mogelijk. Verder wordt de bedrijfsfunctie van MHZ Machinery aangepast zodat een bedrijfswoning hier uitgesloten is. Om de plannen mogelijk te maken, wordt een TAM-IMRO procedure doorlopen. Deze motivering is onderdeel van deze procedure.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Hengevelde in de gemeente Hof van Twente, aan de Diepenheimsestraat 61. Het plangebied ligt aan de westkant aan de rand van het dorp Hengevelde. Aan de westzijde van het plangebied ligt voornamelijk agrarisch gebied met agrarische- en woonbestemmingen. Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Janninksweg ligt een melkveebedrijf, verder liggen er in de omgeving vooral woonfuncties. In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied Diepenheimsestraat 61, Hengevelde (rode ster) (bron: PDOK-Viewer)



1.3 Huidig bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'De Marke III, Hengevelde', vastgesteld op 11 maart 2014. Binnen dit bestemmingsplan heeft de planlocatie de functie 'Bedrijf -1'. Daarnaast heeft het plangebied de Maatvoering 'maximum bebouwingspercentage: 80%' en 'maximum bouwhoogte: 12 m'. Ook heeft het plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar'. In de figuur hieronder is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan, plangebied rood omlijnd (bron: Ruimtelijke Plannen)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het plan 'TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22i Diepenheimsestraat 61 Hengevelde' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr NL.IMRO.1735.HEXDiepenheimsest61-OP10)
- regels (met bijbehorende bijlagen);
- deze motivering (met bijbehorende bijlagen).



Op de verbeelding zijn de functies van de gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een motivering. De motivering geeft een duidelijk beeld van het plan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten. Dit maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het omgevingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt verder ingezoomd op het plangebied. Hierbij gaan we in op de huidige ruimtelijke- en functionele kenmerken van het plangebied. Hoofdstuk 3 vormt een overzicht van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. De ruimtelijke- en milieukundige onderzoeken die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 4 toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.



2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Aan de Diepenheimsestraat 61 in Hengevelde bevindt zich momenteel een bedrijfswoning met bijgebouwen. Het perceel, met de bedrijfswoning en bijgebouwen is van de initiatiefnemers. Het plangebied ligt op het kadastrale perceel Ambt-Delden E 6538 en is in totaal 3.060 m² groot.



Figuur 2.1 Bovenaanzicht plangebied (bron: Pdok-Viewer)

Het ontwerpbestemmingsplan De Marke III fase 3, Hengevelde, is vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de komst van een nieuwe woonwijk direct naast het bedrijf MHZ. Duidelijk is dat er sprake is van een kleinere richtafstand dan dat in de VNG-brochure wordt geadviseerd. Onderzoek heeft aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woonwijk kan ontstaan, wanneer MHZ Machinery maatregelen treft op haar terrein. MHZ past haar buitenopslag aan en een groter deel van de werkzaamheden vinden binnen plaats. Hiervoor wordt de bedrijfshal uitgebreid. Deze maatregelen maken dat de woningen binnen het plangebied ruimtelijk inpasbaar zijn. Tegelijkertijd geldt dat de investeringen in het aanpassen van de bedrijfsvoering (noodzakelijk voor de woningbouwplannen van de gemeente) de financiële aanleiding vormen voor dit plan.



2.2 Toekomstige situatie

Naast het bedrijf MHZ wordt woningbouw gerealiseerd. Om aan deze geluidsnormen te voldoen, moet de bedrijfshal uitgebreid worden. Hierdoor kunnen meer werkzaamheden binnen uitgevoerd worden, wat zorgt voor een vermindering van de geluidshinder voor de woningbouw. Daarnaast wordt een geluidsdemper aangebracht op de luchtbehandelingsinstallaties en een ventilator verwijderd. Deze maatregelen leiden ertoe dat de geluidssituatie verder rondom het bedrijf dusdanig verbetert, dat op het aansluitende privéterrein ruimtelijk de mogelijkheid ontstaat tot woningbouwontwikkeling. Op het erf van de bestaande bedrijfswoning is voldoende ruimte om een woning met bijgebouw toe te voegen, zoals te zien in figuur 2.2.

De wens van de initiatiefnemers is om de huidige bedrijfswoning in gebruik te nemen als regulier woonhuis (niet zijnde bedrijfswoning) en een woning toe te voegen aan het plangebied. In de afbeelding hieronder is de locatie van deze nieuwe woning weergegeven, het inrichtingsplan is toegevoegd als bijlage 1 bij deze onderbouwing. Bij uitbreiding of volledige nieuwbouw van de woning gelden de volgende uitgangspunten:

- Bouwhoogte maximaal 10 meter
- Goothoogte maximaal 6 meter
- Maximale nokhoogte bijgebouw is 6 meter



Figuur 2.2 Uitsnede inrichtingsplan t.b.v. de inpassing van de vrijstaande woning (bron: ten dAm Architecten)

De inrit van de nieuwe woning wordt gesitueerd aan de Janninksweg, aan de Diepenheimseweg komt alleen een looppad. Stedenbouwkundig past de inrit aan de Janninksweg beter in lijn met de omliggende bebouwing. De verkeerssituatie verbetert, doordat de inrit aan deze kant verder van de kruising af ligt en er minder inritten achter elkaar ontstaan. De kruising blijft overzichtelijker, doordat de hoek Janninksweg en Diepenheimseweg open blijft. Als laatste geldt dat de overburen aan de Diepenheimseweg op deze manier geen last hebben van mogelijk inschijnende koplampen. Bij de nieuwe woning worden de parkeerplaatsen gerealiseerd voor het bijgebouw. De bestaande woning behoudt de parkeerplaatsen aan de noordwestzijde van het perceel.



3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (Novi)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en vervangt de vervallen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is één van de instrumenten van het nieuwe stelsel voor omgevingsrecht. NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten:

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en water robuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.



De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Conclusie

In dit geval is sprake van kleinschalige ontwikkelingen waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit plan opgenomen ontwikkelingen.

3.1.2 Instructieregels Rijk

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's); het Omgevingsbesluit (Ob), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit Bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze besluiten bevatten de regels voor het praktisch uitvoeren van de Omgevingswet.

De instructieregels van het Rijk, zoals opgenomen in het Bkl hebben betrekking op:

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

Aanvullend op bovenstaande bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Hierbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. Hieronder zal in worden gegaan op de instructieregels die voor dit plan relevant zijn.

Waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)

Voor de ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd (zie ook paragraaf 4.6). Hieruit blijkt dat er in de directe omgeving geen externe risico's aanwezig zijn die een dreiging vormen voor de bestaande en te behouden woning.



Beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl)

De ontwikkeling heeft geen betrekking op aanpassingen in het watersysteem. Er is daarnaast sprake van een minimale toename van verharding. Hemelwater kan ter plaatse infiltreren. Afvalwater wordt geloodst op het riool. Daarmee zijn de waterbelangen in dit plan voldoende verankerd, zie ook hoofdstuk 5.

Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl)

Het plan heeft geen betrekking op een activiteit die trillingen tot gevolg heeft. Daarnaast is in hoofdstuk 4 beschreven dat de aspecten luchtkwaliteit, geur en geluid geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. Voor wat betreft de luchtkwaliteit geldt voor het wijzigen van de functie dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor wat betreft geluid geldt dat kan worden voldaan aan de standaardwaarde van 63dB. Het plan ziet voldoende toe op het beschermen van gezondheid en milieu.

Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl)

De voorgenomen ontwikkeling heeft slechts betrekking op het wijzigen van de huidige functie 'Bedrijf' naar de functie 'Wonen' en het toevoegen van één woning. De nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast en wordt gesitueerd op het bestaande erf. Daarmee is er geen sprake van de aantasting van landschappelijke, stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden.

Het behoud van ruimte voor toekomstige functies zoals autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (paragraaf 5.1.6)

De ontwikkeling heeft enkel betrekking op het bestaande perceel aan de Diepenheimsestraat 61 in Hengevelde en heeft geen betrekking op nieuw ruimtebeslag.

Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten als landsverdediging en nationale veiligheid, (paragraaf 5.1.7)

Niet van toepassing op voorliggend plan.

Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8)

Niet van toepassing op voorliggend plan.

3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Het initiatief is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

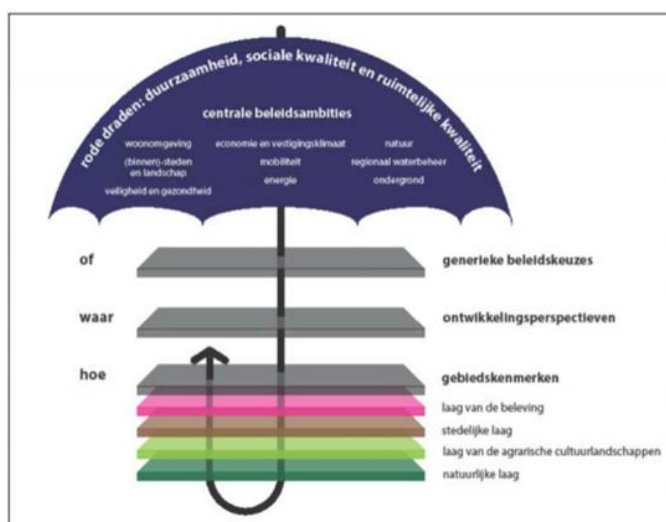
- Door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- Investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;



- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd moet worden.



Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes
- Ontwikkelingsperspectieven
- Gebiedskenmerken

De drie hierboven genoemde begrippen worden hieronder toegelicht.

1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.



2. Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

3. Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Of - Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen.

Toets aan initiatief

Ten aanzien van dit initiatief is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte meewegen. Het splitsen van de woning en het toevoegen van een woning sluit aan op de behoefte aan de volgende generatie. Daarnaast is er ook een hoge woningbehoefte in de gemeente, waardoor de woning aansluit bij die behoefte. In het geval van dit initiatief zijn omwonenden geïnformeerd over het plan. Hieruit zijn geen bezwaren voortgekomen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van integraliteit.

2. Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe burens tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Toets aan initiatief



Het gebruik van de bestaande bedrijfswoning als regulier woonhuis en het toevoegen van een woning draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het plangebied. Nu en in de toekomst is en blijft behoefte naar woningen, dit initiatief voorziet in deze behoefte.

3. Concentratiebeleid

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

Toets aan initiatief

Dit kleinschalige plan heeft geen betrekking op de grootschalige uitbreidingsplannen vanuit het concentratiebeleid. Deze ontwikkeling sluit aan bij het dorpse karakter van Hengevelde.

4. Bovenregionale afstemming

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

Toets aan initiatief

Het initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling, waardoor bovenregionale afstemming niet nodig is.

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

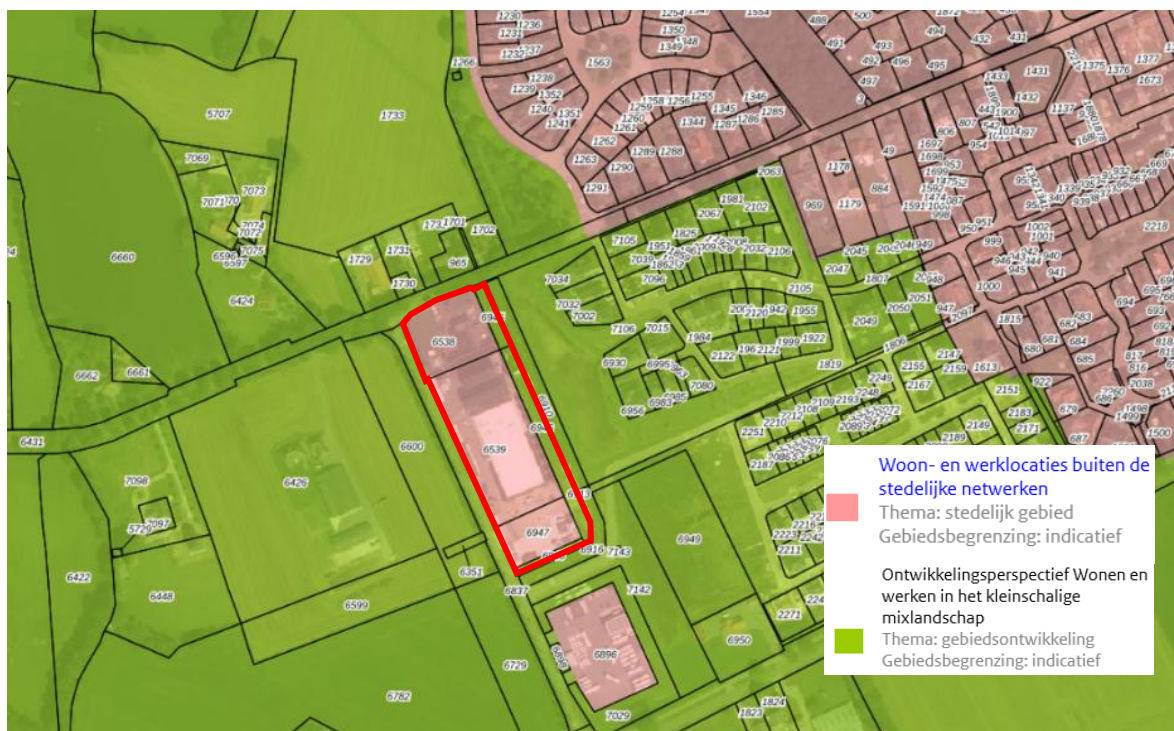
Toets aan initiatief

Op het bestaande perceel van de huidige bedrijfswoning, wordt het gebruik als woonhuis toegestaan. Daarnaast wordt op dit perceel een extra woning gerealiseerd. Dit duidt op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

1. Ontwikkelperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In onderliggend initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van toepassing. In onderstaand figuur is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is op de Ontwikkelperspectievenkaart aangemerkt als ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' en 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.





Afbeelding 3.2 Diepenheimsestraat Ontwikkelperspectievenkaart – ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ en ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ (bron: Provincie Overijssel)

Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren).

Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies van het buitengebied. Het geeft ruimte aan de landbouw, maar tegelijkertijd biedt het ook ruimte voor landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en de overige bedrijvigheid. Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Daar waar de ontwikkelruimte voor agrarische bedrijven beperkt is, liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid.



De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om voort te bouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. Daarnaast gelden ook de ambities zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel, en continu en beleefbaar watersysteem.

Toets aan initiatief

Met dit plan krijgt de bestaande bedrijfswoning de reguliere woonfunctie, daarnaast wordt er een woning toegevoegd. Binnen het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is de woonfunctie een veelvoorkomende en passende functie. Hiermee is het plan in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief. Op het deel met het ontwikkelperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' wordt groen gerealiseerd, dit past binnen het ontwikkelperspectief.

2. Gebiedskenmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

1. De natuurlijke laag
2. De stedelijke laag
3. De laag van de beleving
4. De laag van het agrarisch cultuurlandschap

Bij toetsing van het initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen, is van belang dat de locatie een al bestaande locatie betreft. Het plangebied is niet gelegen in het stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Stedelijke laag' buiten beschouwing kan blijven. Hierna wordt ingegaan op de relevante de 'natuurlijke laag', de 'laag van beleving' en de 'laag van agrarisch cultuurlandschap'.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen.





Figuur 3.3 Diepenheimsestraat natuurlijke laag – ‘Dekzandvlaktes en ruggen’ en ‘Beekdalen en natte laagtes’ (bron: Ruimtelijke Plannen)

‘Dekzandvlaktes en ruggen’

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

Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekkings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

‘Beekdalen en natte Laagtes’

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lageregelegen delen, naar de beken en rivieren. Beeld van de beken: zomers kleine stroom met droge geulen, ’s winters bredere stroomdraad met meestromende geulen. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm; de gedaante wisselt. Dynamisch landschap, open karakter met hogere randen.

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beeksysteem als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.



Beekdalen en laagtes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende ruimte voor water en indien het bestaande (agrarisch) gebruik dat toelaat natuurlijke dynamiek. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Toetsing van het initiatief

Op de planlocatie krijgt de bestaande bedrijfswoning een woonfunctie en wordt er een woning toegevoegd. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast, waarbij wordt aangesloten bij de natuurlijke kwaliteiten van het gebied. De omliggende gronden worden voorzien van groene beplanting waardoor het plangebied op een goede manier overgaat naar het omliggende landschap. Door het opvangen van regenwater, wordt voldaan aan de eisen die vanuit de natuurlijke laag gesteld worden.

Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

Toets aan initiatief

Het plangebied valt niet binnen de contouren van de laag van beleving.

Laag van agrarische cultuurlandschap

De laag van het agrarische cultuurlandschap is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden –en worden –gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.





Figuur 3.4 Diepenheimseweg 61 laag van agrarisch cultuurlandschap – Jonge heide- en broekontginningslandschap (bron: Ruimtelijke Plannen)

‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Daarnaast zijn vanaf 1750 vanuit de landgoederen en buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en (nooit ontgonnen) heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen. De opstelling van windturbines in een groot cluster versterkt het grootschalige en lineaire karakter van het jonge heide en broekontginningslandschap. De turbines in een cluster zijn identiek (hoogte, type, kleur, aantal wieken).

Toets aan initiatief

Op de planlocatie krijgt de bestaande bedrijfswoning een woonfunctie en wordt er een woning toegevoegd. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast, waarbij wordt aangesloten bij de natuurlijke kwaliteiten van het gebied. De omliggende gronden voorzien van beplanting waardoor het plangebied op een goede manier aansluit bij het omliggende landschap.



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Hof van Twente, zicht op 2030

In 'Hof van Twente, zicht op 2030' heeft de gemeente Hof van Twente de toekomstvisie voor haar grondgebied vastgelegd. De gemeenteraad heeft de strategische visie op 1 juni 2010 definitief vastgesteld. De visie bevat naast een overzicht van te verwachten trends en ontwikkelingen ook informatie over de gewenste identiteit voor Hof van Twente. Over deze gewenste identiteit is in januari 2009 meegedacht door ruim 60 inwoners uit allerlei geledingen van de gemeente en daarbuiten. In 20 streefbeelden geeft het gemeentebestuur aan in welke richting het beleid voor de komende jaren moet worden ontwikkeld. Streefbeeld 14 is voornamelijk van belang.

Streefbeeld 14: Kwaliteit woningenbestand is hoog en divers, aansluitend op de markt/behoefte van inwoners

De grotere kernen in Hof van Twente houden een belangrijke woonfunctie; de meeste mensen wonen daar. Ze hebben ook de functie om woonruimte te bieden aan mensen die uit het buitengebied komen. Als centraal gelegen kern heeft Goor het meest een stedelijk karakter. In de buurtschappen en het buitengebied wordt het wonen zorgvuldig geïntegreerd in het landschap. Vrijkomende agrarische gebouwen krijgen alleen een andere, bijvoorbeeld woonfunctie, na een zorgvuldige afweging. Structuurvisies en bestemmingsplannen zijn op deze uitgangspunten aangepast. In het buitengebied en de buurtschappen zal het wonen kleinschalig, groen en duurzaam zijn. Belangrijker in omvang dan uitbreiding zijn de plannen voor inbreiding in kernen en voor vernieuwing/verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. In 2030 bestaat op het gebied van de volkshuisvesting de grootste opgave uit het vervangen van in de jaren vijftig en zestig van de twintigste eeuw gebouwde wijken/woningen. Dit gaat gepaard met een verduurzaming. Tegelijk komen als gevolg hiervan ruimtes in kernen vrij die niet direct weer voor woningbouw gebruikt worden. Dit biedt stedenbouwkundig nieuwe kansen. Hier is nadrukkelijk ingespeeld op de kansen van de demografische krimp. De kwaliteit gaat in alles boven de kwantiteit in 2030. Waar vanaf 2020 in de nieuwbouw energieneutrale woningen de standaard zijn, zijn in 2030 ook enkele energiepositieve wijken ontstaan. Daarbij is een verschuiving van type wooneenheden opgetreden. Wooncomplexen met een diversiteit van wooneenheden zijn in de grotere kernen ontstaan. Combinaties met zorgaanbod passen in die opzet. De traditionele twee-onder-één kap woningen zijn geleidelijk wat teruggelopen in aandeel. Daarnaast wordt in 2030 gewerkt aan het energieneutraal maken van relatief nieuwe wijken.

Toets aan plangebied

De gewenste ontwikkeling betekent een impuls in de beschikbare woningvoorraad van Hengevelde. Door op deze ontwikkeling is er sprake van inbreiding aan de rand van het dorp. Omdat hier nu al sprake is van een bedrijfsmatige verstedelijking en deze twee functies naast elkaar passen, is de woonfunctie op deze locatie dan ook een passende. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het streefbeeld als geformuleerd in 'Hof van Twente, zicht op 2030'.

3.3.2 Structuurvisie Hengevelde

De Structuurvisie Hengevelde is een strategisch document dat de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied Hengevelde in kaart brengt. De visie richt zich op een duurzame en evenwichtige ontwikkeling van het gebied, waarbij aandacht is voor zowel de ruimtelijke, economische als ecologische aspecten. De hoofdlijnen van de visie zijn:

- Woon- en werklocaties: Er is een focus op het creëren van een mix van woon- en werkomgevingen, waarbij rekening wordt gehouden met de noodzaak voor werkgelegenheid en de leefbaarheid van de omgeving.
- Duurzaamheid en natuur: Duurzaam gebruik van het gebied wordt gestimuleerd, met nadruk op groene zones, waterbeheer en ecologische verbindingen.



- Verkeers- en infrastructuur: Het verbeteren van de bereikbaarheid van het gebied is een belangrijk speerpunt, waarbij de infrastructuur wordt aangepast om zowel het verkeer als de bereikbaarheid te optimaliseren.
- Landschap en cultuurhistorie: Het behouden van het natuurlijke en culturele karakter van het gebied is essentieel, en wordt geïntegreerd in de ontwikkeling van nieuwe functies en projecten.
- Toepassing in het Omgevingsplan

In de motivering voor de tijdelijke afwijking (TAM) kan worden aangegeven hoe het voorgestelde plan of project past binnen de structuurvisie, zelfs als er tijdelijk wordt afgeweken van de geldende regels. Het is van belang om aan te tonen dat:

1. Het project bijdraagt aan de lange termijn doelen van de structuurvisie, zoals het verbeteren van de leefomgeving, werkgelegenheid of infrastructuur.
2. Er voldoende waarborgen zijn voor de duurzaamheid van de tijdelijke afwijking en dat de tijdelijke ingreep geen negatieve invloed heeft op de natuurlijke of cultuurhistorische waarden van het gebied.
3. De tijdelijke afwijking een doelgerichte en proportionele oplossing biedt, met de verwachting dat de lange-termijnontwikkeling van het gebied daardoor niet wordt belemmerd.

Toets aan initiatief

De in dit plan voorgestelde ontwikkeling – het toevoegen van een woning naast het bedrijf MHZ en de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning – sluit aan bij de uitgangspunten van de Structuurvisie Hengevelde. Hoewel sprake is van een tijdelijke afwijking van het geldende beleid, draagt het plan op meerdere fronten bij aan de langetermijndoelstellingen van de visie.

Allereerst wordt invulling gegeven aan de ambitie om een evenwichtige mix van woon- en werklocaties te realiseren. Door uitbreiding van de bedrijfshal kunnen meer werkzaamheden in pandig worden uitgevoerd, wat leidt tot een vermindering van geluidshinder in de omgeving. Hierdoor ontstaat er ruimtelijk en milieutechnisch ruimte voor woningbouw nabij het bedrijf. Deze ontwikkeling bevordert zowel de werkgelegenheid als de leefbaarheid in het gebied, waarmee direct wordt bijgedragen aan een duurzame en vitale dorpsstructuur.

Daarnaast zijn er duidelijke maatregelen getroffen ter bescherming van de woonkwaliteit en duurzaamheid. Het toepassen van een geluidsdemper op de luchtbehandelingsinstallaties en het verwijderen van een ventilator verlagen de geluidsbelasting aanzienlijk. Door deze ingrepen verbetert de geluidssituatie niet alleen voor de nieuwe woning, maar ook in bredere zin rondom het bedrijventerrein. Tevens is het ontwerp van de woning en het bijgebouw afgestemd op de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuur. Met een maximale bouwhoogte van 10 meter voor de woning en 6 meter voor het bijgebouw blijft de ontwikkeling kleinschalig en passend binnen de ruimtelijke context.

De keuze voor de situering van de inrit aan de Janninksweg, in plaats van aan de Diepenheimseweg, draagt bovendien bij aan de verkeersveiligheid en de ruimtelijke kwaliteit van het kruispunt. Hierdoor ontstaat een logische aansluiting op de bestaande bebouwingsstructuur en blijft het zicht op de kruising behouden. Ook wordt hinder voor omwonenden, zoals koplamplicht, voorkomen.

Tot slot betreft het een doelgerichte en proportionele afwijking, die niet in strijd is met de langetermijnontwikkelingen in het gebied. Integendeel, door de herinrichting van het erf en de functionele aanpassing van het bestaande bedrijf



wordt een kwalitatieve impuls gegeven aan de directe omgeving. Hiermee wordt voldaan aan de eisen voor een tijdelijke afwijking op basis van de Structuurvisie Hengevelde.

3.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Uit de voorgaande beleidstoets is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het nationale, provinciale en gemeentelijk beleid.



4 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

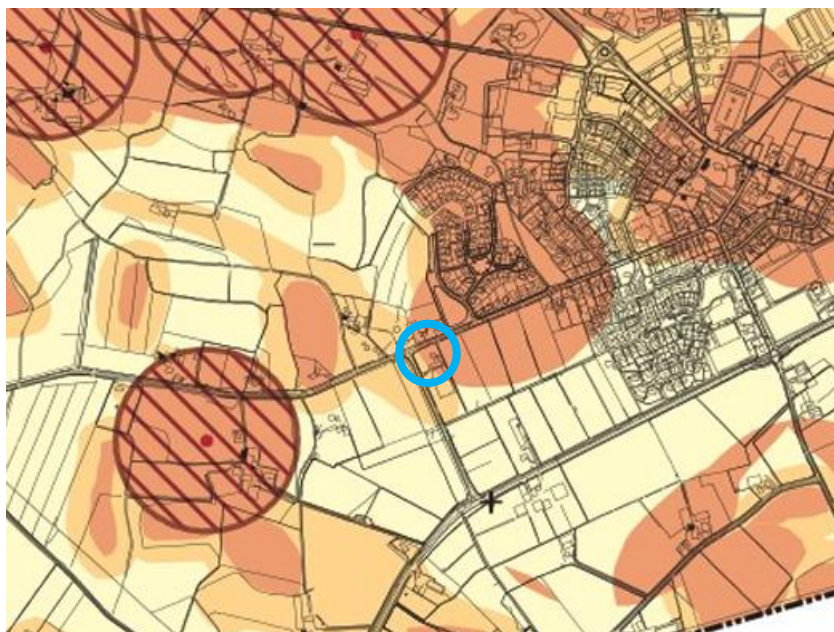
Beleidskader

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologie vriendelijke alternatieven.

Sinds 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, vallen de artikelen waarin de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zijn vastgelegd, nog in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Analyse

De gemeente Hof van Twente beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Ter plaatse van het plangebied geldt een hoge en een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bij een hoge archeologische verwachtingswaarde is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Het plangebied waar de bodem geroerd wordt (nieuwe woning) is kleiner dan 2.500 m², waardoor bodemingrepen beneden de grens zullen blijven. Hierdoor is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



Figuur 4.1 Archeologische verwachtingswaardekaart, plangebied blauw (archeologische verwachtingskaart, Hof van Twente)



Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.1.2 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Analyse

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel kan worden afgeleid dat in de directe omgeving van de plangebieden geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn waarop het plan mogelijk een negatieve impact heeft. Hierdoor wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

Conclusie

Het plan past binnen de cultuurhistorische structuur in de omgeving en hoeft niet nader onderzocht te worden.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

De VNG-handreiking "**Bedrijven en Milieuzonering**" (2021) biedt een toetsingskader voor het realiseren van nieuwe bestemmingen, zoals woningen, in gebieden waar bedrijven actief zijn. Bij het bepalen van de ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen, worden richtafstanden gehanteerd die gebaseerd zijn op de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze richtafstanden bepaalt de milieucategorie van de activiteit en wordt gebruikt om te beoordelen of de geplande ontwikkeling binnen de grenzen van aanvaardbare milieuhinder valt. Dit helpt te waarborgen dat er een gezond woon- en leefklimaat is, waarbij hinder voor omwonenden zoveel mogelijk wordt beperkt.

In de nieuwe VNG-handreiking wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende gebiedstypen, zoals "**rustige woonwijken**" en "**gemengde gebieden**". Het buitengebied wordt vaak geclassificeerd als een "rustige woonwijk", waar weinig verstoring door andere functies is, en waar de ruimtelijke scheiding met milieubelastende activiteiten groot genoeg moet zijn om de woonkwaliteit te waarborgen. Tegelijkertijd wordt er gekeken naar gebieden met functiemenging, zoals lintbebouwing of gebieden langs hoofdinfrastructuren, waar de milieubelasting kan rechtvaardigen dat kleinere richtafstanden gehanteerd worden. Bij de beoordeling van een nieuwe woning in het buitengebied wordt zowel gekeken naar het aanvaardbare woon- en leefklimaat als naar de impact op de bestaande bedrijfsvoering, zodat beide belangen op elkaar afgestemd zijn en er voldoende ruimte blijft voor duurzame bedrijfsactiviteiten.

Analyse

Hierbij gaat het om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarvan is sprake als



milieugevoelige functies (bijvoorbeeld woningen van omwonenden) in ernstige mate wordt aangetast (externe werking), of dat de milieubelasting te groot is voor de nieuw te realiseren woningen.

Externe werking

De gronden ten zuiden van het plangebied zijn bestemd als 'Bedrijf'. De functie 'Wonen' betreft geen milieubelastende functie en is daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Dit betekent dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met deze ontwikkeling.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies. De woonfunctie in het plangebied wordt aangemerkt als milieugevoelige functie.

Het gebruik als een reguliere woning van de bestaande bedrijfswoning en het toevoegen van een nieuwe woning is milieugevoelig. In de directe omgeving staan vooral woningen. Omliggende woningen vormen geen belemmering voor het plan. Op ongeveer 100 meter afstand ligt het dichtstbijzijnde bedrijf, een melkveebedrijf. De grootste richtafstand voor een melkveebedrijf (milieucategorie 3.2) is 100 meter, daarmee vormt de woningrealisatie geen belemmering voor het melkveebedrijf. Dichterbij (het bedrijf waar de projectlocatie onderdeel van uitmaakt) ligt de machinefabriek MHZ. De grootste afstandsnorm wordt gevormd door geluidsbelasting van dit type bedrijf. Dit onderdeel is nader uitgewerkt in paragraaf 4.7, waarin geconcludeerd wordt dat dit aspect geen belemmering voor het plan vormt.

Conclusie

Een woning is een gevoelig object, de functie 'Wonen' betreft geen milieubelastende functie. De omliggende bedrijven liggen op voldoende afstand, waardoor de VNG-richtafstanden niet worden overschreven. In het geval van MHZ kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden.

4.3 Bodem

Beleidskader

Het beschermen van de bodemkwaliteit is een onderdeel bij de afweging van de aspecten van de fysieke leefomgeving. Ter bescherming van de bodemkwaliteit zijn instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de kwaliteit van de bodem.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Analyse

Algemeen

In februari 2024 is in een verkennend bodemonderzoek de bodem onderzocht op een terrein ter grootte van 3.568 m² aan de Diepenheimsestraat 61 in Hengevelde, dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2. De onderzoekslocatie is



deels bebouwd met een woning met aangebouwd bijgebouw en een overkapping. Tussen de woning en overkapping bevindt zich een zwembad. Inpandig zijn er plaatselijk betonvloeren aanwezig. Het onbebouwde deel van de onderzoekslocatie is deels verhard met klinkers en grind en deels onverhard en begroeid met gras, struiken en bomen (tuin). Direct ten zuiden van de onderzoekslocatie bevindt zich een bedrijfspand.

De aanleiding van dit onderzoek is het gebruik van de bestaande bedrijfswoning als regulier woonhuis en het toevoegen van 1 woning. Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN5725 "Aanleiding A: Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek". Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie als onverdacht kan worden beschouwd.

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 13 boringen verricht, waarvan er 4 zijn doorgezet in de diepere ondergrond. Er is 1 diepe boring afgewerkt met een peilbuis. De bodem bestaat globaal uit zeer fijn tot matig grof, zwak siltig, zwak humeus zand. In de boven- en ondergrond zijn oerhoudende lagen waargenomen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen. Het freatische grondwater is aangetroffen op 0.50 m-mv.

Resultaten chemische analyses

- Op basis van de resultaten van de analyses kan het volgende worden geconcludeerd:
- de bovengrond (BG I) niet verontreinigd;
- de bovengrond (BG II) zeer licht verontreinigd met PAK;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 1) is zeer licht verontreinigd met barium en zink.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient formeel gezien te worden verworpen aangezien er overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

In de bovengrond (BG II) en in het grondwater (PB 1) zijn zeer lichte verontreinigingen aangetoond. Het uitvoeren van nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht, aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden. In de boven- en ondergrond (BG I en OG) zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarden gemeten. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het rapport in bijlage 2.

Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de woonfunctie, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

4.4 Ecologie

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied



van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

4.4.1 QuickScan flora en fauna

Analyse

De voorgenomen activiteiten worden beschouwd als een ruimtelijke ontwikkeling in de zin van de Omgevingswet. Binnen deze kaders gelden regels voor het beschermen van flora en fauna. In de provincie Overijssel is voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten een vrijstelling van toepassing op het verbod tot het opzettelijk beschadigen of vernielen van rust- en voortplantingsplaatsen, mits de werkzaamheden worden uitgevoerd als onderdeel van een ruimtelijke ontwikkeling.

Voor soorten die niet onder deze vrijstelling vallen, is een aanvullende ontheffing nodig óf moet worden gewerkt volgens een goedgekeurde en voor de situatie toepasbare gedragscode, vastgesteld door de minister. Deze gedragscode moet schade aan beschermde soorten voorkomen of beperken, in overeenstemming met de regels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voor het opzettelijk doden van beschermde diersoorten is géén vrijstelling van toepassing. De zorgplicht, zoals opgenomen in het Bal, verplicht initiatiefnemers om bij alle werkzaamheden rekening te houden met aanwezige soorten, zodat schade zoveel mogelijk wordt voorkomen. Hiervoor dient in de werkmethode en planning gekozen te worden voor natuurvriendelijke oplossingen. In dat kader is ecologisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen in bijlage 3.

Het plangebied is, gezien het huidige beheer en de inrichting, niet geschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar vormt wel geschikt functioneel leefgebied voor diverse beschermde diersoorten. Met name vogels maken mogelijk gebruik van het gebied om te nestelen, terwijl vleermuizen, amfibieën en grondgebonden zoogdieren het gebied vooral benutten als foerageergebied.

Bij het verwijderen van beplanting in het broedseizoen kan verstoring van een bezet vogelnest plaatsvinden. Alleen het bezette nest (inclusief eieren of jongen) van vogels is beschermd. Voor dergelijke handelingen is géén omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit beschikbaar, omdat deze activiteiten niet onder een wettelijk belang vallen. Daarom geldt dat dergelijke werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd moeten worden, bij voorkeur in de periode van augustus tot en met februari.

Op basis van het ecologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de betekenis van het plangebied als foerageergebied niet wezenlijk afneemt door de uitvoering van de geplande werkzaamheden. Bij zorgvuldige uitvoering is het risico op schade aan beschermde soorten dan ook beperkt en beheersbaar.

4.4.2 Stikstofberekening

Resultaten ontwikkelfase

De activiteiten in de ontwikkelfase leiden gezamenlijk tot een Nox-emissie van 7,2 kg/jaar en een NH₃ emissie van 0,2 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dus ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van de AERIUS-berekening voor de ontwikkelfase is als bijlage 4a toegevoegd.

Resultaten gebruiksfase

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een Nox-emissie van 1,1 kg/jaar en een NH₃-emissie van 58,3 g/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet



natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van AERIUS-berekening voor de gebruiksfase is als bijlage 4b toegevoegd.

Conclusie

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de foeragerende diersoorten niet af. Dit maakt dat het plangebied geschikt is voor de nieuwe functie. Een nadere onderbouwing is opgenomen in de bijlage.

Als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000- gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden. De toelichting van de stikstofberekening is opgenomen in bijlage 4.

4.5 Externe veiligheid

Beleidskader

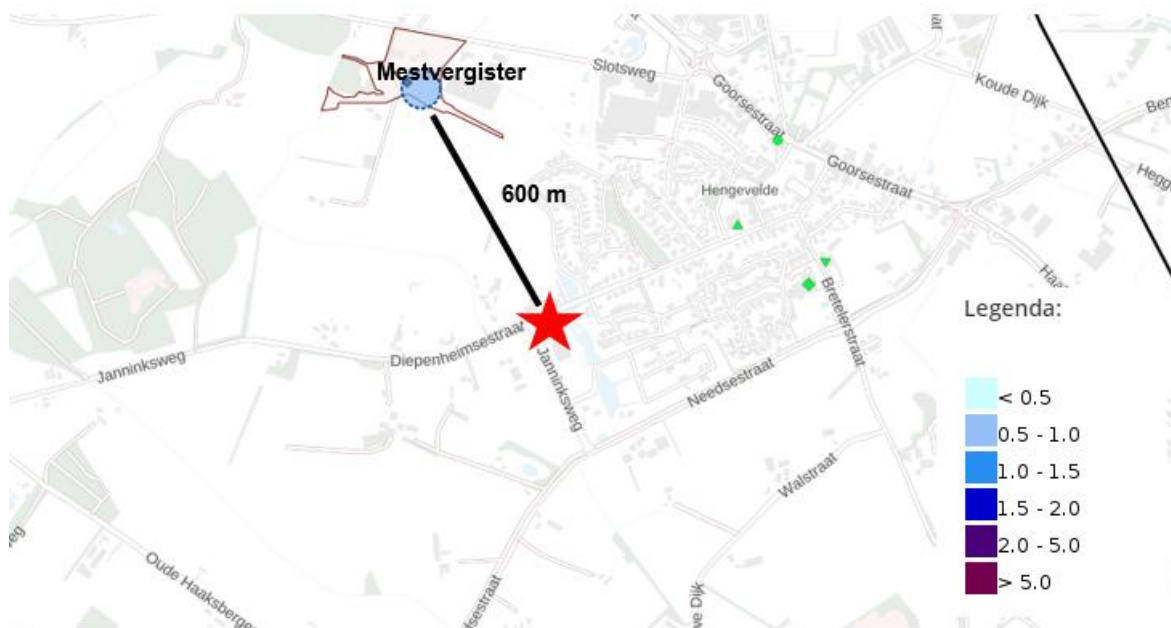
Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico).

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt: 'Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's. De overheid garandeert een zogenaamd 'basisbeschermingsniveau' voor externe veiligheid.'

Analyse

Aan de hand van de Atlas van de Leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden en verstoringen van de openbare orde. In onderstaande figuur is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode ster) en de directe omgeving weergegeven. Het plangebied heeft geen kans op overstromingen. Op 600 meter afstand staat een mestvergister. Deze staat op voldoende afstand en heeft hiermee geen invloed op het plangebied.





Figuur 4.1 Uitsnede planlocatie externe veiligheid (bron: Atlas van de Leefomgeving)

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen beperking voor het initiatief.

4.6 Geluid

Beleidskader

Voor het beschermen van de gezondheid en het milieu staan in het Bkl regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Ook zijn er regels opgenomen voor de bescherming van geluidgevoelige gebouwen. Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.21 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.21 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl).

Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn de waarden bepaald (artikel 22.57).

Analyse

Industrielawaai

Het plangebied ligt naast het bedrijf MHZ BV, waarvoor een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Door akoestisch bureau Tideman is in februari 2024 een akoestisch onderzoek gedaan naar het bedrijf MHZ BV (zie bijlage 5). Het bedrijf wil uitbreiden, waardoor meer werkzaamheden binnen worden uitgevoerd. De productie vindt hier hoofdzakelijk in pandig plaats. Dit onderzoek is gericht op wanneer de toekomstige situatie is gerealiseerd.



Het voorstel is de 'Nota gemeentelijk geluidbeleid Hof van Twente 2011-2020' te volgen. Dus 45 dB(A) etmaalwaarde bij de toekomstige woningen. De maximale A-gewogen geluidniveaus wordt getoetst aan een waarde van 70 dB(A) etmaalwaarde.

Het bedrijf is voornemens de bedrijfshal uit te breiden waardoor meer werkzaamheden binnen kunnen worden uitgevoerd. Verder zullen enkele wijzigingen worden doorgevoerd zoals de aanschaf van elektrovoertuigen.

Met de beschreven set aan maatregelen wordt de geluidbelasting op de eigen bedrijfswoning, de nieuwe woning aan de straatzijde van de Diepenheimsestraat 61 en alle woningen in het plangebied ten zuidoosten teruggedrongen tot maximaal 45 dB(A) etmaalwaarde.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woning op de begane grond voldoet aan de richtwaarde. Op de verdieping is de geluidbelasting 3 dB hoger dan de richtwaarde, maar 3 dB lager dan de plafondwaarde van 50 dB(A). Met de standaard bouwvoorschriften wordt voldaan aan de vereiste binnenwaarde van 35 dB(A) zodat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal).

Wegverkeerlawaa

In de directe omgeving is wegverkeerslawaa te verwachten vanaf de Janninksweg en de Diepenheimsestraat. Hiervoor is een onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 6. De zuidelijke gelegen provinciale weg N740 is gelegen op een afstand van meer dan 300 meter.

Aan de hand van de bekende omgevingskenmerken en de verkeersintensiteiten kan de geluidbelasting worden berekend. Hierbij is gebruik gemaakt van de "Meet- en rekenmethode geluid wegen" zoals beschreven in bijlage I've van de Omgevingsregeling. Per geluidbronsort dient de berekende geluidbelasting te worden getoetst aan de standaard- en grenswaarde genoemd in de Omgevingswet/Bkl.

Deze gezamenlijke geluidbelasting bedraagt maximaal 55 dB op de westelijke gevel van de nieuw te realiseren woning. Voorgesteld wordt om een hogere omgevingswaarde vast te stellen van 55 dB. De benodigde geluidwering van de gevel bedraagt maximaal de hoogste gezamenlijke geluidbelasting minus 33 is 22 dB (artikel 4.103 Bbl).

De geluidbelasting op het plan bedraagt maximaal 55 dB op de begane grond aan de zijde van de Janninksweg. In figuur 4 is de locatie en de geluidbelasting op alle woningen weergegeven op een hoogte van 2/3 van de verdiepingshoogte van elke verdieping. De geluidbelasting op het plan is hoger dan de standaardwaarden van het Bkl (art. 3.21). Bij een geluidbelasting op de gevel tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Het bevoegd gezag kan geluid tot en met de grenswaarde toestaan als ze:

1. Geen maatregelen kan treffen om aan standaardwaarde te voldoen;
2. Overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk beperkt;
3. Afweegt of maatregelen financieel doelmatig zijn en er geen bezwaren zijn van stedenbouw verkeerskunde, vervoerskunde, landschap, techniek;
4. Afweegt of het gecumuleerd geluid aanvaardbaar is;
5. Een geluidluwe gevel in de afweging betreft.

Om het gebouw toe te laten legt het bevoegd gezag de omgevingswaarde van 55 dB vast van het gezamenlijk geluid in het Omgevingsplan. Deze omgevingswaarde geldt alleen voor de nieuw te realiseren woning.

Het aspect geluid is geen beletsel voor afwijken van het omgevingsplan. Wat betreft het geluidonderzoek is sprake van een evenwichtige toedeling van de gewenste functie wonen aan deze locatie indien de gevel worden voorzien van voldoende geluidwerende voorzieningen.

Conclusie



Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- Een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Dit plan voorziet in het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning als woonhuis en een extra woning. Daarmee is er sprake van een extra woonfunctie, waardoor er sprake is van nieuwe extra verkeersbewegingen. Daarom is



bekeken wat de effecten van deze verkeersbewegingen zijn. Zie onderstaand de tabel van de NIBM-tool voor de extra verkeersbewegingen van het plan.

Tabel 4.1 NIBM-tool met voertuigbewegingen vanuit plan (bron: infomil)

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

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8,2
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,00
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

De NIBM-tool laat zien dat er geen sprake is van gevolgen voor de luchtkwaliteit. De gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit is daarmee in 'niet betekende mate'.

Conclusie

Het plan draagt in niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het initiatief is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.8 Water

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden dus (in samenhang) in beschouwing genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van het watersysteem betekent ook dat het watersysteem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om deze integrale benadering vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen. In bijlage 7 bij deze motivering is de watertoets opgenomen.

Relevant beleid

Het beleid van Waterschap Vechtstromen is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Kadernotitie Stedelijk Water. Het proces watertoets kent verschillende fasen waarbij formeel een watertoets voorkomt bij de initiatief-, ontwikkel- en besluitvormingsfase. In elke fase spelen de initiatiefnemer en de waterbeheerder hun rol. Een goede vertaling van het beleid naar deze uitgangspuntennotitie is afhankelijk van de informatie die de



initiatiefnemer van het plan heeft aangeleverd. Daarnaast zijn de Keur en Legger een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

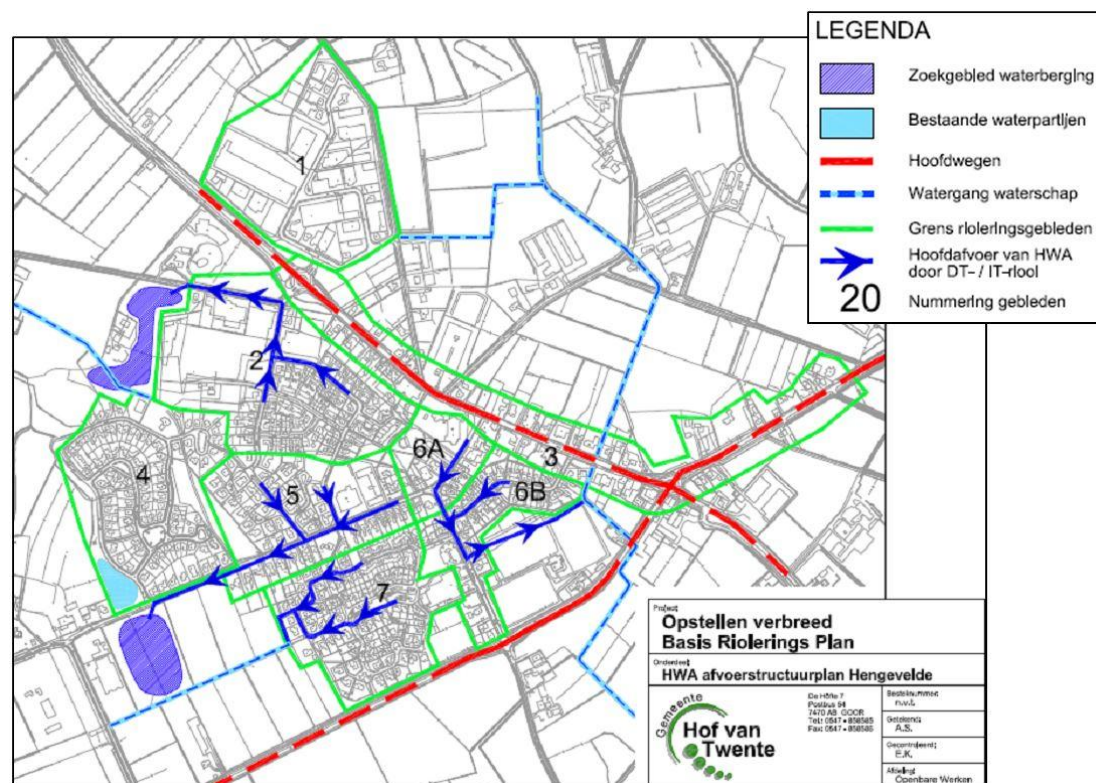
Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen dit plan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lagergelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Waterstructuurplan Hengevelde

In het vGRP2013-2016 staat op welke wijze de gemeente de zorgplichten omtrent hemel-, grond- en afvalwater uitvoert. Komende decennia staat de gemeente voor de opgave om veel rioolstelsels te vervangen. Om te komen tot een robuust en klimaatbestendig watersysteem heeft de gemeente per kern een watervisie en een afvoerstructuurplan opgesteld. Bij ontwerp van toekomstige watersystemen (rioolstelsels, sloten, vijvers, e.d.) wordt hiermee zoveel mogelijk rekening gehouden. Voor de kern Hengevelde is aangegeven dat het ter hoogte van de Diepenheimsestraat wenselijk is om ruimte te reserveren voor water.



Figuur 4.2 HWA afvoerstructuurplan (bron: gemeente Hof van Twente)



De gemeente Hof van Twente streeft naar een vitaal en robuust watersysteem en waterketen, waarbij zichtbaar water bijdraagt aan een positieve beleving van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit is vertaald naar de volgende uitgangspunten voor de hemelwaterstructuur in dit plan:

- Overtollig hemelwater van particulier terrein wordt opgevangen in infiltratiekratten op het terrein;
- De infiltratiekratten vangen het overtollige hemelwater van de toegevoegde verharding op;

Duurzaamheid

Door het toepassen van wadi's en daarmee het zichtbaar afvoeren van water naar bovengrondse voorzieningen wordt gebruik van materialen (buizen) onnodig en wordt bespaard op toekomstige beheerkosten. Het gekozen systeem is hiermee duurzaam.

Effecten op het watersysteem

In het kader van de verplichte watertoets dienen diverse effecten op het watersysteem als gevolg van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen (bestemmingsplannen) te worden verkend. Bij het doorlopen van de watertoets wordt een aantal waterthema's beschouwd.

Hierna is voor deze ontwikkeling per thema het effect op het watersysteem (waterketen en gronden oppervlaktewatersysteem) weergegeven.

Veiligheid

Dit thema heeft betrekking op waterkeringen en overstromingsrisico's. Deze aspecten zijn niet van toepassing op het plangebied.

Wateroverlast

Volgens het waterbeheerplan van het waterschap Vechtstromen wordt het plangebied niet gebruikt voor regionale waterberging. Dit betekent dat bij ontwikkeling geen compensatie van de waterberging nodig is. In het plangebied ligt een waterloop van het waterschap. Bij hevige neerslag loost het rioolstelsel van de kern Hengevelde op de kop van deze waterloop. Volgens het waterschap is er geen sprake van een stedelijke wateropgave. De versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van de aanleg van verhard oppervlak in het plangebied wordt gecompenseerd door waterbergende voorzieningen aan te leggen binnen het plangebied.

Watervoorziening

Dit thema heeft betrekking op het bergen van overtollig water (met name in de winter) met als doel om verdroging/vocht te korten in de zomer te voorkomen. In het plangebied worden infiltratiekratten geplaatst voor het opvangen van het hemelwater om de verharding te compenseren. Deze infiltratiekratten worden gerealiseerd voor het opvangen van 16 m³ (200 m² x 80 mm). Het hemelwater wordt opgevangen in deze infiltratiekratten en kan daar infiltreren in de bodem en komt daarmee ten goede aan het grondwater.

Volksgesondheid

Op het plangebied wordt geen verontreinigd water gestort, waardoor de volksgezondheid niet in geding komt.

Grondwateroverlast

Het plangebied wordt al gebruikt als wonen en heeft nooit hinder ondervonden van het grondwater.



Oppervlaktewaterkwaliteit

Het riool wordt aangesloten op het rioolstelsel en het overtollige regenwater wordt opgevangen in infiltratiekratten. Deze kratten hebben een bergende en zuiverende werking. De eventuele vervuiling die in het hemelwater aanwezig is, blijft achter in de kratten en komt hierdoor niet in het oppervlaktewater terecht.

Verdroging/natte natuur

Door het opbergende vermogen van de infiltratiekratten die het regenwater wat op het plangebied valt opvangt, komt dit ten goede van het grondwater en is verdroging en natte natuur niet van toepassing.

Riolering en zuivering

De woningen worden aangesloten op het rioolstelsel, waardoor hier geen verontreiniging vanuit plaats vindt. Daarnaast wordt het regenwater gezuiverd door de infiltratiekratten.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het plan.

4.9 Conclusie

Op basis van uitgevoerde onderzoeken en een analyse van de beoogde situatie blijkt dat ruimtelijke en milieukundige aspecten geen belemmering vormen voor de nieuwe woning of de functie wijziging van de bestaande woning. Hieruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.



5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Vooroverleg instanties

Het plan zal in het kader van het vooroverleg naar de relevante vooroverlegpartners worden toegezonden. In deze paragraaf zal verslag worden gedaan van de reacties van de betreffende instanties.

5.1.2 Zienswijzen

Dit plan zal voor 6 weken als ontwerp ter inzage worden gelegd. Wanneer er zienswijzen worden ingediend, zal daar in deze paragraaf verslag van worden gedaan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten van een ontwikkeling te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaal plichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal. Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

5.3 Participatie

In de week van 3 maart zijn de bewoners langs omwonenden gegaan om het plan toe te lichten. Ze hebben het plan laten zien en de mensen op de hoogte gebracht van het toevoegen van één woning op het plangebied en de functiewijziging naar 'Wonen'. De bewoners zijn langs de Diepenheimsestraat met huisnummers 44/44a/44b/46/48/48a/50/50b/61a en de Bomhof met huisnummers 73/75/77 gegaan. Alle bewoners hebben positief gereageerd op de plannen en hebben geen bezwaar.

5.4 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat het voorgenomen plan ruimtelijk, maatschappelijk en economisch uitvoerbaar is. De voorgenomen ontwikkeling kan dus worden gerealiseerd.



6 Vooroverleg

6.1 Het Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een uitvoeringsbesluit onder de Omgevingswet dat regels stelt over milieukwaliteit, veiligheid, gezondheid en omgevingswaarden ter ondersteuning van een goede fysieke leefomgeving. Geoordeeld wordt dat dit plan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.2 Provincie Overijssel

Omdat met alle Overijsselse gemeenten woonafspraken zijn gemaakt, is voor de kleine woningbouwplannen de voortoets in de vooroverlegfase vervallen. Het gaat om plannen met minder dan 7 woningen. Alle overige woningbouwplannen (groter dan 6 woningen) moeten wel voor het vooroverleg aan de provincie worden aangeboden. In dit plan word één nieuwe woning gebouwd. Hiermee betreft het een plan met minder dan 7 woningen. Vooroverleg met de provincie is dan ook niet noodzakelijk. Het plan zal wel op de gebruikelijke manier ter kennisgeving aan de provincie worden aangeboden.

6.3 Waterschap Vechtstromen

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets op 5 februari 2024. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de er geen waterschapsbelang is. Zie bijlage 7 voor de watertoets.

6.4 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval wordt dit plan ter inzage gelegd.

6.5 Zienswijzen

Het plan heeft conform artikel 3.8 lid 1 Wro gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder is hiermee in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan. Op het plan zijn geen zienswijze binnengekomen.



7 Bijlagen

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 QuickScan flora en fauna

Bijlage 4 Stikstofberekening

Bijlage 4a Ontwikkelfase stikstofberekening

Bijlage 4b Gebruiksfase stikstofberekening

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai

Bijlage 7 Watertoets

