

**Buitengebied Hof van Twente, herziening  
Goorseweg 45 Markelo**

**BESTEMMINGSPLAN**



**Datum:**  
**Fase:** ontwerp  
**Planid:** NL.IMRO.1735.BGxGoorswg45-OP10





**Buitengebied Hof van Twente, herziening  
Goorseweg 45 Markelo**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging van het plangebied	6
1.3	De bij het plan behorende stukken	7
1.4	Huidig planologisch regime	7
1.5	Leeswijzer	10
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>11</b>
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>13</b>
3.1	Gewenste situatie	13
3.2	Verkeer en parkeren	14
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>16</b>
4.1	Rijksbeleid	16
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Gemeentelijk beleid	27
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>31</b>
5.1	Geluid	31
5.2	Bodemkwaliteit	32
5.3	Luchtkwaliteit	33
5.4	Externe veiligheid	34
5.5	Milieuzonering	36
5.6	Geur	39
5.7	Ecologie	40
5.8	Archeologie & Cultuurhistorie	43
5.9	Besluit milieueffectrapportage	44
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Wateraspecten</b>	<b>47</b>
6.1	Vigerend beleid	47
6.2	Waterparagraaf	48
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>50</b>
7.1	Inleiding	50
7.2	Opbouw van de regels	50
7.3	Bestemmingen	52
<b>Hoofdstuk 8</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>54</b>
<b>Hoofdstuk 9</b>	<b>Vooroverleg, inspraak &amp; zienswijzen</b>	<b>55</b>
9.1	Vooroverleg	55
9.2	Inspraak	55
9.3	Zienswijzen	56
<b>Bijlagen bij toelichting</b>		<b>57</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Erfinrichtingsplan</b>	<b>58</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Beeldkwaliteitsplan</b>	<b>61</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï</b>	<b>63</b>

<b>Bijlage 4</b>	<b>Bodemonderzoek</b>	<b>101</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>AERIUS-berekening</b>	<b>170</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling</b>	<b>187</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Watertoets</b>	<b>202</b>
<b>Regels</b>		<b>213</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>214</b>
Artikel 1	Begrippen	214
Artikel 2	Wijze van meten	221
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>222</b>
Artikel 3	Tuin	222
Artikel 4	Wonen	223
Artikel 5	Leiding - Water	226
Artikel 6	Waarde - Archeologische verwachting 1	228
Artikel 7	Waarde - Archeologische verwachting 3	230
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>232</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	232
Artikel 9	Algemene bouwregels	233
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	235
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	236
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	239
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	241
Artikel 14	Algemene procedureregels	242
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>243</b>
Artikel 15	Overgangsrecht	243
Artikel 16	Slotregel	244
<b>Bijlagen regels</b>		<b>245</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Grond voor gebruik</b>	<b>246</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Sloopverplichting</b>	<b>273</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Erfinrichtingsplan</b>	<b>276</b>



## **Toelichting**

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Goorseweg 45 te Markelo, in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente. Ter plaatse is een bedrijfsperceel aanwezig met bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning (hierna plangebied). Het voornemen bestaat om het plangebied te herontwikkelen naar een woonerf met in totaal drie woningen. Hiervoor worden de bestaande aanwezige bedrijfsgebouwen gesloopt. De bedrijfswoning blijft behouden en wordt herbestedemd van een bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming. Het voornemen is om achter de bestaande (bedrijfs)woning twee extra woningen toe te voegen. Eén extra woning kan worden gebouwd als compensatie voor het opheffen van het bedrijf ter plaatse. De tweede extra woning kan worden gebouwd middels de Rood voor Rood-regeling zoals verwoord in de beleidsnota 'Grond voor gebruik' van de gemeente Hof van Twente.

Op basis van de Rood voor Rood-regeling kan in ruil voor het slopen van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing het recht op een compensatiewoning worden verkregen. In het kader van voorgenomen ontwikkeling is het minimale sloopoppervlak voor de compensatiewoning nog niet verkregen. In het geval het benodigde aantal sloopmeters is verkregen, kan via een afwijkingsbevoegdheid een compensatiewoning worden gebouwd. De slooplocatie valt buiten de scope van het voorliggende bestemmingsplan.

Het voornemen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk, omdat het plangebied een bedrijfsbestemming heeft. Om voorliggend initiatief mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Opgemerkt wordt dat voorliggend bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van de bestemming 'Bedrijf' en 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen' waarbij één woning (de te herbouwen bedrijfswoning) bij recht wordt toegestaan. Voor de twee extra woningen zijn in voorliggend bestemmingsplan afwijkingsbepalingen opgenomen. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' worden ook de voornoemde twee extra woningen betrokken in de toetsing van het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente, aan de Goorseweg 45 ten oosten van de kern Markelo. De indicatieve ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Markelo (rode ster) en de directe omgeving (rood omlijning) wordt weergegeven in afbeelding 1.1. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Markelo en de directe omgeving (Bron: PDOK)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, herziening Goorseweg 45 Markelo" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1735.BGxGoorswg45-OP10) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

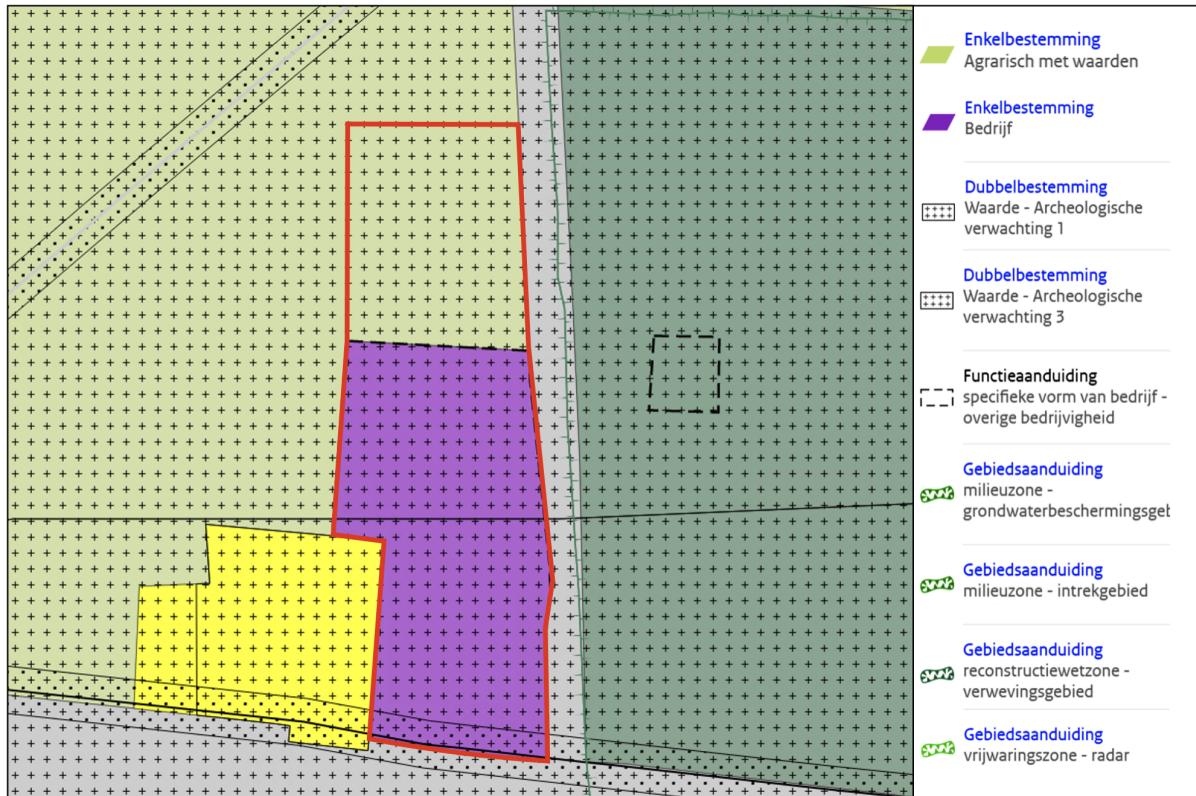
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

### 1.4 Huidig planologisch regime

#### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente" dat is vastgesteld op 18 december 2012. Daarna is dit plan nog meerdere keren herzien en vastgesteld; het meest recent op 9 december 2015. Vervolgens zijn meerdere veegplannen voor het buitengebied vastgesteld; het meest recent op 9 december 2015.

Ten aanzien van de planologische situatie zijn bij voorliggend initiatief de regels en de verbeelding van de meest recentste versie van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente' van belang. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin aangegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen

De gronden binnen het plangebied zijn op basis van het geldende bestemmingsplan bestemd met de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - overige bedrijvigheid'. Verder kennen de gronden de dubbelbestemmingen 'Leiding - Water', 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3'. Tevens zijn de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing: 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied', 'milieuzone - intrekgebied', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en 'vrijwaringszone - radar'.

##### 'Agrarisch met waarden'

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud van de aanwezige landschapswaarden zijnde: beeldbepalende landschapselementen, beslotenheid, hoogteverschillen, rustige omstandigheden, natuur en waterhuishouding. Daarnaast zijn ze onder andere bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden en niet-grondgebonden agrarisch bedrijf.

##### 'Bedrijf'

Gronden met de bestemming 'Bedrijf' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - overige bedrijvigheid' zijn onder meer bestemd voor een aannemersbedrijf, een bedrijfswoning en ontsluitingsvoorzieningen. Verder zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven toegestaan.

##### 'Leiding - Water'

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van een



ondergrondse hoofdwaterttransportleiding en het beheer en onderhoud van de leiding. Op de gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van het leidingbeheer met per gebouw een maximaal bebouwde oppervlakte van 20 m<sup>2</sup>.

**'Waarde - Archeologische verwachting 1'**

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op of in deze gronden mogen zonder archeologisch onderzoek geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld verstoord wordt of het nieuw te bebouwen oppervlak groter is dan 2.500 m<sup>2</sup>.

**'Waarde - Archeologische verwachting 3'**

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op of in deze gronden mogen zonder archeologisch onderzoek geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld verstoord wordt of het nieuw te bebouwen oppervlak groter is dan 10 hectare.

**'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**'Milieuzone - intrekgebied'**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied'**

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', gelden de regels zoals opgenomen in de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' voor de afzonderlijke gebieden.

**'Vrijwaringszone - radar'**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een radarverstoringgebied. In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen mag niet hoger worden gebouwd dan 45 m.

### 1.4.3 Strijdigheid

Binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch met waarden' is een agrarisch bedrijf toegestaan. het bouwen van een reguliere woning is niet toegestaan. Binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijf' is een aannemersbedrijf toegestaan met een bedrijfswoning. Het is niet toegestaan om binnen de bedrijfsbestemming woningen te bouwen, anders dan een bedrijfswoning. Voorliggend plan voorziet in de sloop van de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning en het bouwen van drie woningen op een kleinschalig erf. Het plan is daarmee niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels uit het geldende bestemmingsplan. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

## **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Hof van Twente beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

## Hoofdstuk 2 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Goorseweg 45 in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente, op circa 2 kilometer ten oosten van de kern Markelo. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische gronden, natuur, verspreid liggende woonpercelen en agrarische bedrijfspercelen. Verder ligt aan de overzijde van de Goorseweg (N753) een maatschappelijke locatie voor mensen met een beperking.

In het plangebied zelf is Bouwbedrijf Oonk-Noteboom B.V. gevestigd. Het bedrijf beschikt over een bedrijfskavel van circa 3.200 m<sup>2</sup>, waarop bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning zijn gevestigd. Verder is op het perceel een mantelzorgwoning aanwezig.

In afbeelding 2.1 is middels een luchtfoto de huidige situatie van het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met rode contour. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.125 m<sup>2</sup>. Afbeelding 2.2 geeft het plangebied weer vanaf de Goorseweg. Aan de voorkant ligt de bedrijfswoning met daarachter de bedrijfsgebouwen. Het achterste gedeelte van het plangebied bestaat uit agrarische grond.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK, bewerkt)



*Afbeelding 2.2 Vooraanzicht huidige situatie plangebied (Bron: Google Maps Streetview)*

## Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

### 3.1 Gewenste situatie

Bouwbedrijf Oonk-Noteboom B.V. is een groeiend bedrijf, waarbij op de huidige locatie (Goorseweg 45) een ruimtegebrek begint te ontstaan. Bovendien voldoet het huidige bedrijfsgebouw niet meer aan de hedendaagse eisen en (duurzaamheids)wensen. Het bouwbedrijf zal moeten groeien op de huidige locatie of verhuizen naar een nieuwe locatie. Diverse opties zijn onderzocht waaronder het veranderen en vergroten van het huidige bedrijfsgebouw. Gebleken is dat groeien op de huidige locatie niet gewenst is, mede ook in verband met de nabijgelegen woonpercelen van derden.

De optie die overblijft is het verplaatsen van het bedrijf naar een nieuwe locatie en het herontwikkelen van het huidige bedrijfsperceel naar een woonperceel voor in totaal drie vrijstaande woningen.

Mede omdat er vooralsnog geen passende nieuwe locatie is gevonden voor het bouwbedrijf, gaat de voorgenomen ontwikkeling in eerste instantie uit van de herbestemming van de bestemming 'Bedrijf' en 'Agrarisch met waarden' naar een passende woonbestemming. Hierbij wordt bij recht één woning toegestaan. Dit betreft de bestaande bedrijfswoning.

De beoogde twee extra woningen ter plaatse van het bedrijfsperceel worden in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt op basis van afwijkingsbevoegdheden. Eén van de woningen kan mogelijk worden gemaakt in ruil voor het beëindigen van de bedrijfsvoering en het slopen van het bedrijfsgebouw. De tweede extra woning kan mogelijk worden gemaakt middels de Rood voor Rood-regeling zoals verwoord in de beleidsnota 'Grond voor gebruik' van de gemeente Hof van Twente.

Op basis van de Rood voor Rood-regeling kan in ruil voor het slopen van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing het recht op een compensatiewoning worden verkregen. In het kader van voorgenomen ontwikkeling is nog niet het minimale slooppoppervak verkregen. Via een binnenplanse afwijking in dit bestemmingsplan is het mogelijk om een compensatiewoning te realiseren in het geval er voldoende slooppeters zijn verkregen.

Het eindbeeld binnen het plangebied is een woonperceel met drie woningen. Verder blijft de bestaande mantelzorgwoning gehandhaafd. Het geheel wordt landschappelijk ingepast middels een erfinrichtingsplan. In afbeelding 3.1 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan opgenomen.





Afbeelding 3.1 Erfinrichtingsplan Goorseweg 45 Markelo (Bron: De Erfontwikkelaar)

Het plangebied bestaat uit drie separate woonerven waar op elk erf een woning (nr. 2, 3 en 5) gesitueerd is. De bestaande mantelzorgwoning is met nummer 6 aangeduid en het bestaande transformatorhuisje met nummer 7. Rondom de woningen komen verschillende bomen (nr. 9, 10, 11, 12, 14). Woning nr. 2 en 5 worden ontsloten door bestaande inritten. Voor woning nr. 3 wordt een nieuwe inrit aangelegd. Ten slotte wordt op de westelijke erfgrens een meidoornhaag geplant (nr. 13).

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Hof van Twente heeft eigen parkeernormen vastgesteld. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie worden berekeningen uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (december 2018) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de

bereikbaarheidskenmerken van de locatie.

### **3.2.2 Uitgangspunten**

Qua verstedelijkingsgraad en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Hof van Twente);
- stedelijke zone: buitengebied;
- functie: 'woning koop vrijstaand';
- parkeernorm: 2,4 parkeerplaatsen per woning;
- verkeersgeneratie: gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per woning per weekdagemaal.

### **3.2.3 Parkeren**

Op basis van bovenstaande gegevens is er sprake van een parkeerbehoefte van  $(3 \times 2,4 = 7,2)$  afgerond 8 parkeerplaatsen binnen het plangebied. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Gezien de ruime omvang van het perceel en gezien de nieuwe inrichting zoals weergegeven in afbeelding 3.1 wordt geconcludeerd dat hieraan kan worden voldaan.

### **3.2.4 Verkeersgeneratie**

Op basis van bovenstaande gegevens is er sprake van een verkeersgeneratie van circa  $(3 \times 8,2 = 24,6)$  afgerond gemiddeld 25 verkeersbewegingen per weekdagemaal voor de drie woningen binnen het plangebied.

In de huidige situatie is er een bouwbedrijf gevestigd. Een bouwbedrijf valt in de categorie 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief'. Voor deze categorie geldt volgens de CROW-publicatie een verkeersgeneratie van gemiddeld 10 verkeersbewegingen per weekdagemaal per 100 m<sup>2</sup> bvo. Het huidige bouwbedrijf heeft een bruto vloeroppervlak van circa 600 m<sup>2</sup>. Het aantal verkeersbewegingen per weekdagemaal bedraagt hiermee gemiddeld 60 verkeersbewegingen ten aanzien van het bouwbedrijf. In de huidige situatie maakt ook een bedrijfswoning onderdeel uit van het plangebied. Hiervoor bedraagt de verkeersgeneratie gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Het totaal aantal verkeersbewegingen voor het plangebied bedraagt in de huidige situatie dus  $(60 + 8,2)$  afgerond 69 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

De verkeersgeneratie zal in de beoogde situatie afnemen ten opzichte van de huidige situatie met  $(69-25)$  gemiddeld 44 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Tevens wordt opgemerkt dat in de beoogde situatie er geen vrachtverkeer meer van en naar de locatie hoeft. Daarmee zal er van mogelijke hinder van het bedrijf op omliggende woningen geen sprake meer zijn.

Geconcludeerd wordt dat per saldo planologisch gezien sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen. De woonpercelen worden ontsloten op de aftakking van de Goorsegweg. De Goorsegweg en overige omliggende infrastructuur is van voldoende capaciteit om de voorgenoemde verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.

### **3.2.5 Conclusie**

De aspecten parkeren en verkeersgeneratie vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 4 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 4.1.1.1 Algemeen

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

##### 4.1.1.2 Vier prioriteiten

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.

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie: Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. 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.
- 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.
- 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.
- 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 wordt ingezet 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.

#### 4.1.1.3 *Afwegingsprincipes*

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

- Combinatie 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 onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. 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 inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

#### 4.1.1.4 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de SVIR (de voorloper van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

#### 4.1.2 **Toetsing van het initiatief aan de NOVI en Ladder voor duurzame verstedelijking**

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI.

Wat de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' betreft wordt opgemerkt dat deze van

toepassing is bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling (artikel 3.1.6. Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Wat betreft het realiseren van woningen is de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro. Voor de voorliggende ontwikkeling wordt dan ook geconcludeerd dat de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is, aangezien er sprake is van de toevoeging van slechts twee nieuwe woningen. Geconcludeerd wordt dat het rijksbeleid de uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling niet in de weg staat.

## **4.2 Provinciaal beleid**

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei 2017 zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden. De laatste actualisaties van de visie en verordening zijn vastgesteld op 15 december 2021.

### **4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel**

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de – overkoepelende – rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit, waarvoor – themaoverstijgende – kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Enkele belangrijke ambities zijn:

- Een klimaatbestendig Overijssel;
- Beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur;
- Natuur als ruggengraat;
- Een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel;
- Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;
- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur;
- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- Het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken.

### **4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel**

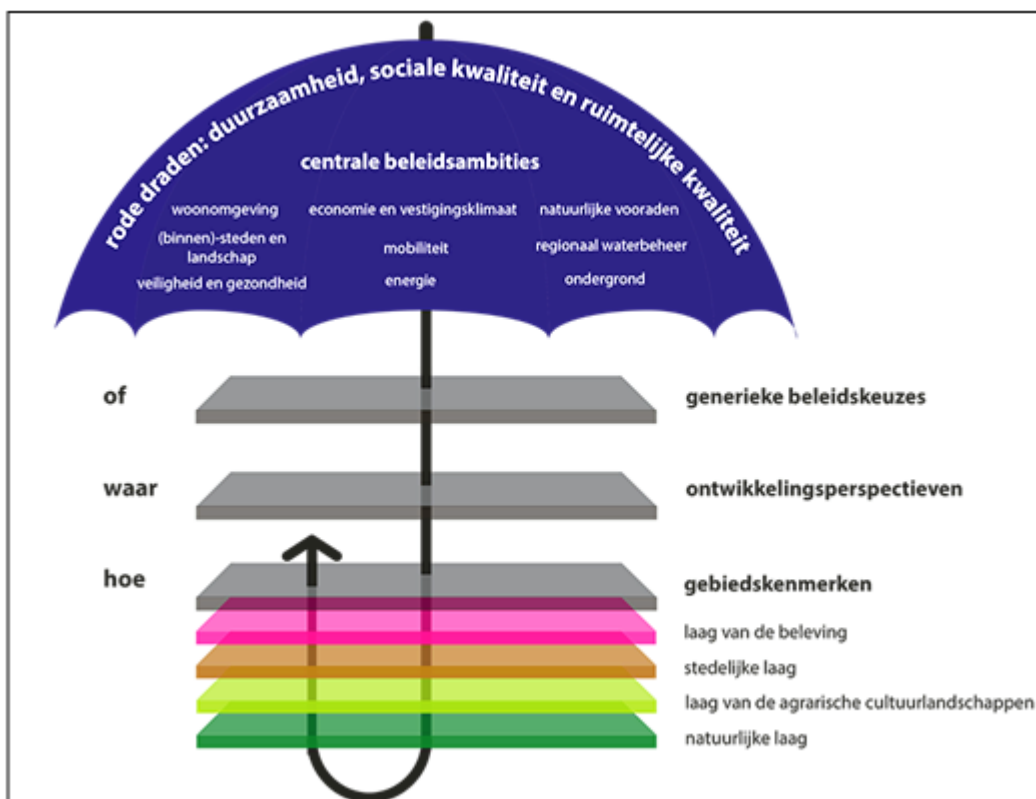
De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

#### 4.2.3 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. Aan de hand van deze drie stappen kan bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hieronder worden de generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskennmerken nader toegelicht.

##### 4.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties - en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten - te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd

moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

#### 4.2.3.2 *Waar - Ontwikkelingsperspectieven*

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. De Omgevingsvisie onderscheidt 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.

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

#### 4.2.3.3 *Hoe - Gebiedskenmerken*

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

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

#### 4.2.4 **Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

##### 4.2.4.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" zijn de artikelen 2.1.3 (Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) en 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

##### **Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**

###### lid 1:

*Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*

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

lid 2:

*Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharderen leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;

*Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel*

In dit bestemmingsplan wordt het realiseren van drie woningen mogelijk gemaakt. Twee woningen zijn voorzien op gronden waar nu een bedrijfsbestemming geldt en wat reeds bebouwd en verhard is. Hier is dus per saldo geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharderen in de groene omgeving. Eén woning wordt mogelijk gemaakt op gronden waar nu een agrarische bestemming geldt. Op het bestaande erf is geen ruimte voor een derde woning. Het bestaande erf wordt in de beoogde situatie optimaal benut.

Eén woning wordt mogelijk gemaakt middels herbouw na sloop van de bestaande bedrijfswoning. Hierdoor is er per saldo geen sprake van extra ruimtebeslag. Eén woning wordt mogelijk gemaakt na sloop van de bedrijfsgebouwen van circa 600 m<sup>2</sup>. Hierdoor is er per saldo geen sprake van extra ruimtebeslag, juist van een positief effect aangezien er meer verharding wordt gesloopt dan er wordt teruggebouwd. Eén woning wordt mogelijk gemaakt door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling. Hierdoor kan door de sloop van 1.000 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bebouwing binnen de gemeente Hof van Twente een woning worden toegevoegd. Doordat er 1.000 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bebouwing wordt gesloopt ter compensatie van één woning is er per saldo geen sprake van extra ruimtebeslag, juist van een positief effect aangezien er meer verharding wordt gesloopt dan er wordt teruggebouwd. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

**Artikel 2.1.5 (lid 1, 2, 3 en 5): Principe van ruimtelijke kwaliteit**

- 1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.*
- 2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.*
- 3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie*

*Overijssel voor het gebied is neergelegd.*

*5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

*Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 (leden 1,2,3 en 5) van de Omgevingsverordening Overijssel*

Belangrijk uitgangspunt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is landschappelijke inpassing en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om daarin te voorzien worden zowel investeringen gedaan op het erf als in de omgeving.

De investeringen op het erf hebben tot doel de situatie op het erf en de uitstraling te verbeteren. Deze investeringen voorzien op het erf in onderhoud van de streekeigen erfstructuur en -inrichting. Het huidige en nieuwe woonperceel worden landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting door middel van een erfinrichtingsplan (Bijlage 1). Deze landschappelijke inpassing wordt ook als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

### **Artikel 2.13.3: Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden**

Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

### **Artikel 2.14.4: Niet risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden**

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3. kunnen in intrekgebieden ook nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand-stillprincipe.

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.13.3 en 2.13.5 zijn hierna opgenomen:

- *niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.*
- *harmoniërende functies: functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning.*
- *grote en grootschalige risicovolle functies: functies die gelet op de risico's voor de grondwaterkwaliteit én als zodanig, ongewenst zijn in grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden.*
- *stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.*

*Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3 en 2.13.4 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied en een intrekgebied. Harmoniërende functies gaan goed samen met drinkwaterwinning en grondwaterbescherming. Deze worden aangeduid als toelaatbaar. Onder harmoniërende functies worden onder andere verstaan: extensieve landbouw, extensieve recreatie, kleinschalige verblijfsrecreatie, natuur, bosbouw (nieuwe) landgoederen en buitenplaatsen.

De voorgenomen functies betreffen gezien vorenstaande omschrijving, harmoniërende functies voor de drinkwatervoorziening. Nieuwe niet-risicovolle functies en harmoniërende functies zijn toegestaan, mits wordt voldaan het stand-stillprincipe (beginsel dat gericht is om verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging te voorkomen).

Er is sprake van een nieuwe niet-risicovolle functie waarbij, gezien de aard van de

ontwikkeling, wordt voldaan aan het stand-stillprincipe. Het realiseren van de woningen binnen het plangebied leidt namelijk niet tot verslechtering van de grondwaterkwaliteit.

In de regels van het bestemmingsplan is ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater binnen het intrekgebied de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - intrekgebied' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', conform geldend bestemmingsplan, opgenomen. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.13.3 en 2.13.4 uit de Omgevingsverordening.

#### **Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen**

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
2. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van twee nieuwe woningen op basis van de sloop van bedrijfsgebouwen op eigen erf en op basis van de Rood voor Rood-regeling. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Voor het overige zijn er in het kader van de 'generieke beleidskeuzes' geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

#### 4.2.4.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied is op de ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt met het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart opgenomen, waarbij het plangebied indicatief met een rode cirkel is aangegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

### "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap"

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

#### *Toetsing aan het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'*

Het concrete voornemen bestaat uit het beëindigen van een bouwbedrijf en slopen van de bedrijfsgebouwen, herbouwen van de bedrijfswoning in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente en het toevoegen van twee woningen. De functie wonen is passend binnen het ontwikkelingsperspectief mits de kenmerkende structuren van het landschap behouden blijven. Korthedshalve wordt verwezen naar het erfinrichtingsplan in Bijlage 1, waarin wordt ingegaan op de inrichting van het erf. Hier wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een extra belemmering van het landschap en dat hiermee het voornemen in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

#### 4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Stedelijke laag' en de 'Laag van de beleving' kunnen in dit geval buiten beschouwing worden gelaten, aangezien voor de locatie en de aangrenzende gronden met betrekking tot deze ontwikkelingsperspectieven geen specifieke eigenschappen gelden.

##### **1. De Natuurlijke laag**

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen.



Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Stuwwallen'. In afbeelding 4.3 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede van de 'Natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

### "Stuwwallen"

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar.

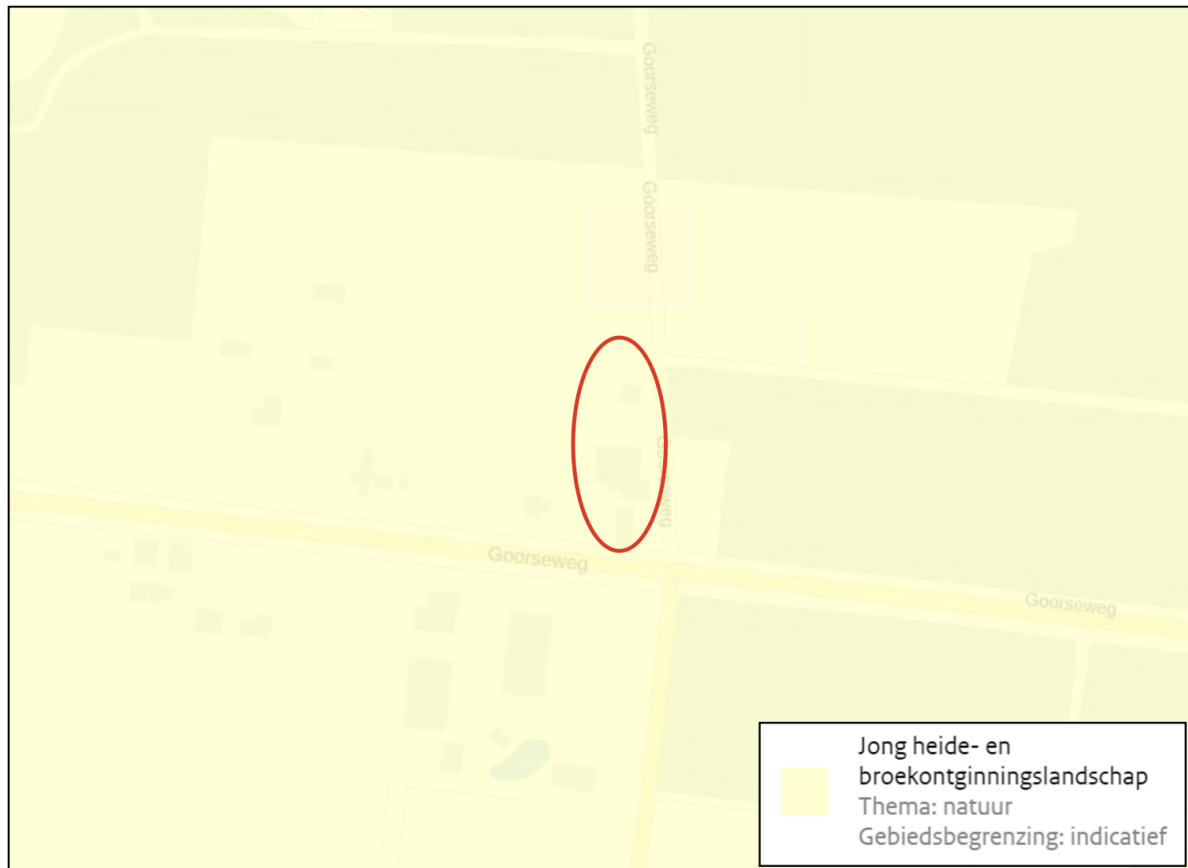
Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. Tevens dienen ontwikkelingen bij te dragen aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar te maken.

#### *Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"*

Voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Bij de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling worden inheemse soorten geplant in de structuren die passend zijn bij het landschap (zie Bijlage 1). Daarbij wordt beoogd om het reliëf beleefbaarder te maken. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de voorliggende ontwikkeling uitstekend aansluit bij de ambities binnen het ontwikkelingsperspectief van de 'Natuurlijke laag'.

### **2. De laag van het agrarische cultuurlandschap**

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel is men het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jong heide- en broekontginningslandschap'. In afbeelding 4.4 is dit aangegeven.



Afbeelding 4.4 Uitsnede van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

#### ***“Jong heide- en broekontginningslandschap”***

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. Ten opzichte van omliggend essen en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het ‘inbreidings’landschappen met een rommelige driehoekstructuren als resultaat. Ook sommige recente heringerichte agrarische landschappen worden tot deze categorie gerekend, omdat van het oorspronkelijke landschap niets meer terug te vinden is.

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.

#### ***Toetsing van de voorliggende ontwikkeling aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'***

Binnen de voorliggende ontwikkeling wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de ambities binnen de ontwikkelingsperspectief van het jong heide- en broekontginningslandschap. De ambitie binnen het voornemen is om de dragende lineaire structuren te versterken. Middels het erfinrichtingsplan (Bijlage 1) wordt getracht om zoveel mogelijk streekeigen beplanting, kenmerkend voor het jong heide- en broekontginningslandschap, te behouden en toe te voegen.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die behoren bij de ter plaatse van het plangebied geldende gebiedskenmerken.

#### **4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

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

#### **4.3.1 Hof van Twente, zicht op 2030**

##### *4.3.1.1 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 streefbeeldens geeft het gemeentebestuur aan in welke richting het beleid voor de komende jaren moet worden ontwikkeld. Streefbeeld 10 en 14 zijn voornamelijk van belang. Deze worden hierna behandeld.

##### *4.3.1.2 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.

**4.3.1.3** *Streefbeeld: Kwaliteit woningbestand is hoog en divers, aansluitend op de markt/behoefte van inwoners, maar toch betaalbaar gebleven*

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.

**4.3.1.4** *Toetsing*

De gewenste ontwikkeling betekent een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Voor de mogelijkheid tot de bouw van één woning zal circa 600 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing op het eigen perceel worden gesloopt. Om de bouw van nog één woning mogelijk te maken zal 1.000 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt binnen de gemeente Hof van Twente. De nieuw te bouwen woningen zullen volgens de huidige duurzame voorwaarden gebouwd worden. In voorliggend geval wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Verder wordt via de voorgenomen ontwikkeling ingezet om de verbinding van het erf met het omliggende landschap te verbeteren. Deze landschappelijke inpassing is vastgelegd middels een erfinrichtingsplan (Bijlage 1). Er wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het streefbeeld als geformuleerd in 'Hof van Twente, zicht op 2030'.

**4.3.2** **Structuurvisie Landelijk Gebied**

**4.3.2.1** *Algemeen*

In de '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 rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten (Den Haller en Stokkum) en acht rijksbeschermd 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.

De gemeente Hof van Twente wil mogelijk maken om in buurtschappen incidenteel een nieuwe woning toe te staan. Dit kan door nieuwe woningen mogelijk te maken in karakteristieke schuren en door gebruik van de rood voor rood-regeling in buurtschappen actief te stimuleren.

#### 4.3.2.2 *Toetsing*

Als gevolg van voorliggende ontwikkeling wordt een nieuwe woning gerealiseerd voor het opheffen van het bedrijf en een tweede woning volgens de Rood voor Rood-regeling zoals opgenomen in de beleidsnotitie 'Grond voor gebruik'. Daarbij wordt 1.000 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bebouwing gesloopt en het plangebied landschappelijk ingepast. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het streefbeeld als geformuleerd in de 'Structuurvisie Landelijk gebied'.

### 4.3.3 **Beleidsnota Grond voor gebruik**

#### 4.3.3.1 *Algemeen*

De gemeente Hof van Twente staat voor een enorme opgave als het gaat om het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Tot 2030 komt naar verwachting meer dan 300.000 m<sup>2</sup> aan agrarische bebouwing leeg te staan. Deze vrijkomende erven bieden volop kansen voor nieuwe ontwikkelingen.

Om een objectieve en eenduidige toepassing van instrumentarium mogelijk te maken is een duidelijke integrale benadering van nieuwe initiatieven van belang. In het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente is een aantal regelingen opgenomen die ontwikkelingen in het buitengebied eenvoudig mogelijk maken en het versterken van ruimtelijke kwaliteit (sloop en nieuwe functies) als doel hebben. Voor ontwikkelingen die passend zijn in het bestemmingsplan geldt dat de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voldoende is gewaarborgd, mits aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan wordt voldaan. Is er wel een bestemmingsplanprocedure nodig (herziening of wijziging), dan is er sprake van een (grootschalige) ontwikkeling en moet afhankelijk van de ontwikkeling de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestatie worden bepaald.

In voorliggend geval is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. De beleidsnotitie 'Grond voor gebruik' voorziet in de kaders om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Deze beleidsnotitie voorziet in de kaders met betrekking tot het VAB-beleid, Rood voor Rood beleid, beleid omtrent veldschuren, landgoederen, niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied en de sloopvoucher-regeling. In dit

geval zijn de kaders omtrent het Rood voor Rood van belang.

#### 4.3.3.2 *Rood voor Rood*

De laatste jaren komt er steeds meer voormalige bedrijfsbebouwing leeg te staan. Er wordt enerzijds gezocht naar mogelijkheden tot hergebruik van de bebouwing en anderzijds naar maatregelen om de sloop te bevorderen. Om dit laatste te bewerkstelligen heeft de gemeente Hof van Twente de beleidsregel Rood voor Rood opgesteld. Het doel dat de gemeente voor ogen heeft is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van landelijk gebied. De regeling gaat uit van de sloop van een minimum oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>, waarvoor ter compensatie een nieuwe woning kan worden gerealiseerd. De maximale inhoud voor de te realiseren woning op de compensatiekavel bedraagt 750 m<sup>3</sup>. Hierbij dient voldaan te worden aan de algemene welstandscriteria.

De compensatiekavel wordt bij voorkeur toegekend op de locatie waar het meest wordt gesloopt en wordt gesitueerd in de directe omgeving van de te handhaven bedrijfswoning, om de erfstructuur te handhaven en de daarbij behorende clustering van bebouwing (ensemble) te bewerkstelligen. De compensatiekavel mag nabijgelegen (agrarische) bedrijven niet hinderen in hun bedrijfsvoering. Het erf en de tuin worden samen met de nieuwe woning en het daarbij behorende bijgebouw op de compensatiekavel gerealiseerd. Uitgangspunt voor de grootte van het bijgebouw op de compensatiekavel is 150 m<sup>2</sup>.

De ruimtelijke kwaliteit moet voor alle betrokken locaties zijn gewaarborgd, middels een landschapsplan. Ook een schetsplan c.q. beeldkwaliteitsplan van de nieuw op te richten bebouwing (compensatiewoning en overig nieuw op te richten bijgebouwen) is vereist inclusief materiaal en kleurtoepassing.

#### 4.3.3.3 *Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie Grond voor gebruik*

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk, in het geval er voldoende slooppeters zijn, om via een binnenplanse afwijking een extra woning toe te voegen. De nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast (Bijlage 1) en zal voldoen aan het opgestelde beeldkwaliteitsplan (Bijlage 2) en zal een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup> krijgen. De voorliggende ontwikkeling voldoet daarmee aan de uitgangspunten uit de beleidsnota 'Grond voor gebruik'.

#### 4.3.4 **Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het relevante gemeentelijke beleid.

## Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6. Bro is ook van toepassing op een bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit m.e.r..

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Wettelijk kader

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

#### 5.1.2 Situatie plangebied

Voorliggende bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheden om met een binnenplanse afwijkingbevoegdheid twee compensatiewoningen te realiseren. De compensatiewoningen betreffen geluidsgevoelige objecten. In deze paragraaf wordt ingegaan op de aspecten wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De grootte van deze geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied binnen stedelijk gebied of buitenstedelijk gebied. In onderstaande tabel is dit opgenomen.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied ligt in buitenstedelijk gebied en binnen de wettelijke geluidszones van de N753. Op deze weg geldt een maximum snelheid van 80 km/uur. Door BJZ.nu is daarom een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek heeft uitsluitend betrekking op de beoogde compensatiewoningen. De

bestaande te herbestemmen (bedrijfs)woning wordt buiten beschouwing gelaten. In artikel 76 van de Wgh is namelijk bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het herbestemmen van de voorgenoemde bestaande (bedrijfs)woning. Het akoestisch onderzoek is toegevoegd als Bijlage 3. Hierna wordt in gegaan op de belangrijkste resultaten.

Hoewel de twee compensatiewoningen niet bij recht zijn toegestaan met vaststelling van dit bestemmingsplan, is het akoestisch onderzoek wel uitgegaan van de uiteindelijke beoogde situatie.

De geluidbelasting als gevolg van de N753 bedraagt hoogstens 49 dB (inclusief reductie). Met deze waarde wordt voldaan niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder en aan de gemeentelijke ambitiewaarde van 43 dB. Er wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

De geluidsbelasting exclusief reductie bedraagt hoogstens 51 dB.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Met een standaardgevelwering wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot de maximale binnenwaarde. Een hogere waarde voor de compensatiewoning van maximaal 49 dB als gevolg van het wegverkeerslawaai afkomstig van de N753 kan dan ook worden verleend.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen wordt hiermee aanvaardbaar geacht.

Omdat de beoogde compensatiewoningen niet bij recht worden toegestaan in voorliggend bestemmingsplan, wordt in het kader van voorliggend bestemmingsplan een hogere waarde procedure niet noodzakelijk geacht. Ten tijde van de verlening van omgevingsvergunning voor de compensatiewoningen kan een hogere waarde procedure doorlopen worden.

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

#### 5.1.2.2 *Railverkeers- en industrielawaai*

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen, waardoor toetsing aan het aspect railverkeerslawaai niet noodzakelijk is. Tevens zijn er in de omgeving van het plangebied geen gezoneerde bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. In paragraaf 5.5 wordt ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid en de gevolgen van het voornemen op de omgeving.

#### 5.1.3 **Conclusie**

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het plan.

## 5.2 **Bodemkwaliteit**

### 5.2.1 **Algemeen**

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



## 5.2.2 Situatie plangebied

Voor het plangebied is door Dumea Milieu eerst een historisch vooronderzoek uitgevoerd. Doel van het historisch onderzoek is het beoordelen of op de onderzoekslocatie verdachte deellocaties ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging aanwezig zijn. Het historisch onderzoek dient als basis voor het opstellen van het onderzoeksprogramma voor het eventueel uit te voeren verkennend bodemonderzoek. Uit het historisch vooronderzoek is gebleken dat er een verkennend bodemonderzoek nodig is.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek zijn voor de locatie hypothesen geformuleerd ten aanzien van grond en grondwaterverontreiniging. Het uitgevoerde historische onderzoek is samen met een onderzoeksopzet voorgelegd aan de gemeente Hof van Twente. Het verkennend bodemonderzoek is vervolgens uitgevoerd volgens de goedgekeurde onderzoeksopzet.

De rapportage van het verkennend bodemonderzoek is opgenomen als Bijlage 4 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Wat betreft NEN5740 zijn er slechts lichte verhogingen aangetroffen in de boven- en/of ondergrondmengmonsters. In het kader van het asbestonderzoek (NEN5707) is er in 1 van de 3 mengmonsters een concentratie van 41 mg/kg ds aangetroffen. Deze bevindt zich onder de grens voor nader onderzoek (50 mg/kg ds).

Op basis van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. De onderzoekslocatie is vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

## 5.2.3 Conclusie

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

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie 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 betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

#### 5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekende mate bijdragen*

Het Besluit en de Regeling niet in betekende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekende mate is. Het begrip "niet in betekende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). 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 betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

#### 5.3.2 **Situatie plangebied**

Gelet op de aard en omvang van dit project (toevoeging van twee woningen) in vergelijking met de voorgenoemde voorbeelden van categorieën, kan worden aangenomen dat het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tevens wordt opgemerkt dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

#### 5.3.3 **Conclusie**

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

### 5.4 **Externe veiligheid**

#### 5.4.1 **Algemeen**

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

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

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

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

plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico. De gemeente Hof van Twente heeft haar beleid ten aanzien van externe veiligheid vastgelegd in de nota "Bewuste veiligheid op maat".

#### 5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Het plangebied is hierin indicatief met de blauwe contour aangegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas leefomgeving)

##### 5.4.2.1 Aardgasleiding

Ten noordwesten van het plangebied is een ondergrondse aardgasleiding met beschermingszone aanwezig. Deze leiding heeft een druk van 40 bar. De beschermingszone van de gasleiding ligt op circa 50 meter afstand van het plangebied. De hartlijn van de gasleiding ligt op circa 54 meter afstand van het plangebied.

Bij gasleidingen zijn, voor wat betreft het groepsrisico, de 1% en 100% letaliteitsgrens van belang. De 1% letaliteitsgrens bepaalt het invloedsgebied voor het groepsrisico. Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing en bewoning bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico. Voor

dergelijke leidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op circa 50 meter.

De beschermingszone van de aardgasleiding ligt dus binnen de afstand tot het plangebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico benodigd is. Er is in dit geval namelijk sprake van het toevoegen van kwetsbare objecten, namelijk twee woningen. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning herbouwd. Of er al dan niet sprake is van het verhogen van het groepsrisico is afhankelijk van:

- de aanwezige populatiedichtheid;
- de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen;
- het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, vergeleken met de oriëntatiewaarde;
- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsg gebied van de leiding(en) om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

In dit geval is de verwachte populatiedichtheid in de nieuwe situatie lager dan in de oude situatie. Er worden namelijk twee woningen toegevoegd. Dit betreffen kwetsbare objecten. Op basis van het handboek buisleidingen in bestemmingsplannen wordt voor woningen een gemiddelde van 2,54 personen per woning aangehouden. Dit maakt 5,08 personen als gevolg van deze ontwikkeling. In de huidige situatie is er echter een bedrijfsbestemming aanwezig, waarbinnen een bouwbedrijf toegestaan is. Het bouwbedrijf bestaat uit een kantoor en een werkplaats, waar gemiddeld 15-20 mensen per dag aanwezig zijn. Er is in dit geval dan ook sprake van een afname van de populatiedichtheid. Daarmee is er tevens sprake van een afname van het groepsrisico. De oriëntatiewaarde kan immers niet stijgen nu er planologisch gezien sprake is van een afname van de personendichtheid. Een nader onderzoek in het kader van externe veiligheid wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

#### 5.4.2.2 *Kans op natuurbrand*

Nabij het plangebied is een gebied aangewezen als gebied waar een grote natuurbrand kan ontstaan. Een natuurbrand kan zich in een droge periode snel en onvoorspelbaar ontwikkelen. Het planvoornemen bevindt zich echter niet in het gebied waar een grote natuurbrand kan ontstaan. Een nadere verantwoording van het groepsrisico voor de kans op een natuurbrand is daarom niet noodzakelijk.

#### 5.4.3 **Conclusie**

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

### 5.5 **Milieuzonering**

#### 5.5.1 **Algemeen**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

### 5.5.2 Gebiedstypen

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

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

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente langs de provinciale weg N753. Verder bevinden zich in de omgeving, naast woonfuncties, ook maatschappelijke functies zoals een woonzorgcomplex. In de ruimere omgeving zijn onder meer een verblijfsrecreatieterrein en een horeca-voorziening gevestigd. Het plangebied is daarmee aan te merken als een ‘gemengd gebied’. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer voor de verschillende omgevingstypes.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

#### 5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' is geen milieubelastende functie. Er is dan ook geen sprake van een (onaanvaardbare) aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende functies.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In voorliggend geval worden er twee nieuwe milieugevoelige objecten gerealiseerd, betreffende twee compensatiewoningen.

De milieubelastende functies in de omgeving betreft de bedrijvigheid die op verschillende plekken aanwezig zijn dan wel zijn toegestaan. De onderstaande tabel toont de voor het plangebied meest relevante vormen van bedrijvigheid die op basis van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan.

Functie en locatie	Hoogste milieucategorie	Grootste richtafstand	Afstand tot woonbestemming voor nieuwe woning
Transformatorhuisje (elektriciteitsdistributiebedrijf < 10 MVA) Goorseweg 45	2	10 meter (geluid)	circa 4 meter
Erve Tichelwaark Tichelweg 4	1	0 meter	circa 50 meter
Vakantiepark Buitencentrum Hessenheem Potdijk 8	3.1	30 meter (geluid)	circa 350 meter
Camping Monte Bello Goorseweg 48	3.1	30 meter (geluid)	circa 670 meter

Binnen het plangebied staat een transformatorhuisje. Het transformatorhuisje is een standaard huisje met een transformator die het middenspanningsnet verbindt met het laagspanningsnet. Het vermogen van dit transformatorhuisje is ruimschoots lager dan 10 MVA. De kleinste categorie in de VNG-publicatie voor een elektriciteitsdistributiebedrijf geldt tot een vermogen van 10 MVA. Hiervoor geldt een

richtafstand voor geluid van 10 meter. De geluidproductie van het transformatorhuisje is ruimschoots lager dan de geluidproductie van een 10 MVA installatie. Met de beoogde afstand tot de woonbestemming van circa 4 meter kan daarom met redelijkheid worden gesteld dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aan de overkant van de Goorseweg, aan de Tichelweg 4, is een maatschappelijke locatie gesitueerd. Deze locatie kan het beste worden vergeleken met 'dagverblijf' volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering". Hiervoor geldt een hoogst aan te houden milieucategorie 1.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse recreatieterreinen gevestigd. Zoals blijkt uit de tabel, liggen deze terreinen allen ruim buiten de grootst aan te houden richtafstand. Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van uit worden gegaan dat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd levert deze ontwikkeling geen belemmeringen op voor de betreffende functies.

#### **5.5.4 Conclusie**

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

### **5.6 Geur**

#### **5.6.1 Algemeen**

##### *5.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

#### 5.6.1.2 *Activiteitenbesluit*

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

#### 5.6.2 **Situatie plangebied**

In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich op meer dan 1,5 kilometer van het plangebied. Het uitvoeren van een geuronderzoek is niet noodzakelijk.

#### 5.6.3 **Conclusie**

Vanuit het oogpunt van geur zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

### 5.7 **Ecologie**

#### 5.7.1 **Algemeen**

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

#### 5.7.2 **Gebiedsbescherming**

##### 5.7.2.1 *Natura 2000*

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

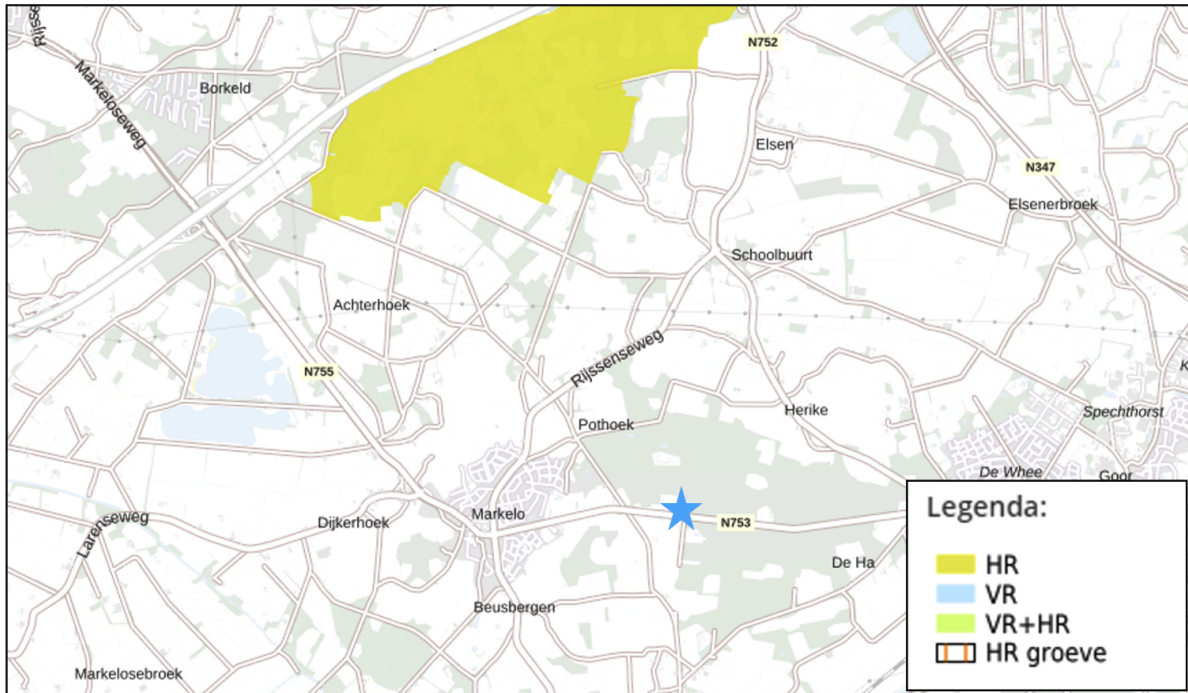
In afbeelding 5.2 is met de afbeelding de ligging van het plangebied (blauwe ster) ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied weergegeven (gele vlak). De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Borkeld" bedraagt in dit geval circa 3,2 kilometer ten noordenwesten van het plangebied. Overige Natura 2000-gebieden bevinden zich op meer afstand van het plangebied.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen het Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen heeft BJZ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling. In de AERIUS-berekening is uitgegaan van de uiteindelijk beoogde situatie met drie woningen op één erf.



Hierna wordt de belangrijkste conclusie weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar Bijlage 5 bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat voor de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

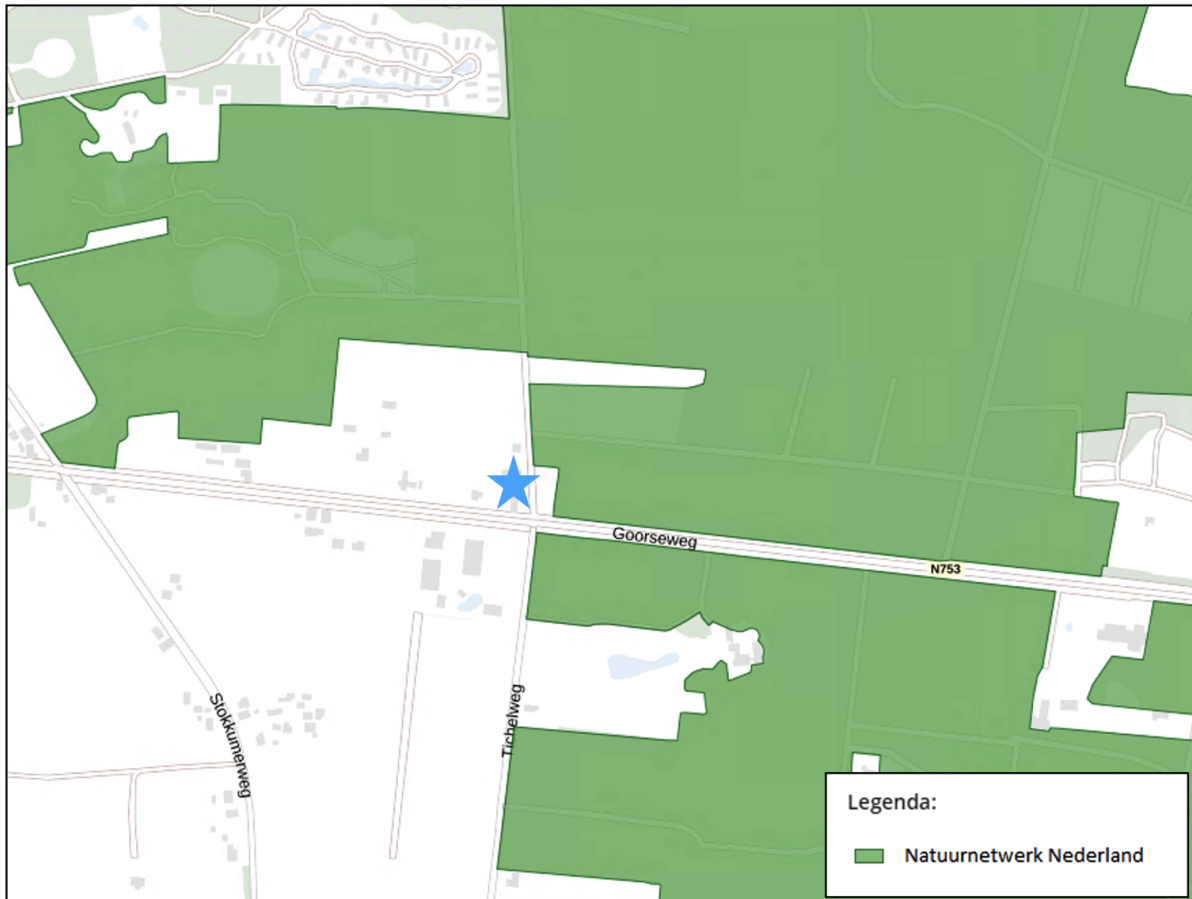


Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied (Bron: Atlas Leefomgeving)

#### 5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. Bij geplande ingrepen die binnen het NNN vallen moet het belang van de natuurbescherming worden afgewogen tegen andere belangen, indien de voorgenomen ingreep negatief uitwerkt op de aanwezige natuurwaarden. De kern van de afweging vormt het 'nee, tenzij'-principe. Dit wil zeggen dat schadelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er andere belangen zijn die de ingreep rechtvaardigen. In dat geval zijn compenserende maatregelen voorgeschreven.

Afbeelding 5.3 toont de ligging van het plangebied (blauwe ster) ten opzichte van het NNN. De bescherming van het NNN kent geen externe werking. Omdat het plangebied buiten het Natuurnetwerk Nederland ligt, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland gebied (Bron: Atlas Leefomgeving)

### 5.7.3 Soortenbescherming

#### 5.7.3.1 Algemeen

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

#### 5.7.3.2 Situatie plangebied

In dit bestemmingsplan wordt bij recht de bouw van één woning toegestaan. Het gaat om de her te bouwen bedrijfswoning. De locatie van de beoogde woning is momenteel in gebruik als agrarische grond en is onbebouwd. De huidige inrichting en het beheer maken de locatie van de woning tot een ongeschikt leefgebied voor beschermde soorten. Daarnaast wordt dit grasland intensief onderhouden (maaien). Door uitvoering van de voorgenomen activiteit wordt verwacht dat er geen beschermde soorten verstoord, beschadigd of gedood worden en er wordt geen beschermd functioneel leefgebied van bepaalde soorten zoals bijvoorbeeld vleermuizen aangetast. Daarnaast wordt gesteld dat het plangebied, mede gelet op de terreingesteldheid en het onderhoud hiervan, ongeschikt is voor beschermde flora.

Het is om voorgenoemde redenen niet te verwachten dat de ontwikkeling negatieve effecten zou kunnen hebben op flora- en fauna die de wet beoogd te beschermen.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

Op termijn worden de bestaande bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen gesloopt. De bedrijfswoning wordt pas gesloopt als de her te bouwen woning is gerealiseerd. De bedrijfsgebouwen worden pas gesloopt als de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd. Het is op dit moment nog niet bekend wanneer dit plaats zal vinden. Een ecologisch onderzoek naar soortenbescherming wordt uitgevoerd voordat er gesloopt gaat worden. Op die manier wordt geborgd dat de meest actuele situatie ter plaatse ecologisch wordt beoordeeld. Met eventueel noodzakelijke mitigerende maatregelen is het mogelijk om te slopen zonder overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming.

#### **5.7.4 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect gebiedsbescherming de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Voor het aspect soortenbescherming vormt de Wet natuurbescherming naar verwachting geen belemmering. Voordat sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd, dient een ecologisch onderzoek naar soortenbescherming uitgevoerd te worden. Met eventueel noodzakelijke mitigerende maatregelen is het mogelijk om te slopen zonder overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Vanuit het oogpunt van ecologie zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

## **5.8 Archeologie & Cultuurhistorie**

### **5.8.1 Archeologie**

#### *5.8.1.1 Algemeen*

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### *5.8.1.2 Situatie plangebied*

De gemeenteraad van Hof van Twente heeft het archeologische beleid verwerkt in het geldende bestemmingsplan. Het plangebied kent daarom de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3'.

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op of in deze gronden mogen zonder archeologisch onderzoek geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld verstoord wordt of het nieuw te bebouwen oppervlak groter is dan 2.500 m<sup>2</sup>.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' wordt maximaal één woning gerealiseerd. De woning heeft een oppervlakte van circa 155 m<sup>2</sup>. Dit is ruim beneden de grens van 2.500 m<sup>2</sup> zoals opgenomen in de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1'. Bovendien wordt de woning gebouwd op gronden waar momenteel een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen zijn gelegen. De gronden ter plaatse van de beoogde woning zijn dus met zekerheid al geroerd. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op of in deze gronden mogen zonder archeologisch onderzoek geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld verstoord wordt of het nieuw te bebouwen oppervlak groter is dan 10 hectare.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' worden maximaal twee woningen met bijgebouwen gerealiseerd. De nieuw te bouwen gebouwen hebben een oppervlakte van circa 455 m<sup>2</sup>. Dit is ruim beneden de grens van 10 hectare (= 10.000 m<sup>2</sup>) zoals opgenomen in de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3'. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3' overgenomen in de regels en op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.

## **5.8.2 Cultuurhistorie**

### *5.8.2.1 Algemeen*

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.

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

### *5.8.2.2 Situatie plangebied*

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf en in de directe omgeving geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

## **5.8.3 Conclusie**

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Tevens worden als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden geraakt die een belemmering vormen voor de uitvoering van de gewenste ontwikkeling.

## **5.9 Besluit milieueffectrapportage**

### **5.9.1 Algemeen**

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van art.

2.8 van de Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.- beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.- (beoordeling) plaatsvinden.

## **5.9.2 Situatie plangebied**

### *5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming*

Het plangebied ligt niet binnen of op korte afstand van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied 'Borkeld' ligt op een afstand van circa 3,2 kilometer van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de afstand tot de Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

### *5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.*

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significante negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, opgenomen in Bijlage 6 van deze toelichting.

### **5.9.3 Conclusie**

Het plangebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor het voornemen in het desbetreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

## Hoofdstuk 6 Wateraspecten

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees- en rijksbeleid

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

#### 6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027. Het NWP geeft het integrale kader voor het waterbeleid en -beheer van het Rijk voor de periode 2022-2027 (inclusief het Noordzeebeleid). De Stroomgebiedbeheerplannen en Overstromingsrisicobeheerplannen voor de stroomgebieden van de Rijn, Maas, Schelde en Eems en het Programma Noordzee (inclusief het programma Kaderrichtlijn Mariene Strategie) zijn een bijlage bij het NWP. In het NWP worden de nationale componenten van de herijking van het Deltaprogramma vastgelegd. In het NWP worden de voor het waterbeleid relevante nationale belangen uit de NOVI en de toepassing van de afwegingsprincipes hierbij, verder uitgewerkt. Verder geeft het NWP uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en overstromingsrisico's.

#### 6.1.3 Provinciaal beleid

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

#### 6.1.4 Waterschap Rijn en IJssel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta, Vechtstromen en Rijn en IJssel.

Het waterschap Rijn en IJssel heeft de doelen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschreven. Naast het uitvoeren van kerntaken zijn het aanpassen van de leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering en waterveiligheid de grootste prioriteiten. Ook een schone leefomgeving en de circulaire economie en energietransitie staan hoog op de agenda.

Het waterbeheerprogramma is een belangrijk instrument, waarmee het waterschap aangeeft welke beleidsdoelen het nastreeft, welke inspanningen het pleegt om dat beleid te realiseren en welke financiële middelen daarmee gemoeid zijn. De sturende werking ervan wordt mede bepaald door de mate waarin doelen en maatregelen geconcretiseerd worden. Voor het overgrote deel zijn de lange termijn doelen voor de

beleidsthema's al vastgesteld; het waterbeheerprogramma 2022-2027 geeft aan hoe het waterschap in de planperiode met deze doelen aan de gang gaat en waar het waterschap in 2027 denkt te staan.

### **6.1.5 Waterplan Hof van Twente**

Het waterplan is een overkoepelend beleidsstuk over het waterbeheer in de gemeente Hof van Twente dat ook door de waterbeheerders – de waterschappen Vechtstromen (voorheen Regge en Dinke) en Rijn en IJssel en drinkwaterleidingbedrijf Vitens is vastgesteld. Het waterplan geeft een visie hoe het watersysteem binnen de gemeente over ongeveer 25 jaar er uit ziet en welke maatregelen er op korte en lange termijn daarvoor nodig zijn. De visie wordt op basis van drie invalshoeken beschreven, te weten:

- Twents landschap: Water speelt een belangrijke rol in het gevarieerde en kleinschalige landschap. Het water is zo ingericht dat meerdere functies tegelijk kunnen vervullen. Het waterbeheer sluit zoveel mogelijk aan bij de natuurlijke omstandigheden, zoals hoogteligging, grondwaterstroming en bodemsoort.
- Ruimte voor water: De visie is gericht op het ontwikkelen van een robuust en veerkrachtig watersysteem met als doel wateroverlast en verdroging zoveel mogelijk te voorkomen. Om dit te bereiken is er voldoende ruimte nodig voor het vasthouden en tijdelijk bergen van water. Voor de verbetering van de waterkwaliteit dienen de vervuilende lozingen te worden beperkt. Door het afkoppelen van schoon hemelwater van de riolering wordt de emissie door lozingen vanuit riooloverstorten en rioolwaterzuiveringen gereduceerd.
- Beleving van water: In de woon- en werkomgeving is water zichtbaar, bereikbaar en veilig voor bijvoorbeeld vissers en wandelaars. Zichtbaar water dat beleefd wordt, is er niet alleen om van te genieten, maar ook er van bewust van te zijn. Om dit te bereiken wordt het hemelwater bij voorkeur met bovengrondse voorzieningen ingezameld en geïnfiltreerd.

## **6.2 Waterparagraaf**

### **6.2.1 Algemeen**

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

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

### **6.2.2 Watertoetsproces**

Het waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het resultaat van de watertoets is opgenomen als Bijlage 7 bij deze toelichting. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot een 'normale procedure'. Door het waterschap zijn enkele adviezen voor de waterhuishouding aangegeven.



### 6.2.3 Plangebied

Waterhuishoudkundige consequenties van een plan mogen niet op de omgeving afgewenteld worden. Het waterschap streeft er naar om de ingrepen binnen een deelstroomgebied waterneutraal te houden. Binnen het plangebied wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van het waterschap.

- **Advies klimaatadaptatie**

Binnen het plangebied wordt netto geen verharding toegevoegd aangezien de bedrijfsbebouwing gesloopt gaat worden. Hemelwater kan infiltreren in de grond en worden vastgehouden. Op deze manier is het plangebied bestand tegen zwaardere buien en langere droge perioden.

- **Advies kwaliteit oppervlaktewater**

Hemelwater dat van verhard oppervlak direct afstroomt naar het oppervlaktewater kan verontreinigd raken door specifieke activiteiten binnen een plan. In het plangebied worden enkel woningen mogelijk gemaakt die het oppervlaktewater niet verontreinigen. Tevens ligt er geen oppervlaktewater in de nabijheid van het plangebied. Hemelwater wordt in het plangebied opgevangen en zoveel mogelijk ter plaatse geïnfiltreerd in de omliggende tuinen van de woningen en andere onverharde delen binnen het plangebied. Er is voldoende onverhard oppervlak om hemelwater op te vangen.

- **Advies afvalwaterketen**

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om het bestaande bedrijf te beëindigen en te slopen. Hierdoor zal er minder afvalwater op het gemeentelijk rioolstelsel worden geloost. Binnen het plangebied is het tevens mogelijk om twee extra woningen te realiseren. Het afvalwater afkomstig van de nieuwe wording wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van de bestaande gemeentelijke riolering.

- **Advies grondwaterbeheer**

De ontwikkeling is kleinschalig en zal weinig invloed hebben op het grondwater. Bij de bouw van de nieuwe woning(en) zal rekening worden gehouden met de grondwaterstanden en de benodigde verschillen in hoogten. Verder geldt voor het plangebied de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater. Via deze aanduiding is geborgd dat er, voordat er gebouwd mag worden, advies is gevraagd aan het waterleidingbedrijf. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal dit advies worden opgevraagd en nageleefd.

- **Advies waterwingebied Overijssel**

In een waterwingebied wordt het grond- of oppervlaktewater gebruikt om er drinkwater van te maken. Om de kwaliteit van het drinkwater te waarborgen moet er voorkomen worden dat grond- en oppervlaktewater binnen een waterwingebied vervuild raakt. Voor het plangebied is de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Via deze aanduiding is geborgd dat er, voordat er gebouwd mag worden, advies is gevraagd aan het waterleidingbedrijf. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal dit advies worden opgevraagd en nageleefd.

### 6.2.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling, het resultaat van de watertoets en de waterparagraaf zijn voorgelegd aan waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap concludeert dat de waterbelangen goed zijn gewogen en heeft een positief wateradvies gegeven. Daarnaast zal in kader van de omgevingsvergunning advies gevraagd worden aan het waterleidingbedrijf. Op deze manier wordt voldoende rekening gehouden met het grondwaterbeheer.

## Hoofdstuk 7 Juridische planopzet

### 7.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die (digitaal) bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

### 7.2 Opbouw van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP 2012 (Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012). De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.2 Inleidende regels

##### 7.2.2.1 *Begrippen*

In Artikel 1 zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

##### 7.2.2.2 *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten (Artikel 2) uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

- **Bestemmingsomschrijving:** Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- **Bouwregels:** In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- **Afwijken van de bouwregels:** Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.
- **Specifieke gebruiksregels:** In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd.
- **Afwijken van de gebruiksregels:** Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van functies die in eerste aanleg strijdig zijn met de bestemmingsomschrijving of de specifieke gebruiksregels;
- **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:** Omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden.

### 7.2.4 Algemene regels

- *Anti-dubbeltelregel* (Artikel 8): deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- *Algemene bouwregels* (Artikel 9): Dit artikel bevat diverse regels omtrent bestaande maatvoering, dakhelling van gebouwen, situering van woningen, herbouw of nieuwbouw van gebouwen in geval van calamiteit en situering van bijgebouwen en paardenbakken.
- *Algemene gebruiksregels* (Artikel 10): in deze regel is aangegeven wat onder verboden gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- *Algemene aanduidingsregels* (Artikel 11): in deze regel zijn ter plaatse van de algemene aanduiding algemene bouwregels opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels* (Artikel 12): in deze regels is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels* (Artikel 13): In deze regels is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om het plan op ondergeschikte punten te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene procedureregels* (Artikel 14): In deze regels zijn algemene procedurele eisen opgenomen om de uitvoerbaarheid van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid te waarborgen.

### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

## 7.3 Bestemmingen

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouwen en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Zij zijn het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

### 'Tuin'

Rondom de beoogde compensatiewoning direct achter de bestaande woning aan de Goorseweg 45 is de bestemming 'Tuin' opgenomen.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven, ontsluitingsvoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen voor naastgelegen bestemmingen, met dien verstande dat deze gronden niet als erf dienen te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

Voor de betreffende compensatiewoning geldt dat is gekozen voor een schuurwoning waarbij sprake is van een hoofdgebouw met inpandige bergingen. Gelet hierop is het ongewenst om (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken toe te staan. Rondom de woonbestemming is daarom de bestemming 'Tuin' opgenomen. Hier mogen geen gebouwen worden gebouwd en zijn mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen van gebouwen uitgesloten.

### 'Wonen'

Ter plaatse van zowel de bestaande woning, als de toekomstige compensatiewoningen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. bed & breakfast;
- d. legale paardenbakken;
- e. ontsluitingsvoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen voor naastgelegen bestemmingen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tuinen en erven.

In de bouwregels is bepaald dat woningen binnen een bouwvlak gebouwd dienen te worden. Daarnaast is per bouwvlak één woning toegestaan. In voorliggend geval is uitsluitend ter plaatse van de bestaande woning een bouwvlak opgenomen. Ter plaatse van de woonbestemmingen behorend bij de toekomstige compensatie woningen is geen bouwvlak opgenomen waardoor hier (nog) geen woningen zijn toegestaan.

De toekomstige compensatiewoningen kunnen bij omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt. In artikel 4.3 zijn hiervoor afwijkingsbepalingen opgenomen. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de beoogde Rood voor Rood woning en de woning die gerealiseerd mag worden na sloop van de ter plaatse aanwezige bedrijfsgebouwen. Daarnaast is in voorgenoemd artikel (4.3) een afwijkingsbepaling opgenomen op basis waarvan de te behouden woning herbouwd zou kunnen worden op een locatie buiten het aangegeven bouwvlak.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing van het plangebied. Hiermee is geborgd dat de beoogde landschapsmaatregelen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

#### **'Leiding - Water'**

De bestemming 'Leiding - Water' is opgenomen ter bescherming van de daar aanwezige ondergrondse hoofdwaterteleiding en het beheer en onderhoud van de leiding. De bestemming is overgenomen van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente".

#### **'Waarde - Archeologische verwachting 1'**

De bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' is opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. Het beleid dat voor deze bestemming geldt is dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen dieper van 40 cm vanaf het maaiveld of met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 2.500 m<sup>2</sup>. De bestemming is overgenomen van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente".

#### **'Waarde - Archeologische verwachting 3'**

De bestemming Waarde - Archeologische verwachting 3' is opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. Het beleid dat voor deze bestemming geldt is dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen dieper van 40 cm vanaf het maaiveld of met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 10 hectare. De bestemming is overgenomen van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente".

## **Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid**

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

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

## **Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak & zienswijzen**

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

### **9.1 Vooroverleg**

#### **9.1.1 Het Rijk**

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

#### **9.1.2 Provincie Overijssel**

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en er sprake is van een ontwikkeling dat in overeenstemming is met het provinciaal beleid, wordt vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

#### **9.1.3 Waterschap Rijn en IJssel**

Het Waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van toepassing is. De voorgenomen ontwikkeling, het resultaat van de watertoets en de waterparagraaf zijn voorlegd aan waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap concludeert dat de waterbelangen goed zijn gewogen en heeft een positief wateradvies gegeven. Daarnaast zal in kader van de omgevingsvergunning advies gevraagd worden aan het waterleidingbedrijf. Op deze manier wordt voldoende rekening gehouden met het grondwaterbeheer.

#### **9.1.4 Omgeving**

De direct belanghebbenden zijn betrokken bij de opzet en de ontwikkeling van het plan. De initiatiefnemer is met de eerste schets naar de burens van Goorseweg 43 gegaan. De burens gaven aan dat ze bedenkingen hebben bij de opzet aangezien ze op die manier hun vrije uitzicht kwijt zouden raken. Hierop is het ontwerp in overleg met de gemeente aangepast. Na aanpassing van het ontwerp werd het plan positief beoordeeld door de burens van Goorseweg 43.

Verder is het plan gedeeld met de bewoners van de recreatiewoning (Goorseweg 45b) en de beheerder van de Goorseweg 48 en 50. De ontwikkeling werd hier positief ontvangen.

### **9.2 Inspraak**

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt gelet op de aard en omvang van het plan geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

### **9.3 Zienswijzen**

Na de ter inzage van het ontwerp bestemmingsplan zal deze paragraaf worden aangevuld.



## **Bijlagen bij toelichting**

## **Bijlage 1 Erfinrichtingsplan**





project 2172  
bestand 2172-eip-1vwx

datum 1 sept. 2022  
door herbert

formaat a3  
schaal 1:2000

tekeningno 1 (3)  
versie 1.0

# Erfinrichtingsplan Goorseweg 45 Markelo

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

**erfontwikkelaar**  
laat je erf groeien!





## Legenda

1. Te slopen bedrijfsgebouwen
2. Te slopen woning
3. Her te bouwen woning met schuur
4. Compensatiewoning met evt. apart bijgebouw
5. Compensatiewoning met inpandig bijgebouw (schuurwoning)
6. Bestaande mantelzorgwoning
7. Transformatorhuisje
8. Inrit (bestaand)
9. Aanplant Paardenkastanje
10. Aanplant Hollandse Linde
11. Aanplant struiken (Krentenboompje/Meidoorn/Sleedoorn/Wilde liguster)
12. Aanplant esdoornhaag rond tuin
13. Meidoornhaag
14. Aanplant haagbeuk



project	2172	datum	1 sept. 2022
bestand	2172-eip-1vwx	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0

## **Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan**

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

## **Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai**



## Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

# Goorseweg 45, Markelo

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies



# AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI GOORSEWEG 45, MARKELO

Status: Definitief  
Datum: 23-02-2023  
Projectnummer: 2022-286



Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16  
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle  
Dr. Van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht  
Euclideslaan 265  
3584 BV UTRECHT

T: 0546-54 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

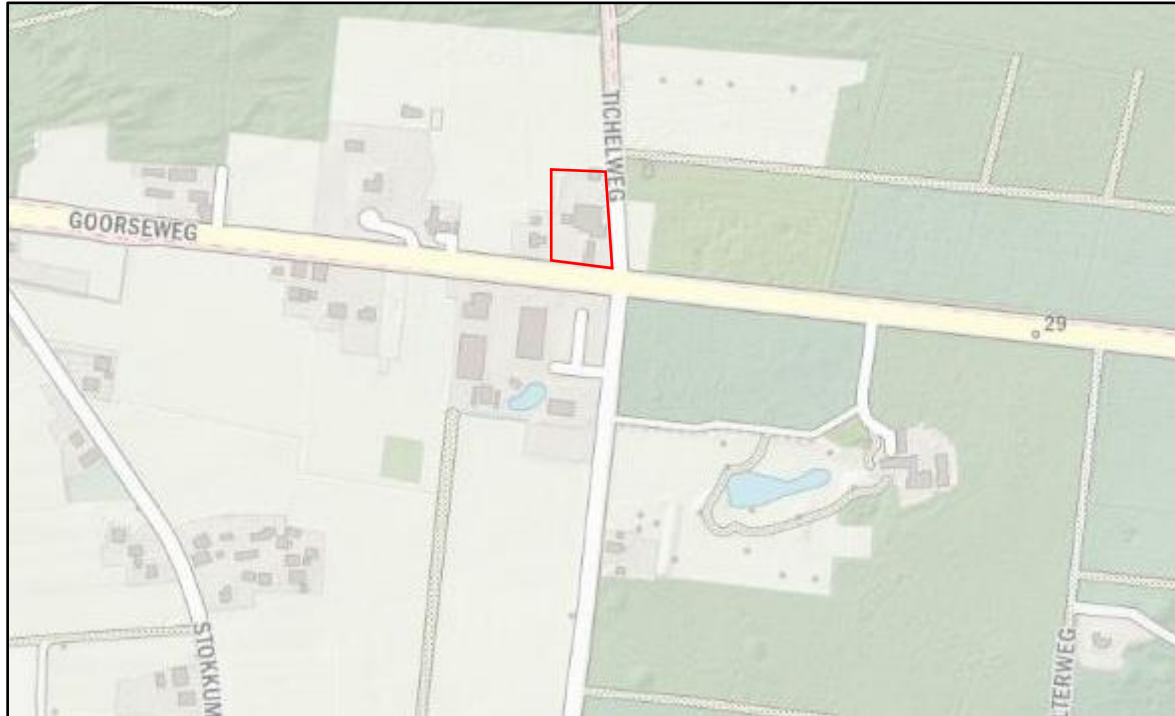
# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 2 Wettelijk kader</b>	<b>5</b>
2.1 Algemeen	5
2.2 Zone langs wegen	5
2.3 Grenswaarden	5
2.4 Berekenen geluidsbelasting	6
2.5 Gemeentelijk geluidsbeleid	6
<b>Hoofdstuk 3 Uitgangspunten</b>	<b>8</b>
3.1 Situatie projectgebied	8
3.2 Verkeersgegevens	9
<b>Hoofdstuk 4 Resultaten</b>	<b>10</b>
4.1 Berekeningen	10
4.2 Geluidsbelasting	10
4.3 Hogere waarde	11
4.4 Maatregelen reductie geluidbelasting	11
<b>Hoofdstuk 5 Conclusie</b>	<b>13</b>
<b>Bijlagen</b>	<b>14</b>
Bijlage 1 Aangeleverde verkeersgegevens	14
Bijlage 2 Rekenmodel	15
Bijlage 3 Itemeigenschappen	16
Bijlage 4 Resultatentabellen	17

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggend akoestisch onderzoek heeft betrekking op het perceel aan de Goorseweg 45 te Markelo. Initiatiefnemer is voornemens een deel van de bestaande landschapsontsierende bebouwing te slopen en hiervoor twee compensatie woningen terug te bouwen.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven ten opzichte van de directe omgeving.



Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied (Bron: PDOK)

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. In het kader van deze procedure is het benodigd de geluidbelasting ter plaatse van de te realiseren woningen te toetsen aan het stelsel van voorkeurswaarde en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich meerdere wegen.

Voorliggend onderzoek heeft uitsluitend betrekking op het aspect wegverkeerslawaaï. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het vigerende Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. In voorliggende rapportage zijn de uitgangspunten, rekenresultaten en conclusies van het onderzoek beschreven.

## HOOFDSTUK 2 WETTELIJK KADER

### 2.1 Algemeen

Artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, wijzigingsplan, uitwerkingsplan of bij het voorbereiden van een omgevingsvergunning voor een buitenplangebied afwijking akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Doel van dit onderzoek is de geluidsbelasting aan de gevel van een geluidsgevoelig object als gevolg van de weg te bepalen. Onderzoek is enkel noodzakelijk indien een geluidsgevoelige bestemming zich binnen de wettelijke geluidszone van een weg bevindt. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de wettelijke geluidszone van wegen.

### 2.2 Zone langs wegen

Artikel 74.1 van de Wgh bepaalt dat wegen een wettelijke geluidszone hebben. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of in buiten stedelijk gebied is gelegen. In tabel 1 worden de wettelijke geluidszones weergegeven.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buiten stedelijk gebied
1 of 2	200 m	250 m
3 of 4	350 m	400 m
5 of meer	350 m	600 m

Tabel 1 Wettelijke geluidszones wegen (bron: wetten.overheid.nl).

De wettelijke geluidszone bevindt zich aan weerszijde van de weg en begint naast de buitenste rijstrook. Eventuele parkeerstroken, voet- en fietspaden en vluchtstroken behoren niet tot de weg.

Binnen de zone van een weg dient akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting op de binnen de zone gelegen woning(en). Bij het berekenen van de geluidsbelasting wordt de  $L_{den}$ -waarde in dB bepaald. De  $L_{den}$ -waarde is het energetisch en naar tijdsduur van de beoordelingsperiode gemiddelde van de volgende waarden:

- Het geluidsniveau in de dagperiode (tussen 7.00 en 19.00 uur);
- Het geluidsniveau in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur) + 5 dB;
- Het geluidsniveau in de nachtperiode (tussen 23.00 en 7.00 uur) + 10 dB.

De berekende geluidsbelasting dient aan de voorkeurswaarde en indien nodig aan de uiterste grenswaarde van de Wgh worden getoetst.

Op basis van artikel 74.2 van de Wgh gelden de in tabel 1 opgenomen zones niet voor:

- Wegen die als woonerf zijn aangeduid;
- Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Het feit dat er voor de hiervoor genoemde gevallen geen wettelijke geluidszone geldt, betekent niet dat een akoestisch onderzoek automatisch niet benodigd is. Indien vooraf aangenomen kan worden dat niet aan de voorkeurswaarde van 48 dB kan worden voldaan, dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. De geluidsbelasting van de weg kan hierdoor meegenomen worden in de belangenafweging in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening'.

### 2.3 Grenswaarden

In de Wgh worden eisen gesteld aan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op gevels van nog niet geprojecteerde woningen of gebouwen die binnen de geluidszone van een weg liggen. Met niet geprojecteerde woningen of gebouwen worden bedoeld:

'woningen of gebouwen waarvoor het geldende bestemmingsplan verlening van de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet toelaat'.

De voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting door wegverkeer bedraagt 48 dB. Bij een hogere geluidsbelasting kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. Voor een hogere waarde geldt een maximum, afhankelijk van de ligging van een geluidsgevoelig object.

In tabel 2 is de hoogst mogelijke grenswaarde voor woningen als gevolg van wegverkeerslawaai weergegeven.

Locatie woning	Hoogst mogelijke waarde wegverkeerslawaai
Stedelijk gebied	63 dB (art. 83 lid 2 Wgh)
Buitenstedelijk gebied	53 dB (art. 83 lid 1 Wgh)

Tabel 2 Hoogst mogelijke grenswaarde wegverkeerslawaai (bron: wetten.overheid.nl)

Het vaststellen van een hogere waarde is enkel mogelijk indien maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren op bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Hierbij moet afgewogen worden of de cumulatieve geluidsbelasting (het totaal van de geluidsbelasting van alle wegen gezamenlijk) niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting.

Bij het vaststellen van een hogere waarde moet bij de bouwvergunningaanvraag aangetoond worden dat aan de gestelde geluidseisen (binnenwaarde in de geluidgevoelige ruimten 33 dB) wordt voldaan zoals in artikel 3.1 van het bouwbesluit en in artikel 4.4 van het Besluit geluidhinder genoemd wordt.

## 2.4 Berekenen geluidsbelasting

De geluidsbelasting moet per weg afzonderlijk berekend worden en aan de voorkeurswaarde getoetst worden. Voordat de geluidsbelasting aan de voorkeurswaarde van 48 dB getoetst wordt, mag de berekende geluidsbelasting op basis van artikel 110g van de Wgh, aangevuld met artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, worden verminderd. Reden hiervoor is de verwachting dat de geluidsproductie van motorvoertuigen steeds verder af zal nemen. De geluidsbelasting mag in de volgende situaties worden verminderd met:

- 5 dB voor wegen met een maximumsnelheid tot 70 km/uur;

Voor wegen met een maximumsnelheid van 70 km/uur of meer mag de geluidsbelasting worden verminderd met:

- 4 dB indien de geluidsbelasting zonder reductie 57 dB bedraagt;
- 3 dB indien de geluidsbelasting zonder reductie 56 dB bedraagt;
- 2 dB voor overige geluidsbelasting.

Uit uitspraak 201304862/3/R2 van de Raad van State blijkt dat het voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur eveneens is toegestaan de geluidsbelasting met 5 dB te verminderen. Bij lagere snelheden wordt de geluidsemissie voornamelijk door motorgeluid veroorzaakt, bandengeluid speelt een minder grote rol. Toekomstige geluidsreductie is in de toekomst voornamelijk te verwachten door het gebruik van stillere motoren. De aftrek van 5 dB kan daardoor ook toegepast worden bij snelheden van 30 km/uur of minder.

## 2.5 Gemeentelijk geluidsbeleid

### 2.5.1 Algemeen

De gemeente Hof van Twente beschikt over eigen gebiedsgericht geluidsbeleid. Hierin worden 7 gebiedstypen onderscheiden. Per gebiedstype is bepaald welke ambitie- en bovengrenswaarde moet worden gehanteerd. Het projectgebied ligt in het gebiedstype 'Verwevings en LOG'. Binnen dit gebiedstype wordt voor wegverkeerslawaai een ambitiewaarde van 43 dB (rustig) en in beginsel een bovengrenswaarde van 53 dB (onrustig) gehanteerd.

Voor ontheffing van de gemeentelijke ambitiewaarde voor wegverkeerslawaai tot de wettelijke voorkeurswaarde geldt de in de beleidsregel hogere grenswaarde genoemde systematiek.

### 2.5.2 Hogere waarde

Met een goede ruimtelijke ordening kan een goede geluidskwaliteit worden bereikt. Dit kan betekenen dat voldoende afstand wordt gehouden tussen geluidsbron en ontvanger, waarmee geluidsknelpunten worden voorkomen. Aangezien ruimte schaars is en we ook te maken hebben met bestaande situaties, kan de oplossing niet altijd in de ruimtelijke ordening worden gevonden. Bij het nemen van maatregelen ter beperking van geluidhinder legt de Wgh de prioriteit bij maatregelen aan de bron, zoals toepassing van stille wegdekken. Als daarmee onvoldoende effect wordt bereikt, komen maatregelen in de overdrachtssfeer (wallen of schermen) in aanmerking. Als laatste worden maatregelen bij de ontvanger (bijvoorbeeld gevelisolatie) overwogen. De achtergrondgedachte van deze volgorde is om een zo klein mogelijk gebied aan een hoog geluidniveau bloot te stellen. Dit leidt tot efficiënt gebruik van de ruimte.

In de regel wordt door of namens de initiatiefnemer van het bestemmingsplan, bouwplan, of de aanleg/reconstructie van een weg of spoorweg in de voorbereidende fase een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit akoestisch onderzoek zal blijken of er een procedure hogere grenswaarde doorlopen moet worden. Het akoestisch onderzoek geeft inzicht in de geluidbelasting voor het maatgevende jaar (10 jaar na vaststelling bestemmingsplan). Ook dient onderzocht te worden of er bronmaatregelen, en/of overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn om de toekomstige geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde te beperken. Indien dat niet mogelijk is dan dient dat voldoende gemotiveerd te worden. In de Wgh zijn de ontheffingsgronden (te beschouwen als hoofdcriteria) opgenomen op grond waarvan van de voorkeursgrenswaarde kan worden afgeweken en een hogere geluidbelasting kan worden vastgesteld.

## HOOFDSTUK 3 UITGANGSPUNTEN

### 3.1 Situatie projectgebied

Initiatiefnemer is voornemens een deel van de bestaande landschapsontsierende bebouwing te slopen en hiervoor twee compensatie woningen terug te bouwen. Omdat het ontwerp van de woningen nog niet bekend is, wordt uitgegaan van woningen met een bouwhoogte van 9 meter en verblijfsruimten op zowel de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping.

In afbeelding 3.1 is de gewenste situatie van het projectgebied weergegeven. In deze afbeelding is onder andere de compensatiewoningen (3/5) en de bestaande mantelzorgwoning weergegeven (6).



Afbeelding 3.1 Gewenste woonvoorziening (Bron: Initiatiefnemer)

Het projectgebied ligt binnen de wettelijke geluidszones van de N753. Op deze weg geldt een maximum snelheid van 80 km/uur.

Het projectgebied ligt ook binnen de wettelijke geluidszone van de Tichelweg. Echter is deze weg niet vrij toegankelijk voor verkeer waardoor een hoge verkeersintensiteit is uitgesloten. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat er geen relevante geluidsbelasting afkomstig is van deze weg.

In de volgende tabel zijn de uitgangspunten van het onderzoek opgenomen.

Locatie projectgebied	Buitenstedelijk gebied
Hoogst mogelijke waarde wegverkeerslawaai	53 dB
Wgh van toepassing	Ja
Vermindering geluidsbelasting N753	2 dB

Tabel 3 Uitgangspunten onderzoek wegverkeerslawaai (bron: BJZ.nu)

### 3.2 Verkeersgegevens

De weg- en verkeersgegevens van de N753 zijn aangeleverd door de Provincie Overijssel voor het jaar 2032. De aangeleverde gegevens zijn weergegeven in bijlage 1.



## HOOFDSTUK 4 RESULTATEN

### 4.1 Berekeningen

De overdrachtsberekening voor de wegen is uitgevoerd overeenkomstig Standaard Reken Methode 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

Bij de berekening is uitgegaan van een standaard bodemfactor van 1,0 (akoestisch zacht). In het model zijn de volgende zaken opgenomen:

- wegen met intensiteiten;
- gebouwen inclusief hoogte (bepaald op basis 3D bag);
- rekenpunten op 1,5, 4,5, en 7,5 meter hoogte op de relevante gevels van de nieuwe woningen;
- harde bodemgebieden.

In bijlage 2 is een uitsnede van het rekenmodel weergegeven en in bijlage 3 zijn de itemeigenschappen weergegeven.

### 4.2 Geluidsbelasting

Om de geluidbelasting te berekenen zijn er 8 toetspunten gelegd op de te realiseren compensatiewoningen. In afbeelding 4.1 is de ligging van de toetspunten weergegeven.



De geluidbelasting als gevolg van de N753 bedraagt hoogstens 49 dB (inclusief reductie) ter plaatse van de toetspunt 1 (woning 01). Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder en aan de gemeentelijke ambitiewaarde van 43 dB. Er wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

De geluidsbelasting exclusief reductie bedraagt hoogstens 51 dB. De geluidsbelasting per weg en per gevel is weergegeven in de resultatentabellen in bijlage 4.

### 4.3 Hogere waarde

Een hogere waarde als gevolg van wegverkeerslawaai afkomstig van de N753 is in voorliggend geval benodigd, omdat niet aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB wordt voldaan. Daarnaast wordt er ook niet voldaan aan de gemeentelijke ambitiewaarde van 43 dB.

Afwijken van de voorkeurswaarde is alleen mogelijk wanneer bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard en een binnenniveau van 33 dB gerealiseerd kan worden.

### 4.4 Maatregelen reductie geluidbelasting

Er wordt onderscheid gemaakt tussen bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen.

#### 4.4.1 Bronmaatregelen

Het geluid van een voertuig wordt veroorzaakt door het motorgeluid en het geluid van de banden. Vooral vrachtwagens zijn de afgelopen jaren veel stiller geworden. In het rekenmodel is hier al rekening mee gehouden. Daarnaast is de verwachting dat voertuigen in de toekomst nog stiller worden. Hier wordt rekening mee gehouden door de in paragraaf 2.4 beschreven aftrek toe te passen. De initiatiefnemer van het bouwplan waar voorliggend onderzoek voor wordt uitgevoerd heeft geen invloed op het reduceren van het geluid van voertuigen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer ook geen invloed op de samenstelling van het verkeer, de verkeersintensiteit en het snelheidsregime.

Een aanpassing van het wegdektype kan zorgen voor een reductie van het bandengeluid van voertuigen. Het huidige wegdek betreft SMA-08. Wanneer het wegdek wordt vervangen door DGD-B kan de geluidbelasting met circa 4 dB verder afnemen. De kosten van het aanleggen van DGD-B wegdek zijn echter relatief hoog, namelijk €40,83/m<sup>2</sup>. Circa 5.200 m<sup>2</sup> aan wegdek zal vervangen moeten worden voor dit project. Dit resulteert in €212.316,- voor de vervanging voor het wegdek. Daarnaast zijn de onderhoudskosten voor DGD-B wegdek hoger dan van SMA-NL8. De kosten per jaar voor DGD-B wegdek bedraagt in onderhavige situatie € 22.464,- (€4,32/m<sup>2</sup>), terwijl dit voor het huidige wegdek € 16.640,- (€3,20/m<sup>2</sup>) bedraagt. Dit zijn hoge kosten voor de geluidreductie van 1 woning.

Tenslotte zal de wegbeheerder niet instemmen met het stiller maken van een klein deel van de weg, omdat dit tot onderhoudstechnische problemen leidt. Vanuit civieltechnisch oogpunt is het aanbrengen van stiller asfalt dus niet haalbaar.

#### 4.4.2 Overdrachtsmaatregelen

Een grotere afstand tussen de gevel en de weg leidt tot een lagere geluidsbelasting op de gevel. Om een lagere geluidsbelasting van 2 dB te realiseren moet de afstand tussen de gevel en de weg met 50% worden vergroot. Er is onvoldoende ruimte binnen het projectgebied om op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten en het gewenste woonprogramma in een invulling te voorzien waarbij voor de woning aan de voorkeurswaarde wordt voldaan.

Door middel van het plaatsen van een geluidsscherm kan de geluidsbelasting op de gevels eveneens worden verlaagd. Het plaatsen van geluidsschermen langs de kavels is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk en brengt hoge kosten met zich mee. Het treffen van overdrachtsmaatregelen is dan ook niet doelmatig.

#### 4.4.3 Gevelmaatregelen

Artikel 110 lid g van de Wgh bepaalt dat de reductie bij het vaststellen van de noodzakelijk geluidwering 0 dB bedraagt. Er moet dan ook met een geluidbelasting van maximaal 51 dB worden gerekend. Voor verblijfsruimten geldt een maximaal binnenniveau van 33 dB. De vereiste maximale geluidwering  $G_{A,K}$  bedraagt  $51 - 33 = 18$  dB.

Standaardgevels dienen een geluidwering te bevatten 20 dB dus er zijn geen extra gevelmaatregelen benodigd.

#### 4.4.4 Hogere waarde

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. Met het nemen van gevelmaatregelen kan een hogere waarde van 49 dB ten gevolge van de geluidbelasting van de N753 verleend worden ten aanzien van compensatiewoning 01.

## HOOFDSTUK 5 CONCLUSIE

Voorliggend akoestisch onderzoek heeft betrekking op het perceel aan de Goorseweg 45 te Markelo. Initiatiefnemer is voornemens een deel van de bestaande landschapsontsierende bebouwing te slopen en hiervoor twee compensatie woningen terug te bouwen.

De geluidbelasting als gevolg van de N753 bedraagt hoogstens 49 dB (inclusief reductie). Met deze waarde wordt voldaan niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder en aan de gemeentelijke ambitiewaarde van 43 dB. Er wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

De geluidsbelasting exclusief reductie bedraagt hoogstens 51 dB.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Met een standaardgevelwering wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012 m.b.t. de maximale binnenwaarde. Een hogere waarde voor de her te bouwen woning van maximaal 49 dB als gevolg van het wegverkeerslawaaï afkomstig van de N753 kan dan ook worden verleend.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning wordt hiermee aanvaardbaar geacht.

## BIJLAGEN

### Bijlage 1      Aangeleverde verkeersgegevens

## Verkeersgegevens N753 Markelo - Goor

ter hoogte van perceel Goorseweg 45 te Markelo, hmp 28,6

### 1. Dagverdeling weekdagen

wegnr	wegvak	meetcode	meetpunt	hmpvan	hmptot	lengte	dagverdeling		
							%dag	%avond	%nacht
N753	Markelo - Goor	GS150	28.827	27.3	30.956	3.656	85,5	9,7	4,8

Bron: Provincie Overijssel, team Onderzoek en Advies

### 2. Voertuigverdeling weekdagen

wegnr	wegvak	meetcode	meetpunt	hmpvan	hmptot	lengte	voertuigverdeling dag			voertuigverdeling avond			voertuigverdeling nacht			voertuigverdeling etmaal		
							%licht	%middel	%zwaar	%licht	%middel	%zwaar	%licht	%middel	%zwaar	%licht	%middel	%zwaar
N753	Markelo - Goor	GS150	28.827	27.3	30.956	3.656	92,7	6,4	0,9	95,1	4,7	0,2	90,9	7,3	1,8	92,9	6,2	0,9

Bron: Provincie Overijssel, team Onderzoek en Advies

### 3. Verkeersintensiteit 2021, 2030, 2032 en 2040

Weekdagintensiteit	2021	2030	2032	2040	groei per jaar 2020-2030	groei per jaar 2030-2040
mvl/etm in beide richtingen	3.945	4.102	4.170	4.452	0,44%	0,82%

Bron: Huidige verkeersintensiteit: Provincie Overijssel, team Onderzoek en Advies  
Prognose: Regionaal Verkeersmodel Overijssel RVMG, 2022

### 4. Maximum snelheid

Max toegestane snelheid	80 km/uur
-------------------------	-----------

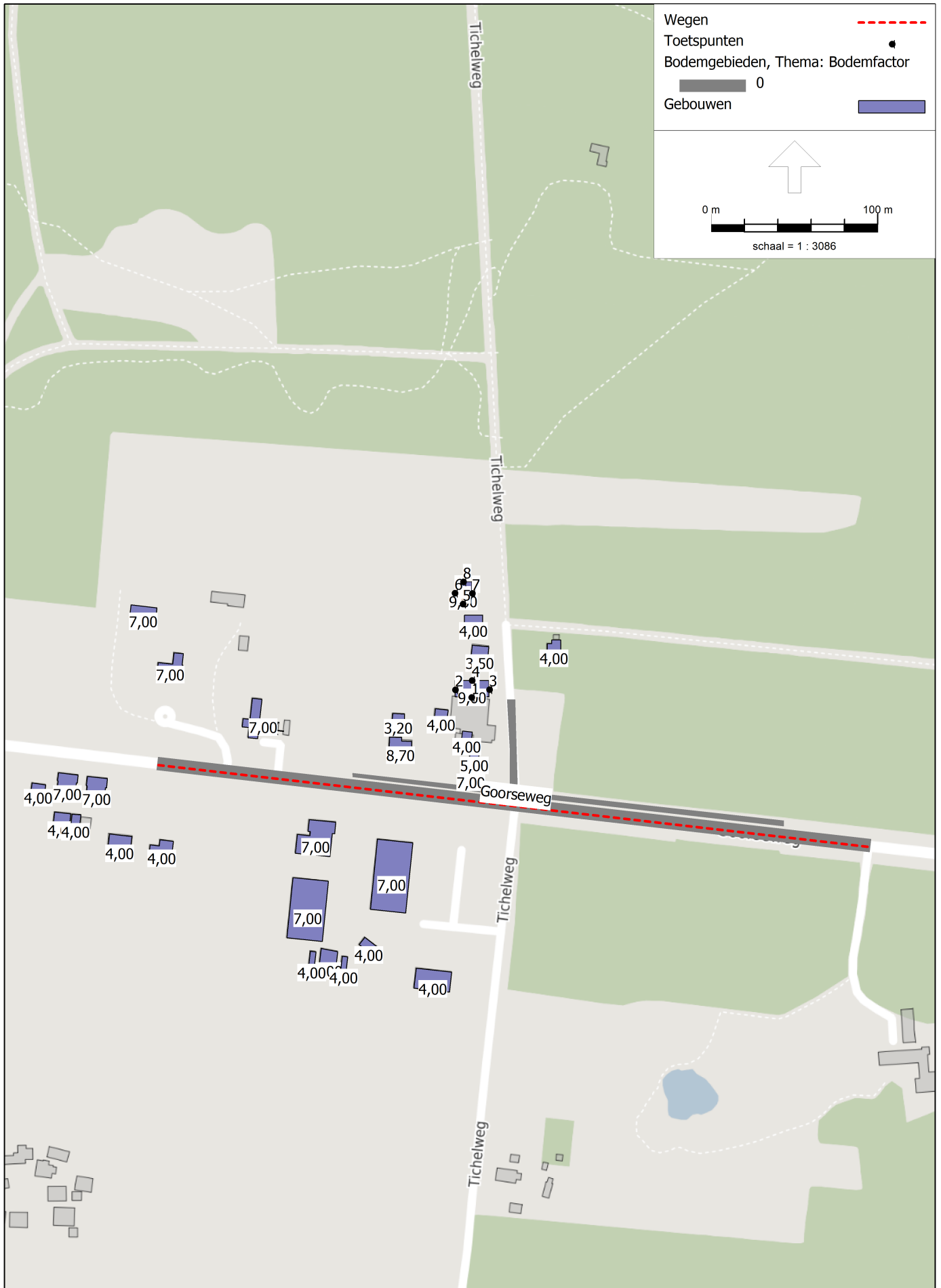
Bron: Provincie Overijssel, team Onderzoek en Advies

### 5. Wegdekverharding

wegnr	hmp	type
N753	wegvak bij 28,6	SMA 0/8

Bron: Provincie Overijssel, Eenheid Wegen en Kanalen

**Bijlage 2      Rekenmodel**





**Bijlage 3**      **Itemeigenschappen**

## Modeleigenschappen

---

Rapport: Lijst van model eigenschappen  
Model: V2 23-02-2023

### Model eigenschap

---

Omschrijving	V2 23-02-2023
Verantwoordelijke	gkikkert
Rekenmethode	#2 Wegverkeerslawaaai RMG-2012, wegverkeer
Aangemaakt door	gkikkert op 2-6-2022
Laatst ingezien door	gkikkert op 23-2-2023
Model aangemaakt met	Geomilieu V2022.1 rev 1
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Lden
Waarde	Gem(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Groepsresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Rekenoptimalisatie aan	Ja
Zoekafstand [m]	5000
Aandachtsgebied	5000
Max.refl.afstand	--
Standaard bodemfactor	1,00
Openingshoek	2
Max.refl.diepte	1
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00
Meteorologische correctie	Conform standaard
Waarde voor C0	3,50

# Modeleigenschappen

---

Commentaar

## Itemeigenschappen

---

Model: V2 23-02-2023  
versie van Gebied - Gebied  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Type	Cpl	Cpl_W	Helling	Wegdek	V(MR(D))
Goorseweg	Goorseweg	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W4b	80

# Itemeigenschappen

---

Model: V2 23-02-2023  
versie van Gebied - Gebied  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMG-2012, wegverkeer

Naam	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MR(P4))	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(LV(P4))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))
Goorseweg	80	80	--	80	80	80	--	80	80	80

## Itemeigenschappen

---

Model: V2 23-02-2023  
versie van Gebied - Gebied  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	V(MV(P4))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZV(P4))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%Int(P4)
Goorseweg	--	80	80	80	--	4170,00	6,80	3,20	0,70	--

## Itemeigenschappen

---

Model: V2 23-02-2023  
versie van Gebied - Gebied  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMG-2012, wegverkeer

Naam	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)	%MR(P4)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MV(P4)
Goorseweg	--	--	--	--	92,70	95,10	90,90	--	6,40	4,70	7,30	--

## Itemeigenschappen

---

Model: V2 23-02-2023  
versie van Gebied - Gebied  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZV(P4)	MR(D)	MR(A)	MR(N)	MR(P4)	LV(D)	LV(A)	LV(N)	LV(P4)
Goorseweg	0,90	0,20	1,80	--	--	--	--	--	262,86	126,90	26,53	--



## Itemeigenschappen

---

Model: V2 23-02-2023  
versie van Gebied - Gebied  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMG-2012, wegverkeer

Naam	MV(D)	MV(A)	MV(N)	MV(P4)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZV(P4)	LE (D) 63
Goorseweg	18,15	6,27	2,13	--	2,55	0,27	0,53	--	77,47

# Itemeigenschappen

---

Model: V2 23-02-2023  
versie van Gebied - Gebied  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMG-2012, wegverkeer

Naam	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 63	LE (A) 125
Goorseweg	87,55	92,73	99,46	106,08	101,81	95,38	84,35	73,59	83,64

## Itemeigenschappen

---

Model: V2 23-02-2023  
versie van Gebied - Gebied  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMG-2012, wegverkeer

Naam	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250
Goorseweg	88,77	95,60	102,68	98,38	91,97	80,83	68,12	78,10	83,32

## Itemeigenschappen

---

Model: V2 23-02-2023  
versie van Gebied - Gebied  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMG-2012, wegverkeer

Naam	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE (P4) 63	LE (P4) 125	LE (P4) 250
Goorseweg	90,07	96,32	92,06	85,62	74,68	--	--	--

## Itemeigenschappen

---

Model: V2 23-02-2023  
versie van Gebied - Gebied  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	LE (P4) 500	LE (P4) 1k	LE (P4) 2k	LE (P4) 4k	LE (P4) 8k
Goorseweg	--	--	--	--	--

## Itemeigenschappen

---

Model: V2 23-02-2023

versie van Gebied - Gebied

Groep: (hoofdgroep)

Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
1		0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
2		0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
3		0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
4		0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
5		0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
6		0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
7		0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
8		0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja

## Itemeigenschappen

Model: V2 23-02-2023  
versie van Gebied - Gebied  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Gebouwtype	BAG-id	Gemeente	Jaar	AHN-jaar
001	001	9,00	0,00	Relatief					0	0
002	002	9,00	0,00	Relatief					0	0
23		4,00	0,00	Relatief					0	0
24		4,00	0,00	Relatief					0	0
		7,00	0,00	Relatief					0	0
1		5,00	0,00	Relatief					0	0
2		4,00	0,00	Relatief					0	0
7	1735100000059045	7,00	0,00	Relatief					0	0
2	1735100000059031	4,00	0,00	Relatief					0	0
3	1735100000059394	4,00	0,00	Relatief					0	0
7	1735100000034899	7,00	0,00	Relatief					0	0
5	1735100000040880	4,00	0,00	Relatief					0	0
6	1735100000057369	4,00	0,00	Relatief					0	0
7	1735100000035020	4,00	0,00	Relatief					0	0
8	1735100000011747	8,70	0,00	Relatief					0	0
7	1735100000011812	7,00	0,00	Relatief					0	0
7	1735100000056058	7,00	0,00	Relatief					0	0
11	1735100000047653	4,00	0,00	Relatief					0	0
12	1735100000033408	4,00	0,00	Relatief					0	0
7	1735100000056057	7,00	0,00	Relatief					0	0
14	1735100000047130	3,20	0,00	Relatief					0	0
15	1735100000057909	4,00	0,00	Relatief					0	0
16	1735100000055877	4,00	0,00	Relatief					0	0
7	1735100000008657	7,00	0,00	Relatief					0	0
18	1735100000055875	4,00	0,00	Relatief					0	0
7	1735100000008662	7,00	0,00	Relatief					0	0
20	1735100000057908	4,00	0,00	Relatief					0	0
7	1735100000008679	7,00	0,00	Relatief					0	0
22	1735100000059729	3,50	0,00	Relatief					0	0

## Itemeigenschappen

Model: V2 23-02-2023  
 versie van Gebied - Gebied  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Trust	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
001	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
002	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
23	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
24	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
1	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
2	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
7	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
2	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
3	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
7	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
5	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
6	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
7	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
7	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
7	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
12	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
7	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
14	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
16	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
7	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
18	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
7	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
20	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
7	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
22	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80



# Itemeigenschappen

---

Model: V2 23-02-2023  
versie van Gebied - Gebied  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Bf
Goorseweg	Goorseweg -- 4,00m (L/R)	0,00
		0,00
1		0,00
2		0,00

**Bijlage 4      Resultatentabellen**

## Resultatentabel Goorseweg (incl. 2 dB reductie)

---

Rapport: Resultatentabel  
Model: V2 23-02-2023  
L<sub>Aeq</sub> totaalresultaten voor toetspunten  
Groep: Goorseweg  
Groepsreductie: Ja

Naam			
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Lden
1_A		1,50	45,26
1_B		4,50	47,44
1_C		7,50	48,82
2_A		1,50	39,67
2_B		4,50	43,10
2_C		7,50	45,58
3_A		1,50	43,28
3_B		4,50	44,84
3_C		7,50	45,77
4_A		1,50	33,93
4_B		4,50	28,11
4_C		7,50	27,19
5_A		1,50	36,93
5_B		4,50	40,36
5_C		7,50	42,41
6_A		1,50	37,35
6_B		4,50	38,63
6_C		7,50	39,78
7_A		1,50	35,04
7_B		4,50	37,97
7_C		7,50	39,34
8_A		1,50	--
8_B		4,50	--
8_C		7,50	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

## Resultatentabel Goorseweg (excl. reductie)

Rapport: Resultatentabel  
Model: V2 23-02-2023  
L<sub>Aeq</sub> totaalresultaten voor toetspunten  
Groep: Goorseweg  
Groepsreductie: Nee

Naam			
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Lden
1_A		1,50	47,26
1_B		4,50	49,44
1_C		7,50	50,82
2_A		1,50	41,67
2_B		4,50	45,10
2_C		7,50	47,58
3_A		1,50	45,28
3_B		4,50	46,84
3_C		7,50	47,77
4_A		1,50	35,93
4_B		4,50	30,11
4_C		7,50	29,19
5_A		1,50	38,93
5_B		4,50	42,36
5_C		7,50	44,41
6_A		1,50	39,35
6_B		4,50	40,63
6_C		7,50	41,78
7_A		1,50	37,04
7_B		4,50	39,97
7_C		7,50	41,34
8_A		1,50	--
8_B		4,50	--
8_C		7,50	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

## **Bijlage 4 Bodemonderzoek**



## Verkennend Bodemonderzoek

Project: 2022-252

Locatie: Goorseweg 45 te Markelo

Opdrachtgever: BJZ.nu  
Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

Datum: 12 oktober 2022

## Verkennd Bodemonderzoek

### Goorseweg 45 te Markelo

Opdrachtgever: BJZ.nu  
Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

Adviesbureau: Dumea Milieu  
Bornsestraat 24  
7597 NE Saasveld

Status: Definitief  
Versie: 1  
Datum versie: 12 oktober 2022  
Projectnummer: 2022-252

Auteur: Joost Stevelink\*

Paraaf:



Kwaliteitscontrole: Niek Hesselink\*

Paraaf:



Veldwerkers: Joost Stevelink, Mark Morsink, Jacco de Graaf (in opleiding)\*

*\*De vermelde personen zijn akkoord met de openbaring van zijn of haar persoonsgegevens in het kader van de AVG-privacy wetgeving.*



## Inhoudsopgave

	Pagina
<b>1 Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2 Vooronderzoek</b>	<b>5</b>
2.1 Locatie gegevens	5
2.2 Algemene informatie locatie	5
2.3 Directe omgeving locatie	5
2.4 Eerder uitgevoerd (bodem)onderzoek	6
2.5 Regionale bodemopbouw en geohydrologie	6
2.6 Vooronderzoek PFAS	7
2.7 Vooronderzoek 5707 Asbest	7
2.8 Visuele inspectie bodemoppervlak op asbest	7
<b>3 Onderzoeksprogramma</b>	<b>8</b>
3.1 Hypothesestelling	8
3.2 Onderzoeksopzet	9
3.3 Analysestrategie	9
<b>4 Onderzoeksresultaten</b>	<b>11</b>
4.1 Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen	11
4.2 Analyseresultaten	12
4.3 Toetsing van de hypothese	13
4.4 Toetsing aan de noodzaak tot vervolgonderzoek	14
<b>5 Samenvatting en conclusie</b>	<b>15</b>
BIJLAGE I:	Situering van de locatie
BIJLAGE II:	Situering van de locatie (schaal 1: 500)
BIJLAGE III:	Overzichtstekening boorpunten
BIJLAGE IV:	Boorstaten
BIJLAGE V:	Analysecertificaten en Overschrijdingstabellen
BIJLAGE VI:	Foto's



## **1 Inleiding**

In opdracht van BIZ.nu heeft Dumea Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Goorseweg 45 te Markelo. De regionale ligging van de locatie is weergegeven in bijlage I. In onderhavig onderzoek is het verkennend bodemonderzoek uitgebreid met een asbest in grondonderzoek.

Aanleiding van het onderzoek is in het kader van voorgenomen bestemmingswijziging, sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

Doel van het onderzoek is het door middel van een steekproef conform het soort bodemonderzoek, nagaan van de huidige kwaliteit van de grond op de locatie. Het onderzoek is niet bedoeld om de exacte aard en omvang van een eventuele verontreiniging aan te geven.

Het verkennend onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen:

- NEN 5725 Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek (NEN5725:2017);
- NEN 5740 Bodem - Landbodem - strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond (NEN5740:2009+A1:2016);
- NEN 5707 Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem. (NEN 5707+C2:2017)
- VKB Protocol 2001 "Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen"
- VKB Protocol 2002 "Het nemen van grondwatermonsters"
- VKB Protocol 2018 "Locatie inspectie en monsterneming van asbest in bodem"



Dumea Milieu is een handelsnaam van Terra Agribusiness. Het procescertificaat van Terra Agribusiness en het hierbij behorende keurmerk (BRL SIKB 2000) zijn van toepassing op de activiteiten inzake het milieukundig veldwerk, inclusief de daarbij behorende veldwerkregistratie, en de overdracht van de monsters aan een erkend laboratorium.

Om de onafhankelijkheid van het onderzoek te waarborgen, verklaart Terra Agribusiness op geen enkele wijze gelieerd te zijn aan de te onderzoeken projectlocatie, zowel in juridische, financiële of personele sfeer.

De opbouw van dit rapport wordt als volgt weergegeven:

- vooronderzoek naar historie en bodemgesteldheid;
- opstellen van een hypothese;
- opstellen van een onderzoeksstrategie;
- resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek;
- conclusies, aanbevelingen en samenvatting.

In geval van klachten kan de opdrachtgever zich wenden tot Dumea Milieu en zo nodig tot de certificerende-instelling (Normec).

## 2 Vooronderzoek

Conform het onderzoeksprotocol NEN 5725 is ten behoeve van de onderzoeksstrategie op de locatie een vooronderzoek uitgevoerd. De onderstaande informatie is afkomstig uit:

Tabel 1 Bronnen vooronderzoek

Bron	Omschrijving
www.ahn.nl	AHN (Algemeen Hoogtebestand Nederland)
www.bodemloket.nl	Bodemloket van Nederland
www.topotijdreis.nl	Historische kaarten
www.dinoloket.nl	Ondergrond gegevens van Nederland
BAG viewer	Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Gemeente Hof van Twente	Historische informatie van de locatie
Bodematlas Provincie Overijssel	Bodem gerelateerde informatie van de Provincie Overijssel
Informatie Opdrachtgever	BJZ.nu
Inspectie onderzoekslocatie	Visueel inspectie van de locatie

### 2.1 Locatie gegevens

Gegevens over de locatie zijn weergegeven in onderstaande tabel

Tabel 2 Locatiegegevens

Adres onderzoekslocatie	Goorseweg 45 te Markelo
Kadastrale gemeente	Markelo
Sectie	N
Percelen	1562, 1564, 1565, 524, 1273
Oppervlakte van de onderzoekslocatie	<7000 m <sup>2</sup>
Eigenaar/ gebruiker	-
Korte beschrijving van de onderzoekslocatie	De onderzoekslocatie bestaat uit een woning met een bouwbedrijf
Bebouwing	Op de onderzoekslocatie staat een woning, werkplaats en een mantelzorgwoning
Verharding	De onderzoekslocatie is deels verhard met klinkers

### 2.2 Algemene informatie locatie

De locatie aan Goorseweg 45 te Markelo betreft een woning met een bouwbedrijf. Op de locatie is een woning, timmerwerkplaats en een mantelzorgwoning aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen, de bestemming te wijzigen en drie nieuwe woningen te realiseren.

Op historische kaarten is vanaf 1935 bebouwing op de locatie te zien. Volgens het BAG-register is de huidige woning gebouwd in 1925. De werkplaats is volgens het register gebouwd in 1979. De mantelzorgwoning is geplaatst in 2019.

Het bouwbedrijf bestaat uit een timmerwerkplaats en uit het buitenterrein. Het terrein rondom de werkplaats is voornamelijk in gebruik als opslag van bouwmaterialen.

In het uitgevoerde historisch bodemonderzoek (zie paragraaf 2.4) zijn de verdachte deellocaties beschreven.

Er is verder geen bodemrelevante informatie van de onderzoekslocatie bekend bij de geraadpleegde bronnen.

### 2.3 Directe omgeving locatie

De onderzoekslocatie is gelegen in het buitengebied van Markelo. De omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische bedrijven, bos, landbouwpercelen en woonhuizen. De directe omgeving wordt op historische kaarten aangeduid als "Brinkerhoek".

Er is geen bodemrelevante informatie van de directe omgeving van de onderzoekslocatie bekend welke mogelijk invloed heeft gehad op de bodemkwaliteit ter plaatse van onderzoekslocatie.

## 2.4 Eerder uitgevoerd (bodem)onderzoek

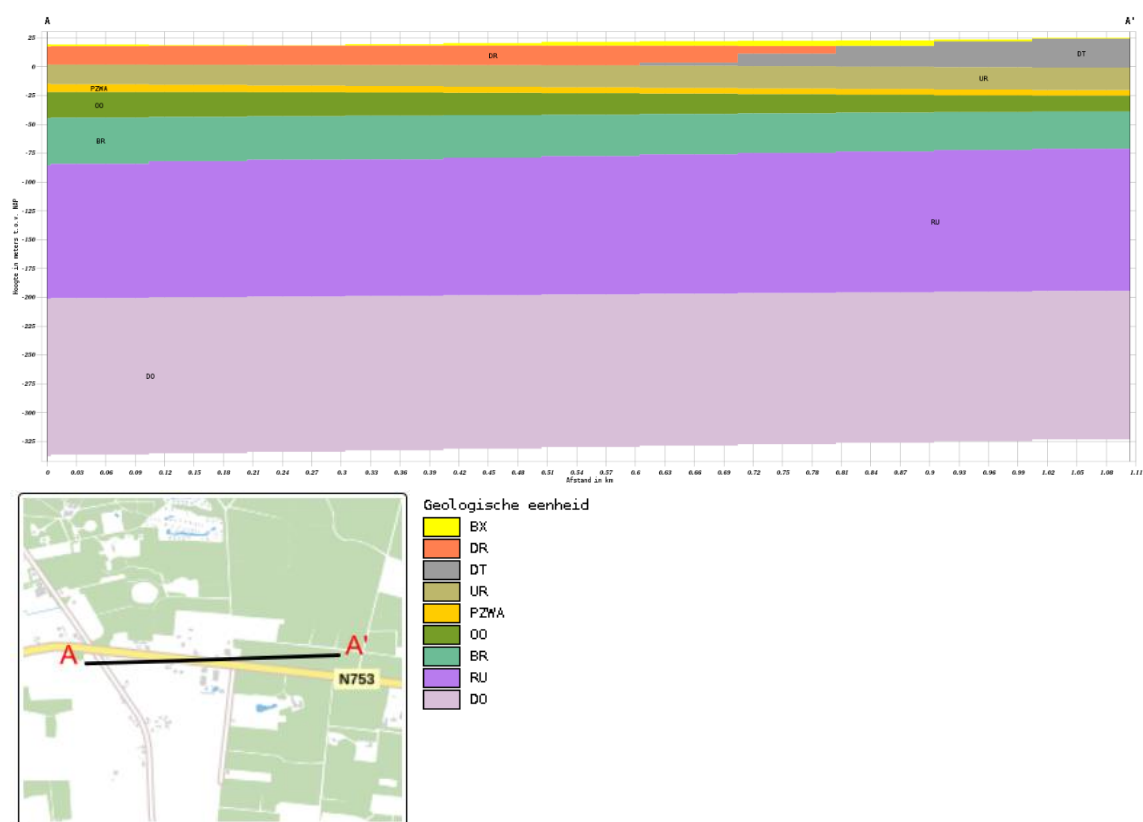
In juli 2022 heeft Dumea AM een historisch vooronderzoek op de locatie uitgevoerd (rapport 2022-192 d.d. 04-07-2022). Hieruit is gebleken dat de gehele locatie als verdacht beschouwd dient te worden in het kader van de NEN5740 en NEN5707. Tevens zijn er de volgende verdachte deellocaties aangetroffen;

- Transformatorhuis + olieopslag (oud), beide bevinden zich bij elkaar
- Transformatorhuis nieuw
- Olieopslag nieuw

## 2.5 Regionale bodemopbouw en geohydrologie

De regionale geohydrologische bodemopbouw is weergegeven in onderstaande figuur.

*Figuur 1 Geologisch opbouw landelijk model DGM v2.2*



De boorlocatie bevindt zich circa 22 meter boven NAP. De regionale grondwaterstroming is noordwestelijk.

## 2.6 Vooronderzoek PFAS

PFAS komt op verschillende manieren in het grond- en grondwatersysteem in Nederland terecht. Bij lokaal gebruik en calamiteiten leidt dit tot het 'klassieke' bron-grondwaterpluim beeld.

Het meest verdacht voor PFAS in het milieu zijn die locaties waar PFAS worden geproduceerd. Ook brandweer-oefen-plaatsen waar met grote regelmaat brandblusschuim is toegepast, zijn verdacht. Er zijn echter ook vele andere toepassingen van PFAS die kunnen leiden tot een grond- of grondwaterverontreiniging.

In het handelingskader van het Expertisecentrum PFAS zijn alle bedrijfsactiviteiten en toepassingen beschreven waar PFAS wordt gebruikt en de kans dat daarbij PFAS in het milieu vrijkomt.

Uit historisch onderzoek van onderhavig onderzoekslocatie blijkt dat geen van de beschreven toepassingen uit het handelingskader plaats heeft gevonden op of nabij de onderzoekslocatie.

Op basis van de verkregen informatie kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie als onverdacht gedefinieerd kan worden met betrekking tot PFAS in de bodem.

## 2.7 Vooronderzoek 5707 Asbest

Uit de verkregen historische informatie blijkt dat vanaf circa 1935 bebouwing op de locatie aanwezig is. Het is mogelijk dat tijdens (ver)bouwwerkzaamheden asbest in de gebouwen verwerkt is.

De daken van de schuren bevatten (deels) asbesthoudende dakbedekking. Er zijn geen druppelzones waar het lekwater van de asbesthoudende dakbedekking rechtstreeks in de onbeschermde bodem terecht komt.

Door het (jarenlange) gebruik als erf en omdat de locatie zich in de gemeente Hof van Twente bevindt wordt de locatie als verdacht beschouwd met betrekking tot de aanwezigheid van asbest in de bodem.

## 2.8 Visuele inspectie bodemoppervlak op asbest

Op 21-9-2022 is de locatie visueel geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbest. De maaiveldinspectie is uitgevoerd conform de NEN 5707. Het maaiveld van de onderzoekslocatie is verdeeld in stroken van ongeveer 1m breed en is strook voor strook in 2 richtingen haaks op elkaar geïnspecteerd. In onderstaande tabel zijn de resultaten van de maaiveldinspectie beknopt weergegeven.

Tabel 3 Maaiveldinspectie NEN 5707

Aandachtsgebied	Opmerking
Oppervlakte geïnspecteerde locatie	<7000
Conditie toplaag	Droog
Beperkingen van de inspectie	Neerslag: geen, >25% vegetatie, >25% verharding
Weersomstandigheden	Zicht: > 50m
Asbestverdacht materiaal op maaiveld aangetroffen?	Nee
Opmerking	De maaiveldinspectie werd beperkt door de vegetatie en de verharding.

### Resultaat maaiveld inspectie

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is geen asbestverdacht materiaal op het maaiveld aangetroffen.

### **3 Onderzoeksprogramma**

#### **3.1 Hypothesestelling**

##### Verkennd bodemonderzoek NEN 5740

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek zijn voor de locatie één of meer hypothesen geformuleerd ten aanzien van grond en grondwaterverontreiniging.

Het uitgevoerde historische onderzoek is samen met een onderzoeksopzet voorgelegd aan Jolanda Bolink van de gemeente Hof van Twente. Deze is akkoord bevonden op 29-7-2022.

Op basis van het historisch vooronderzoek blijkt dat de locatie een bedrijfslocatie betreft. Naar aanleiding van de bevindingen van het historisch vooronderzoek wordt de locatie als verdacht beschouwd en wordt als best passende strategie VED-HE gehanteerd.

De bovengrond van de onderzoekslocatie kan als verdacht worden beschouwd met betrekking tot de chemische parameters alsmede asbest. In het kader van de NEN5740 en NEN5707 dient de bovengrond onderzocht te worden conform onderzoeksstrategie VED-HE.

De ondergrond kan als onverdacht beschouwd worden.

Een deel van de onderzoekslocatie bestaat uit landbouwgrond en is op voorhand niet verdacht. Door de gehele onderzoekslocatie als verdacht te beschouwen wordt zowel de onderzoeksbehoefte vanuit het oogpunt van de verwachte verontreiniging gedekt als de onderzoeksbehoefte vanuit het oogpunt van het verkrijgen van een bouwvergunning.

Het oude transformatorhuis en de oude olieopslag wordt als één deellocatie onderzocht conform de strategie VEP. Het nieuwe transformatorhuis en de nieuwe olieopslag worden beide onderzocht conform de strategie VEP.

De volgende deellocaties en hypothesen worden aangehouden:

*Tabel 4 Deellocaties en hypothese NEN5740*

Locatie	Hypothese	Verdachte stoffen	Opmerking
Gehele locatie	Verdacht (VED-HE)	Zware metalen, PAK	-
Trafo + olieopslag (oud)	Verdacht (VEP)	Minerale olie + PCB's	-
Trafo (nieuw)	Verdacht (VEP)	Minerale olie + PCB's	-
Olieopslag (nieuw)	Verdacht (VEP)	Minerale olie	-

##### Verkennd bodemonderzoek NEN 5707

Het asbest in grondonderzoek heeft tot doel het globaal vaststellen van het gemiddelde asbestgehalte van de deellocatie (ruimtelijke eenheid) en het vaststellen van de globale omvang van een eventueel aanwezige asbestverontreiniging.

*Tabel 5 Deellocaties en hypothese NEN5707*

Locatie	Hypothese	Verdachte stoffen	Opmerking
Gehele locatie	Verdacht (VED-HE)	Asbest in grond	-

### 3.2 Onderzoeksofzet

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 21 september 2022 (monstername grond) De positie van de boorlocaties zijn weergegeven in bijlage III.

Tabel 6 Onderzoeksofzet NEN 5740

Locatie	Ondiepe boringen <sup>1</sup>	Diepe boringen <sup>2</sup>	Peilbuizen	Analyses grond	Analyses water
Gehele locatie	15	3	1	3x st. grond AS3000	1x st. grondwater AS3000
Trafo + olieopslag (oud)	2	-	1	1x Minerale olie + PCB's	1x Min. Olie + BTEXN + PCB's
Trafo (nieuw)	2	-	1	1x Minerale olie + PCB's	1x Minerale olie + PCB's
Olieopslag (nieuw)	2	-	1	1x Minerale olie	1x Min. Olie + BTEXN

<sup>1</sup> Ondiepe boringen standaard tot 0,5 m-mv.

<sup>2</sup> Diepe boringen tot de grondwaterstand met een minimum van 1,0 m-mv en een maximum van 2,0 m-mv.

\*Plaatsing peilbuis met bijbehorende watermonster voor beide deellocaties gecombineerd.

Tabel 7 Onderzoeksofzet NEN 5707

Locatie	Proefgaten ondiep <sup>1</sup>	Proefgaten met diepe boring <sup>2</sup>	Analyses asbest in grond <sup>3</sup>
Gehele locatie	15	3	3

<sup>1</sup> Ondiep proefgat standaard 0,3m x 0,3m x 0,5m (lxbxh).

<sup>2</sup> Standaard proefgat van 0,3m x 0,3m x 0,5m (lxbxh) diep doorgeboord met edelmanboor Ø 12cm.

<sup>3</sup> Analyse conform NEN5898; aantal analyses asbest in materiaal op basis van zintuiglijke waarnemingen in het veld.

In verband met de duurzame verharding inpandig, is besloten om betonboringen te verrichten in plaats van inspectiegaten. In dergelijke gevallen kunnen conform NEN5707 enkelvoudige boringen worden gebruikt met een minimale middellijn van 12cm.

### 3.3 Analysestrategie

Ten behoeve van het analytisch onderzoek zijn op het laboratorium mengmonsters samengesteld. In de onderstaande tabel is de samenstelling van de monsters verwerkt.

De aangetroffen situatie ten tijde van de uitvoering van de veldwerkzaamheden gaf geen aanleiding tot het aanpassen van de onderzoeksstrategie.

Tabel 8 Analyse onderzochte monsters NEN 5740

Analyse monster	Traject (m-mv)	Deelmonsters	Analyse
BM1	0,08 - 0,50	16 (0,08 - 0,50)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb
		17 (0,08 - 0,50)	
		18 (0,08 - 0,50)	
		19 (0,08 - 0,50)	
BM2	0,00 - 0,50	20 (0,00 - 0,50)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb
		21 (0,00 - 0,50)	
		22 (0,08 - 0,50)	
BM3	0,00 - 0,50	25 (0,00 - 0,50)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb
		26 (0,00 - 0,50)	
		27 (0,00 - 0,50)	
		28 (0,00 - 0,50)	
BM4	0,08 - 0,50	1 (0,08 - 0,50)	Minerale Olie GC (AS3000), PCB (7) (AS3000)
		2 (0,08 - 0,50)	
		3 (0,08 - 0,50)	
BM5	0,00 - 0,50	4 (0,00 - 0,50)	Minerale Olie GC (AS3000), PCB (7) (AS3000)
		5 (0,00 - 0,50)	
		6 (0,08 - 0,50)	
BM6	0,08 - 0,50	7 (0,08 - 0,50)	Minerale Olie GC (AS3000)
		8 (0,08 - 0,50)	
		9 (0,08 - 0,50)	
OM1	0,50 - 2,00	10 (0,50 - 1,00)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb
		10 (1,00 - 1,50)	
		10 (1,50 - 2,00)	
		27 (0,50 - 1,00)	
		27 (1,00 - 1,50)	
OM2	0,50 - 2,00	27 (1,50 - 2,00)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb
		20 (0,50 - 1,00)	
		20 (1,00 - 1,50)	
		20 (1,50 - 2,00)	
		23 (0,50 - 1,00)	
		23 (1,00 - 1,50)	
		23 (1,50 - 2,00)	

### Motivatie analysestrategie

Conform de NEN5740 strategie VED-HE-NL, dienen er 3 grondmonsters in de verdachte laag geanalyseerd te worden. Op basis van het historische gebruik van de locatie is de bovengrond de meest verdachte laag. Op basis van zintuiglijke waarnemingen en het beoogde gebruik van de onderzoekslocatie is besloten om 3 mengmonsters van de bovengrond (BM1, BM2 en BM3) en tevens 2 mengmonsters van de ondergrond (OM1 en OM2) te analyseren.

*Tabel 9 Analyse onderzochte monsters NEN 5707*

Analyse monster	Traject (m-mv)	Deelmonster	Analyse
MM1	0,08 - 0,50	16 (0,08 - 0,50)	Asbest NEN5898 (10 kg)
		17 (0,08 - 0,50)	
		18 (0,08 - 0,50)	
		19 (0,08 - 0,50)	
MM2	0,00 - 0,50	20 (0,00 - 0,50)	Asbest fijne fractie SEM NEN5898, Asbest NEN5898 (10 kg)
		21 (0,00 - 0,50)	
		22 (0,08 - 0,50)	
MM3	0,00 - 0,50	25 (0,00 - 0,50)	Asbest NEN5898 (10 kg)
		26 (0,00 - 0,50)	
		27 (0,00 - 0,50)	
		28 (0,00 - 0,50)	

Alle monsters ten behoeve van de NEN 5707 zijn geanalyseerd door ACMMA Laboratorium te Deurningen.

Gezien de zintuiglijke waarnemingen kan gesteld worden dat de homogeniteit van de verschillende inspectiegaten voldoende aanwezig is.

## 4 Onderzoeksresultaten

### 4.1 Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen

In bijlage V zijn de visuele waarnemingen in de vorm van boorprofielen weergegeven.

#### Veldwaarnemingen

De bovengrond bestaat uit matig fijn zand, plaatselijk zwak humeus. De ondergrond bestaat uit matig grof zand. De diepere ondergrond bestaat uit sterk grindig, matig grof zand.

In de onderstaande tabel zijn de zintuiglijk waargenomen bijzonderheden weergegeven:

Tabel 10 Zintuiglijk waargenomen bijzonderheden

Boring/Gat	Diepte boring (m -mv)	Traject (m -mv)	Grondsoort	Waargenomen bijzonderheden
1	5,50	0,08 - 0,50	Zand	geen olie-water reactie
		0,50 - 1,00	Zand	geen olie-water reactie
		1,00 - 1,50	Zand	geen olie-water reactie
		1,50 - 2,00	Zand	geen olie-water reactie
2	0,50	0,08 - 0,50	Zand	geen olie-water reactie
3	0,50	0,08 - 0,50	Zand	geen olie-water reactie
4	5,50	0,50 - 1,00	Zand	geen olie-water reactie
		1,00 - 1,50	Zand	geen olie-water reactie
		1,50 - 2,00	Zand	geen olie-water reactie
7	5,50	0,08 - 0,50	Zand	geen olie-water reactie
		0,50 - 1,00	Zand	geen olie-water reactie
		1,00 - 1,50	Zand	geen olie-water reactie
		1,50 - 2,00	Zand	geen olie-water reactie
8	0,50	0,08 - 0,50	Zand	geen olie-water reactie
9	0,50	0,08 - 0,50	Zand	geen olie-water reactie
11	0,50	0,08 - 0,50		volledig puin
12	0,50	0,08 - 0,50		volledig puin
13	0,50	0,08 - 0,50		volledig puin
14	0,50	0,08 - 0,50		volledig puin
15	0,50	0,08 - 0,50		volledig puin
16	0,50	0,08 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
17	0,50	0,08 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
18	0,50	0,08 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
19	0,50	0,08 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
20	2,00	0,00 - 0,50	Zand	zwak baksteenhoudend
21	0,50	0,00 - 0,50	Zand	zwak baksteenhoudend
22	0,50	0,08 - 0,50	Zand	zwak baksteenhoudend
23	2,00	0,15 - 0,50	Zand	12cm boor
24	0,50	0,15 - 0,50	Zand	12cm boor
25	0,50	0,00 - 0,50	Zand	zwak baksteenhoudend
26	0,50	0,00 - 0,50	Zand	zwak baksteenhoudend
27	2,00	0,00 - 0,50	Zand	zwak baksteenhoudend
28	0,50	0,00 - 0,50	Zand	zwak baksteenhoudend

Er is geen asbestverdacht materiaal aan het oppervlak, in de inspectiegaten en in de boringen aangetroffen.

Plaatselijk zijn in enkele inspectiegaten laagjes straatzand aangetroffen. Deze laagjes zijn dusdanig gering van omvang en in zwakke mate aanwezig dat hier geen separate laag van onderscheiden kan worden.

Ter plaatse van inspectiegaten 11, 12, 13, 14 en 15 is een funderingslaag aangetroffen tot 0,50 m-mv. De laag valt niet onder de Wet bodembescherming. In de funderingslaag is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

De funderingslaag wordt zintuiglijk beoordeeld als (gecertificeerd) menggranulaat.

De mengmonsters BM1 en MM1 zijn samengesteld uit de individuele licht puinhoudende grondmonsters van de bovengrond, centraal en oostelijk van de onderzoekslocatie.

De mengmonsters BM2 en MM2 zijn samengesteld uit de individuele licht puinhoudende grondmonsters van de bovengrond, zuid- en westelijk van de onderzoekslocatie.

De mengmonsters BM3 en MM3 zijn samengesteld uit de individuele grondmonsters van de bovengrond, ter plaatse van de landbouwgrond ten noorden van onderzoekslocatie.

Het mengmonster BM4 is samengesteld uit de individuele grondmonsters van de bovengrond ter plaatse van de voormalige olieopslag en trafo.



Het mengmonster BM5 is samengesteld uit de individuele grondmonsters van de bovengrond ter plaatste van de nieuwe locatie van de trafo.

Het mengmonster BM6 is samengesteld uit de individuele grondmonsters van de bovengrond ter plaatste van de nieuwe locatie van de olieopslag

De mengmonsters OM1 en OM2 zijn samengesteld uit de individuele grondmonsters van de ondergrond van de onderzoekslocatie.

#### Grondwater

Omdat er binnen een boordiepte van 5 m -mv geen grondwater is aangetroffen, is de plaatsing van de peilbuis met de daarbij behorende grondwateranalyse achterwege gebleven.

## 4.2 Analyseresultaten

De resultaten van de chemische analyses zijn weergegeven in bijlage V. Alle monsters ten behoeve van de NEN 5740 zijn geanalyseerd door AL-West Agrolab. Deze analyses zijn allen AS3000 erkende verrichtingen.

Alle monsters ten behoeve van de NEN 5707 zijn geanalyseerd door ACMAA Laboratorium te Deurningen.

*Tabel 12 Toetsingskader Wbb*

Concentratie	Betekenis	Opmerking	Code
≤ AW-waarde (of < detectielimiet) *	Niet verontreinigd	Geen aanvullend onderzoek nodig	-
> AW-waarde ≤ T-waarde	Licht verontreinigd	Geen aanvullend onderzoek nodig	*
> T-waarde ≤ I-waarde	Matig verontreinigd	Mogelijk nader bodemonderzoek noodzakelijk	**
> I-waarde	Sterk verontreinigd	Nader bodemonderzoek noodzakelijk; mogelijk sprake van ernstige bodemverontreiniging	***

\* Voor grondwater geldt de streefwaarde

Toelichting: De AW-waarden zijn achtergrondwaarden en zijn referentiewaarden voor een multifunctionele bodem. De halve som van de AW- en I-waarden  $((AW+I)/2 = T\text{-waarde})$  is een toetsingswaarde waarboven er een vermoeden is van ernstige bodemverontreiniging. Door middel van aanvullend onderzoek moet dit vermoeden worden getoetst. De I-waarden zijn de 'interventiewaarden'. Als de I-waarde voor een stof wordt overschreden in meer dan 25 m<sup>3</sup> grond of in meer dan 100 m<sup>3</sup> grondwater (bodemvolume), dan wordt gesproken van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

**Tabel 13 Analyseresultaten NEN 5740**

Monster	Traject (m-mv)	Samenstelling	Verhogingen
BM1	0,08 - 0,50	16 (0,08 - 0,50)	-
		17 (0,08 - 0,50)	
		18 (0,08 - 0,50)	
		19 (0,08 - 0,50)	
BM2	0,00 - 0,50	20 (0,00 - 0,50)	PAK 10 VROM*
		21 (0,00 - 0,50)	
		22 (0,08 - 0,50)	
BM3	0,00 - 0,50	25 (0,00 - 0,50)	-
		26 (0,00 - 0,50)	
		27 (0,00 - 0,50)	
		28 (0,00 - 0,50)	
BM4	0,08 - 0,50	1 (0,08 - 0,50)	-
		2 (0,08 - 0,50)	
		3 (0,08 - 0,50)	
BM5	0,00 - 0,50	4 (0,00 - 0,50)	PCB (som 7)*
		5 (0,00 - 0,50)	
		6 (0,08 - 0,50)	
BM6	0,08 - 0,50	7 (0,08 - 0,50)	-
		8 (0,08 - 0,50)	
		9 (0,08 - 0,50)	
OM1	0,50 - 2,00	10 (0,50 - 1,00)	-
		10 (1,00 - 1,50)	
		10 (1,50 - 2,00)	
		27 (0,50 - 1,00)	
		27 (1,00 - 1,50)	
OM2	0,50 - 2,00	20 (0,50 - 1,00)	Zn*
		20 (1,00 - 1,50)	
		20 (1,50 - 2,00)	
		23 (0,50 - 1,00)	
		23 (1,00 - 1,50)	
		23 (1,50 - 2,00)	

\* verhoging groter dan streefwaarde

\*\* verhoging groter dan tussenwaarde

\*\*\* verhoging groter dan interventiewaarde

**Tabel 14 Analyseresultaten NEN 5707**

Monster	Traject (m-mv)	Samenstelling	Matrix	Resultaat
MM1	0,08 - 0,50	16 (0,08 - 0,50)	Asbest in grond	Bevat geen asbest
		17 (0,08 - 0,50)		
		18 (0,08 - 0,50)		
		19 (0,08 - 0,50)		
MM2	0,00 - 0,50	20 (0,00 - 0,50)	Asbest fijne fractie, Asbest in grond	41 mg/kg ds*
		21 (0,00 - 0,50)		
		22 (0,08 - 0,50)		
MM3	0,00 - 0,50	25 (0,00 - 0,50)	Asbest in grond	Bevat geen asbest
		26 (0,00 - 0,50)		
		27 (0,00 - 0,50)		
		28 (0,00 - 0,50)		

Het resultaat in bovenstaand tabel is het gewogen asbestgehalte berekend door het gehalte aan serpentijn asbest te vermeerderen met 10 maal het gehalte aan amfibool asbest.

\* Van de zeeffractie <0,5 mm is maximaal 10 gram kwalitatief beoordeeld en deze bevat geen asbestverdachte vezels.

Sleuf/monster	Traject (m-mv)	Gewogen concentratie (grond+materiaal+SEM in mg/kg ds)
MM2	0,00 - 0,50	41 mg/kg ds (geen vezels aangetroffen in fractie <0,5mm)

### 4.3 Toetsing van de hypothese

Onderdeel	Deellocatie	Gestelde hypothese	Hypothese verworpen of aangenomen
NEN 5740	Gehele locatie	Verdacht	Grotendeels verworpen
NEN 5740	Trafo + olieopslag (oud)	Verdacht	Grotendeels verworpen
NEN 5740	Trafo (nieuw)	Verdacht	Grotendeels verworpen
NEN 5740	Olieopslag (nieuw)	Verdacht	Verworpen
NEN 5707	Gehele locatie	Verdacht	Verworpen

#### 4.4 Toetsing aan de noodzaak tot vervolgonderzoek

##### Verkennd bodemonderzoek NEN 5740

###### *Gehele locatie*

Er zijn geen concentraties in de grond boven de tussenwaarde aangetroffen, dit houdt in dat er geen aanleiding bestaat voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

###### *Trafo + olieopslag (oud)*

Er zijn geen concentraties in de grond boven de tussenwaarde aangetroffen, dit houdt in dat er geen aanleiding bestaat voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

###### *Trafo (nieuw)*

Er zijn geen concentraties in de grond boven de tussenwaarde aangetroffen, dit houdt in dat er geen aanleiding bestaat voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

###### *Olieopslag (nieuw)*

Er zijn geen concentraties in de grond boven de tussenwaarde aangetroffen, dit houdt in dat er geen aanleiding bestaat voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

##### Verkennd bodemonderzoek NEN5707

###### *Gehele locatie*

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond of het aangetroffen asbestgehalte is lager dan de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

## **5 Samenvatting en conclusie**

Op een locatie gelegen aan Goorseweg 45 te Markelo, kadastraal bekend gemeente: Markelo, Sectie: N, nummer(s): 1562, 1564, 1565, 524, 1273 is op 21 september 2022 een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 en 5707 uitgevoerd.

Op de locatie is een woning, timmerwerkplaats en een mantelzorgwoning aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen, de bestemming te wijzigen en drie nieuwe woningen te realiseren.

### ***Verkennd bodemonderzoek NEN5740***

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

#### *Gehele locatie*

In de bovengrondmengmonsters BM1 en BM3 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM2 is een lichte verhoging PAK 10 VROM aangetroffen.

In het ondergrondmengmonster OM1 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM2 is een lichte verhoging zink aangetroffen.

#### *Trafo + olieopslag (oud)*

In het bovengrondmengmonster BM4 zijn geen verhogingen aangetroffen.

#### *Trafo (nieuw)*

In het bovengrondmengmonster BM5 is een lichte verhoging PCB (som 7) aangetroffen.

#### *Olieopslag (nieuw)*

In het bovengrondmengmonster BM6 zijn geen verhogingen aangetroffen.

Omdat er binnen een boordiepte van 5 m -mv geen grondwater is aangetroffen, is de plaatsing van de peilbuis met de daarbij behorende grondwateranalyse achterwege gebleven.

### ***Verkennd bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"***

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

#### *Gehele locatie*

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

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

Het mengmonster MM2 is licht asbesthoudend; het gewogen asbestgehalte is lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Uit het analysecertificaat blijkt tevens dat de zeeffractie <0,5mm asbestverdachte vezels bevat. Hierop is een SEM-analyse uitgevoerd. Uit deze analyse blijkt dat er geen vezels zijn gemeten in de fractie <0,5mm. Hiermee blijft het gehalte onder de toetsingswaarde van 50 mg/kg ds.

### **Algemeen**

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het "Besluit bodemkwaliteit" van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het 'meldpunt bodemkwaliteit'.

Naast het "Besluit bodemkwaliteit" dient opgemerkt te worden dat in het kader van de "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie" ook onderzoek naar PFAS noodzakelijk is.

*Hoewel het verrichte veld- en laboratoriumonderzoek volgens de geldende normen zijn uitgevoerd, dienen de onderzoeksresultaten met enige voorzichtigheid te worden gehanteerd. Door de bodem steekproefsgewijs te onderzoeken is ernaar gestreefd om een representatief beeld te krijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater. Het is echter nooit uit te sluiten dat er lokaal afwijkingen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het grondwater voorkomen.*

*Het uitgevoerde onderzoek is verkennend en betreft een momentopname.*

# BIJLAGE I

## Situering van de locatie





Deze kaart is noordgericht.



Hier bevindt zich de onderzoekslocatie




<p><b>BEBOUWING</b></p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p><b>WEGEN</b></p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p><b>SPOORWEGEN</b></p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p><b>HYDROGRAFIE</b></p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p><b>BODEMGEBRUIK</b></p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p><b>OVERIGE SYMBOLEN</b></p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegvijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a Pl b Gp c . a paal b grenspunt c boom schietbaan afgraving hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
--	---	---

# **BIJLAGE II**

## Situering van de locatie





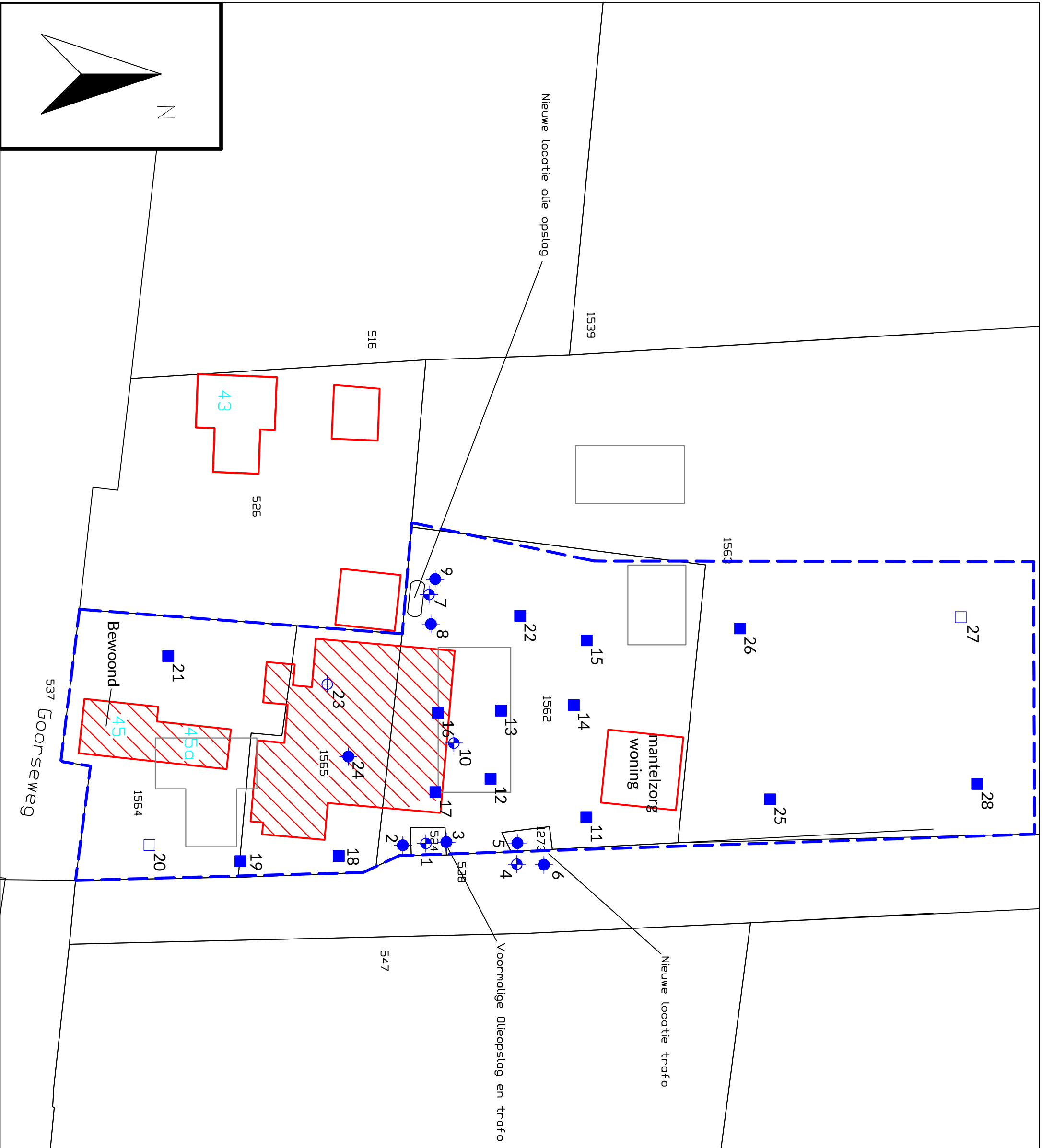
<p><b>12345</b> <b>25</b></p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Markelo</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 1564</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	
---	---	----------------------	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 mei 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# BIJLAGE III

Overzichtstekening boorpunten



- Boring tot 5.5 m -mv
- Boring tot 0.5 m -mv
- Boring tot 2.0 m -mv
- Boorgat 0.3x0.3x0.5
- Boring tot 2.0 m -mv (edelmanboor Ø 12cm)

- 5019 Perceelnummers
- Kadastrale grens
- Bestaande bebouwing
- 22 Huisnummer
- Onderzoekslocatie
- Te slopen gebouwen
- Nieuw te bouwen
- Dieseltank

Project nr.: 2022-252

Datum: september 2022

Schaal: 1:500

Kadastrale gemeente: Markelo

Sectie: N

Perceel: 1564



Afdrukformaat: A3

### Dumea Milieu

Bornsestraat 24      www.dumea-milieu.nl  
 7597 NE Saasveld      info@dumea-am.nl  
 Tel: 0541-200100

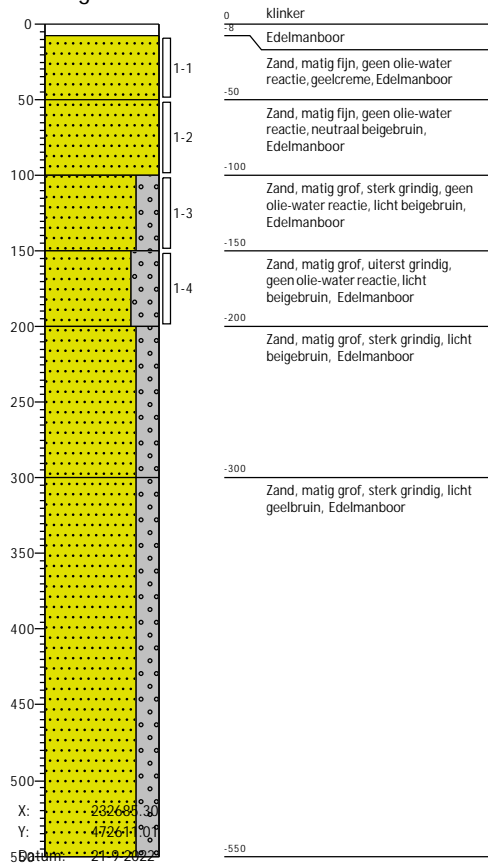


# BIJLAGE IV

Boorstaten

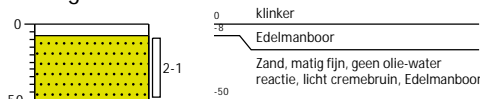
X: 232685.78  
 Y: 472608.43  
 Datum: 21-9-2022

Boring: 1



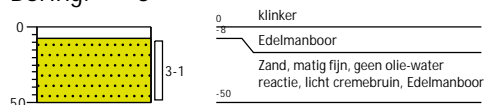
X: 232685.91  
 Y: 472605.38  
 Datum: 21-9-2022

Boring: 2

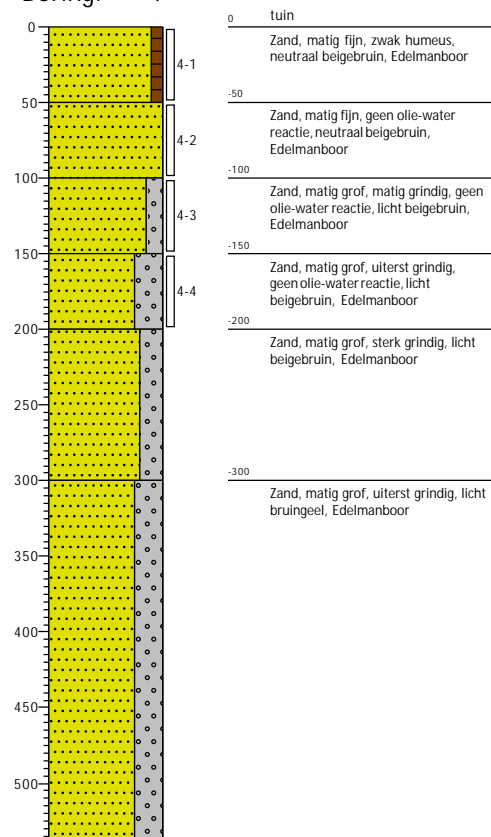


X: 232688.22  
 Y: 472620.95  
 Datum: 21-9-2022

Boring: 3

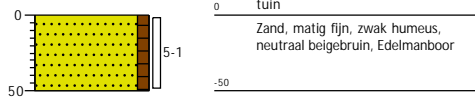


Boring: 4



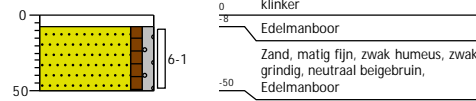
X: 232685.59  
 Y: 472621.05  
 Datum: 21-9-2022

Boring: 5



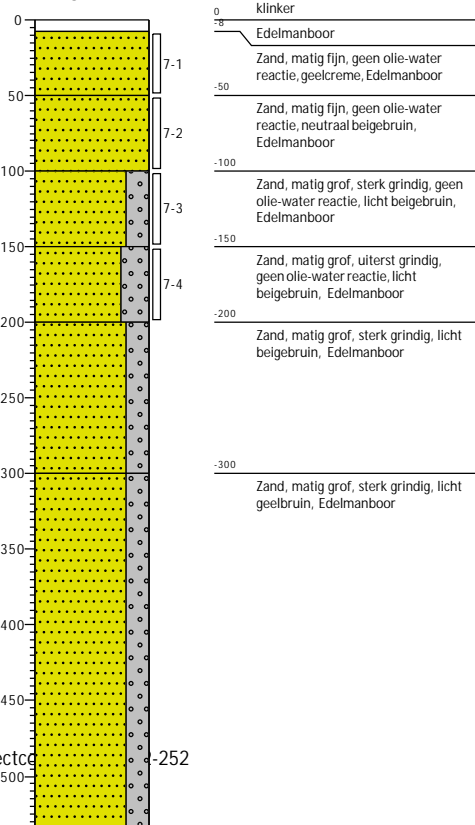
X: 232688.31  
 Y: 472624.82  
 Datum: 21-9-2022

Boring: 6



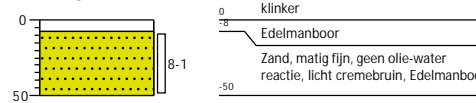
X: 232651.38  
 Y: 472608.42  
 Datum: 21-9-2022

Boring: 7



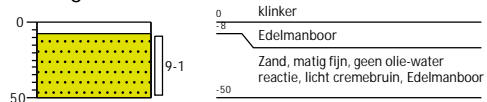
X: 232655.54  
 Y: 472608.78  
 Datum: 21-9-2022

Boring: 8



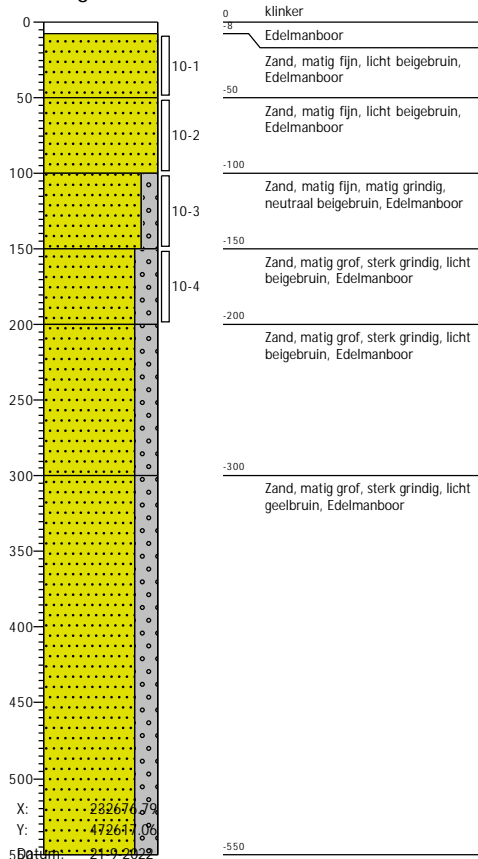
X: 232649.68  
 Y: 472609.37  
 Datum: 21-9-2022

Boring: 9



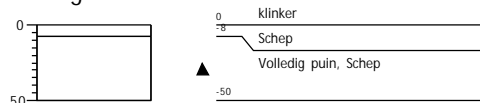
X: 232671.88  
 Y: 472612.05  
 Datum: 21-9-2022

Boring: 10

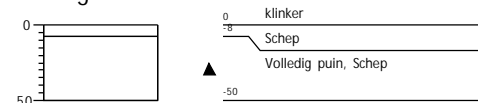


X: 232681.61  
 Y: 472630.44  
 Datum: 21-9-2022

Boring: 11

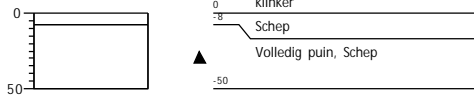


Boring: 12



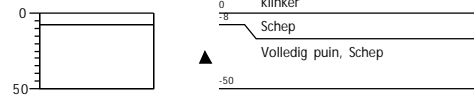
X: 232667.44  
 Y: 472618.63  
 Datum: 21-9-2022

Boring: 13



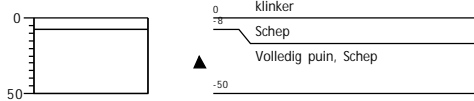
X: 232666.36  
 Y: 472628.33  
 Datum: 21-9-2022

Boring: 14



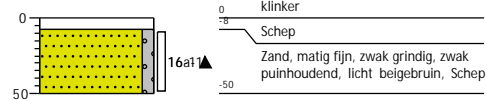
X: 232657.72  
 Y: 472629.93  
 Datum: 21-9-2022

Boring: 15



X: 232667.76  
 Y: 472609.95  
 Datum: 21-9-2022

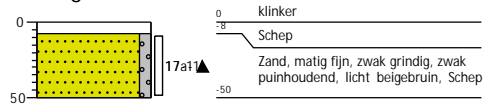
Boring: 16





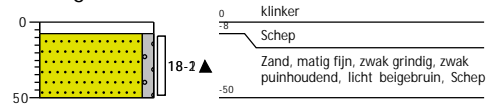
X: 232678.65  
Y: 472609.58  
Datum: 21-9-2022

Boring: 17



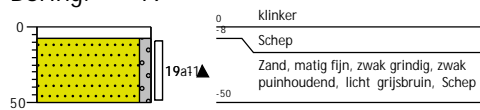
X: 232690.02  
Y: 472596.67  
Datum: 21-9-2022

Boring: 18



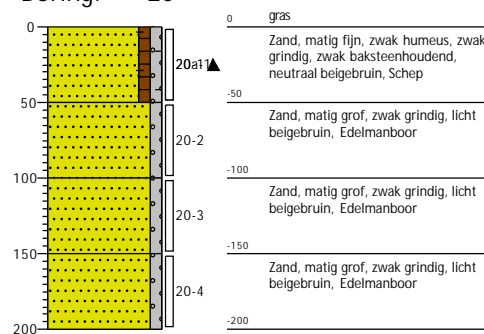
X: 232689.95  
Y: 472583.20  
Datum: 21-9-2022

Boring: 19



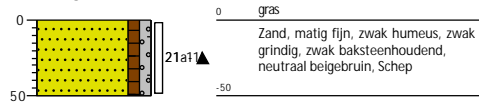
X: 232686.39  
Y: 472570.83  
Datum: 21-9-2022

Boring: 20



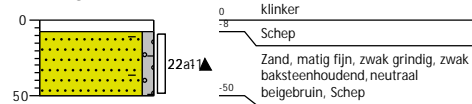
X: 232660.70  
 Y: 472573.02  
 Datum: 21-9-2022

Boring: 21



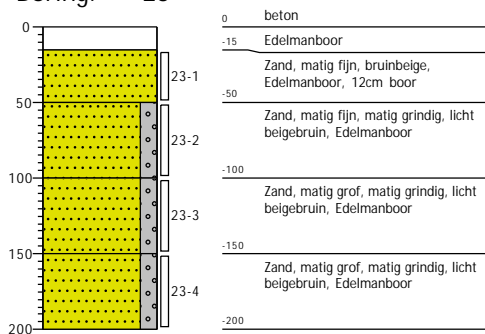
X: 232654.28  
 Y: 472621.07  
 Datum: 21-9-2022

Boring: 22



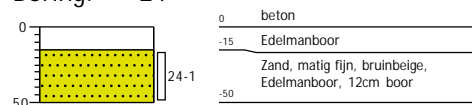
X: 232664.00  
 Y: 472594.71  
 Datum: 21-9-2022

Boring: 23



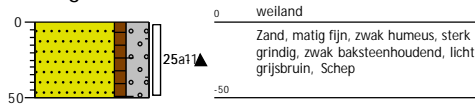
X: 232673.98  
 Y: 472597.71  
 Datum: 21-9-2022

Boring: 24



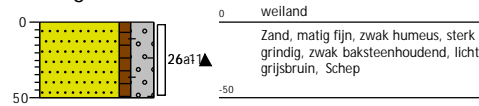
X: 232678.96  
 Y: 472655.65  
 Datum: 21-9-2022

Boring: 25



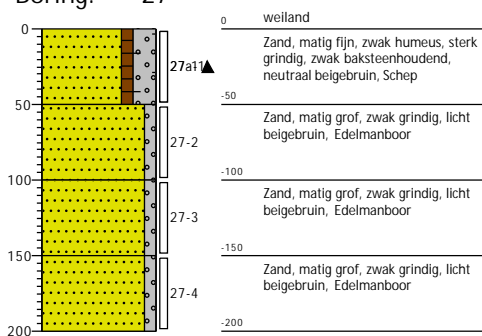
X: 232664.64  
 Y: 472657.18  
 Datum: 21-9-2022

Boring: 26



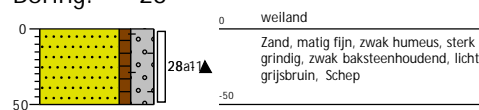
X: 232664.32  
 Y: 472673.10  
 Datum: 21-9-2022

Boring: 27



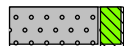
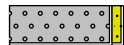
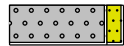
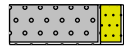
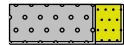
X: 232678.17  
 Y: 472674.56  
 Datum: 21-9-2022

Boring: 28



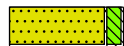
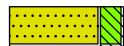



# Legenda (conform NEN 5104)

## grind

-  Grind, siltig
-  Grind, zwak zandig
-  Grind, matig zandig
-  Grind, sterk zandig
-  Grind, uiterst zandig

## zand

-  Zand, kleiig
-  Zand, zwak siltig
-  Zand, matig siltig
-  Zand, sterk siltig
-  Zand, uiterst siltig



## veen

-  Veen, mineraalarm
-  Veen, zwak kleiig
-  Veen, sterk kleiig
-  Veen, zwak zandig
-  Veen, sterk zandig

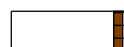

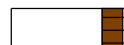

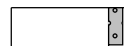

## klei

-  Klei, zwak siltig
-  Klei, matig siltig
-  Klei, sterk siltig
-  Klei, uiterst siltig
-  Klei, zwak zandig
-  Klei, matig zandig
-  Klei, sterk zandig

## leem

-  Leem, zwak zandig
-  Leem, sterk zandig






## overige toevoegingen

-  zwak humeus
-  matig humeus
-  sterk humeus
-  zwak grindig
-  matig grindig
-  sterk grindig







## geur

-  geen geur
-  zwakke geur
-  matige geur
-  sterke geur
-  uiterste geur




## olie

-  geen olie-water reactie
-  zwakke olie-water reactie
-  matige olie-water reactie
-  sterke olie-water reactie
-  uiterste olie-water reactie

## p.i.d.-waarde

-  > 0
-  > 1
-  > 10
-  > 100
-  > 1000
-  > 10000

## monsters

-  geroerd monster
-  ongeroerd monster
-  volumering

## overig

-  bijzonder bestanddeel
-  Gemiddeld hoogste grondwaterstand
-  grondwaterstand
-  Gemiddeld laagste grondwaterstand
-  slib
-  water

# BIJLAGE V

Analysecertificaten en overschrijdingstabellen

## AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands  
Tel. +31(0)570 788110  
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

Dumea AM  
Joost Stevelink  
Bornsestraat 24  
7597 NE SAASVELD

Datum 28.09.2022  
Relatienr 35008640  
Opdrachtnr. 1195336

## ANALYSERAPPORT

**Opdracht 1195336** Bodem / Eluaat

*Opdrachtgever* 35008640 Dumea AM  
*Uw referentie* 2022-252 BJJ Goorseweg 45 Markelo  
*Opdrachtacceptatie* 21.09.22

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.

De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Let op: alleen de algemene voorwaarden van AL-West gedeponneerd bij de KvK te Deventer, zijn van toepassing.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen erop u met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,



**AL-West B.V. Dhr. Jan Godlieb, Tel. +31/570788113**  
**Klantenservice**

Kamer van Koophandel Directeur  
Nr. 08110898 ppa. Marc van Gelder  
VAT/BTW-ID-Nr.: Dr. Paul Wimmer  
NL 811132559 B01

# AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands  
Tel. +31(0)570 788110  
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



## AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

### Opdracht 1195336 Bodem / Eluaat

Monsternr.	Monstername	Monster beschrijving
536923	21.09.2022	BM1
536924	21.09.2022	BM2
536925	21.09.2022	BM3
536926	21.09.2022	BM4
536927	21.09.2022	BM5

	Eenheid	536923 BM1	536924 BM2	536925 BM3	536926 BM4	536927 BM5
--	---------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

#### Algemene monstervoorbehandeling

S	Voorbehandeling dmv breken (AS3000)	--	--	++	--	++	
S	Voorbehandeling conform AS3000	++	++	++	++	++	
S	Droge stof	%	93,2	89,4	91,8	92,2	92,6

#### Fracties (sedigraaf)

S	Fractie < 2 µm	% Ds	1,3	2,6	4,3	--	--
---	----------------	------	-----	-----	-----	----	----

#### Klassiek Chemische Analyses

S	Organische stof	% Ds	0,9	3,8	3,7	--	--
---	-----------------	------	-----	-----	-----	----	----

#### Voorbehandeling metalen analyse

S	Koningswater ontsluiting		++	++	++	--	--
---	--------------------------	--	----	----	----	----	----

#### Metalen (AS3000)

S	Barium (Ba)	mg/kg Ds	<20	25	24	--	--
S	Cadmium (Cd)	mg/kg Ds	<0,20	0,20	<0,20	--	--
S	Kobalt (Co)	mg/kg Ds	<3,0	3,6	4,1	--	--
S	Koper (Cu)	mg/kg Ds	<5,0	11	13	--	--
S	Kwik (Hg)	mg/kg Ds	<0,05	<0,05	<0,05	--	--
S	Lood (Pb)	mg/kg Ds	<10	22	16	--	--
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg Ds	<1,5	<1,5	<1,5	--	--
S	Nikkel (Ni)	mg/kg Ds	4,5	6,2	8,3	--	--
S	Zink (Zn)	mg/kg Ds	<20	47	45	--	--

#### PAK (AS3000)

S	Anthraceen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050	--	--
S	Benzo(a)anthraceen	mg/kg Ds	<0,050	0,26	0,069	--	--
S	Benzo(a)-Pyreen	mg/kg Ds	<0,050	0,26	<0,050	--	--
S	Benzo(ghi)peryleen	mg/kg Ds	<0,050	0,17	<0,050	--	--
S	Benzo(k)fluorantheen	mg/kg Ds	<0,050	0,16	<0,050	--	--
S	Chryseen	mg/kg Ds	<0,050	0,32	0,092	--	--
S	Fenanthreen	mg/kg Ds	<0,050	0,19	0,078	--	--
S	Fluorantheen	mg/kg Ds	<0,050	0,41	<0,10 <sup>m)</sup>	--	--
S	Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg Ds	<0,050	0,20	<0,050	--	--
S	Naftaleen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050	--	--
S	Som PAK (VROM) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,35 <sup>#)</sup>	2,0 <sup>#)</sup>	0,52 <sup>#)</sup>	--	--

#### Minerale olie (AS3000/AS3200)

S	Koolwaterstoffractie C10-C40	mg/kg Ds	<35	<35	<35	<35	<35
	Koolwaterstoffractie C10-C12	mg/kg Ds	<3 <sup>*)</sup>	<3 <sup>*)</sup>	<3 <sup>*)</sup>	<3 <sup>*)</sup>	<3 <sup>*)</sup>

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " \* ) " .

Kamer van Koophandel Directeur  
Nr. 08110898 ppa. Marc van Gelder  
VAT/BTW-ID-Nr.: Dr. Paul Wimmer  
NL 811132559 B01



Blad 2 van 6



# AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands  
Tel. +31(0)570 788110  
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



## AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

### Opdracht 1195336 Bodem / Eluaat

Monsternr.	Monstername	Monster beschrijving
536928	21.09.2022	BM6
536929	21.09.2022	OM1
536930	21.09.2022	OM2

Eenheid	536928 BM6	536929 OM1	536930 OM2
---------	---------------	---------------	---------------

#### Algemene monstervoorbehandeling

S Voorbehandeling dmv breken (AS3000)	--	++	++	
S Voorbehandeling conform AS3000	++	++	++	
S Droge stof	%	95,8	93,9	97,1

#### Fracties (sedigraaf)

S Fractie < 2 µm	% Ds	--	2,1	1,4
------------------	------	----	-----	-----

#### Klassiek Chemische Analyses

S Organische stof	% Ds	--	0,9	0,9
-------------------	------	----	-----	-----

#### Voorbehandeling metalen analyse

S Koningswater ontsluiting		--	++	++
----------------------------	--	----	----	----

#### Metalen (AS3000)

S Barium (Ba)	mg/kg Ds	--	<20	<20
S Cadmium (Cd)	mg/kg Ds	--	<0,20	<0,20
S Kobalt (Co)	mg/kg Ds	--	3,7	3,0
S Koper (Cu)	mg/kg Ds	--	<5,0	<5,0
S Kwik (Hg)	mg/kg Ds	--	<0,05	<0,05
S Lood (Pb)	mg/kg Ds	--	<10	22
S Molybdeen (Mo)	mg/kg Ds	--	<1,5	<1,5
S Nikkel (Ni)	mg/kg Ds	--	6,5	6,2
S Zink (Zn)	mg/kg Ds	--	21	60

#### PAK (AS3000)

S Anthraceen	mg/kg Ds	--	<0,050	<0,050
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg Ds	--	<0,050	<0,050
S Benzo(a)-Pyreen	mg/kg Ds	--	<0,050	<0,050
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg Ds	--	<0,050	<0,050
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg Ds	--	<0,050	<0,050
S Chryseen	mg/kg Ds	--	<0,050	0,069
S Fenanthreen	mg/kg Ds	--	<0,050	<0,050
S Fluorantheen	mg/kg Ds	--	<0,050	<0,050
S Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg Ds	--	<0,050	<0,050
S Naftaleen	mg/kg Ds	--	<0,050	<0,050
S Som PAK (VROM) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	--	0,35 #)	0,38 #)

#### Minerale olie (AS3000/AS3200)

S Koolwaterstoffractie C10-C40	mg/kg Ds	<35	<35	<35
S Koolwaterstoffractie C10-C12	mg/kg Ds	<3 *)	<3 *)	<3 *)

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " \* ) ".

Kamer van Koophandel Directeur  
Nr. 08110898 ppa. Marc van Gelder  
VAT/BTW-ID-Nr.: Dr. Paul Wimmer  
NL 811132559 B01





# AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands  
Tel. +31(0)570 788110  
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

## Opdracht 1195336 Bodem / Eluaat

	Eenheid	536923 BM1	536924 BM2	536925 BM3	536926 BM4	536927 BM5
<b>Minerale olie (AS3000/AS3200)</b>						
Koolwaterstof fractie C12-C16	mg/kg Ds	<3 <sup>*)</sup>	<3 <sup>*)</sup>	<3 <sup>*)</sup>	<3 <sup>*)</sup>	<3 <sup>*)</sup>
Koolwaterstof fractie C16-C20	mg/kg Ds	<4 <sup>*)</sup>	<4 <sup>*)</sup>	<4 <sup>*)</sup>	<4 <sup>*)</sup>	<4 <sup>*)</sup>
Koolwaterstof fractie C20-C24	mg/kg Ds	<5 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>
Koolwaterstof fractie C24-C28	mg/kg Ds	<5 <sup>*)</sup>	6 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>
Koolwaterstof fractie C28-C32	mg/kg Ds	<5 <sup>*)</sup>	9 <sup>*)</sup>	8 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>	6 <sup>*)</sup>
Koolwaterstof fractie C32-C36	mg/kg Ds	6 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>
Koolwaterstof fractie C36-C40	mg/kg Ds	<5 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>
<b>Polychloorbifenylen (AS3000)</b>						
S PCB 28	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 52	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 101	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 118	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 138	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	0,0015
S PCB 153	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	0,0013
S PCB 180	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S Som PCB (7 Ballschmitter) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,0049 <sup>#)</sup>	0,0049 <sup>#)</sup>	0,0049 <sup>#)</sup>	0,0049 <sup>#)</sup>	0,0063 <sup>#)</sup>

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool "\*)".

# AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands  
Tel. +31(0)570 788110  
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



# AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

## Opdracht 1195336 Bodem / Eluaat

	Eenheid	536928 BM6	536929 OM1	536930 OM2
<b>Minerale olie (AS3000/AS3200)</b>				
Koolwaterstoffractie C12-C16	mg/kg Ds	<3 <sup>*)</sup>	<3 <sup>*)</sup>	<3 <sup>*)</sup>
Koolwaterstoffractie C16-C20	mg/kg Ds	<4 <sup>*)</sup>	<4 <sup>*)</sup>	<4 <sup>*)</sup>
Koolwaterstoffractie C20-C24	mg/kg Ds	<5 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>
Koolwaterstoffractie C24-C28	mg/kg Ds	<5 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>
Koolwaterstoffractie C28-C32	mg/kg Ds	6 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>
Koolwaterstoffractie C32-C36	mg/kg Ds	<5 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>
Koolwaterstoffractie C36-C40	mg/kg Ds	<5 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>	<5 <sup>*)</sup>
<b>Polychloorbifenylen (AS3000)</b>				
S PCB 28	mg/kg Ds	--	<0,0010	<0,0010
S PCB 52	mg/kg Ds	--	<0,0010	<0,0010
S PCB 101	mg/kg Ds	--	<0,0010	<0,0010
S PCB 118	mg/kg Ds	--	<0,0010	<0,0010
S PCB 138	mg/kg Ds	--	<0,0010	<0,0010
S PCB 153	mg/kg Ds	--	<0,0010	<0,0010
S PCB 180	mg/kg Ds	--	<0,0010	<0,0010
S Som PCB (7 Ballschmiter) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	--	0,0049 <sup>#)</sup>	0,0049 <sup>#)</sup>

#) Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7.

m) De rapportagegrens is verhoogd, omdat door matrixeffecten, resp. co-elutie een kwantificering bemoeilijkt wordt.

S) Erkend volgens AS SIKB 3000

Verklaring: "<" of n.a. betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.

De parameter-specifieke analytische meetonzekerheid en informatie over de berekeningsmethode zijn op aanvraag beschikbaar, indien de gerapporteerde resultaten boven de parameterspecifieke rapportagegrens liggen. De minimale prestatiecriteria van de toegepaste methoden met betrekking tot de meetonzekerheid zijn in het algemeen gebaseerd op Richtlijn 2009/90/EG van de Europese Commissie.

Het analyseresultaat van PCB 138 is mogelijk overschat vanwege co-elutie met PCB 163

### Opmerking monster(s)

536923: BM1

536924: BM2

536925: BM3

536929: OM1

536930: OM2

Het organische stof gehalte is gecorrigeerd met het lutum gehalte, indien geen lutum is bepaald dan is gecorrigeerd met een lutum gehalte van 5,4%.

Het organische stof gehalte is niet gecorrigeerd voor het vrij ijzer gehalte, tenzij dit bepaald is.

Begin van de analyses: 21.09.2022

Einde van de analyses: 27.09.2022

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geanalyseerde monsters. In gevallen waarin het testlaboratorium niet verantwoordelijk was voor de bemonstering, gelden de gerapporteerde resultaten voor de monsters zoals zij zijn ontvangen. .

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool "\*)".

# AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands  
Tel. +31(0)570 788110  
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

**Opdracht 1195336** Bodem / Eluaat



**AL-West B.V. Dhr. Jan Godlieb, Tel. +31/570788113**  
**Klantenservice**

## Toegepaste methoden

**conform Protocollen AS 3000** : Organische stof Voorbehandeling conform AS3000 Barium (Ba) Cadmium (Cd) Kobalt (Co)  
Koper (Cu) Kwik (Hg) Lood (Pb) Molybdeen (Mo) Nikkel (Ni) Zink (Zn) Koolwaterstoffractie C10-C40  
Anthraceen Benzo(a)anthraceen Benzo(a)-Pyreen Benzo(ghi)peryleen Benzo(k)fluorantheen  
Chryseen Fenanthreen Fluorantheen Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen Naftaleen  
Som PAK (VROM) (Factor 0,7) PCB 28 PCB 52 PCB 101 PCB 118 PCB 138 PCB 153 PCB 180  
Som PCB (7 Ballschmitter) (Factor 0,7)

**conform NEN-EN12880; AS3000, AS3200; NEN-EN15934** : Droge stof

**eigen methode** ): Koolwaterstoffractie C10-C12 Koolwaterstoffractie C12-C16 Koolwaterstoffractie C16-C20  
Koolwaterstoffractie C20-C24 Koolwaterstoffractie C24-C28 Koolwaterstoffractie C28-C32  
Koolwaterstoffractie C32-C36 Koolwaterstoffractie C36-C40

**Protocollen AS 3000 / Protocollen AS 3200** : Koningswater ontsluiting Voorbehandeling dmv breken (AS3000) Fractie < 2 µm

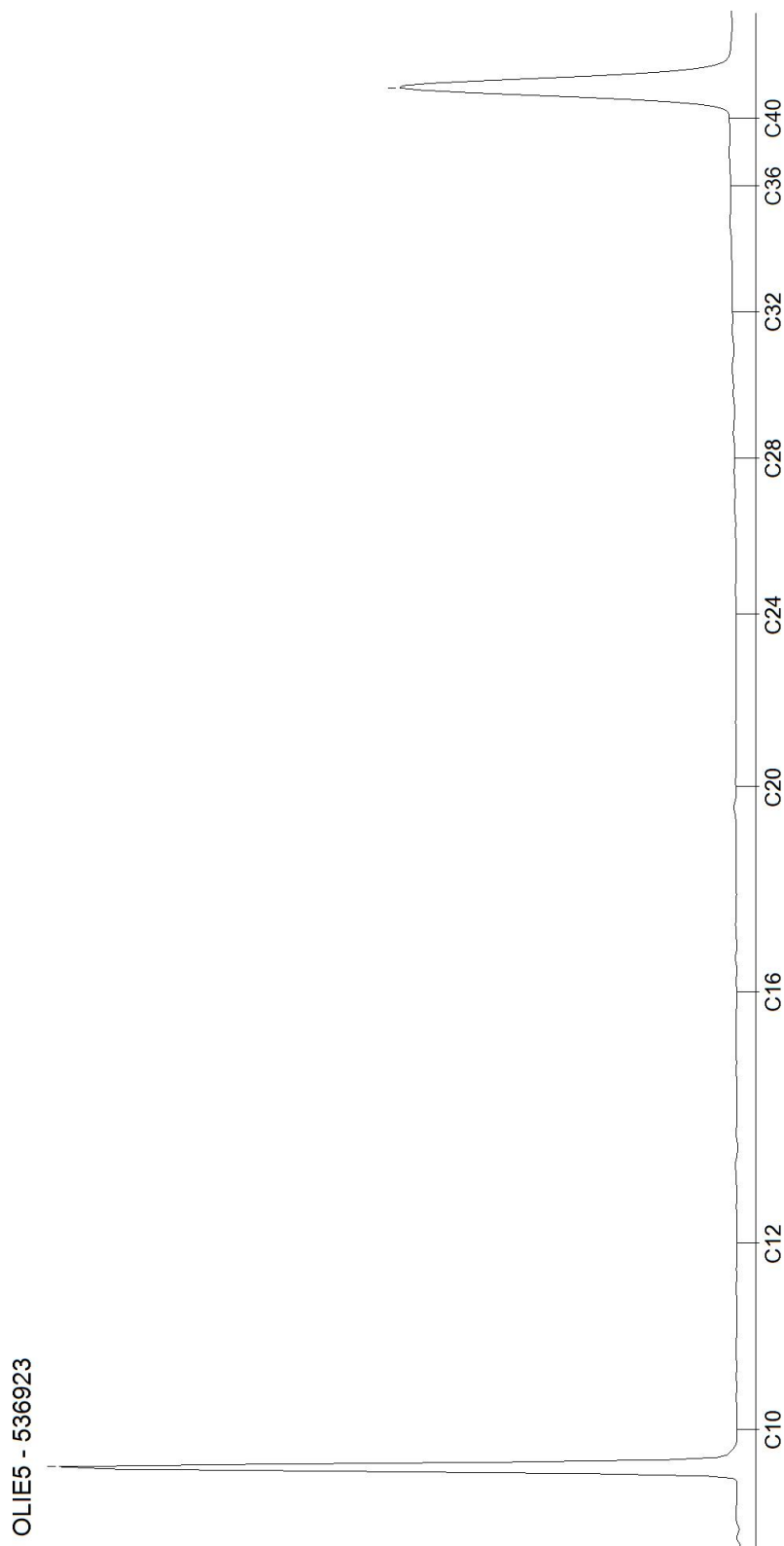
Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " \* )".

# AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands  
Tel. +31(0)570 788110  
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1195336, Analysis No. 536923, created at 27.09.2022 07:53:35

**Monster beschrijving: BM1**

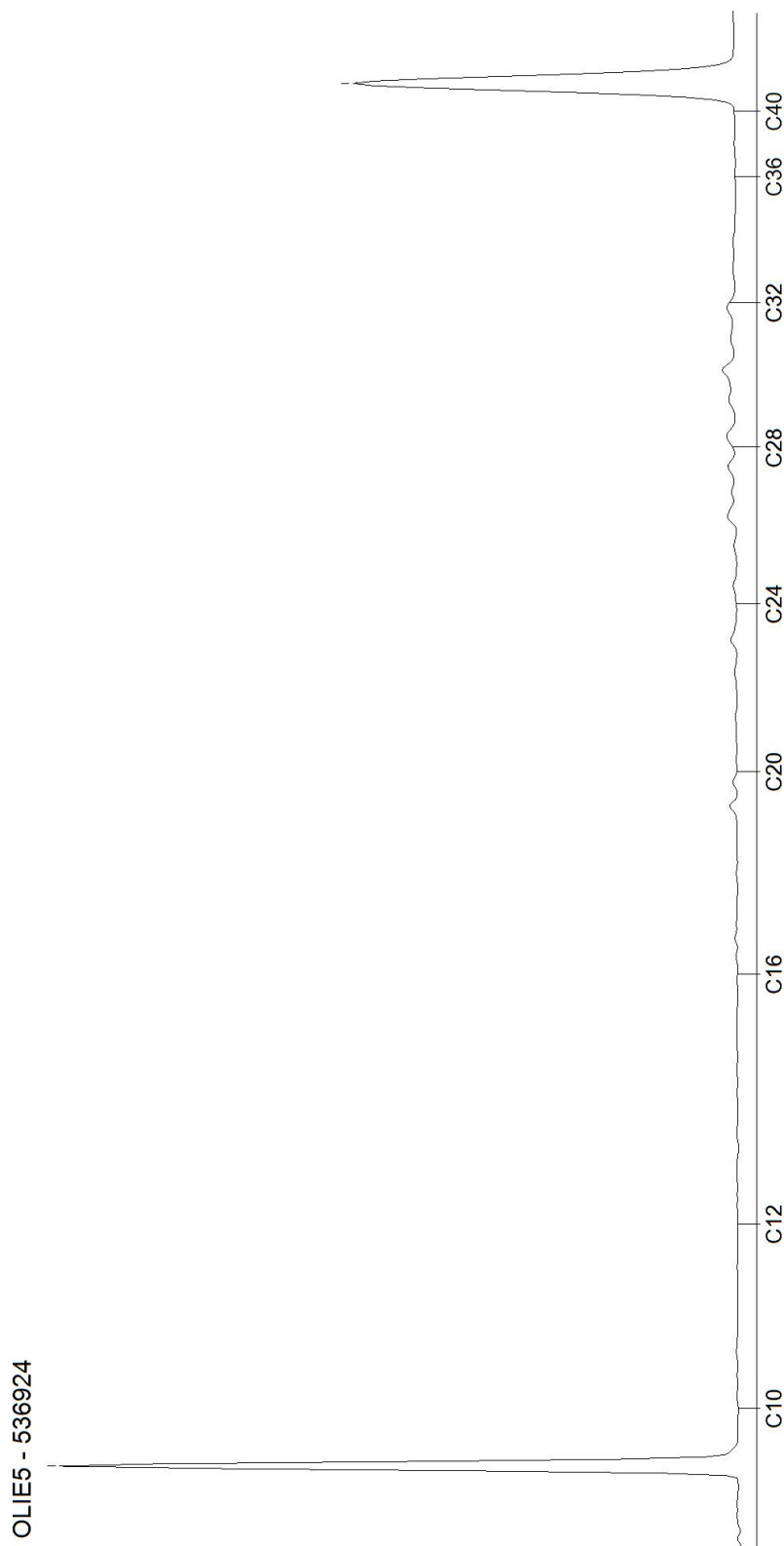


# AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands  
Tel. +31(0)570 788110  
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1195336, Analysis No. 536924, created at 27.09.2022 07:53:35

## Monster beschrijving: BM2

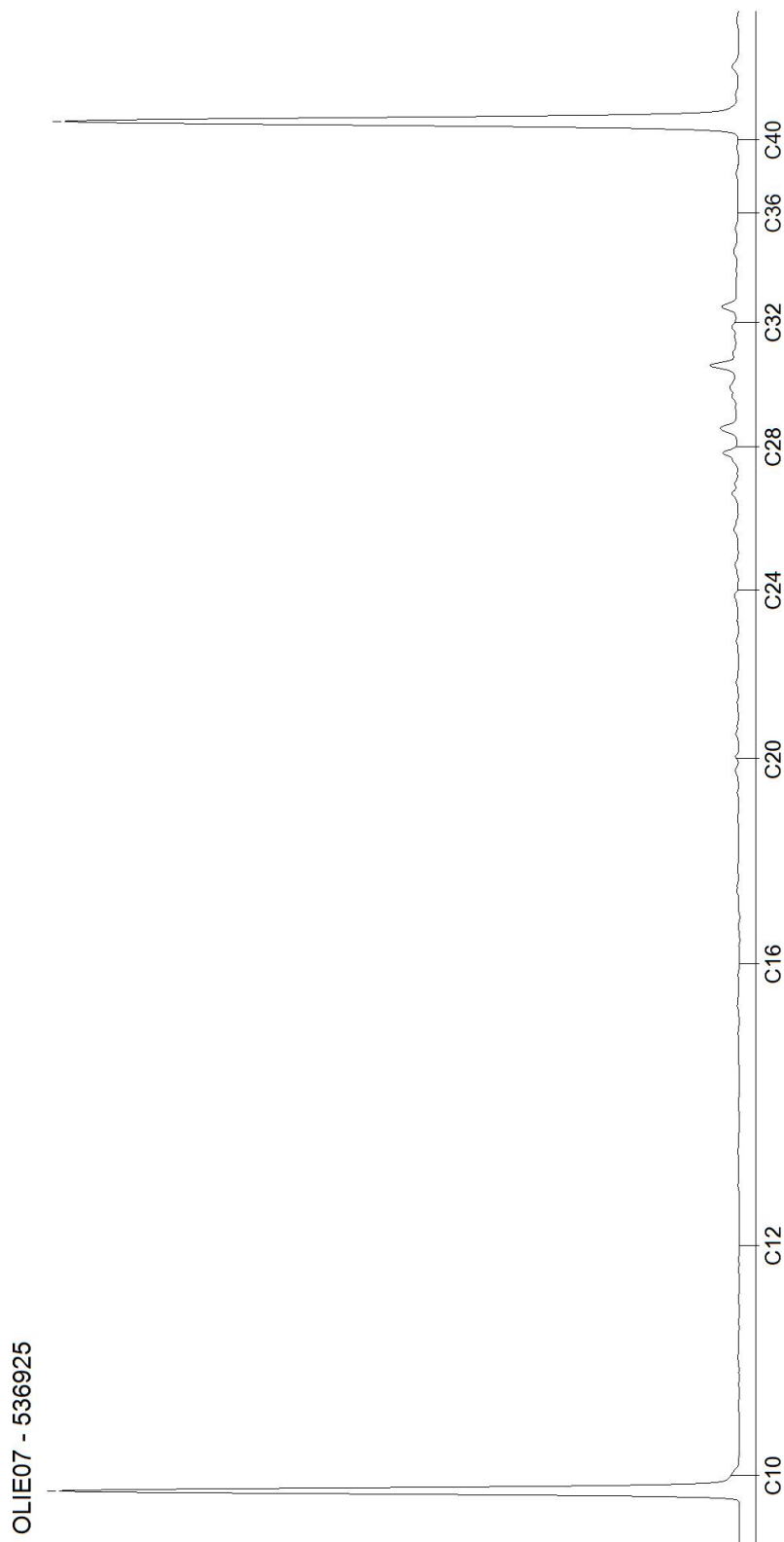


# AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands  
Tel. +31(0)570 788110  
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1195336, Analysis No. 536925, created at 27.09.2022 10:14:56

**Monster beschrijving: BM3**

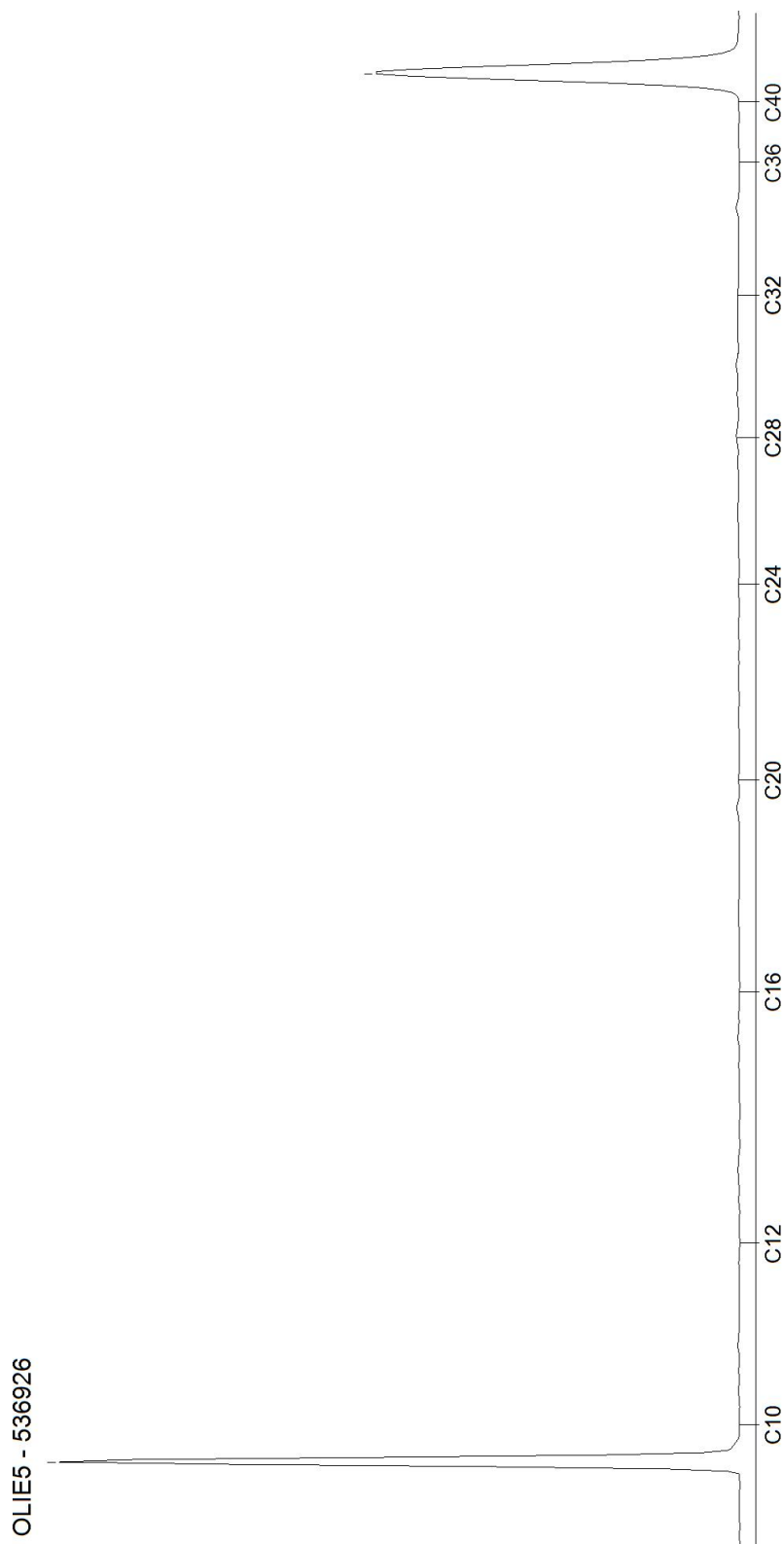


# AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands  
Tel. +31(0)570 788110  
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1195336, Analysis No. 536926, created at 28.09.2022 14:21:45

**Monster beschrijving: BM4**

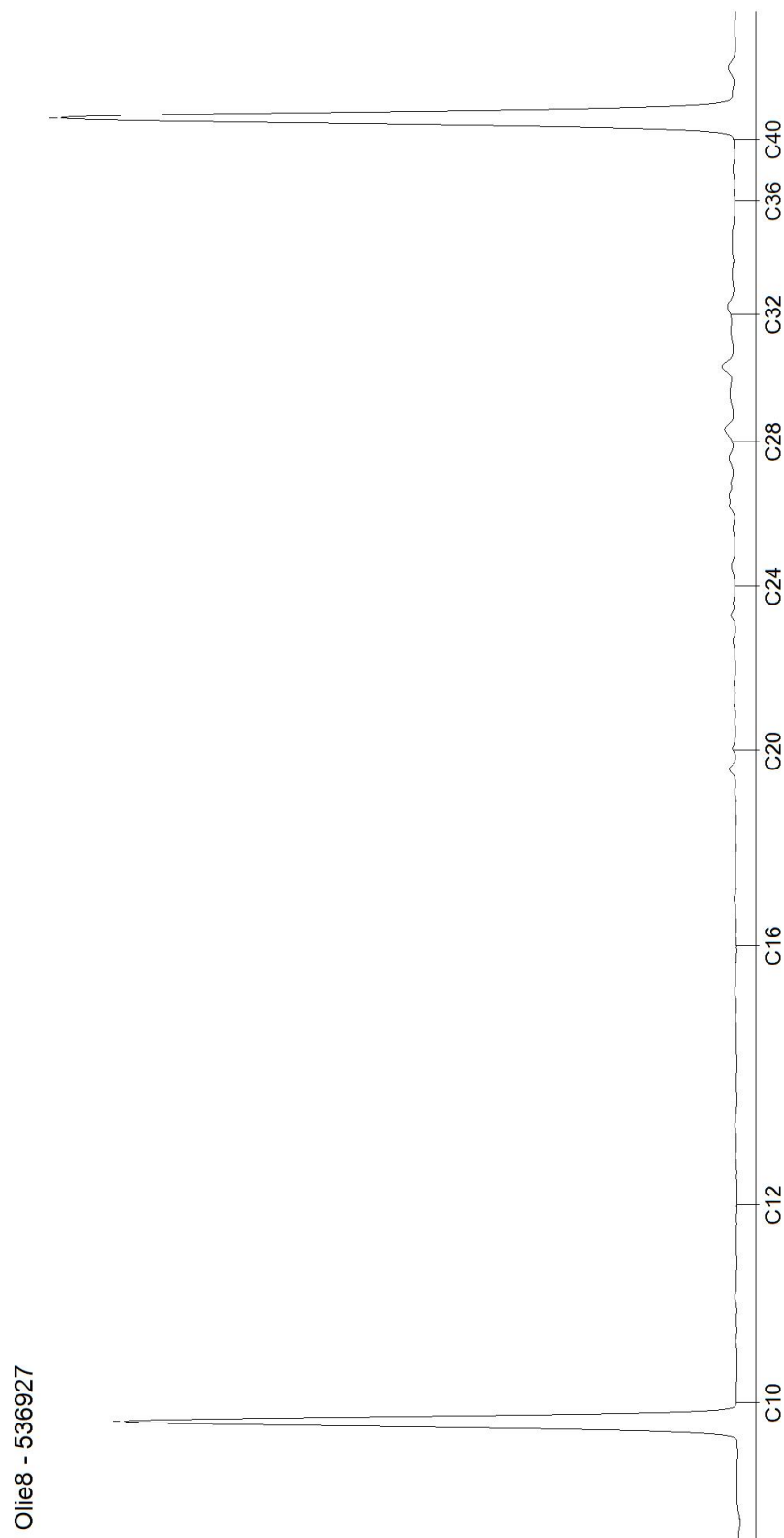


# AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands  
Tel. +31(0)570 788110  
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1195336, Analysis No. 536927, created at 27.09.2022 06:32:06

**Monster beschrijving: BM5**



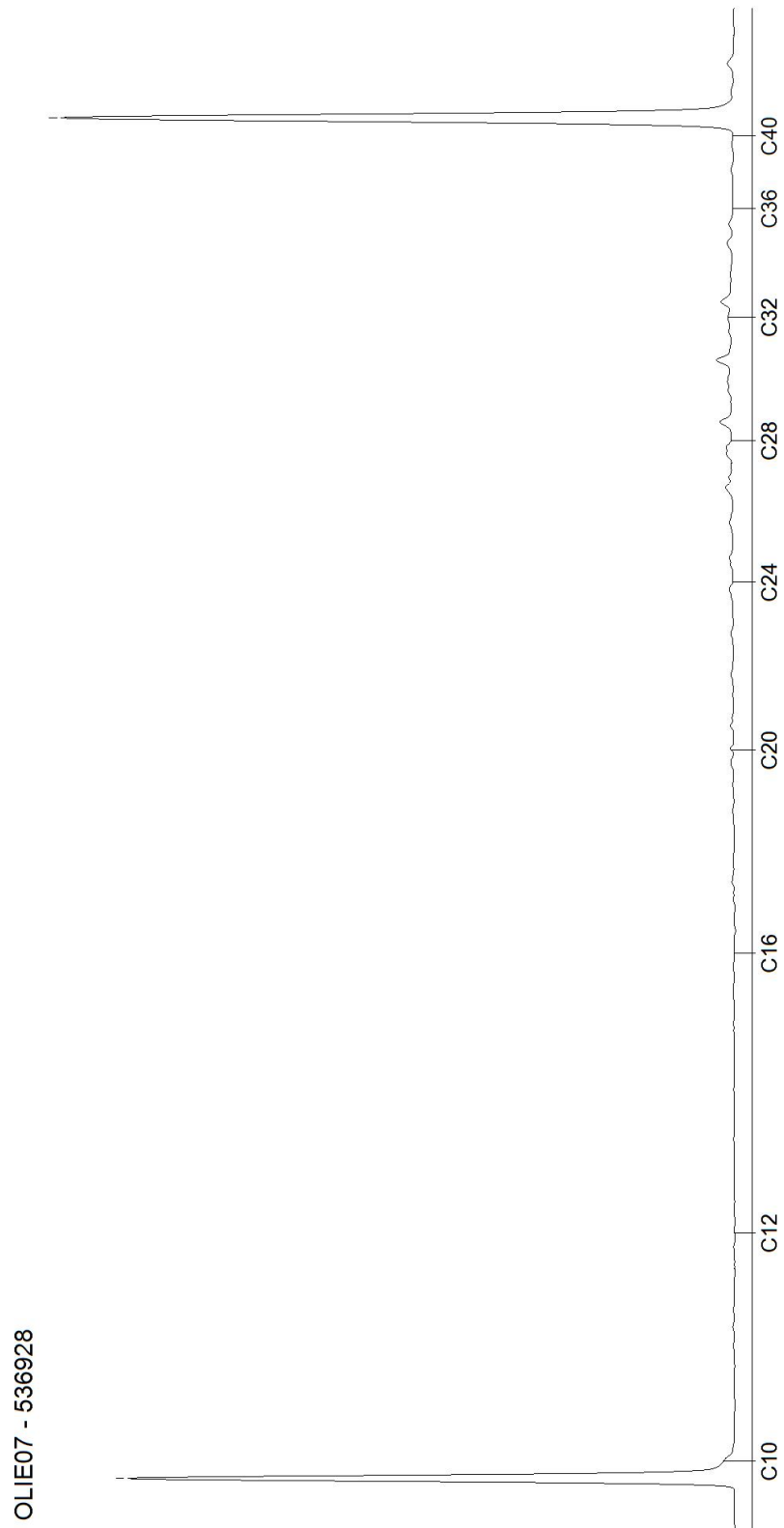


# AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands  
Tel. +31(0)570 788110  
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1195336, Analysis No. 536928, created at 27.09.2022 10:14:56

**Monster beschrijving: BM6**

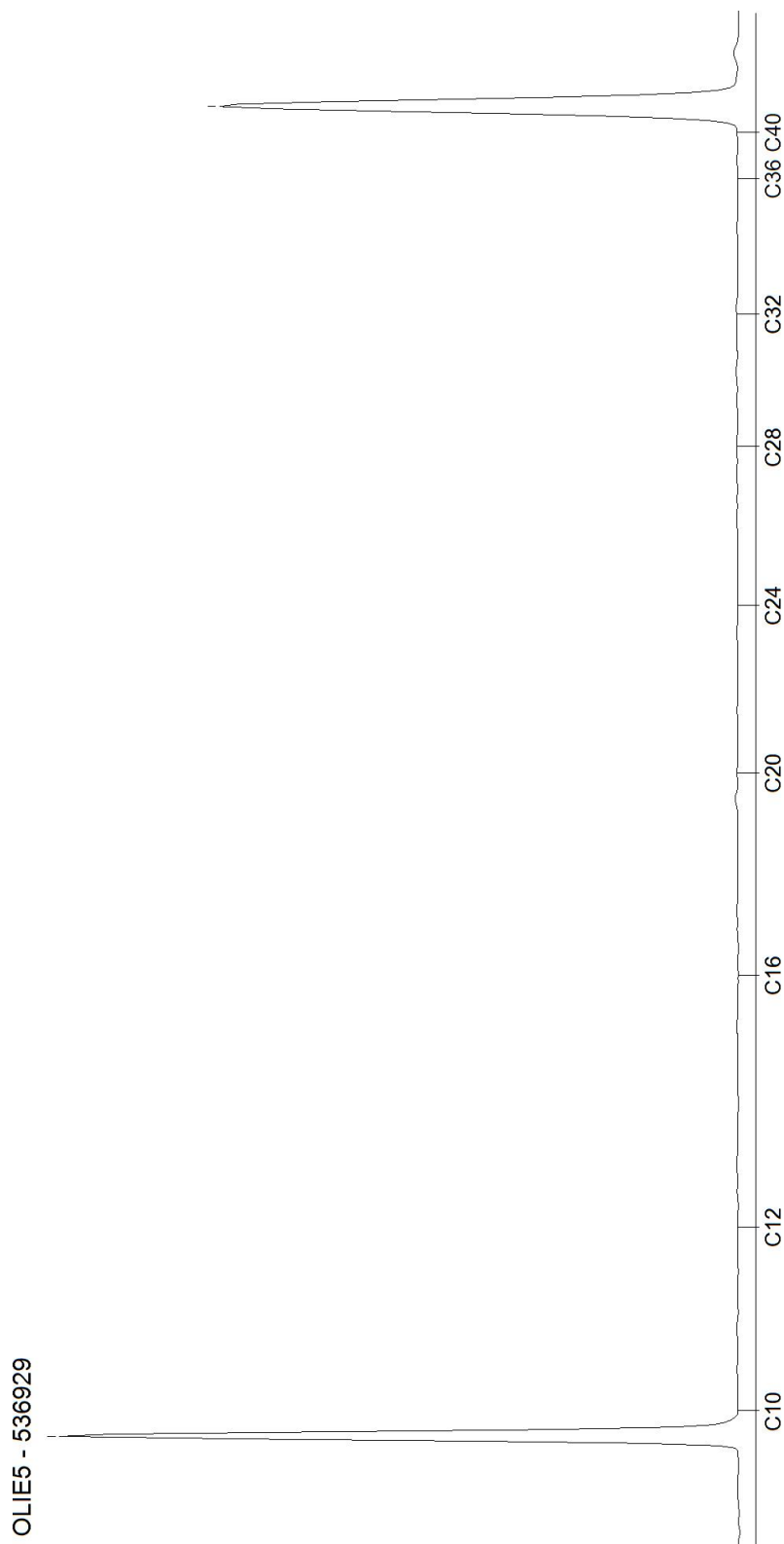


# AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands  
Tel. +31(0)570 788110  
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1195336, Analysis No. 536929, created at 27.09.2022 07:53:35

**Monster beschrijving: OM1**

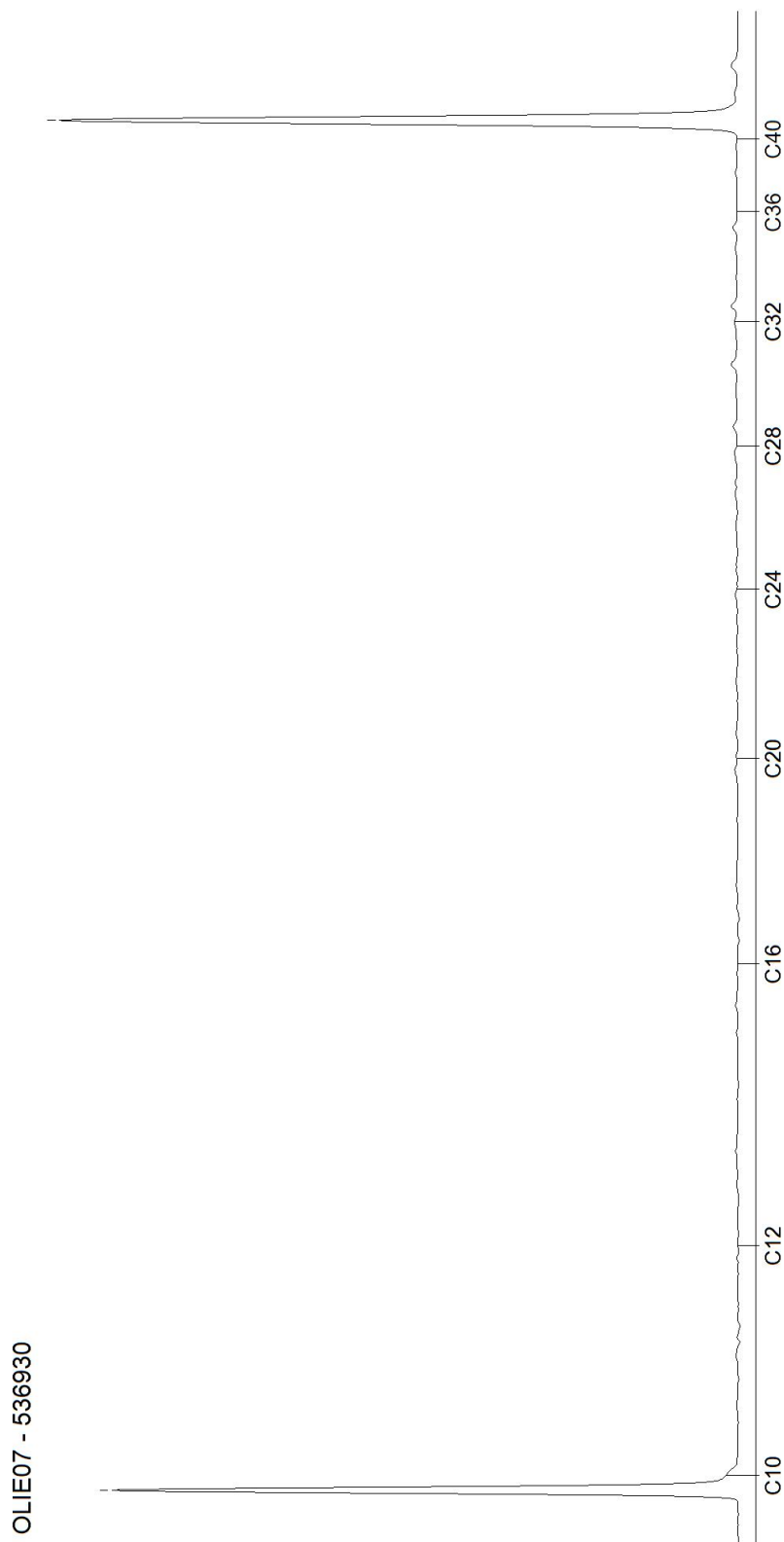


# AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands  
Tel. +31(0)570 788110  
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1195336, Analysis No. 536930, created at 27.09.2022 10:14:56

**Monster beschrijving: OM2**



**Tabel 1: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming**

Grondmonster		BM1			BM2			BM3		
Certificaatcode										
Boring(en)		16, 17, 18, 19			20, 21, 22			25, 26, 27, 28		
Traject (m -mv)		0,08 - 0,50			0,00 - 0,50			0,00 - 0,50		
Humus	% ds	0,90			3,80			3,70		
Lutum	% ds	1,30			2,60			4,30		
Datum van toetsing		29-9-2022			29-9-2022			29-9-2022		
Monsterconclusie		Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde		
Monstermelding 1										
Monstermelding 2										
Monstermelding 3										
		Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index
<b>GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>										
PCB (som 7)	mg/kg ds	0,0049	<0,0245	0	0,0049	<0,0129	-0,01	0,0049	<0,0132	-0,01
PCB 28	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,002		<0,001	<0,002	
PCB 52	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,002		<0,001	<0,002	
PCB 101	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,002		<0,001	<0,002	
PCB 118	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,002		<0,001	<0,002	
PCB 138	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,002		<0,001	<0,002	
PCB 153	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,002		<0,001	<0,002	
PCB 180	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,002		<0,001	<0,002	
<b>METALEN</b>										
Kobalt	mg/kg ds	<3	<7	-0,04	3,6	11,9	-0,02	4,1	11,5	-0,02
Nikkel	mg/kg ds	4,5	13,1	-0,34	6,2	17,2	-0,27	8,3	20,3	-0,23
Koper	mg/kg ds	<5	<7	-0,22	11	21	-0,13	13	24	-0,11
Zink	mg/kg ds	<20	<33	-0,18	47	104	-0,06	45	92	-0,08
Molybdeen	mg/kg ds	<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0
Cadmium	mg/kg ds	<0,2	<0,2	-0,03	0,2	0,3	-0,02	<0,2	<0,2	-0,03
Barium	mg/kg ds	<20	<54 <sup>(6)</sup>		25	90 <sup>(6)</sup>		24	72 <sup>(6)</sup>	
Kwik	mg/kg ds	<0,05	<0,05	-0	<0,05	<0,05	-0	<0,05	<0,05	-0
Lood	mg/kg ds	<10	<11	-0,08	22	33	-0,04	16	23	-0,06
<b>OVERIG</b>										
Droge stof	%	93,2	93,2 <sup>(6)</sup>		89,4	89,4 <sup>(6)</sup>		91,8	91,8 <sup>(6)</sup>	
Lutum	%	1,3			2,6			4,3		
Organische stof (humus)	% ds	0,9			3,8			3,7		
<b>OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN</b>										
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<3	11 <sup>(6)</sup>		<3	6 <sup>(6)</sup>		<3	6 <sup>(6)</sup>	
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	<35	<123	-0,01	<35	<64	-0,03	<35	<66	-0,03
Minerale olie C12 - C16	mg/kg ds	<3	11 <sup>(6)</sup>		<3	6 <sup>(6)</sup>		<3	6 <sup>(6)</sup>	
Minerale olie C16 - C20	mg/kg ds	<4	14 <sup>(6)</sup>		<4	7 <sup>(6)</sup>		<4	8 <sup>(6)</sup>	
Minerale olie C20 - C24	mg/kg ds	<5	18 <sup>(6)</sup>		<5	9 <sup>(6)</sup>		<5	9 <sup>(6)</sup>	
Minerale olie C24 - C28	mg/kg ds	<5	18 <sup>(6)</sup>		6	16 <sup>(6)</sup>		<5	9 <sup>(6)</sup>	
Minerale olie C28 - C32	mg/kg ds	<5	18 <sup>(6)</sup>		9	24 <sup>(6)</sup>		8	22 <sup>(6)</sup>	
Minerale olie C32 - C36	mg/kg ds	6	30 <sup>(6)</sup>		<5	9 <sup>(6)</sup>		<5	9 <sup>(6)</sup>	
Minerale olie C36 - C40	mg/kg ds	<5	18 <sup>(6)</sup>		<5	9 <sup>(6)</sup>		<5	9 <sup>(6)</sup>	
<b>PAK</b>										
Naftaleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Anthraceen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		0,19	0,19		0,078	0,078	
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		0,41	0,41		<0,1	0,1 <sup>(41)</sup>	
Chryseen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		0,32	0,32		0,092	0,092	
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		0,26	0,26		0,069	0,069	
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		0,26	0,26		<0,05	<0,04	
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		0,16	0,16		<0,05	<0,04	
Indeno(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		0,2	0,2		<0,05	<0,04	
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		0,17	0,17		<0,05	<0,04	
PAK 10 VROM	mg/kg ds	0,35	<0,35	-0,03	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0,01</b>	0,52	0,52	-0,03

**Tabel 2: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming**

Grondmonster		BM4			BM5			BM6		
Certificaatcode										
Boring(en)		1, 2, 3			4, 5, 6			7, 8, 9		
Traject (m -mv)		0,08 - 0,50			0,00 - 0,50			0,08 - 0,50		
Humus	% ds	0,90			0,90			0,90		
Lutum	% ds	1,30			1,30			1,30		
Datum van toetsing		29-9-2022			29-9-2022			29-9-2022		
Monsterconclusie		Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde		
Monstermelding 1										
Monstermelding 2										
Monstermelding 3										
		Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index
<b>GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>										
PCB (som 7)	mg/kg ds	0,0049	<0,0245	0	<b>0,0063</b>	<b>0,0315</b>	<b>0,01</b>			
PCB 28	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,004				
PCB 52	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,004				
PCB 101	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,004				
PCB 118	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,004				
PCB 138	mg/kg ds	<0,001	<0,004		0,0015	0,0075				
PCB 153	mg/kg ds	<0,001	<0,004		0,0013	0,0065				
PCB 180	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,004				
<b>METALEN</b>										
Kobalt	mg/kg ds									
Nikkel	mg/kg ds									
Koper	mg/kg ds									
Zink	mg/kg ds									
Molybdeen	mg/kg ds									
Cadmium	mg/kg ds									
Barium	mg/kg ds									
Kwik	mg/kg ds									
Lood	mg/kg ds									
<b>OVERIG</b>										
Droge stof	%	92,2	92,2 <sup>(6)</sup>		92,6	92,6 <sup>(6)</sup>		95,8	95,8 <sup>(6)</sup>	
Lutum	%									
Organische stof (humus)	% ds									
<b>OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN</b>										
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<3	11 <sup>(6)</sup>		<3	11 <sup>(6)</sup>		<3	11 <sup>(6)</sup>	
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	<35	<123	-0,01	<35	<123	-0,01	<35	<123	-0,01
Minerale olie C12 - C16	mg/kg ds	<3	11 <sup>(6)</sup>		<3	11 <sup>(6)</sup>		<3	11 <sup>(6)</sup>	
Minerale olie C16 - C20	mg/kg ds	<4	14 <sup>(6)</sup>		<4	14 <sup>(6)</sup>		<4	14 <sup>(6)</sup>	
Minerale olie C20 - C24	mg/kg ds	<5	18 <sup>(6)</sup>		<5	18 <sup>(6)</sup>		<5	18 <sup>(6)</sup>	
Minerale olie C24 - C28	mg/kg ds	<5	18 <sup>(6)</sup>		<5	18 <sup>(6)</sup>		<5	18 <sup>(6)</sup>	
Minerale olie C28 - C32	mg/kg ds	<5	18 <sup>(6)</sup>		6	30 <sup>(6)</sup>		6	30 <sup>(6)</sup>	
Minerale olie C32 - C36	mg/kg ds	<5	18 <sup>(6)</sup>		<5	18 <sup>(6)</sup>		<5	18 <sup>(6)</sup>	
Minerale olie C36 - C40	mg/kg ds	<5	18 <sup>(6)</sup>		<5	18 <sup>(6)</sup>		<5	18 <sup>(6)</sup>	
<b>PAK</b>										
Naftaleen	mg/kg ds									
Anthraceen	mg/kg ds									
Fenanthreen	mg/kg ds									
Fluorantheen	mg/kg ds									
Chryseen	mg/kg ds									
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds									
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds									
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds									
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds									
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds									
PAK 10 VROM	mg/kg ds									

**Tabel 3: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming**

Grondmonster		OM1			OM2		
Certificaatcode							
Boring(en)		10, 10, 10, 27, 27, 27			20, 20, 20, 23, 23, 23		
Traject (m -mv)		0,50 - 2,00			0,50 - 2,00		
Humus	% ds	0,90			0,90		
Lutum	% ds	2,10			1,40		
Datum van toetsing		29-9-2022			29-9-2022		
Monsterconclusie		Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde		
Monstermelding 1							
Monstermelding 2							
Monstermelding 3							
		Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index
<b>GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>							
PCB (som 7)	mg/kg ds	0,0049	<0,0245	0	0,0049	<0,0245	0
PCB 28	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,004	
PCB 52	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,004	
PCB 101	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,004	
PCB 118	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,004	
PCB 138	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,004	
PCB 153	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,004	
PCB 180	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,004	
<b>METALEN</b>							
Kobalt	mg/kg ds	3,7	12,9	-0,01	3	11	-0,03
Nikkel	mg/kg ds	6,5	18,8	-0,25	6,2	18,1	-0,26
Koper	mg/kg ds	<5	<7	-0,22	<5	<7	-0,22
Zink	mg/kg ds	21	50	-0,16	<b>60</b>	<b>142</b>	<b>0</b>
Molybdeen	mg/kg ds	<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0
Cadmium	mg/kg ds	<0,2	<0,2	-0,03	<0,2	<0,2	-0,03
Barium	mg/kg ds	<20	<54 <sup>(6)</sup>		<20	<54 <sup>(6)</sup>	
Kwik	mg/kg ds	<0,05	<0,05	-0	<0,05	<0,05	-0
Lood	mg/kg ds	<10	<11	-0,08	22	35	-0,03
<b>OVERIG</b>							
Droge stof	%	93,9	93,9 <sup>(6)</sup>		97,1	97,1 <sup>(6)</sup>	
Lutum	%	2,1			1,4		
Organische stof (humus)	% ds	0,9			0,9		
<b>OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN</b>							
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<3	11 <sup>(6)</sup>		<3	11 <sup>(6)</sup>	
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	<35	<123	-0,01	<35	<123	-0,01
Minerale olie C12 - C16	mg/kg ds	<3	11 <sup>(6)</sup>		<3	11 <sup>(6)</sup>	
Minerale olie C16 - C20	mg/kg ds	<4	14 <sup>(6)</sup>		<4	14 <sup>(6)</sup>	
Minerale olie C20 - C24	mg/kg ds	<5	18 <sup>(6)</sup>		<5	18 <sup>(6)</sup>	
Minerale olie C24 - C28	mg/kg ds	<5	18 <sup>(6)</sup>		<5	18 <sup>(6)</sup>	
Minerale olie C28 - C32	mg/kg ds	<5	18 <sup>(6)</sup>		<5	18 <sup>(6)</sup>	
Minerale olie C32 - C36	mg/kg ds	<5	18 <sup>(6)</sup>		<5	18 <sup>(6)</sup>	
Minerale olie C36 - C40	mg/kg ds	<5	18 <sup>(6)</sup>		<5	18 <sup>(6)</sup>	
<b>PAK</b>							
Naftaleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Anthraceen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Chryseen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		0,069	0,069	
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
PAK 10 VROM	mg/kg ds	0,35	<0,35	-0,03	0,38	0,38	-0,03

-----	: Geen toetsnorm aanwezig
<	: kleiner dan de detectielimiet
8,88	: <= Achtergrondwaarde
<=T	: Kleiner of gelijk aan Tussenwaarde
8,88	: <= Interventiewaarde
8,88	: > Interventiewaarde
1	: Gemeten gehalte is <= 0
2	: Enkele parameters ontbreken in de som
41	: Verhoogde rapportagegrens geconstateerd door BoToVa service
6	: Heeft geen normwaarde
8	: Asbest voldoet
#	: verhoogde rapportagegrens
GSSD	: Gestandaardiseerde meetwaarde
Index	: (GSSD - AW) / (I - AW)

- Getoetst via de BoToVa service, versie 3.1.0 -

**Tabel 4: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming**

		AW	WO	IND	I
<b>GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>					
PCB (som 7)	mg/kg ds	0,02	0,04	0,5	1
<b>METALEN</b>					
Kobalt	mg/kg ds	15	35	190	190
Nikkel	mg/kg ds	35	39	100	100
Koper	mg/kg ds	40	54	190	190
Zink	mg/kg ds	140	200	720	720
Molybdeen	mg/kg ds	1,5	88	190	190
Cadmium	mg/kg ds	0,6	1,2	4,3	13
Kwik	mg/kg ds	0,15	0,83	4,8	36
Lood	mg/kg ds	50	210	530	530
<b>OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN</b>					
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	190	190	500	5000
<b>PAK</b>					
PAK 10 VROM	mg/kg ds	1,5	6,8	40	40

**Opdracht**

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V220902560 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	21-09-2022
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	22-09-2022
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	30-09-2022
Projectcode	2022-252	Pagina	1 van 2
Project omschrijving	BJZ Goorseweg 45 Markelo		

Naam	MM1	Datum monsternummer	21-09-2022
Monstersoort	Grond	Datum analyse	29-09-2022
Monsternummer door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Asbest in bodem m.b.v. microscopie - conform AS 3000, AP04 SG6 en NEN 5898 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

**Deelmonsters**

Nummer	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	16-16a-1	8	50	AM14449564
2	17-17a-1	8	50	AM14449564
3	18-18-2	8	50	AM14449564
4	19-19a-1	8	50	AM14449564

**Resultaten**

Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
			Ondergrens		Bovengrens		
	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	
Droge stof	90,9						%
Massa monster (veldnat)	17,5						kg
Massa monster (droog)	15,9						kg
Chrysotiel (serpentine)	n.a.	n.a.	-	-	1,1	1,1	mg/kg ds
Amosiet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
<b>Per mineralogische groep</b>							
Niet hechtgeb. serpentine	n.a.	n.a.	-	-	1,1	1,1	mg/kg ds
Hechtgebonden serpentine	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal serpentine	n.a.	n.a.	-	-	1,1	1,1	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
<b>Totaal</b>							
Niet hechtgeb. asbest	<2	n.a.	-	-	1,1	1,1	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	<2	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal asbest	<2	n.a.	-	-	1,1	1,1	mg/kg ds

n.a. = niet aantoonbaar

Gewogen concentratie asbest : totaal asbest serpentine + 10\*totaal asbest amfibool (mg/kg.ds).

Dit monster is droog gezeefd.

Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder.

**Conclusie en/of opmerkingen:**

Het aangeboden monster bevat geen asbest.

Hoofdanalist laboratorium

Mw. ing. E. Kingma



Dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking zijn gesteld.

Eurofins ACMAA Testing is niet aansprakelijk voor interpretaties en conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten.

Nadere informatie over de toegepaste methodes en prestatiekenmerken is beschikbaar en kan op aanvraag worden verkregen.





**Opdracht**

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V220902560 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	21-09-2022
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	22-09-2022
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	30-09-2022
Projectcode	2022-252	Pagina	2 van 2
Project omschrijving	BJZ Goorseweg 45 Markelo		

Analyse	Fractie > 20 mm	Fractie 8 - 20 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	235	265	348	412	2623	12014	15897
Afgezochte deel fractie (%)	100	100	100	100	20	5		

NHG = Niet hechtgebonden.  
 HG = Hechtgebonden.



**Opdracht**

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V220902561 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	21-09-2022
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	22-09-2022
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	30-09-2022
Projectcode	2022-252	Pagina	1 van 2
Project omschrijving	BJZ Goorseweg 45 Markelo		

Naam	MM2	Datum monstername	21-09-2022
Monstersoort	Grond	Datum analyse	29-09-2022
Monstername door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Asbest in bodem m.b.v. microscopie - conform AS 3000, AP04 SG6 en NEN 5898 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

**Deelmonsters**

Nummer	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	20-20a-1	0	50	AM14449521
2	21-21a-1	0	50	AM14449521
3	22-22a-1	8	50	AM14449521

**Resultaten**

Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
			Ondergrens		Bovengrens		
	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	
Droge stof	90,7						%
Massa monster (veldnat)	16,7						kg
Massa monster (droog)	15,2						kg
Chrysotiel (serpentijn)	8,6	8,6	6,1	6,1	12	12	mg/kg ds
Amosiet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	3,3	33	2,0	20	5,0	50	mg/kg ds
<b>Per mineralogische groep</b>							
Niet hechtgeb. serpentijn	8,6	8,6	6,1	6,1	12	12	mg/kg ds
Hechtgebonden serpentijn	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal serpentijn	8,6	8,6	6,1	6,1	12	12	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	3,3	33	2,0	20	5,0	50	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal amfibool	3,3	33	2,0	20	5,0	50	mg/kg ds
<b>Totaal</b>							
Niet hechtgeb. asbest	12	41	8,0	26	17	62	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	<2	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal asbest	12	41	8,0	26	17	62	mg/kg ds

n.a. = niet aantoonbaar

Gewogen concentratie asbest : totaal asbest serpentijn + 10\*totaal asbest amfibool (mg/kg.ds).

Dit monster is droog gezeefd.

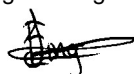
Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder.

**Conclusie en/of opmerkingen:**

Het aangeboden monster bevat asbest.

Hoofdanalist laboratorium

Mw. ing. E. Kingma



Dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking zijn gesteld.

Eurofins ACMAA Testing is niet aansprakelijk voor interpretaties en conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten.

Nadere informatie over de toegepaste methodes en prestatiekenmerken is beschikbaar en kan op aanvraag worden verkregen.



**Opdracht**

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V220902561 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	21-09-2022
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	22-09-2022
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	30-09-2022
Projectcode	2022-252	Pagina	2 van 2
Project omschrijving	BJZ Goorseweg 45 Markelo		

Analyse	Fractie > 20 mm	Fractie 8 - 20 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	373	474	676	1247	4367	8032	15169
Afgezochte deel fractie (%)	100	100	100	100	20	5	*	
<b>Pulp</b>								
Asbesth. materiaal (g)				0,3212	0,1290	0,0740		0,5242
Hechtgebonden				nee	nee	nee		
Aantal deeltjes				52	36	13		101
Percentage chrysotiel (%)				25	25	25		
Gewicht chrysotiel (mg)				80,3	32,3	18,5		131,1
Percentage crocidoliet (%)				7,5	12,5	12,5		
Gewicht crocidoliet (mg)				24,1	16,1	9,3		49,5
<b>totaal per mineralogische groep</b>								
Gehalte NHG serpentijn (mg/kg ds)				5,29	2,13	1,22		8,64
Gehalte serpentijn (mg/kg ds)				5,29	2,13	1,22		8,64
Gehalte NHG amfibool (mg/kg ds)				1,59	1,06	0,61		3,26
Gehalte amfibool (mg/kg ds)				1,59	1,06	0,61		3,26
<b>Totaal</b>								
Aantal deeltjes totaal (stuk)				52	36	13		101
Gehalte NHG t.o.v. totaal (mg/kg ds)				6,88	3,19	1,83		11,9
Gehalte t.o.v. totaal (mg/kg ds)				6,88	3,19	1,83		11,9

\* = Van de zeeffractie <0,5 mm is maximaal 10 gram kwalitatief beoordeeld en deze bevat asbestverdachte vezels.

NHG = Niet hechtgebonden.

HG = Hechtgebonden.



**Opdracht**

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V220902562 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	21-09-2022
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	22-09-2022
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	30-09-2022
Projectcode	2022-252	Pagina	1 van 2
Project omschrijving	BJZ Goorseweg 45 Markelo		

Naam	MM3	Datum monstername	21-09-2022
Monstersoort	Grond	Datum analyse	29-09-2022
Monstername door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Asbest in bodem m.b.v. microscopie - conform AS 3000, AP04 SG6 en NEN 5898 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

**Deelmonsters**

Nummer	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	25-25a-1	0	50	AM14449560
2	26-26a-1	0	50	AM14449560
3	27-27a-1	0	50	AM14449560
4	28-28a-1	0	50	AM14449560

**Resultaten**

Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
			Ondergrens		Bovengrens		
	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	
Droge stof	93,2						%
Massa monster (veldnat)	16,6						kg
Massa monster (droog)	15,5						kg
Chrysotiel (serpentijn)	n.a.	n.a.	-	-	1,1	1,1	mg/kg ds
Amosiet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
<b>Per mineralogische groep</b>							
Niet hechtgeb. serpentijn	n.a.	n.a.	-	-	1,1	1,1	mg/kg ds
Hechtgebonden serpentijn	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal serpentijn	n.a.	n.a.	-	-	1,1	1,1	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
<b>Totaal</b>							
Niet hechtgeb. asbest	<2	n.a.	-	-	1,1	1,1	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	<2	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal asbest	<2	n.a.	-	-	1,1	1,1	mg/kg ds

n.a. = niet aantoonbaar

Gewogen concentratie asbest : totaal asbest serpentijn + 10\*totaal asbest amfibool (mg/kg.ds).

Dit monster is droog gezeefd.

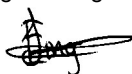
Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder.

**Conclusie en/of opmerkingen:**

Het aangeboden monster bevat geen asbest.

Hoofdanalist laboratorium

Mw. ing. E. Kingma



Dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking zijn gesteld.

Eurofins ACMAA Testing is niet aansprakelijk voor interpretaties en conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten.

Nadere informatie over de toegepaste methodes en prestatiekenmerken is beschikbaar en kan op aanvraag worden verkregen.



**Opdracht**

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V220902562 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	21-09-2022
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	22-09-2022
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	30-09-2022
Projectcode	2022-252	Pagina	2 van 2
Project omschrijving	BJZ Goorseweg 45 Markelo		

Analyse	Fractie > 20 mm	Fractie 8 - 20 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	801	757	1082	1793	3506	7555	15494
Afgezochte deel fractie (%)	100	100	100	100	20	5		

NHG = Niet hechtgebonden.

HG = Hechtgebonden.



**Opdracht**

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V221000043 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	30-09-2022
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	22-09-2022
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	07-10-2022
Projectcode	2022-252	Pagina	1 van 1
Project omschrijving	BJZ Goorseweg 45 Markelo		

Naam	MM2	Datum monsternamen	21-09-2022
Monstersoort	Grond	Datum analyse	07-10-2022
Monsternamen door	Opdrachtgever		
Analyse methode	Bepaling van respirabele asbestvezels m.b.v. SEM conform AS3000 en NEN 5898 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

**Deelmonsters**

Nummer	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	20-20a-1	0	50	AM14449521
2	21-21a-1	0	50	AM14449521
3	22-22a-1	8	50	AM14449521

**Resultaten**

Labcode zeeffractie monster: V220902561  
 Massa zeeffractie <0,5 mm: 8032 g  
 Massa totale monster: 15,169 kg  
 Inweeg materiaal: 2,55 g  
 Vergroting: 2100  
 Effectieve filter diameter: 22,025 mm  
 Onderzocht oppervlak: 2,2800 mm<sup>2</sup>  
 Beeldveldoppervlak: 0,0228 mm<sup>2</sup>  
 Aantal getelde beeldvelden: 100

	Aantal gemeten vezels	Gehalte aan vezels mg/kg ds	Ondergrens mg/kg ds	Bovengrens mg/kg ds
Totaal gemeten serpentijn	0	<0,1	<0,1	<0,1
Totaal gemeten amfibool	0	<0,1	<0,1	<0,1
Totaal asbest	0	<0,1	<0,1	<0,2
Totaal gewogen asbest		<1,1	<0,1	<1,1

Totaal gewogen asbest: totaal asbest serpentijn + 10\*totaal asbest amfibool (mg/kg.ds)

Hoofdanalist laboratorium

Mw. ing. E. Kingma



Dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking zijn gesteld.

Eurofins ACMAA Testing is niet aansprakelijk voor interpretaties en conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten.

Nadere informatie over de toegepaste methodes en prestatiekenmerken is beschikbaar en kan op aanvraag worden verkregen.



# BIJLAGE VI

Foto's









































## **Bijlage 5 AERIUS-berekening**

**AERIUS-berekening  
rood voor rood  
Goorseweg 45, Markelo**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

# AERIUS-BEREKENING

## ROOD VOOR ROOD,

### GOORSEWEG 45, MARKELO

Auteur: BIZ.nu  
Opdrachtgever: Oonk-Noteboom B.V.  
Status: Definitief  
Datum: Juni 2022



Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16  
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle  
Dr. Van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht  
Euclideslaan 265  
3584 BV UTRECHT

T: 0546-54 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

**INHOUDSOPGAVE**

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>VOORGENOMEN ONTWIKKELING.....</b>	<b>4</b>
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>UITGANGSPUNTEN .....</b>	<b>6</b>
3.1	ALGEMEEN .....	6
3.2	GEbruIKSFASE .....	6
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>RESULTATEN &amp; CONCLUSIE .....</b>	<b>8</b>
<b>BIJLAGE BIJ DE STIKSTOFBEREKENING .....</b>		<b>9</b>
BIJLAGE 1	REKENRESULTATEN GEbruIKSFASE.....	9

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggende AERIUS-berekening heeft betrekking op het perceel aan de Goorseweg 45, gelegen in het buitengebied van Markelo (gemeente Hof van Twente). In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een bedrijf dat onderdelen voor woningbouw vervaardigt en een bedrijfswoning. Het bedrijf is van plan om op deze locatie te stoppen. Het voornemen bestaat om de aanwezige bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning te slopen. Op basis van de Rood-voor-Rood regeling en het ter plaatse opheffen van het bedrijf worden twee compensatiekavels gecreëerd. In de gewenste situatie zal sprake zijn van drie vrijstaande woningen op het perceel.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied aan de Goorseweg 45 ten opzichte van de kern Markelo (rode ster) en de directe omgeving (rode omkadering) weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied (Bron: PDOK)

In het kader van het bestemmingsplan is inzicht in de te verwachten effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden nodig. BJZ.nu is gevraagd om de te verwachten stikstofemissie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en de eventuele gevolgen daarvan inzichtelijk te maken.

De stikstofberekening is uitgevoerd met behulp van de voorgeschreven rekentool AERIUS Calculator 2021. In voorliggend rapport wordt een toelichting op de AERIUS berekening gegeven.



## HOOFDSTUK 2 VOORGENOMEN ONTWIKKELING

Aan de Goorseweg 45, in het buitengebied van Markelo (gemeente Hof van Twente), is een bouwbedrijf gevestigd. Het bedrijf is voornemens om te verhuizen. Het voornemen bestaat om de aanwezige bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning te slopen. In het kader van Rood-voor-Rood regeling en het opheffen ter plaatse van het bedrijf zullen ter compensatie twee compensatiekavels gecreëerd worden. In de gewenste situatie bevinden zich drie vrijstaande woningen met bijgebouwen op het perceel. De woningen worden gasloos gebouwd. Ten slotte wordt het perceel landschappelijk ingepast.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het projectgebied (rode omkadering) weergegeven. In afbeelding 2.2 is een impressie van de gewenste situatie weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto projectgebied (Bron: PDOK, bewerkt)





Afbeelding 2.2 Impressie gewenste situatie (Bron: De Erfontwikkelaar)

## HOOFDSTUK 3 UITGANGSPUNTEN

### 3.1 Algemeen

Het projectgebied bevindt zich op circa 3,2 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, namelijk 'Borkeld'.

In het kader van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn), die op 1 juli 2021 in werking is getreden, is de aanlegfase van de ontwikkeling achterwege gelaten. In de Wsn is namelijk een partiële vrijstelling voor de bouwsector opgenomen. Dit houdt in dat de door de bouw mogelijke veroorzaakte stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden buiten beschouwing worden gelaten bij een natuurvergunning. De vrijstelling geldt slechts voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw-, sloop en aanleg en ander werkzaamheden en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk als gevolg van bijvoorbeeld bewoning, gebruik van utiliteitsbouw of verkeer dat over een weg rijdt.

Concreet betekent dit dat de aanlegfase sinds 1 juli 2021 niet meer berekend hoeft te worden. In dit geval is er ook geen sprake van sloop-/bouwwerkzaamheden. Hieronder worden de uitgangspunten van de berekening ten aanzien van de gebruiksfase toegelicht.

### 3.2 Gebruiksfase

In de berekening voor de gebruiksfase worden de NO<sub>x</sub> en NH<sub>3</sub> emitterende bronnen van de voorgenomen ontwikkeling in kaart gebracht. Deze emitterende bronnen bestaan in dit geval uit de verkeersgeneratie en het eventuele gasverbruik van de te realiseren woningen.

#### 3.2.1 Woningen

Doordat de woningen gasloos worden gebouwd, is ten aanzien van het gebruik van de woningen zelf geen sprake van stikstofemissies en deposities op Natura 2000-gebieden. De woningen zijn dan ook neutraal (zonder emissies) gemodelleerd in de AERIUS-berekening.

#### 3.2.2 Verkeersgeneratie

De te realiseren woningen brengen een bepaald aantal verkeersbewegingen met zich mee. Dit heeft stikstofuitstoot tot gevolg. Het toenemend aantal verkeersbewegingen als gevolg van het project heeft dan ook invloed op de AERIUS-berekening en moet in ogenschouw worden genomen. Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Hof van Twente (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied.

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval is van het gemiddelde uitgegaan.

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het project het volgende beeld:

Functie	Verkeersbewegingen per woning per weekdag (gemiddeld)	Aantal woningen	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)
Koop, huis, vrijstaand	8,2	3	24,6
<b>Totaal</b>			<b>24,6</b>

De totale verkeersgeneratie voor de te realiseren woningen komt afgerond neer op **25 verkeersbewegingen per weekdag**.

In verband met het ophalen van vuilnis, veegwagens en het leveren van goederen voor de woningen is rekening gehouden met 0,02 vrachtwagenbewegingen per woning. Dit komt overeen met tabel A6 in de publicatie van het CROW. Dit komt neer op  $0,02 * 3 = 0,06$  vrachtwagenbewegingen per etmaal.

In voorliggend geval wordt er, gezien de ligging van het projectgebied en de ligging van de inrit, van uitgegaan dat het verkeer het projectgebied vanaf de Goorseweg bereikt en verlaat. Het verkeer zal zich bewegen via de Goorseweg om zo de N753 te bereiken, waar vanaf er twee aannemelijke routes zijn.

De eerste route gaat via de N753 naar het westen om zo de kruising tussen de N753, de Potdijk en de Stokkumerweg te bereiken, waar het verkeer vervolgens opgaat in het heersende verkeersbeeld.

De tweede route gaat via de N753 naar het oosten om zo de kruising tussen de N753, de Markeloseweg, de Twikkelerweg en de Herikerweg te bereiken, waar het verkeer vervolgens opgaat in het heersende verkeersbeeld.

Gesteld wordt dat het verkeer afkomstig van het projectgebied op de genoemde kruisingen verdund is tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer en dat het verkeer qua rij- en stopgedrag niet meer te onderscheiden zal zijn van het overige wegverkeer.

Om een uiterst worst-case scenario te berekenen is 100% van de verkeersbewegingen op beide routes gemodelleerd. Zodoende is met twee keer zoveel verkeer gerekend dan wordt verwacht.

## HOOFDSTUK 4 RESULTATEN & CONCLUSIE

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De onderdelen en resultaten van de AERIUS-berekening zijn in bijlage 1 bijgevoegd.

Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

## **BIJLAGE BIJ DE STIKSTOFBEREKENING**

### **Bijlage 1      Rekenresultaten gebruiksfase**

# Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
[www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers](http://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers)*



## Contactgegevens

Rechtspersoon

BJZ.nu

Inrichtingslocatie

Goorseweg 45,  
7475 BC Markelo

## Activiteit

Omschrijving

Realisatie 3 woningen

Toelichting

Slopen bestaande bebouwing en realisatie 3 woningen

## Berekening

AERIUS kenmerk

RaS15KLT4biG

Datum berekening

24 juni 2022, 11:21

Rekenconfiguratie

Wnb-rekengrid

## Totale emissie

Gebruiksfase - Beoogd

Rekenjaar

2022

Emissie NH<sub>3</sub>

0,7 kg/j

Emissie NO<sub>x</sub>

6,1 kg/j

## Resultaten

Gebruiksfase - Beoogd

Hoogste depositie

-

Hexagon

Gebied

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

-

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

-

Grootste toename van depositie

-

Grootste afname van depositie



-



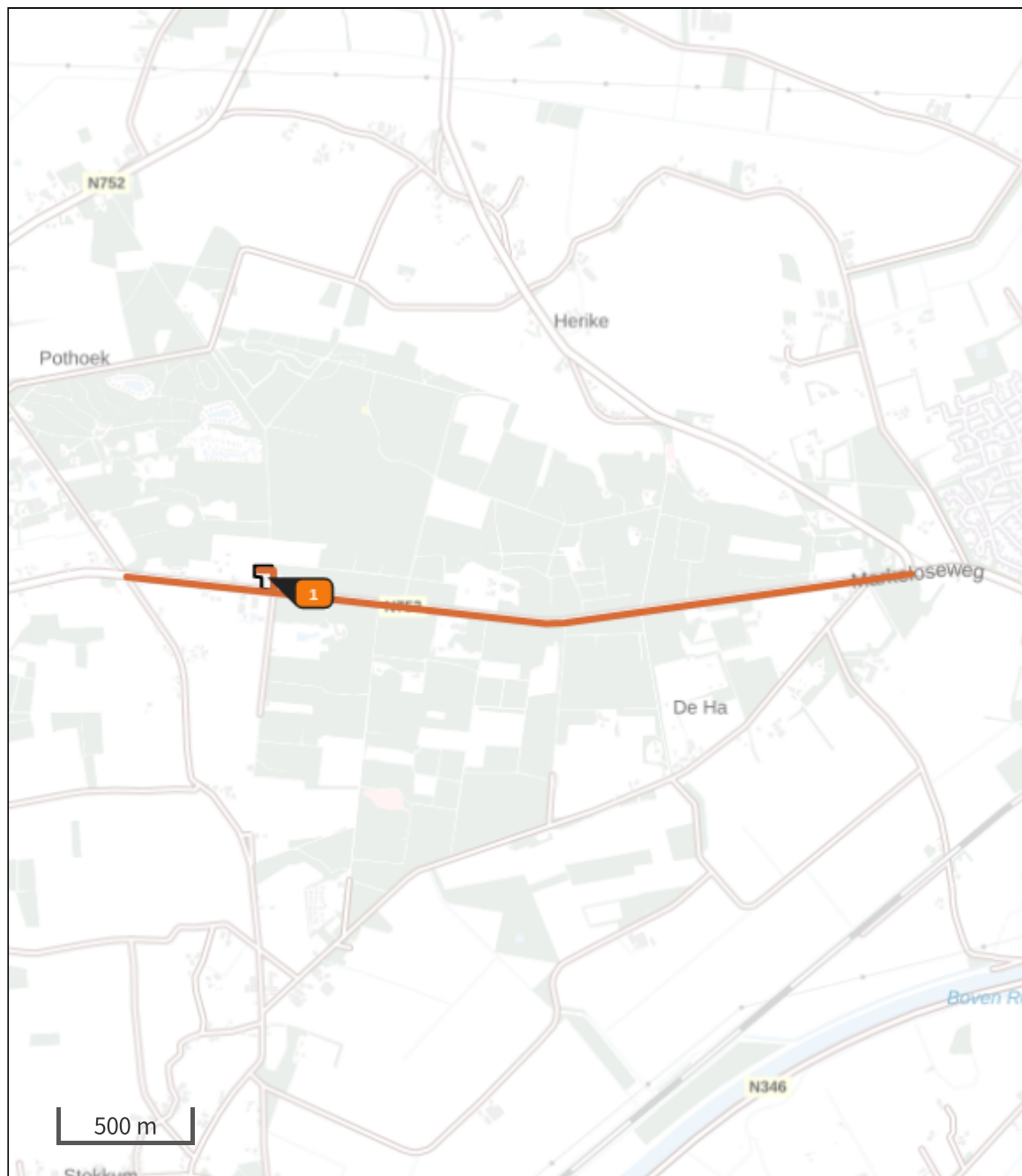









Gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2022

Emissiebronnen

	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
 Wonen en Werken   Woningen   Woningen	-	-
 Verkeersnetwerk	0,7 kg/j	6,1 kg/j

### Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- |   |  |
|---|--|
|  Habitatrictlijn                 |  Grootste afname van depositie  |
|  Vogelrichtlijn                  |  Grootste toename van depositie |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totale depositie       |
|  Niet bepaald                    |  |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

### Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Gebruiksfase, Rekenjaar 2022

**1** Wonen en Werken | Woningen

---

Naam	Woningen	Uittreedhoogte	<u>1,0 m</u>
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>
Temporele variatie	<u>Continue Emissie</u>		

**Disclaimer**

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

**Rekenbasis**

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie	2021.1_20220620_ac60a62cca
Database versie	2021.1_ac60a62cca

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:  
<https://www.aerius.nl/>

## **Bijlage 6 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling**

## Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling **Goorseweg 45, Markelo**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

## **AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING**

### **'GOORSEWEG 45, MARKELO**

Naam: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Goorseweg 45, Markelo  
Datum: Februari 2023  
Versie: Definitief



## INHOUDSOPGAVE

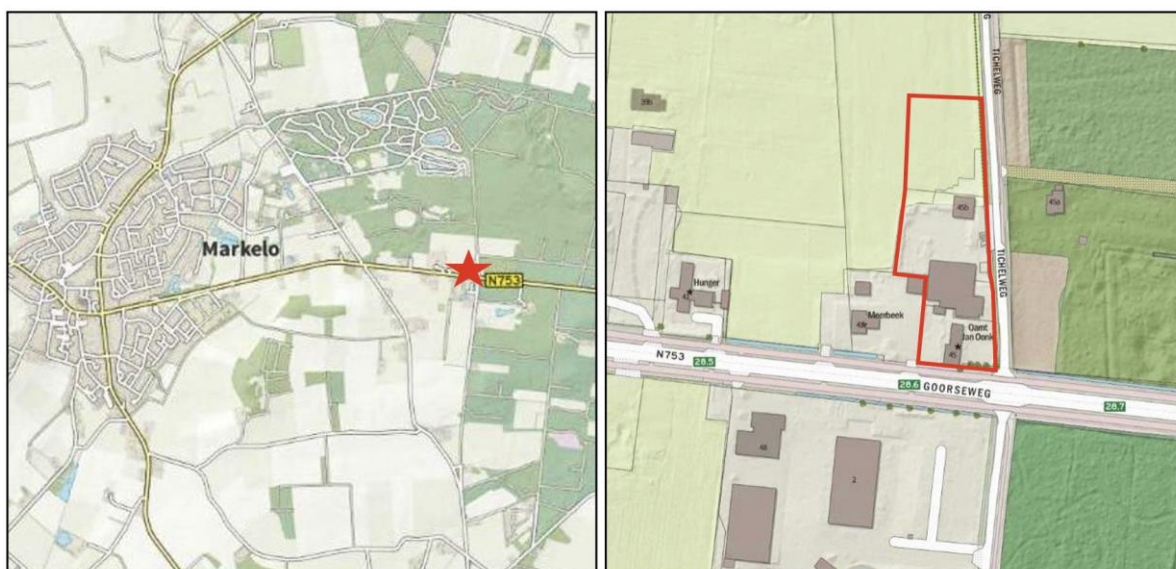
<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>KENMERKEN VAN HET VOORNEMEN .....</b>	<b>6</b>
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>BESCHRIJVING VAN DE MILIEUEFFECTEN .....</b>	<b>9</b>
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>CONCLUSIE.....</b>	<b>12</b>

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggende aanvraag vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft betrekking op het perceel aan de Goorseweg 45 te Markelo, in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente. Ter plaatse is een bedrijfsperceel aanwezig met bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning (hierna projectgebied). Het voornemen bestaat om het projectgebied te herontwikkelen naar een woonerf met in totaal drie woningen. Hiervoor worden de bestaande aanwezige bedrijfsgebouwen gesloopt. De bedrijfswoning blijft behouden en wordt herbestemd van een bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming. Het voornemen is om achter de bestaande (bedrijfs)woning twee extra woningen toe te voegen. Eén extra woning kan worden gebouwd als compensatie voor het opheffen van het bedrijf ter plaatse. De tweede extra woning kan worden gebouwd middels de Rood voor Rood-regeling zoals verwoord in de beleidsnota 'Grond voor gebruik' van de gemeente Hof van Twente.

Op basis van de Rood voor Rood-regeling kan in ruil voor het slopen van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing het recht op een compensatiewoning worden verkregen. In het kader van voorgenomen ontwikkeling is het minimale slooppoppervlak voor de compensatiewoning nog niet verkregen. In het geval het benodigde aantal slooppoppervlak is verkregen, kan via een afwijkingsbevoegdheid een compensatiewoning worden gebouwd. De slooplocatie valt dus buiten de scope van voorliggende aanvraag.

De indicatieve ligging van het projectgebied ten opzichte van de kern Markelo (rode ster) en de directe omgeving (rode omlijning) wordt weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied ten opzichte van Markelo en de directe omgeving (Bron: PDOK)

Omdat deze voorgenomen herontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Vanuit het ruimtelijke spoor is een vormvrije toets aan het Besluit milieueffectrapportage noodzakelijk. In dit document worden de milieueffecten van deze ontwikkeling beschouwd. Eerst wordt een nadere toelichting op de m.e.r.-beoordeling gegeven.

### M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in de integrale ruimtelijke afweging te geven. Een plan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wet milieubeheer (Wm) (als wettelijk plan);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van het Besluit milieueffectrapportage (kolom 3, plannen);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het plan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van het Besluit milieueffectrapportage (kolom 4, besluiten);  
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het plan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Het realiseren van woningen is niet als activiteit opgenomen in de C-lijst van het Besluit m.e.r.. In de D-lijst de volgende activiteit opgenomen: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’*. Het realiseren van woningen is als een stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken, waardoor toetsing aan de drempelwaarden dient plaats te vinden. De drempelwaarden zijn ten aanzien van de hiervoor genoemde activiteit als volgt:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

In voorliggend geval is geen sprake van het realiseren van 2.000 of meer woningen en wordt de oppervlakte van 100 hectare niet overschreden. Het oppervlak van het gehele projectgebied bedraagt namelijk circa 0,4 hectare. Daarnaast gaat het niet om 2.000, maar slechts 3 woningen. Desalniettemin dient, gelet op de aard en omvang van het project, wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Voorliggende aanvraag voorziet hierin.

### **Inhoud en doel van de vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Inhoudelijk gaat de vormvrije m.e.r.-beoordeling in op de *mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu* als gevolg van het initiatief. Deze belangrijke nadelige gevolgen worden beoordeeld aan de hand van de selectiecriteria opgesomd in Bijlage III van de EEG-richtlijn Milieueffectbeoordeling, die drie hoofdthema's noemt:

- de kenmerken van de activiteit;
- de plaats van de activiteit (ligging en samenhang met andere activiteiten (cumulatie));
- de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

Het doel van de notitie is om op objectieve wijze informatie over mogelijke, relevante milieugevolgen van het project te verzamelen en te presenteren.

### **Betrokken partijen**

Bij het project zijn grondeigenaren en de gemeente Hof van Twente betrokken.

Voor het vaststellen van het bestemmingsplan is de gemeenteraad van de gemeente Hof van Twente het bevoegd gezag. Daarnaast worden de provincie Overijssel, Waterschap Rijn en IJssel en eventueel andere vooroverlegpartners geïnformeerd inzake voorliggend project.

### **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt het voornemen beschreven. Daarbij komen aanleiding, achtergronden en uitgangspunten aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op de mogelijke milieueffecten van het project. In hoofdstuk 4 wordt bij wijze van samenvatting de beoordeling gedaan van de omstandigheden van het voornemen. Hierin wordt tevens de conclusie van de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven.

## HOOFDSTUK 2 KENMERKEN VAN HET VOORNEMEN

Dit hoofdstuk gaat in op de voorgenomen ontwikkeling en de projectlocatie.

### **Voorgenomen ontwikkeling**

Aan de Goorseweg 45 is Bouwbedrijf Oonk-Noteboom B.V. gevestigd. Het bedrijf beschikt over een bedrijfskavel van circa 3.200 m<sup>2</sup>, waarop bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning zijn gevestigd. Het bedrijf is een groeiend bedrijf, waarbij op de huidige locatie een ruimtegebrek begint te ontstaan. Bovendien voldoet het huidige bedrijfsgebouw niet meer aan de hedendaagse eisen en (duurzaamheids)wensen. Het bouwbedrijf zal moeten groeien op de huidige locatie of verhuizen naar een nieuwe locatie. Diverse opties zijn onderzocht waaronder het veranderen en vergroten van het huidige bedrijfsgebouw. Gebleken is dat groeien op de huidige locatie niet gewenst is, mede ook in verband met de nabijgelegen woonpercelen van derden.

De optie die overblijft is het verplaatsen van het bedrijf naar een nieuwe locatie en het herontwikkelen van het huidige bedrijfsperceel naar een woonperceel voor in totaal drie vrijstaande woningen.

Mede omdat er vooralsnog geen passende nieuwe locatie is gevonden voor het bouwbedrijf, gaat de voorgenomen ontwikkeling in eerste instantie uit van de herbestemming van de bestemming 'Bedrijf' en 'Agrarisch met waarden' naar een passende woonbestemming. Hierbij wordt bij recht één woning toegestaan. Dit betreft de bestaande bedrijfswoning.

De beoogde twee extra woningen ter plaatse van het bedrijfsperceel worden in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt op basis van afwijkingsbevoegdheden. Eén van de woningen kan mogelijk worden gemaakt in ruil voor het beëindigen van de bedrijfsvoering en het slopen van het bedrijfsgebouw. De tweede extra woning kan mogelijk worden gemaakt middels de Rood voor Rood-regeling zoals verwoord in de beleidsnota 'Grond voor gebruik' van de gemeente Hof van Twente.

Op basis van de Rood voor Rood-regeling kan in ruil voor het slopen van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing het recht op een compensatiewoning worden verkregen. In het kader van voorgenomen ontwikkeling is nog niet het minimale sloopoppervlak verkregen. Via een binnenplanse afwijking in dit bestemmingsplan is het mogelijk om een compensatiewoning te realiseren in het geval er voldoende sloopmeters zijn verkregen.

Het eindbeeld binnen het projectgebied is een woonperceel met drie woningen. Verder blijft de bestaande mantelzorgwoning gehandhaafd. Het geheel wordt landschappelijk ingepast middels een erfinrichtingsplan. In afbeelding 2.1 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan opgenomen.



Afbeelding 2.1 Erfinrichtingsplan Goorseweg 45 Markelo (Bron: De Erfontwikkelaar)

### Locatiekenmerken

De omgeving van het projectgebied bestaat voornamelijk uit agrarische gronden, met verspreid liggende woonpercelen en agrarische bedrijfspercelen. De omgeving wordt getypeerd als 'jong heide- en broekontginningslandschap'. Ten opzichte van omliggend essen en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden.

In het projectgebied zelf is Bouwbedrijf Oonk-Noteboom B.V. gevestigd. Het bedrijf beschikt over een bedrijfskavel van circa 3.200 m<sup>2</sup>, waarop bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning zijn gevestigd. Verder is op het perceel een mantelzorgwoning gevestigd. Het achterste deel van het projectgebied bestaat uit agrarische grond. Het totale projectgebied heeft een oppervlakte van circa 4.125 m<sup>2</sup>.

### Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning en het bouwen van drie woningen. De ontwikkeling is kleinschalig en legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen. Tijdens de gebruiksfase zal elektriciteit en water nodig zijn. De woningen zullen gasloos gebouwd worden, conform de Wet Voortgang Energietransitie. Daarnaast zullen de woningen naar de duurzame standaarden gebouwd worden.

De productie van afvalstoffen betreffen voor de beoogde woningen uitsluitend de huishoudelijke afvalstoffen. Deze worden zoveel mogelijk gescheiden om nuttige afvalstoffen op eenvoudige wijze te kunnen inzamelen en vervolgens verwerken/recyclen. Er is geen sprake van de productie van gevaarlijk afval.

**Verontreiniging en hinder**

In de sloop- en aanlegfase kan sprake zijn van tijdelijke verkeers- en geluidhinder van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden op locatie. Het gaat dan om geluid en stof vanuit de bouwplaats en bouwverkeer van en naar het projectgebied. Vanwege de ligging, de omvang van de ontwikkeling en de geschatte tijdsduur, is er geen noodzaak om verkeer tijdelijk om te leiden, met de daarbij behorende effecten. Na afronding van de bouwwerkzaamheden zal de genoemde tijdelijke hinder volledig vervallen. Het aspect tijdelijke hinder leidt niet tot mogelijk belangrijke milieugevolgen.

In de gebruiksfase zullen de verkeersbewegingen afnemen ten opzichte van de huidige situatie. In de beoogde situatie zal er namelijk geen vrachtverkeer meer van en naar de locatie hoeven. Tevens zal er van mogelijke hinder van het bedrijf op omliggende woningen geen sprake meer zijn.

Van onacceptabele negatieve effecten op het milieu en de omgeving is geen sprake. In de gebruiksfase zullen ten gevolge van de activiteiten geen nadelige effecten op het milieu en de omgeving plaatsvinden. Woningen worden namelijk niet gezien als milieubelastende functies. Zoals in hoofdstuk 3 wordt geconstateerd is er geen sprake van een onevenredige aantasting van beschermende natuurgebieden en/of het woon- en leefklimaat ter plaatse.

**Risico op ongevallen, specifiek met gevaarlijke stoffen of technologieën**

De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een toename van risico's voor de omgeving. Er worden geen gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd en er worden geen risicovolle technieken toegepast.



## HOOFDSTUK 3      **BESCHRIJVING VAN DE MILIEUEFFECTEN**

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn de mogelijk negatieve milieueffecten van het voornemen relevant. Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven, gaat het om de sloop van bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning en op de bouw van drie woningen. Relevante milieuaspecten zijn verkeer, geluid, luchtkwaliteit, water, ecologie en stikstof. In dit hoofdstuk worden de te verwachten (tijdelijke) effecten per aspect beschreven. Verder wordt ingegaan op tijdelijke hinder als gevolg van de ontwikkeling. Voor een aantal van deze aspecten is door diverse bureaus onderzoeken uitgevoerd. De conclusies van deze onderzoeken zijn samengevat in onderstaande alinea's.

### **Verkeer**

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie zijn berekeningen gemaakt op basis van de CROW-publicatie 'toekomstbestendig parkeren' (december 2018). In de CROW-publicatie wordt uitgegaan van een minimum en maximum generatie. Dit is de bandbreedte. In dit geval wordt van het gemiddelde uitgegaan.

Voor de ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Hof van Twente);
- stedelijke zone: buitengebied;
- functie: 'woning koop vrijstaand';
- parkeernorm: 2,4 parkeerplaatsen per woning;
- verkeersgeneratie: gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per woning per weekdageetmaal.

Op basis van bovenstaande gegevens is er sprake van een verkeersgeneratie van circa afgerond gemiddeld 25 verkeersbewegingen per weekdageetmaal voor de drie woningen binnen het projectgebied.

In de huidige situatie is er een bouwbedrijf gevestigd. Een bouwbedrijf valt in de categorie 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief'. Voor deze categorie geldt volgens de CROW-publicatie een verkeersgeneratie van gemiddeld 10 verkeersbewegingen per weekdageetmaal per 100 m<sup>2</sup> bvo. Het huidige bouwbedrijf heeft een bruto vloeroppervlak van circa 600 m<sup>2</sup>. Het aantal verkeersbewegingen per weekdageetmaal bedraagt hiermee gemiddeld 60 verkeersbewegingen ten aanzien van het bouwbedrijf. In de huidige situatie maakt ook een bedrijfswoning onderdeel uit van het projectgebied. Hiervoor bedraagt de verkeersgeneratie gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per weekdageetmaal. Het totaal aantal verkeersbewegingen voor het projectgebied bedraagt in de huidige situatie dus afgerond gemiddeld 69 verkeersbewegingen per weekdageetmaal.

De verkeersgeneratie zal in de beoogde situatie afnemen ten opzichte van de huidige situatie met gemiddeld 44 verkeersbewegingen per weekdageetmaal.

Tevens wordt opgemerkt dat in de beoogde situatie er geen vrachtverkeer meer van en naar de locatie hoeft. Daarmee zal er van mogelijke hinder van het bedrijf op omliggende woningen geen sprake meer zijn.

Het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de verkeerssituatie wordt ingeschaald op positief.

### **Geluid**

Woningen zijn niet opgenomen in de VNG-uitgave, omdat woningen in beginsel niet aan te merken zijn als milieubelastende objecten. Echter zal wel sprake zijn van enig geluid als gevolg van de woonfuncties (leefgeluiden), hiervoor gelden echter geen normen. Het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de geluidssituatie wordt ingeschaald op neutraal.

### **Luchtkwaliteit**

Het plan heeft zoals geconstateerd bij het onderdeel verkeer ten opzichte van de huidige situatie geen extra verkeersbewegingen tot gevolg. Er is in de nieuwe situatie juist sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Het aandeel vrachtverkeer zal afnemen naar niet tot nauwelijks. Er kan worden gesteld dat het voornemen 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Vervolgonderzoek naar effecten op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Het effect van de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van luchtkwaliteit wordt ingeschaald op positief.

## **Water**

### *Algemeen*

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente. De locatie bevindt zich in een grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied. De locatie ligt niet in een waterwingebied.

### *Grondwater*

Ten aanzien van het grondwaterbeschermingsgebied dient bij mechanische ingrepen in de bodem dieper dan twee meter, zoals boringen, funderingen en grondwerken, een melding te worden gedaan bij de provincie Overijssel. De mechanische ingrepen kunnen namelijk de beschermende werking van kleilagen in de bodem aantasten. Om dit te voorkomen wordt er een melding gedaan en worden de algemene voorschriften gevolgd.

### *Oppervlaktewater*

Er is in of nabij het projectgebied geen oppervlaktewater aanwezig.

### *Afvalwater*

Het afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen worden afgevoerd naar de RWZI door middel van de bestaande gemeentelijke riolering.

### *Hemelwater*

Hemelwater wordt in het projectgebied opgevangen en zoveel mogelijk ter plaatse geïnfiltreerd in de omliggende tuinen van de woningen en andere onverharde delen binnen het projectgebied. Er is voldoende onverhard oppervlak om hemelwater op te vangen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect water niet leidt tot mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen.

Het effect van de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van water wordt ingeschaald op neutraal.

## **Ecologie**

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

### *Gebiedsbescherming*

Volgens het wettelijk kader ten aanzien van gebiedsbescherming zoals vastgelegd in de Wet natuurbescherming zal Nederland aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Hiernaast is het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het projectgebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is 'Borkeld' op een afstand van circa 3,2 kilometer. Overige Natura 2000-gebieden bevinden zich op verdere afstand. Het projectgebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN maar wel aangrenzend aan het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen op circa 6 meter afstand van het projectgebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot het NNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.

Om de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te beoordelen heeft BJZ.nu stikstofberekeningen uitgevoerd met behulp van de AERIUS-calculator<sup>1</sup>.

Geconcludeerd wordt dat voor de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Tot slot wordt opgemerkt dat, vanwege de ruime afstand van het projectgebied tot Natura 2000-gebieden, op voorhand wordt geconcludeerd dat het voornemen door geluid, licht of trillingen geen negatieve effecten veroorzaakt voor Natura 2000-gebieden.

#### *Soortenbescherming*

Voorafgaand aan de sloop van de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen wordt een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het is op dit moment nog niet bekend wanneer de sloop van de gebouwen plaatsvindt. Het onderzoek wordt uitgevoerd ten tijde er zicht is op de planning van de sloop. Op die manier wordt geborgd dat de meest actuele situatie ter plaatse ecologisch wordt beoordeeld. Met eventueel noodzakelijke mitigerende maatregelen is het mogelijk om te slopen zonder overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming.

#### **Tijdelijke hinder**

In de sloop- en aanlegfase kan sprake zijn van tijdelijke verkeers- en geluidhinder van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden op locatie. Het gaat dan om geluid en stof vanuit de bouwplaats en bouwverkeer van en naar het projectgebied. Vanwege de ligging, de omvang van de ontwikkeling en de geschatte tijdsduur, is er geen noodzaak om verkeer tijdelijk om te leiden, met de daarbij behorende effecten. Na afronding van de bouwwerkzaamheden zal de genoemde tijdelijke hinder volledig vervallen. Het aspect tijdelijke hinder leidt niet tot mogelijk belangrijke milieugevolgen.

Het aspect tijdelijke hinder leidt niet tot mogelijk belangrijke milieugevolgen.

#### **Cumulatie**

Cumulatie van effecten treedt op wanneer werkzaamheden in direct omliggende gebieden vergelijkbare effecten veroorzaken met de hierboven beschreven effecten en in dezelfde periode worden uitgevoerd.

In voorliggend geval vinden er in de nabijheid geen andere ontwikkelingen plaats die voor cumulatie van effecten kunnen zorgen. Cumulatie is in dit geval dan ook niet aan de orde.

---

<sup>1</sup> Stikstofonderzoek 'AERIUS-berekening Goorseweg 45 Markelo', juni 2022, BJZ.nu BV

## HOOFDSTUK 4 CONCLUSIE

Dit hoofdstuk dient als samenvatting van de conclusies van de hoofdstukken 2 en 3. In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen activiteit aan onderstaande criteria getoetst en een eindafweging gemaakt.

1. De kenmerken van de activiteit;
2. De plaats van de activiteit;
3. De samenhang met andere activiteiten (cumulatie);
4. De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

### Kenmerken van de activiteit

Het voornemen behelst het slopen van bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning en het bouwen van drie woningen aan de Goorseweg 45 in Markelo. Hiervoor zal binnen de gemeente Hof van Twente 1.000 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bebouwing gesloopt worden. Bij de kenmerken van de activiteit dient in het bijzonder in overweging te worden genoemd:

- de omvang van het project;
- hinder.

#### *Omvang*

De ontwikkeling is relatief gering van omvang. Het voornemen past in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente. Geconcludeerd wordt dat dit project ver beneden de drempelwaarden van de m.e.r.-beoordelingsplicht blijft.

#### *Hinder*

Tijdens de uitvoering van het voornemen kunnen omwonenden en flora en fauna hinder ondervinden. Geconstateerd is dat de hinder voor omwonenden en de effecten op flora en fauna beperkt en slechts tijdelijk is. In de beoogde situatie is de hinder voor omwonenden en de effecten op flora en fauna zelfs beter dan in de huidige situatie aangezien het plan is om de bedrijfsactiviteiten ter plaatse te beëindigen. Hiermee neemt de verkeersgeneratie en daarmee de hinder voor omwonenden.

### Plaats van de activiteit

Het projectgebied ligt geheel binnen grondgebied van de gemeente Hof van Twente. De voorgenomen activiteit ligt in waterbeschermingsgebied en intrekgebied. Middels een melding bij de provincie Overijssel worden mechanische ingrepen gemeld. Verder wordt bij de werkzaamheden rekening gehouden met de algemene voorschriften die gelden.

Het projectgebied grenst aan het Natuurnetwerk Nederland. Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand. De bescherming van het NNN kent geen externe werking. Omdat het projectgebied buiten het Natuurnetwerk Nederland ligt, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland.

### Samenhang met andere activiteiten ter plaatse

Er vinden in de naastgelegen terreinen van het projectgebied geen andere (grootschalige) ontwikkelingen plaats waarmee rekening dient te worden gehouden.

### Kenmerken van de belangrijke nadelige milieugevolgen

Voor de beoordeling van eventuele belangrijke nadelige milieugevolgen van de voorgenomen activiteit moet, daar waar opportuun, rekenschap worden gegeven aan de volgende zaken:

- het bereik van het effect (geografische zone en de grootte van de getroffen bevolking);
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;

- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, frequentie en de onomkeerbaarheid van het effect.

Uit hoofdstuk 3 is gebleken dat de ontwikkeling op de relevante milieuaspecten verkeer, geluid, luchtkwaliteit, water en ecologie (waaronder stikstof) geen belangrijke structurele nadelige en onomkeerbare milieugevolgen met zich meebrengt. De ontwikkeling gaat wel gepaard met tijdelijke hinder als gevolg van de bouwwerkzaamheden, maar deze zullen na afronding volledig vervallen.

#### **Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling**

De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een MER noodzakelijk maakt.

## **Bijlage 7 Watertoets**

# Digitale Watertoets

---

Resultaat van de check gedaan op 03-10-2022 15:38

## Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

---

VOOR DE ACTIVITEIT DIGITALE WATERTOETS IS OP BASIS VAN DE GEGEVEN ANTWOORDEN NODIG:

1. normale procedure
2. Advies klimaatadaptie
3. Advies kwaliteit oppervlaktewater
4. Advies afvalwaterketen
5. Advies grondwaterbeheer
6. advies waterwingebied Overijssel

---

OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE





# Digitale Watertoets

---

## VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE CHECK

1. Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?
  - nee
2. Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?
  - nee
3. Is er in of rondom het plangebied wel eens sprake (geweest) van wateroverlast of grondwateroverlast?
  - nee
4. Ligt in of nabij het plangebied een watergang?
  - nee
5. Ligt in of nabij het plangebied een waterkering?
  - nee
6. Maakt het plan deel uit van een groter plan, zoals een masterplan/stedenbouwkundige visie?
  - nee
7. Wordt water aangelegd, gedempt of aangepast?
  - nee
8. Wordt recreatief medegebruik van watergangen of gronden in beheer van het waterschap mogelijk gemaakt?
  - nee
9. Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m<sup>2</sup>?
  - nee
10. Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500m<sup>2</sup>?
  - nee

# Digitale Watertoets

---

11. Bedraagt het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter?
  - ja
12. Zijn er kansen voor afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?
  - ja
13. ligt in het plangebied een beschermd watererfgoed?
  - nee
14. ligt het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied in Overijssel
  - ja
15. ligt het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied in Gelderland
  - nee
16. Ligt het plangebied nabij een rioolwaterzuivering?
  - nee
17. Ligt het plangebied nabij een rioolgemaal?
  - nee
18. Ligt in of nabij het plangebied een persleiding?
  - nee
19. Ligt in of nabij het plangebied een rioolwateroverstort?
  - nee
20. Legt u drainagemiddelen aan?
  - nee

## DETAILS

### 1. normale procedure

Op basis van uw locatie en gegeven antwoorden blijkt dat u waterschapsbelangen raakt.

#### Wat moet ik doen?

Gebruik alstublieft de knop ""DIRECT AANVRAGEN"" om een advies aan te vragen bij het waterschap. Hiervoor is een eenmalige registratie benodigd. In een startoverleg kan gezamenlijk bepaald worden welke wateraspecten een rol spelen en tot welk detailniveau deze uitgewerkt dienen te worden. Dit kan ook betekenen dat er een waterhuishoudkundig plan, een geohydrologisch onderzoek of een uitgebreide analyse van het huidige watersysteem noodzakelijk is. Gezamenlijk wordt er invulling gegeven aan de wateraspecten. Als er overeenstemming is over de inhoud van de waterparagraaf kan u de tekst opnemen in de toelichting van het ruimtelijk plan.

U kunt ook contact opnemen via [info@wrij.nl](mailto:info@wrij.nl) of met onze adviseurs:

Marieke Brouwer-te Molder ([m.brouwer@wrij.nl](mailto:m.brouwer@wrij.nl)) voor de gemeenten: Deventer, Rijssen-Holten, Hof van Twente, Haaksbergen, Zutphen, Lochem, Berkelland, Winterswijk. Jan van der Schoot ([j.vanderschoot@wrij.nl](mailto:j.vanderschoot@wrij.nl)) voor de gemeenten: Doesburg, Bronckhorst, Oost Gelre, Oude IJsselstreek, Doetinchem, Aalten. Henk Meulenveld ([h.meulenveld@wrij.nl](mailto:h.meulenveld@wrij.nl)) voor de gemeenten: Arnhem, Rozendaal, Rheden, Westervoort, Duiven, Zevenaar, Montferland.

#### Waar moet ik op letten?

#### Achtergrondinformatie

DETAILS

## 2. Advies klimaatadaptie

We willen watersysteem zo inrichten, dat het beter bestand is tegen de effecten van de verwachte klimaatverandering, zoals zwaardere buien en langere droge perioden.

Wat moet ik doen?

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

## DETAILS

### 3. Advies kwaliteit oppervlaktewater

Hemelwater dat van verhard oppervlak direct afstroomt naar het oppervlaktewater kan verontreinigd raken door specifieke activiteiten binnen een plan. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld agrarische bedrijven, industrieterreinen, tankstations, autobedrijven of sloperijen etc. Het waterschap zal in deze gevallen aanvullende voorzorgsmaatregelen adviseren om verontreiniging van oppervlaktewater te voorkomen.

#### Wat moet ik doen?

U zult voorzorgsmaatregelen moeten nemen om verontreiniging van oppervlaktewater te voorkomen.

#### Waar moet ik op letten?

#### Achtergrondinformatie

## DETAILS

### 4. Advies afvalwaterketen

Wij streven naar een doelmatige werking van de gehele afvalwaterketen. Wij treden daarom graag in een vroeg stadium in gesprek over nieuwe ontwikkelingen. Hemelwater wordt min mogelijk afgevoerd naar de afvalwaterzuivering, zodat meer water in de bodem wordt vastgehouden, de efficiëntie van de waterzuivering vergroot wordt, en het aantal riooloverstorten op het oppervlaktewater wordt teruggedrongen. Een toename van afvalwater heeft effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Het (gemeentelijk) rioolstelsel, de rioolgemalen (overnamepunten) en de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) dienen de toename te kunnen verwerken, zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten.

Wat moet ik doen?

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

## DETAILS

### 5. Advies grondwaterbeheer

We streven naar doelmatig waterbeheer dat optimaal de functies en het huidige gebruik ondersteunt. Nieuwe functies sluiten aan bij het gewenst grond- en oppervlaktewaterregime. Hiermee willen we structurele overlast door te hoog grondwater voorkómen en verdroging door te laag grondwater tegengaan.

Wat moet ik doen?

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie



## DETAILS

### 6. advies waterwingebied Overijssel

Het plangebied raakt een grondwaterbeschermingsgebied.

#### Wat moet ik doen?

In waterwingebieden zijn alleen activiteiten, die verband houden met de waterwinning, toegestaan.

#### Waar moet ik op letten?

In een waterwingebied wordt het grond- of oppervlaktewater gebruikt om er drinkwater van te maken. Om de kwaliteit van het drinkwater te waarborgen moet er voorkomen worden dat grond- en oppervlaktewater binnen een waterwingebied vervuild raakt. Rondom waterwingebieden worden daarom grondwaterbeschermingsgebieden aangewezen. In deze gebieden gelden extra regels om de risico's van bovengrondse activiteiten op de drinkwatervoorziening te beperken. Ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij grondwaterbeschermingsgebieden moeten daarom aan extra regels voldoen.

#### Achtergrondinformatie

Grondwaterbeschermingsgebieden worden aangewezen door de provincie. Naast de huidige grondwaterbeschermingsgebieden zijn de provincies bezig met het aanwijzen van Aanvullende Strategische Voorraden (ASV gebieden). De ASV gebieden worden gereserveerd en beschermd voor toekomstige drinkwaterplannen. Zo zorgen de provincies ervoor dat we ook in de toekomst voldoende drinkwater zullen produceren.



## Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, herziening Goorseweg 45 Markelo' met identificatienummer NL.IMRO.1735.BGxGoorswg45-OP10 van de gemeente Hof van Twente;

#### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en de daarbij behorende bijlagen);

#### 1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.5 aan- en uitbouwen

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

#### 1.6 aan huis verbonden beroep

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, alsmede nevenactiviteiten in de vorm van kappers, autorijscholen, assurantiekantoren, verzekeringskantoren, schoonheidsspecialistes, hondentrimsalons, kinderopvang, pedicures en naar de aard daarmee qua uitstraling op het woonmilieu vergelijkbare activiteiten en met uitzondering van detailhandel en webwinkels, maar inclusief internetverkoop, dat in (bijgebouwen bij) de eigen woning wordt uitgeoefend, waarbij ten hoogste 25% van de oppervlakte van de woning inclusief (bij)gebouwen wordt gebruikt met een maximum van 50 m<sup>2</sup> en de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

#### 1.7 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

#### 1.8 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden, fokken en/of africhten van dieren, met dien verstande dat gebruiksgerichte paardenhouderijen niet zijn toegestaan;

**1.9 archeologisch deskundige**

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

**1.10 archeologische relictten**

zaken welke zijn overgebleven uit een vroeger tijd en getuigen van een toestand die toenmaals was, en daarmee cultuurhistorisch waardevol zijn;

**1.11 archeologische verwachting**

een toegekende hoge, middelhoge of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

**1.12 archeologische waarde**

een toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

**1.13 archeologisch onderzoek**

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

**1.14 bebouwing**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**1.15 bedrijf**

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

**1.16 bed and breakfast**

een kleinschalige overnachtingaccommodatie bestaande uit maximaal vier bedden, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf in de bestaande en legale woning in combinatie met het serveren van ontbijt, waarbij de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van bed & breakfast maximaal 50 m<sup>2</sup> mag zijn;

**1.17 bedrijfswoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en waarvan (een lid van) het huishouden functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein;

**1.18 begane grondvloer**

de vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het peilniveau;

**1.19 bestaand en legaal**

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime, waarbij geldt dat voor zover het gebruik betrekking heeft op nevenactiviteiten, deze nevenactiviteiten mogen worden uitgeoefend in de vorm en omvang zoals toegestaan op grond van het voorheen geldend planologisch regime;

**1.20 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.21 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.22 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

**1.23 bijgebouw**

een vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

**1.24 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

**1.25 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.26 bouwlaag**

het geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw, uitgezonderd kelders;

**1.27 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.28 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

**1.29 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

**1.30 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.31 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.32 erf**

de door kadastrale grenzen dan wel door herkenbare andere perceelsbegrenzing afgebakende gronden, die direct zijn gelegen bij een gebouw met een zelfde bestemming;

**1.33 evenement**

een georganiseerde gebeurtenis, (openlucht)manifestatie, themadag of -week in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;

**1.34 extensieve dagrecreatie**

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte;

**1.35 gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.36 gebruiken**

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

**1.37 grondgebonden agrarisch bedrijf**

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel zoals melkrundvee, schapen en paarden. Het biologisch houden van vee wordt geschaard onder een grondgebonden agrarisch bedrijf;

**1.38 hobbymatig agrarisch gebruik**

het gebruik van grond ten behoeve van agrarische activiteiten in een omvang die niet als bedrijfsmatig kan worden beschouwd;

**1.39 hoofdgebouw**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;



**1.40 huishouden**

een persoon die of groep personen die gezamenlijk een huishouding voert;

**1.41 inrichtingsplan**

een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke inpassing hiervan in de bestaande situatie wordt beschreven;

**1.42 inwoning**

maximaal drie huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen (zoals een gezamenlijke rioolaansluiting en/of hemelwatervoorziening en/of ruimte) en waarbij de woning uiterlijk uit één bouwvolume bestaat;

**1.43 kampeermiddel**

tenten, tentwagens, kampeerauto's of toercaravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde een stacaravan, chalets of trekkershutten;

**1.44 landschappelijke waarden**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare -al dan niet begroeide- deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

**1.45 omgevingsvergunning**

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.46 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde , of van werkzaamheden**

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

**1.47 overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**1.48 paardenbak**

een terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

**1.49 peil**

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;

**1.50 permanente bewoning**

het gebruiken/bewonen als hoofdverblijf gedurende een aaneengesloten periode van meer dan vier weken, dan wel voor recreatieve verhuur aan één en dezelfde persoon gedurende meer dan 35 dagen per jaar;

**1.51 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**1.52 recreatiewoning**

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, bestemd om uitsluitend door (het huishouden van) een persoon of groep van personen dat/die zijn hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt voor weekend en/of verblijfsrecreatie;

**1.53 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.54 stacaravan**

een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen en met één woon/bouwlaag, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

**1.55 teeltondersteunende voorzieningen**

bouwwerken, niet zijnde kassen, die door grondgebonden agrarische bedrijven toegepast worden om de teelt van fruit, bomen, groente of potplanten te bevorderen en te beschermen; hieronder wordt mede begrepen afdekfolies;

**1.56 traditionele bebouwing**

bebouwing met een typisch Twentse bouwstijl die aansluit op de karakteristiek van ter plaatse aanwezige bebouwing en die wordt/is opgericht met gebruik van traditionele voor de streek kenmerkende materialen;

**1.57 trekkershut**

een recreatieverblijf van eenvoudige houtenconstructie en beperkte omvang, voor (nacht)verblijf en niet permanente bewoning door passanten;

**1.58 uitvoeren**

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

**1.59 verblijfsrecreatie**

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf in de vorm van kampeermiddelen, stacaravans of trekkershutten door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

**1.60 voorgevel**

de gevel van een gebouw die in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming, als voorkant van dat gebouw kan worden aangemerkt;

**1.61 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van maximaal één huishouden dan wel meerdere huishoudens indien sprake is van inwoning;

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.2      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.3      de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.4      de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de bovenzijde van de begane grondmoer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken van dakkapellen;

### **2.5      de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.6      de afstand tot perceelgrenzen:**

tussen de grenzen van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

### **2.7      ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- dan wel bestemmingsgrens met maximaal 1 m wordt overschreden.

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten vanuit het hart van een lijn.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven, ontsluitingsvoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen voor naastgelegen bestemmingen, met dien verstande dat deze gronden niet als erf dienen te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 2,5 m mag bedragen, met uitzondering van de andere bouwwerken die vóór de voorgevel van het op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 m mag bedragen.

## **Artikel 4 Wonen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. bed & breakfast;
- d. legale paardenbakken;
- e. ontsluitingsvoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen voor naastgelegen bestemmingen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tuinen en erven.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 *woningen***

Woningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. woningen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- c. de goothoogte is maximaal 4 m;
- d. de bouwhoogte is maximaal 10 m;
- e. de inhoud bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>.

#### **4.2.2 *bijgebouwen***

Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de afstand tot het hoofdgebouw bedraagt maximaal 25 m;
- b. de oppervlakte per woning bedraagt maximaal 150 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte maximaal 3 m;
- d. de bouwhoogte maximaal 6 m.

#### **4.2.3 *bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

met dien verstande dat lichtmasten niet zijn toegestaan bij paardenbakken.

#### **4.2.4 *toepassing bouwregels***

Bij het toepassen van de bouwregels zoals opgenomen in dit artikel worden tevens de algemene bouwregels zoals opgenomen in Artikel 9 in acht genomen.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a voor het herbouwen van een woning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. de nieuwe woning wordt gebouwd op een afstand van maximaal 25 m tot de bestaande woning;
  2. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
  3. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

4. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
  5. er zekerheid bestaat dat de oude woning wordt afgebroken.
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 voor het bouwen van:
1. één woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Rood voor Rood';
- mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
- conform het gemeentelijk Rood voor Rood beleid, zoals opgenomen in het in Bijlage 1 opgenomen beleid 'Grond voor gebruik', 1.000 m<sup>2</sup> aan (voormalige) (agrarische)bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
  - de (agrarische) bedrijfsvoering op de deelnemende locaties zijn/worden beëindigd en waarbij de milieuvergunning wordt ingetrokken;
  - de sloop afkomstig is uit het buitengebied van de gemeente Hof van Twente;
  - de inhoud van de woning niet meer mag bedragen dan 1000 m<sup>3</sup>;
  - de goothoogte van de woning niet meer bedraagt dan 4 m;
  - de bouwhoogte van de woning niet meer bedraagt dan 10 m;
  - bijgebouwen zijn niet toegestaan;
  - er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan waartoe een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd;
  - op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden.
- c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 voor het bouwen van:
1. één woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sloopverplichting'; en
  2. 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij de woning;
- mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
- de (voormalige) bedrijfsbebouwing zoals aangegeven met nummer 1 op het in Bijlage 2 opgenomen Sloopverplichting wordt gesloopt;
  - de inhoud van de woning niet meer mag bedragen dan 900 m<sup>3</sup>;
  - de goothoogte van de woning niet meer bedraagt dan 4 m;
  - de bouwhoogte van de woning niet meer bedraagt dan 10 m;
  - de afstand van bijgebouwen tot het hoofdgebouw maximaal 25 meter bedraagt;
  - de goothoogte van bijgebouwen maximaal 3 m bedraagt;
  - de bouwhoogte van bijgebouwen maximaal 6 m bedraagt;
  - er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan waartoe een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd;
  - op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

##### *4.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken zoals opgenomen in de lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 3 opgenomen erfinrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke

inpassing;

- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken zoals opgenomen in de bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 12 maanden uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 3 opgenomen erfinrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **4.5.1 Paardenbakken**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.1 onder d voor het toestaan van paardenbakken, mits:

- a. de afstand van de paardenbak minimaal:
  1. 30 m uit de as van de weg bedraagt;
  2. 30 m vanaf woningen van derden bedraagt;
- b. de oppervlakte maximaal 800 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan waartoe een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd.

##### **4.5.2 Andere landschapsmaatregelen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.1 waarbij andere landschapsmaatregelen getroffen worden, met dien verstande dat deze minimaal gelijk zijn aan de genoemde landschapsmaatregelen als gesteld in Bijlage 3. Verder geldt het volgende:

- a. er wordt voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarde als gesteld in het inrichtingsplan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.



## **Artikel 5 Leiding - Water**

### **5.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. de bescherming van een ondergrondse hoofdwaterttransportleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - water';
  - b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **5.2 bouwregels**

Op de in artikel 5.1 genoemde gronden mag, in afwijking van het bepaalde in de voorafgaande artikelen, niet worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van het leidingbeheer met per gebouw een maximaal bebouwde oppervlakte van 20 m<sup>2</sup>.

### **5.3 afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

### **5.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *5.4.1 Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

#### *5.4.2 Weigering*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

#### *5.4.3 Advies leidingbeheerder*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

**5.4.4** *Uitzondering*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning

**5.5** **wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. het verplaatsen van de aanduiding 'hartlijn leiding - water' in verband met de verplaatsing van de ondergrondse waterleiding;
- b. het wijzigen van de bestemmingsgrenzen van de (dubbel)bestemming 'Leiding - Water' in verband met de verplaatsing van de ondergrondse waterleiding.

## **Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 1**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **6.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande en legale gebouwen niet worden vergroot.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *6.3.1 Afwijking gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

#### *6.3.2 Uitzondering*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. 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;
- c. de, voor het bouwen benodigde, grondbewerkingen niet dieper zijn dan 0,40 m vanaf maaiveld of het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup>.

#### *6.3.3 Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

### **6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *6.4.1 Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;

- f. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

**6.4.2**     *Voorwaarde*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

**6.4.3**     *Uitzondering*

Het in artikel 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup> of van bodemingrepen niet dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
  - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 of een ontgrondingsvergunning;
  - 3. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

**6.4.4**     *Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en eventueel te stellen voorwaarden.

## **Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 3**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **7.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande en legale gebouwen niet worden vergroot.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *7.3.1 Afwijking gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

#### *7.3.2 Uitzondering*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. 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;
- c. de, voor het bouwen benodigde, grondbewerkingen niet dieper zijn dan 0,40 m vanaf maaiveld of het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 10 ha.

#### *7.3.3 Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

### **7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *7.4.1 Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;

- f. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

**7.4.2**     *Voorwaarde*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

**7.4.3**     *Uitzondering*

Het in artikel 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 10 ha of van bodemingrepen niet dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
  - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 of een ontgrondingsvergunning;
- e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

**7.4.4**     *Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en eventueel te stellen voorwaarden.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 8    Anti-dubbelregel**

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 9 Algemene bouwregels**

### **9.1 Bestaande maatvoering**

#### *9.1.1 Bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken*

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de regels van dit plan is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

#### *9.1.2 Bestaande afstand bouwwerken*

In die gevallen dat de bestaande afstand van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de regels van dit plan is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

#### *9.1.3 Bestaande dakhelling*

In die gevallen dat de bestaande dakhelling van gebouwen, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de regels van dit plan is voorgeschreven, geldt die dakhelling in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

#### *9.1.4 Bestaande oppervlakttes*

Het bepaalde in artikel 9.1.1 met betrekking tot de bestaande oppervlakte is niet van toepassing in geval van sloop en herbouw van bestaande bijgebouwen.

#### *9.1.5 Bestaande inhoud*

Het bepaalde in artikel 9.1.1 met betrekking tot de bestaande inhoud is niet van toepassing in geval van sloop en herbouw van bestaande woningen.

### **9.2 Dakhelling gebouwen**

#### *9.2.1 Dakhelling gebouwen*

De dakhelling van gebouwen bedraagt minimaal 18° met uitzondering van ondergeschikte aan- en uitbouwen tenzij anders bepaald in hoofdstuk 2.

#### *9.2.2 Afwijken dakhelling*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 9.2.1 voor het toestaan van een lagere dakhelling in het geval van bijzondere bouwvormen die door de welstandscommissie als zodanig zijn aangemerkt.

### **9.3 Situering woningen**

#### *9.3.1 Afstand tot de weg*

De afstand van een woning tot de openbare weg bedraagt minimaal de bestaande afstand.

#### *9.3.2 Afwijking afstand tot de weg*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.3.1 voor het toestaan van een kleinere afstand van een woning tot de openbare weg, mits een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.



**9.3.3** *Afstand woning tot agrarisch bedrijf*

De afstand van een woning tot een bouwvlak van een agrarisch bedrijf bedraagt minimaal 50 m, dan wel de bestaande kleinere afstand.

**9.4** **Situering bijgebouwen en paardenbakken**

Voor het bouwen van bijgebouwen en paardenbakken geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de, op het betrokken bouwperceel gelegen woning.

**9.4.1** *afwijking*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.4 voor het toestaan van het bouwen van bijgebouwen en paardenbakken voor de voorgevel van de, op het betrokken bouwperceel gelegen woning, mits er achter de voorgevel geen ruimte is vanwege bijvoorbeeld de ligging aan de openbare weg.

## **Artikel 10 Algemene gebruiksregels**

### **10.1 Strijdig gebruik**

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan;
- e. een gebruik van recreatiewoningen, stacaravans, plattelandsappartementen, boerderijkamers en trekkershutten ten behoeve van permanente bewoning en/of zorgvoorzieningen.
- f. het (zelfstandig) bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen.

## **Artikel 11 Algemene aanduidingsregels**

### **11.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**

#### *11.1.1 Aanduidingsomschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *11.1.2 Bouwregels*

- a. Gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

#### *11.1.3 Uitzondering*

Het verbod zoals opgenomen in 11.1.2 onder a is niet van toepassing indien voorafgaand aan het bouwen advies is gevraagd aan het waterleidingbedrijf.

#### *11.1.4 Specifieke gebruiksregels*

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen is de uitoefening van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt niet toegestaan. Deze bepaling is niet van toepassing op akkerbouw.

#### *11.1.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 11.1.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diep ploegen, woelen, mengen en ophogen van gronden;
  2. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
  3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
  4. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
  5. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
  6. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt niet verleend dan nadat advies is gevraagd aan het waterleidingbedrijf.
- c. Geen omgevingsvergunning als bedoeld onder a is nodig voor:
  1. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
  2. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

## **11.2 Milieuzone - intrekgebied**

### *11.2.1 Aanduidingsomschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - intrekgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### *11.2.2 Bouwregels*

- a. Gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

### *11.2.3 Uitzondering*

Het verbod zoals opgenomen in 11.2.2 onder a is niet van toepassing indien voorafgaand aan het bouwen advies is gevraagd aan het waterleidingbedrijf.

### *11.2.4 Specifieke gebruiksregels*

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen is de uitoefening van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt niet toegestaan. Deze bepaling is niet van toepassing op akkerbouw.

### *11.2.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 11.2.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diep ploegen, woelen, mengen en ophogen van gronden;
  2. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
  3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
  4. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
  5. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
  6. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt niet verleend dan nadat advies is gevraagd aan het waterleidingbedrijf.
- c. Geen omgevingsvergunning als bedoeld onder a is nodig voor:
  1. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
  2. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

## **11.3 Vrijwaringszone - radar**

### *11.3.1 Aanduidingsomschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - radar' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een radarverstoringgebied.

11.3.2 *Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen mag niet hoger worden gebouwd dan 45 m.

11.3.3 *Afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.3.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is gevraagd aan de beheerder van het radarverstoringsgebied.

## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

### 12.1 Afwijking vergroten bestaande en bestemde woningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de maximale toegestane inhoudsmaat van een woning:

- a. tot een inhoud van 900 m<sup>3</sup> met dien verstande dat de gebouwen landschappelijk worden ingepast, wat blijkt uit een in te dienen en door het bevoegd gezag goed te keuren beplantingsplan/inrichtingsplan of;
- b. tot een inhoud van 1.500 m<sup>3</sup>, mits kan worden voldaan aan onderstaande staffelmethode ten opzichte van compensatie:

Vergroting woning m <sup>3</sup> (vanaf 900 m <sup>3</sup> )	Compensatie m <sup>3</sup> sloopmeters
0-100	150
100-200	200
200-300	400
300-400	600
400-500	800
500-600	1.000

- c. tot een inhoud van 2.000 m<sup>3</sup>, mits minimaal aan 1.500 m<sup>2</sup> (voormalige) (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid 12.1 b, of 12.1 c zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

1. de oppervlakte te slopen bebouwing is afkomstig uit de gemeente Hof van Twente;
2. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige geraadpleegd;
3. de minimale investering in ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in een schetsplan van de bebouwing en erfinrichtings- en/of beplantingsplan met een instandhoudingstermijn van 10 jaar. Het erfinrichtings- en/of beplantingsplan met in standhoudingstermijn zijn onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning;
4. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden.

### 12.2 Afwijking bijgebouwen tot 450 m<sup>2</sup>

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor het bouwen van één of meer bijgebouwen binnen een woonbestemming tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 150 m<sup>2</sup>, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen niet meer bedraagt dan 450 m<sup>2</sup>;
- b. binnen de gemeente Hof van Twente het tweevoudige van de nieuw te bouwen oppervlakte wordt gesloopt;
- c. de op het erf bestaande karakteristieke bebouwing behouden blijft;
- d. de nieuw te bouwen bijgebouwen aansluiten bij de (karakteristiek van de) te handhaven bebouwing;
- e. uit een inrichtingsplan blijkt dat de erfstructuur wordt gehandhaafd dan wel verbeterd, zowel ten aanzien van beplanting als bebouwing;
- f. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

### **12.3 Afwijking evenementen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurige evenementen, mits:

- a. er voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein aanwezig zijn;
- b. de aan te brengen voorzieningen tijdelijk zijn wat inhoudt dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de belangen van eigenaars en/of gebruikers van betrokken of nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

### **12.4 Algemene afwijkingsregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- b. van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 75 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, veermuizenkelders, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden, kleine religieuze bouwwerken en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.

### **12.5 Voorwaarden algemene afwijkingsregels**

Afwijking als bedoeld in artikel 12.4 kan slechts worden toegepast, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 13 Algemene wijzigingsregels**

### **13.1 Algemene wijzigingsregel**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
  2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
  3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. de reconstructie van de binnen het plangebied gelegen wegen, met dien verstande dat de op de kaart gegeven bestemming 'Verkeer' ter weerszijden van de weg met ten hoogste 2,5 m mag worden verbreed.



## **Artikel 14 Algemene procedureregels**

Ten aanzien van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moeten zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

- a. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
- b. met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- d. met betrekking tot geurhinder een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd;
- e. beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- f. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

#### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 15.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 15.1.2

Artikel 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 16 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Goorseweg 45 Markelo'.

## **Bijlagen regels**

## **Bijlage 1 Grond voor gebruik**

# Grond voor gebruik

*Ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst!*

## Inhoud

1. Aanleiding .....	3
2. Instrument Hof van Twente .....	5
3. Toevoegingen instrumentaria.....	7
VAB-beleid.....	7
Rood voor Rood.....	7
Veldschuren.....	7
Niet agrarische bedrijven in het buitengebied.....	7
Sloopvoucher-regeling.....	8
4. Colofon .....	9

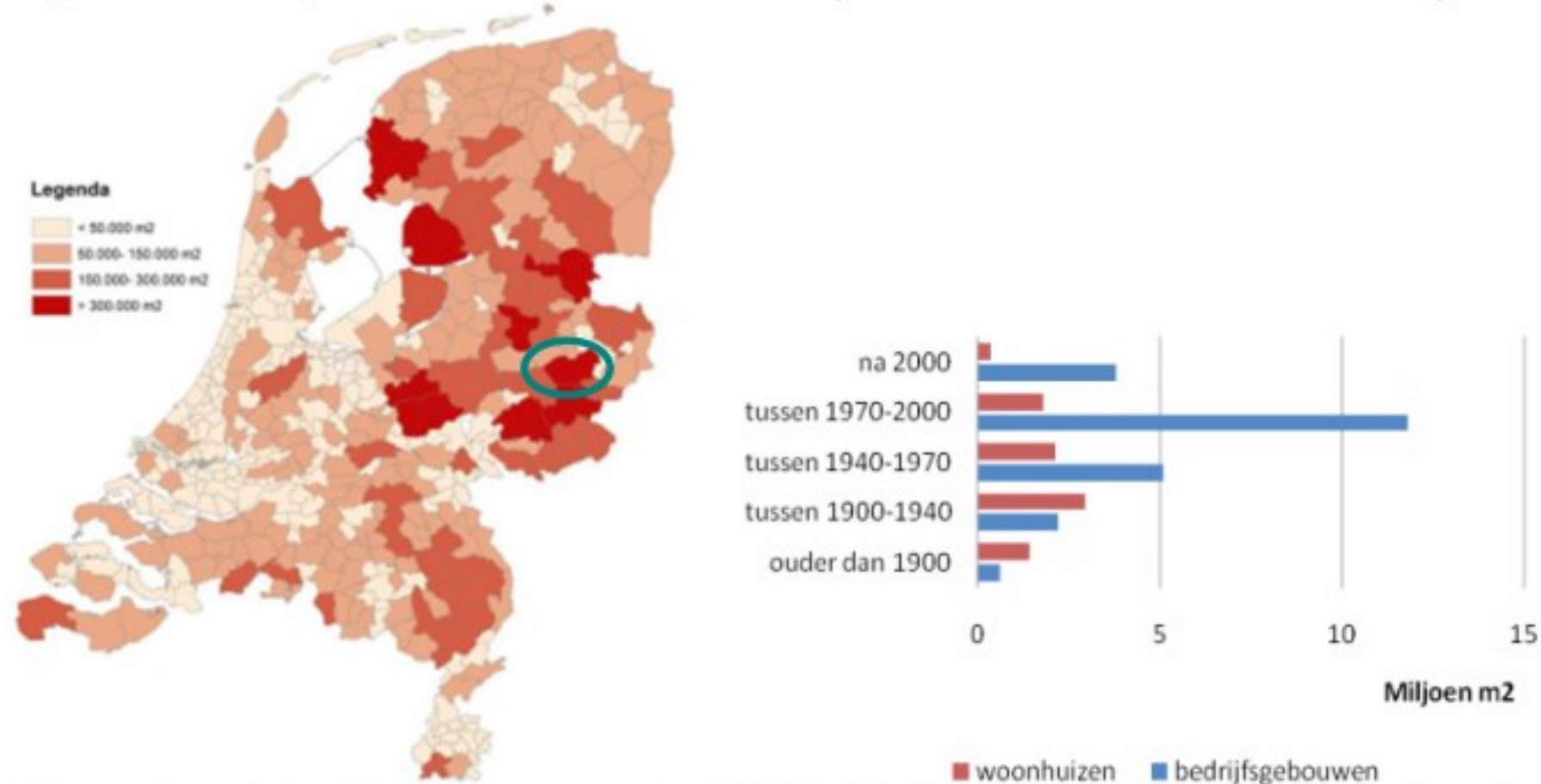
## BIJLAGEN

1. Hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) .....	11
2. Rood voor Rood .....	15
3. Nieuwe landgoederen .....	17
4. Herbouw karakteristiek woningen .....	21
5. Vergroten bestaande en bestemde woning.....	22
6. Veldschuren .....	23
7. Gebruik inpandige bedrijfsruimte (deel) van boerderij voor bewoning .....	23
8. Herbouw bijgebouwen tot 450 m2.....	24
9. Uitbreiden niet agrarische bedrijven in het buitengebied .....	24
10. Sloopvoucher-regeling .....	25



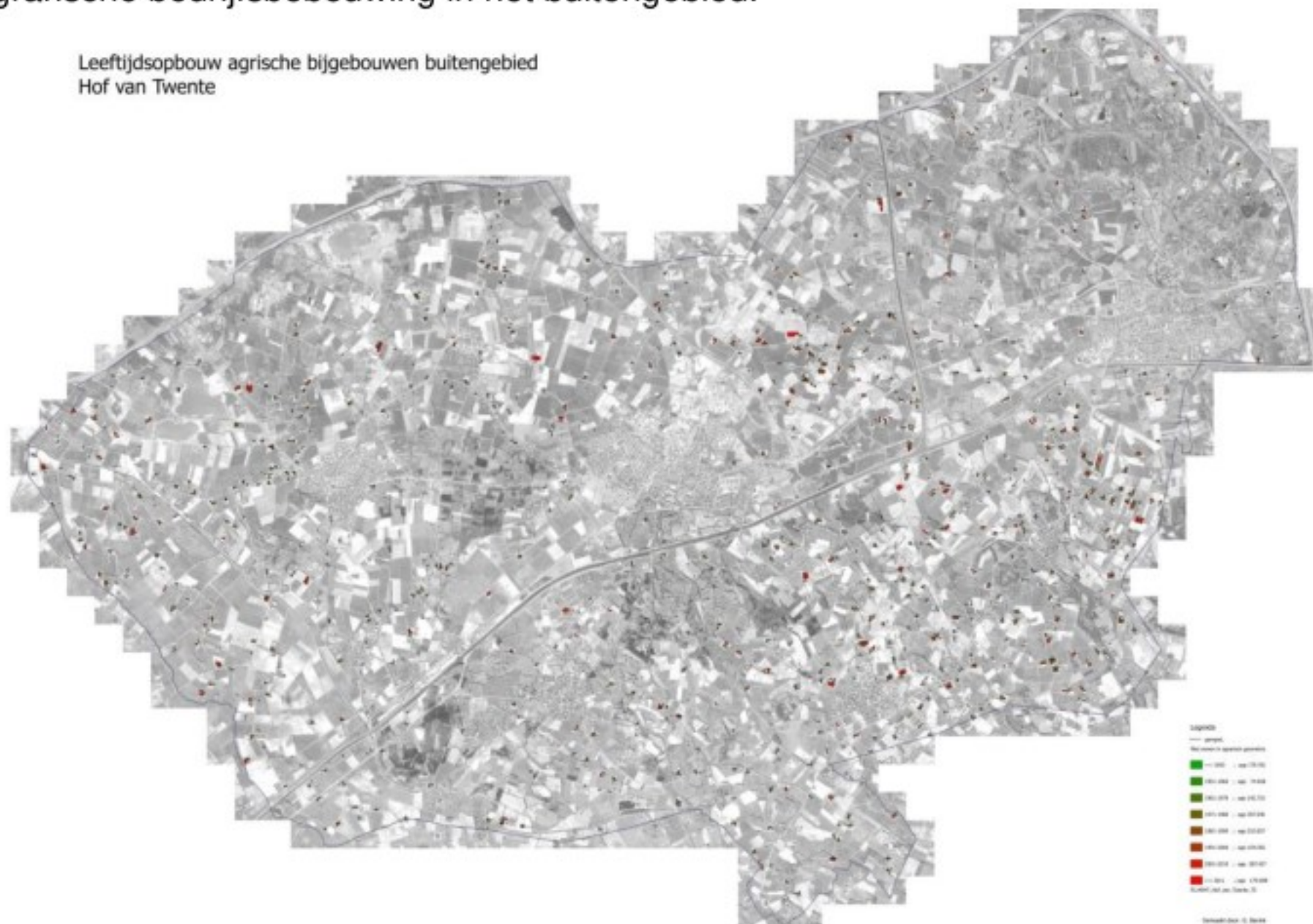
## 1. Aanleiding

De Hof van Twente staat voor een enorme opgave als het gaat om het behouden van de kwaliteit van het landelijk gebied. Zoals te zien op de kaart 'Vrijkomende agrarische bebouwing per gemeente tot 2030' behoort de Hof van Twente tot een van de negen gemeenten waar meer dan 300.000 m<sup>2</sup> aan agrarische bebouwing vrijkomt in de komende 15 jaar. Deze vrijkomende erven bieden volop kansen voor nieuwe functies op die erven.



Vrijkomende agrarische bebouwing per gemeente tot 2030 en Verdeling naar bouwjaarperioden (bron: Innovatienetwerk, 2014)

Van de Hof van Twente is ook een analyse gemaakt van de leeftijdsopbouw van de agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied.



Het landelijk gebied in Nederland is eeuwenlang het domein geweest van landbouw en natuur. In de afgelopen decennia is er echter sprake van een meeromvattende transitie van het landelijk gebied in Nederland. Het aantal agrarische bedrijven in Nederland loopt terug en de bedrijven die blijven bestaan moeten mee in de schaalvergroting om een toekomst te hebben. Deze tendens zal zich naar verwachting versterkt voortzetten. De Hof van Twente streeft naar een (sociale) economische impuls en een optimale invulling van voormalige



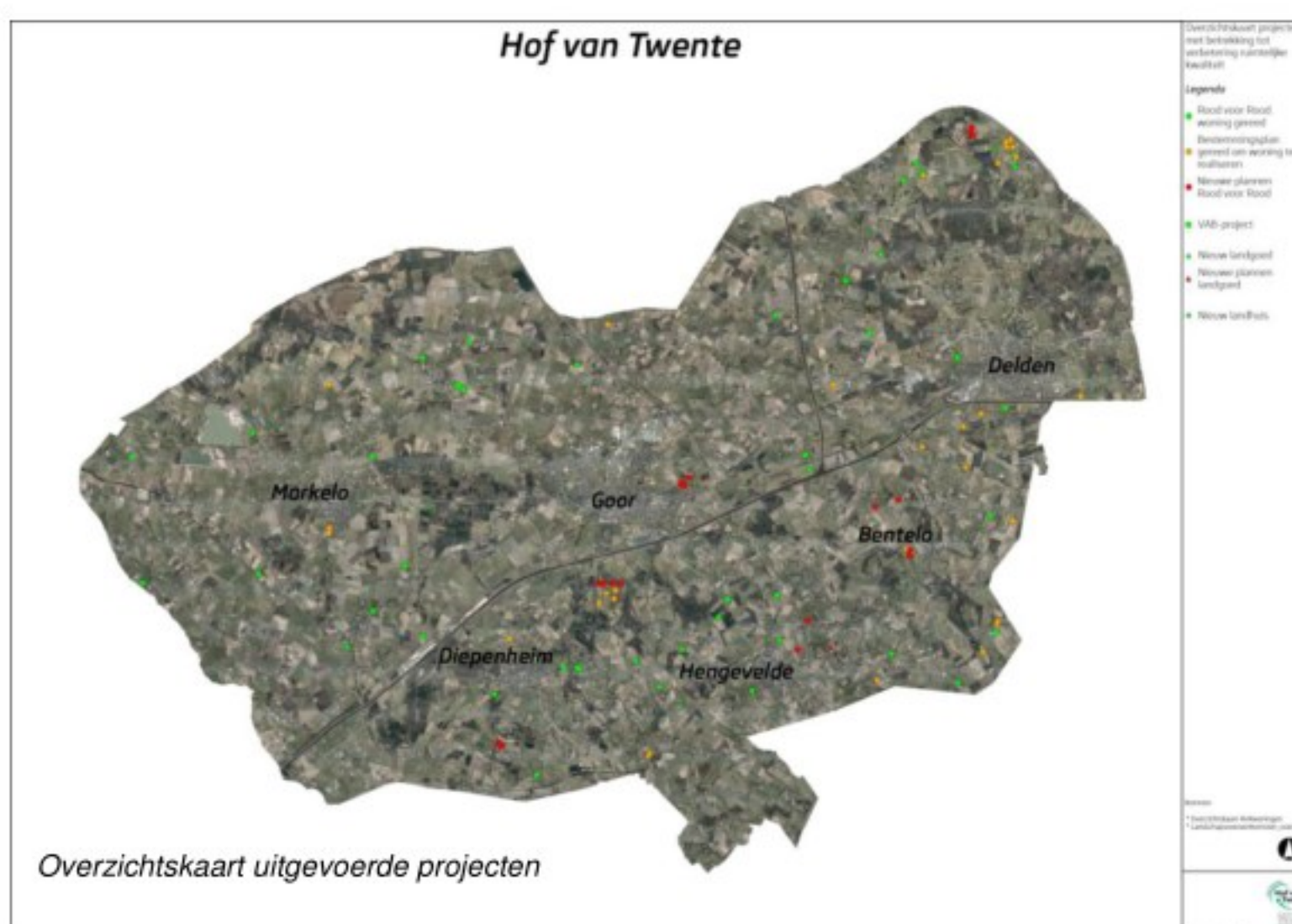
agrarische bebouwing in het buitengebied. Het streven naar een optimale gebiedsontwikkeling is primair een economisch vraagstuk. Daarbinnen moet rekening gehouden worden met de bijdrage aan de lokale economie en op gebiedsniveau met positieve en negatieve externe effecten, collectieve waarden, pioniers en overige randvoorwaarden. Beoordeling van een initiatief vanuit ontwikkelingsplanologie is in eerste aanleg een beoordeling van de toegevoegde waarde die een initiatief heeft op het gebied als geheel: de sociaal economische en fysieke structuur.

Om een objectieve en eenduidige toepassing van instrumentarium mogelijk te maken is een duidelijke integrale benadering van nieuwe initiatieven van belang. Het hier voorliggende instrumentarium moet initiatiefnemers uitnodigen om met nieuwe initiatieven te komen en deze, in samenwerking met de gemeente, tot ontwikkeling te brengen. Belangrijk is daarbij dat het proces en kosten zo laagdrempelig mogelijk zijn. Daarnaast moet een integrale benadering een snelle behandeling van verzoeken en het creëren van draagvlak bij grootschalige ontwikkelingen versnellen.

De provincie Overijssel heeft in de vorm van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) een instrument vastgesteld waarmee meer mogelijkheden geboden kunnen worden voor uitbreidingen en ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Gemeenten hebben de mogelijkheid een beleidskader voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving te ontwikkelen waarin wordt onderbouwd hoe een evenwicht wordt bereikt tussen de ontwikkeling van bebouwing en de investering in ruimtelijke kwaliteit die daar tegenover moet staan.

In de laatste jaren is er in de Hof van Twente een groot aantal projecten gerealiseerd in het buitengebied binnen de daarvoor opgestelde beleidskaders rood voor rood/VAB/Nieuwe landgoederen, waarbij naast het bieden van ontwikkelingsruimte gestreefd is naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het groot aantal projecten dat gerealiseerd is geeft blijk van de sterke ondernemersgeest die in het gebied aanwezig is. Er zijn nieuwe invullingen gevonden voor leegstaande agrarische bedrijfsbebouwing en er is ruim 45.000 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing gesloopt. In het kader van de Rood voor Rood-regeling zijn er 41 compensatiewoningen planologisch gerealiseerd. In de volgende overzichtskaart is weergegeven waar diverse projecten zijn uitgevoerd.





## 2. Instrument Hof van Twente

De Hof van Twente streeft naar een economische impuls en optimale invulling van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied. Met dit instrument ontwikkelt de gemeente Hof van Twente een uitnodigend kader om sociale en economische ontwikkelingen in het buitengebied verder te stimuleren en faciliteren en een optimale invulling voor erven te kunnen bewerkstelligen. Erven kunnen nog beter van A naar B getransformeerd worden. Gelijktijdig wordt de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied behouden en versterkt. Daarbij wordt rekening gehouden met de opgave die er de komende jaren ligt met betrekking tot de grote hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing. Bij elke ontwikkeling in het landelijk gebied is dit instrument van toepassing.

Vraag gestuurd werken en sturen op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid betekent, naast het beschermen van bestaande kwaliteiten, vooral inzetten op het leggen van nieuwe verbindingen tussen bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Voor het gemeentelijk instrument gelden als basis de principes uit de Omgevingsvisie Overijssel:

1. Elke ontwikkeling dient beoordeeld te worden vanuit het aspect ruimtelijke kwaliteit.
2. Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit.
3. De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.
4. De principes van ruimtelijke kwaliteit gelden voor elk planproces en dienen bij elk initiatief/ontwerp/opgave te worden toegepast.

In het bestemmingplan Buitengebied Hof van Twente is een aantal regelingen opgenomen die ontwikkelingen in het buitengebied eenvoudig mogelijk maken en het versterken van ruimtelijke kwaliteit (sloop en nieuwe functies) als doel hebben (rood voor rood, VAB-instrumentarium, vergroting van bijgebouwen, vergroting van inhoud woningen, herbouw karakteristieke boerderijen, deelruimte van de boerderij benutten voor bewoning). In de gevallen waarbij medewerking kan worden verleend aan een ontwikkeling welke in het bestemmingsplan is geregeld, is met het voldoen aan de voorwaarden genoemd in het bestemmingplan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voldoende gewaarborgd. Voor de duidelijkheid zijn deze instrumentaria als bijlage opgenomen.

Daarnaast zijn in de structuurvisie landelijk gebied enkele beleidskaders ontwikkeld voor bijvoorbeeld niet agrarische bedrijvigheid, nieuwe landgoederen en andere woon/zorgvormen, deze blijven onverminderd van kracht en zijn als bijlage opgenomen.

Is er wel een bestemmingsplanprocedure (herziening of wijziging) nodig dan is er sprake van een (grootschalige) ontwikkeling en moet afhankelijk van de ontwikkeling de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestatie worden bepaald.

In alle gevallen wordt de vraag gesteld wat de ontwikkeling bijdraagt aan het landelijk gebied.

*Op bedrijfsniveau:*

- Wat doet het bedrijf sec op de markt, zijn de bedrijfsactiviteiten gebiedseigen/gebiedsvreemd, de effecten op werkgelegenheid, is het bedrijfseconomisch een goed verhaal, inclusief financiering. Waarbij de aanvrager dat inzichtelijk kan maken via een bedrijfsplan.



*Op gebiedsniveau:*

- Bijdrage aan de economische structuur van het gebied.
- Betekenis van de activiteit voor de eigen sector. Bijdrage aan de sector, oog voor bedrijfskolom? Aandacht voor kwaliteit van het product, spreiding, kansen op zwaluwstaarten, overaanbod.
- Betekenis van de activiteit voor andere sectoren: verpesten of versterken we met het toestaan van de ene sector de kansen voor andere sectoren? Hier geldt een zware afweging: de relatie tussen sectoren.
- wat de schaal en impact is van de uitbreiding

Nieuwe ontwikkelingen dragen bij voorkeur bij aan de kernkwaliteiten zoals die in de Structuurvisie Landelijk gebied Hof van Twente zijn benoemd (Sterke agrarische structuur, Grote mate van ondernemerschap, Breed scala aan landelijke woonmilieus, Gevarieerd en aantrekkelijk landschap, Robuust ecologisch netwerk, Sterk ontwikkelde recreatieve (infra)structuur Regionale infrastructuur). Duurzaamheid is een aanvullende kernkwaliteit die benoemd wordt.

Indien de aanvullende investering om gegronde redenen niet op de ontwikkellocatie en of omliggende gebied geïnvesteerd kan worden is het mogelijk om een bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds te storten. Dit is een maatwerk situatie en de bijdrage wordt per situatie bepaald.

Met het voorliggende instrument is op een aantal onderdelen het huidige beleid versimpeld en is er nieuw laagdrempelig beleid opgenomen. Met dit instrument wordt een aantal mogelijkheden toegevoegd. Waarbij geen onderscheid meer gemaakt wordt tussen de verschillende reconstructiewet gebieden.

Het uitgangspunt is altijd dat een eerste gesprek op locatie plaatsvindt.

### *De agrarische sector*

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente' zijn de mogelijkheden voor de agrarische sector vastgelegd. Ondanks dat het aantal agrarische bedrijven afneemt en het buitengebied steeds meer een mix gebied wordt met verschillende functies is de agrarische sector de "beheerder" van de gronden in het buitengebied.

Belangrijk uitgangspunt voor dit beleidskader is dat de doorgaande agrarische bedrijven niet belemmerd mogen worden in de groei tot de maximale omvang zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente'.

Om die reden wordt bij elke niet agrarische ontwikkeling in het buitengebied eerst onderzocht of het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven.



### 3. Toevoegingen instrumentaria

#### VAB-beleid

Het VAB-beleid maakt het mogelijk om diverse niet-agrarische activiteiten te ontwikkelen in voormalige agrarische bebouwing. Belangrijkste wijziging die voor het VAB-beleid wordt doorgevoerd is dat de Landbouwontwikkelingsgebieden gelijk gesteld worden met de verwevingsgebieden voor wat betreft ontwikkeling van nevenactiviteiten. De beperkingen van het landbouwontwikkelingsgebied voor VAB's worden opgeheven, zonder dat dit ten koste gaat van de ontwikkeling van de agrarisch bedrijven.

In het hele buitengebied wordt vervangende nieuwbouw toegestaan tot 500 m<sup>2</sup> in plaats van de eerder genoemde 900 m<sup>3</sup>.

#### Rood voor Rood

Belangrijkste wijziging die voor het Rood voor rood beleid wordt doorgevoerd is dat ook in de Landbouwontwikkelingsgebieden mogelijkheden komen voor de realisatie van de compensatiewoningen. De beperkingen van het landbouwontwikkelingsgebied voor Rood voor rood worden opgeheven, zonder dat dit ten koste gaat van de ontwikkeling van de agrarisch bedrijven.

De Rood voor Rood-regeling is bij de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied Hof van Twente op 16 december 2014 verder versimpeld. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt en het overschot aan plancapaciteit in de Hof van Twente wordt toegevoegd dat ook getoetst moet worden aan de woonvisie om te bepalen of een extra compensatiewoning nog gewenst is.

Daarnaast wordt aangepast dat wanneer op een slooplocatie meer dan 1.000 m<sup>2</sup> wordt gesloopt de 'extra' te slopen oppervlakte ingezet kan worden voor het realiseren van een groter bijgebouw en/of het vergroten van een bestaande woning.

#### Veldschuren

In het buitengebied van de Hof van Twente staan veel zo geheten veldschuren. Voorheen werden deze schuren gebruikt voor de stalling van vee of soms voor opslag van machines. Gelet op de hedendaagse landbouw zijn deze veldschuren niet meer nodig voor het agrarisch bedrijf. Deze veldschuren zijn niet bestemd en vallen onder het overgangsrecht. Daardoor kunnen ze alleen gedeeltelijk worden vernieuwd en in stand worden gehouden. Deze schuren bieden vaak een schuilplaats aan verschillende flora en fauna. Doordat veel van deze veldschuren vervallen zijn wordt voorgesteld om mogelijk te maken dat de bestaande aanwezige veldschuur opnieuw opgericht kan worden tot een maximale oppervlakte van de bestaande oppervlakte waarbij er totaal maximaal 150 m<sup>2</sup> terug gebouwd kan worden. Het is wenselijk dat de directe omgeving van de veldschuur landschappelijk versterkt wordt, waarbij er ook geïnvesteerd wordt in schuilmogelijkheden voor verschillende diersoorten. Hierbij valt te denken aan het ophangen van kasten voor vleermuizen.

Op deze manier wordt de biodiversiteit van de omgeving behouden en versterkt.

**De nieuw te bouwen veldschuur sluit aan bij de karakteristiek van het gebied. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen zoals hout en steen. De nieuwe veldschuur wordt uitgevoerd in gedekte kleuren zoals zwart donker bruin en donker groen. Er wordt geen**



gebruik gemaakt van golfplaten maar van matte dakpannen in de kleur zwart of rood. Damwandplaten zijn niet toegestaan.

### **Niet agrarische bedrijven in het buitengebied.**

In het buitengebied zijn diverse niet-agrarische bedrijven gevestigd. Een groot aantal van deze bedrijven hebben zich vanuit een voormalig agrarisch bedrijf geleidelijk ontwikkeld. Dit vloeit voort uit de sterke ondernemersgeest die in het gebied aanwezig is en die gekoesterd wordt. Op enkele plekken in het landelijk gebied bevindt zich een grootschalig niet-agrarisch bedrijf. De bedrijvigheid wordt positief gewaardeerd vanwege de bijdrage aan een sterke plattelandseconomie en de werkgelegenheid. Vanwege hun sponsoractiviteiten dragen ze bij aan het lokale verenigingsleven.

Met uitzondering van enkele bedrijven die sterk verwant zijn aan de agrarische sector missen de meeste bedrijven een duidelijke economische binding met het landelijk gebied. Ofwel, ze zouden ook op een bedrijventerrein gevestigd kunnen zijn. Vanwege de levendigheid in het landelijk gebied en de werkgelegenheid wordt bedrijvigheid in het landelijk gebied positief gewaardeerd. Echter, om het karakter van het landelijk gebied te behouden kan er maar beperkt ruimte worden geboden voor groei van niet-agrarische bedrijvigheid. Deze ruimte kan wel geboden worden op de bedrijventerreinen binnen de gemeente.

Bij de afweging of uitbreidingsmogelijkheden kunnen worden geboden aan deze locaties wordt maatwerk toegepast. De toename van bebouwing en activiteiten moet namelijk blijven passen bij de schaal van het erf en het omliggende landschap en bij de draagkracht van de aanwezige infrastructuur. Bij een eventuele uitbreiding wordt met het bedrijf ook gesproken over het lange termijn perspectief. Indien de uitbreidingsmogelijkheden op termijn beperkt zijn kan het noodzakelijk zijn niet langer te investeren in kleine uitbreidingen, maar een verhuizing naar een bedrijventerrein voor te bereiden.

Dit nieuwe instrument voorziet er in dat in aanvulling op de basis inspanning bij een toename van meer dan 250 m<sup>2</sup> aan bebouwing het tweevoudige aan landschap ontsierende bebouwing worden gesloopt binnen de Hof van Twente.

### **Sloopvoucher-regeling**

Er zijn eigenaren van erven die graag de voormalige (landschapontsierende) agrarische bedrijfsbebouwing willen slopen en deze op een later moment willen inbrengen in een project waarvoor sloopcompensatie nodig is. Om dit te stimuleren kan een eigenaar voor dit soort situaties een sloopvoucher ontvangen. In deze sloopvoucher wordt vastgelegd hoeveel oppervlakte te slopen bebouwing in aanmerking komt. Deze voucher is 10 jaar geldig en verhandelbaar. Deze voucher kan ingezet worden bij projecten waarvoor sloopcompensatie nodig is.

De sloopvouchers die uitgegeven worden gaan niet gelabeld worden aan bijvoorbeeld een compensatiewoning of vergroten van een woning.

Initiatiefnemers die willen slopen en daarvoor een sloopvoucher ontvangen kunnen deze gedurende 10 jaar inzetten voor een regeling die op dat moment geldt en waarvoor sloop nodig is.

Een eigenaar van een sloopvoucher heeft daarom geen recht op een woning maar heeft de waarde van een X oppervlakte gebouwen in de aanbidding voor derden die daar gebruik van wil maken.



## 4. Colofon

De gemeente Hof van Twente heeft met de grootste zorgvuldigheid dit beleidsdocument “Grond voor gebruik, Ontwikkel nu de erfenis van de toekomst” opgesteld.

Voor zover een bepaling in het voorliggende document in strijd is met een bepaling uit de Structuurvisie landelijk gebied (vastgesteld d.d. 6 juli 2010) en/of een bepaling uit de LOG visie ‘veehouderij op koers’ d.d. 27 april 2007, prevaleert het beleidsdocument “Grond voor gebruik, Ontwikkel nu de erfenis van de toekomst” en blijft de strijdige bepaling buiten toepassing.

## BIJLAGEN

1. Hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)
2. Rood voor Rood
3. Nieuwe landgoederen
4. Herbouw karakteristiek woningen
5. Vergroten bestaande en bestemde woning
6. Veldschuren
7. Gebruik inpandige bedrijfsruimte (deel) van boerderij voor bewoning
8. Herbouw bijgebouwen tot 450 m<sup>2</sup>
9. Uitbreiden niet agrarische bedrijven in het buitengebied
10. Sloopvoucher-regeling



# 1. Hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)

## Inleiding

Het hoofddoel van het Vab-beleid is sociaal- economisch van aard, met andere woorden:

- het leveren van een bijdrage aan de versterking van de vitaliteit van het platteland;
- het behouden van de sociale structuren;
- het realiseren van nieuwe economische dragers in het landelijk gebied;
- het benutten van de resterende economische waarde van Vab voor andere bedrijvigheid.

Tevens voorkomt hergebruik kapitaalsvernietiging en worden startende bedrijven gestimuleerd. Het buitengebied wordt daardoor een streekgebonden werkgebied in plaats van woongebied voor niet streekgebonden forensen.

De terugloop in de landbouw maakt het voor de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het landelijk gebied noodzakelijk dat zich in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen hierna te noemen Vab's andere functies kunnen vestigen. Een bijkomende doelstelling is het verbeteren van de omgevingskwaliteit eventueel in combinatie met de regeling Rood voor Rood. Immers een blijvende landelijke uitstraling van de gebouwen en omgeving is gewenst.

Nieuwe functies kunnen worden toegelaten afhankelijk van de situering in het landschap, aanwezige natuur- en landschapswaarden en bijvoorbeeld de ligging ten opzichte van een woonkern.

Om te komen tot criteria waaraan een aanvraag gebruik Vrijkomende agrarische bebouwing getoetst kan worden onderstaande begripsbepalingen en omschrijvingen opgenomen.

## Karakteristieke bebouwing

Hieronder wordt verstaan de gebouwen die aangewezen zijn als Rijksmonument of gemeentelijk monument en de gebouwen die staan op de lijst van het gemeentelijke Monumenten Inventarisatie Programma evenals gebouwen met een typisch Twentse bouwstijl of schuren die deel uitmaken van een beeld bepalend ensemble.

Daarnaast kan toetsing door een onafhankelijke partij, zoals de welstandscommissie of de ervenconsulent bij gebouwen welke niet onder bovenstaande criteria vallen uitkomst bieden.

## Vab in combinatie met Rood voor Rood

In principe dient er van sloop uitgegaan te worden van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt. Van geval tot geval zal beoordeeld worden of er goede argumenten zijn om niet alles wat niet wordt hergebruikt, te slopen.

Om te komen tot een goede afweging kan het noodzakelijk zijn dat een bedrijfsplan wordt ingediend.

Op het slopen van die vrijkomende agrarische gebouwen kan ook de Rood voor Rood regeling worden toegepast, tenzij de sloop deel uitmaakt van de gemaakte afspraken m.b.t. compenserende maatregelen.

## Gebieden / zones

Bij de uitwerking van het Vab beleid wordt aansluiting gezocht bij de reconstructiezonering, waarbij een Extensivering-, Verweving- en een Landbouwontwikkelingsgebied worden onderscheiden. In zowel het Extensiveringsgebied, Verwevingsgebied alsook het landbouwontwikkelingsgebied is de Vab regeling van toepassing. In die gebieden waar



niet agrarische bedrijfsontwikkeling wordt toegestaan mag de landbouw niet worden gefrustreerd en de landschappelijke kwaliteit worden aangetast. Door middel van de regeling Vab en Rood voor Rood wordt gestreefd naar een vergroting van de economische activiteiten in het buitengebied evenals een behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit

### Duurzaamheid

Om een aanvraag/initiatief te kunnen toetsen op “economische haalbaarheid” zal, afhankelijk van de omvang van het initiatief, een bedrijfsplan gemaakt dienen te worden. Hierdoor wordt zichtbaar gemaakt of de te ontwikkelen activiteit een duurzame versterking van de locatie c.q. het platteland in zich heeft.

### Kader Vab beleid

Bestaande niet-agrarische bedrijvigheid, dat wil zeggen bedrijvigheid die niet plaats vindt in een vrijkomende agrarische bedrijfsgebouw (Vab) maar in een “regulier” bedrijfspand, valt niet binnen het bereik van het Vab-beleid. Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (Vab's) welke in het verleden al zijn omgezet in de bestemming “wonen” komen wel in aanmerking voor het Vab-beleid, in veel gevallen zijn de schuren nog aanwezig.

Het Vab-beleid geldt enkel voor bedrijfsgebouwen die zijn opgericht 3 jaar voor de aanvraag tot deelname aan het Vab-beleid en aantoonbaar minimaal 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest.

Voorkomen dient te worden dat gebouwen slechts met het oogmerk worden opgericht daar later een andere bestemming aan te geven.

### Omgevingskwaliteit

De aard en omvang van de te ontwikkelen activiteiten is vooral afhankelijk van de locatie. Afhankelijk van bijvoorbeeld de geluidbelasting, verkeersaantrekkende werking, veiligheid en omvang zal een activiteit op locatie A wel en op locatie B niet tot de mogelijkheden behoren. Hierbij dient de landschappelijke inpassing extra aandacht te verkrijgen, de gebouwen maar ook de erven dienen hun landelijke uitstraling te behouden. Indien noodzakelijk zal de gemeente een onafhankelijk extern deskundige (Ervenconsulent) van het Oversticht inschakelen.

### Aard en omvang

Voor de activiteiten zal meestal of een milieuvergunning verleend of gewijzigd moeten worden of dient er aan de voorschriften verbonden aan een melding op grond van een Algemene Maatregel van Bestuur voldaan kunnen worden. De activiteiten in een Vab mogen geen milieukundige beperkingen opleveren voor de (agrarische) omgeving. Om de omvang van de bedrijvigheid vast te leggen zal bij de bestemmingsplanherziening of wijziging de grens van de bestemming op de muur van het gebouw worden gelegd.

### Woonfunctie

Naast de mogelijkheden ten aanzien van nieuwe bedrijfsactiviteiten in Vab's wordt eveneens de mogelijkheid geboden voor de functie wonen.

Deze vervolgfunctie is echter uitsluitend voorbehouden aan karakteristieke gebouwen waarvan, bouwtechnisch kan worden aangetoond dat de staat van het gebouw nog dusdanig is dat de schil van het karakteristieke gebouw blijft staan. Het slopen en opnieuw in de karakteristieke stijl oprichten is daarbij niet toegestaan.

Door de mogelijkheid van een woonfunctie te bieden, kan de karakteristieke bebouwing in stand worden gehouden. Hiervoor is te allen tijde een bestemmingsplan herziening noodzakelijk.

Bij het bepalen of een gebouw karakteristiek is kan de gemeente een extern deskundige raadplegen.



### Nevenfuncties

De mogelijkheid bestaat om naast het agrarisch bedrijf of op een voormalige agrarische bedrijfslocatie, andere activiteiten te ontplooiën. Voor een aantal niet agrarische activiteiten geldt dat ze op basis van de Wet stankemissie veehouderijen niet worden aangemerkt als stankgevoelig.

Dit betekent dat ze wat betreft de stankregelgeving geen belemmering vormen voor nabijgelegen agrarische bedrijven, bedoelde activiteiten zijn opgenomen in de “Verordening kleinschalige nevenactiviteiten”.

Punt van aandacht daarbij is echter dat wanneer het agrarisch bedrijf ophoudt te bestaan, de activiteiten aangemerkt zouden kunnen worden als stankgevoelig, waardoor ze dus een belemmering kunnen gaan vormen voor nabij gelegen agrarische bedrijven.

De bedrijfswoning zal daarom dezelfde status krijgen als de agrarische bedrijfswoning zodat, bij beëindiging van het agrarisch bedrijf, niet gestopt moeten worden met de andere activiteiten.

### Vervangende nieuwbouw en sloop

Indien een vrijkomend agrarisch gebouw vanwege het gebruik, uitstraling of andere technische redenen gesloopt zou moeten worden dienen in beginsel alle niet karakteristiek vrijkomende agrarische gebouwen te worden gesloopt. De oppervlakte van het nieuw op te richten bedrijfsgebouw mag in beginsel echter niet groter zijn dan de gesloopte oppervlakte met een maximum van 500 m<sup>2</sup>. Indien de nieuwbouw groter is dan 500 m<sup>2</sup> moet elders binnen de gemeente Hof van Twente het tweevoudige worden gesloopt.

### Kwalitatieve criteria

#### Omgevingskwaliteit

Alle activiteiten dienen binnen de gebouwen plaats te vinden. Hieronder wordt ook de opslag van materialen en de stalling van bedrijfswagens en andere voertuigen verstaan. De gebouwen moeten een agrarische uitstraling behouden, showrooms e.d. zijn dan ook niet toegestaan. Een reclame uiting mag in zeer beperkte mate aanwezig zijn en niet als visuele hinder ervaren mogen worden, in overeenstemming met het reclame beleid

#### Verkeer

De verkeersintensiteit mag niet substantieel toenemen ten opzichte van het aanwezige niveau en dient mede in relatie tot de verkeersveiligheid van de omgeving worden gezien. Tevens dient gezien te worden of de infrastructuur toereikend is in relatie tot de te ontwikkelen activiteit.

#### Toetsingscriteria

- de activiteiten moeten binnen de gebouwen plaatsvinden;
- er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
- de nieuwe functie moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen ongewenste verstedelijking of aantasting van de landschappelijke waarden veroorzaken. Dit kan eventueel gepaard gaan met sloop van een deel van de bestaande bebouwing.
- de nieuwe activiteit mag de bestaande agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmeren in hun bedrijfsvoering;
- de nieuwe activiteit moet behoren tot de categorie 1 en 2 van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” dan wel een daarmee gelijk te stellen activiteit;
- het milieu mag niet extra worden belast ten opzichte van de milieubelasting van het stoppende of gestopte (deel van het) bedrijf (stank, geluid, luchtkwaliteit, veiligheid etc.);



- de bestaande infrastructuur moet berekend zijn op de nieuwe activiteit, er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- eventuele parkeerplaatsen worden ingepast in het groen c.q. omgeving;
- er mag geen sprake zijn van een industriële uitstraling, dergelijke activiteiten behoren op een industrieterrein;
- er moet sprake zijn van een landschappelijke inpassing, waarvoor het noodzakelijk kan zijn dat een beeldkwaliteitplan voor het totale erf ( en de directe omgeving) ingediend moet worden;
- er mag geen sprake zijn van detailhandel, anders dan ter plaatse vervaardigde producten, waarbij er geen sprake is van enige tussenhandel.
- reclame-uitingen dienen in overeenstemming te zijn met de Welstandsnota.

### Procedureel kader

Bij de beoordeling van een initiatief is bepalend welke bijdrage het plan levert aan de sociale en economische doelstellingen. Per saldo zal in ieder geval sociaaleconomische winst en winst voor de omgevingskwaliteit en leefbaarheid moeten ontstaan.

### Indieningvereisten

Bij de aanvraag zal in ieder geval duidelijk aangegeven moeten worden wat de huidige activiteiten op het perceel zijn en voor welke activiteiten medewerking wordt gevraagd.

De aanvraag dient vergezeld te gaan van een duidelijke omschrijving van de locatie, bij voorkeur een plattegrond of een kaartje. Daarnaast moet op een inrichtingsschets van het erf worden aangegeven hoe de landschappelijke kwaliteit van het erf wordt versterkt. Bij bouwplannen zal een (schets)tekening bijgevoegd moeten worden, waarbij naast de plattegrond vooral de gevelaanzichten van belang zijn. Afhankelijk van de situatie en de omvang van de te ondernemen activiteiten zal een beeldkwaliteitplan overlegd moeten worden.

### Overeenkomst

Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk publiekrechtelijk wordt geregeld door middel van een (herziening van het ) bestemmingsplan of een afwijking daarvan, vaak zal een privaatrechtelijke aanvulling noodzakelijk zijn. Zo zullen afspraken die gemaakt worden met betrekking tot de beeldkwaliteit en of te slopen schuren worden vastgelegd. In deze private overeenkomst zal door middel van een kettingbeding e.e.a. worden vastgelegd zodat ook de rechtsopvolger gehouden is aan de overeenkomst. Bij het, om welke reden ook, niet nakomen van de afspraken, zal een bedrag verschuldigd zijn aan de gemeente, hiertoe zal een boetebeding in de overeenkomst worden opgenomen. Ten aanzien van de deelname aan de Rood voor Roodregeling (al dan niet in combinatie met hergebruik) zal in de overeenkomst worden vastgelegd dat voor het betreffende perceel Rood voor Rood is toegepast en dat dit in de toekomst niet meer mogelijk is.



## 2. Rood voor Rood

### Inleiding

De laatste jaren beëindigen steeds meer agrariërs hun bedrijfsactiviteiten. Hierdoor komt de voormalige bedrijfsbebouwing leeg te staan. Er wordt enerzijds gezocht naar mogelijkheden tot hergebruik van de bebouwing en anderzijds naar maatregelen om de sloop te bevorderen. Om dit laatste te bewerkstelligen heeft de gemeente Hof van Twente de beleidsregel Rood voor Rood opgesteld. Het doel dat de gemeente voor ogen heeft is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van landelijk gebied. Dit doel is onder andere te bewerkstelligen door de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen. De regeling gaat uit van de sloop van een minimum oppervlakte van 1.000m<sup>2</sup>, waarvoor ter compensatie een nieuwe woning kan worden gerealiseerd.

### Begripsbepalingen

#### *Karakteristieke bebouwing*

De gebouwen die aangewezen zijn als Rijksmonumenten of gemeentelijk monument en de gebouwen die staan op de lijst "gemeentelijk Monumenten Inventarisatie Programma" evenals gebouwen met een typisch Twentse bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble.

Toetsing van de karakteristiek van een gebouw kan ook door een onafhankelijke partij zoals de welstandscommissie of de ervenconsulent van Oversticht plaatsvinden bij gebouwen die niet onder de genoemde criteria vallen.

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

De ruimtelijke kwaliteit op een locatie wordt bepaald door de bestaande erfstructuur en het bebouwingsensemble, zijnde het samenspel van bebouwing en andere landschapselementen als groen, water en infrastructuur. Handvatten voor het bereiken c.q. versterken van ruimtelijke kwaliteit zijn aanwezig in de vorm van de Structuurvisie landelijk gebied, het landschapsontwikkelingsplan en de Welstandsnota.

### Afbakening van het beleid

Ter compensatie van de sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (waaronder ook torensilo's en mestsilo's en de helft van de oppervlakte van mestkelders buiten de stallen/opstallen) kunnen onder voorwaarden één bouwkvavel voor een woning worden toegekend (compensatiekavels).

De maximale inhoud voor de te realiseren woning op de compensatiekavel bedraagt 750 m<sup>3</sup>. Hierbij dient voldaan te worden aan de algemene welstandscriteria. In sommige situaties kan het echter gewenst zijn om af te wijken van het welstandsbeleid. In die situatie zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. De compensatiekavel wordt bij voorkeur toegekend op de locatie waar het meest wordt gesloopt en wordt gesitueerd in de directe omgeving van de te handhaven bedrijfswoning, om de erfstructuur te handhaven en de daarbij behorende clustering van bebouwing (ensemble) te bewerkstelligen. Bij uitzondering kan rood-voor-rood gebruikt worden om erven en bebouwingstructuren zoals lintbebouwing te versterken. Eventueel kan de gemeente nieuwe geclusterde erven (knooperven) initiëren of een locatie bij een kern aanwijzen voor clustering van compensatiekavels. De realisatie van woningen op solitaire compensatiekavels is uitgesloten, omdat daardoor ongewenste versnippering ontstaat.

De compensatiekavel mag nabijgelegen (agrarische) bedrijven niet hinderen in hun bedrijfsvoering. Het erf en de tuin worden samen met de nieuwe woning en het daarbij behorende bijgebouw op de compensatiekavel gerealiseerd. Uitgangspunt voor de grootte van het bijgebouw op de compensatiekavel is 150m<sup>2</sup>.



Als deelnemers een gecombineerde aanvraag indienen, bijvoorbeeld sloop van 600 m<sup>2</sup> (locatie 1) en sloop van 700 m<sup>2</sup> (locatie 2), dan moeten alle deelnemers (locaties) aan de voorwaarden voldoen. Indien een groter oppervlakte dan 1.000 m<sup>2</sup> wordt gesloopt kan de extra oppervlakte worden ingezet voor het vergroten van de compensatiewoning of de bestaande woning op de slooplocatie of een woning elders in het buitengebied. Conform de regels die gelden voor het vergroten van woningen.

Ook de extra oppervlakte worden ingezet voor het realiseren van een extra bijgebouw, conform de regels van afwijking herbouw bijgebouwen tot 450 m<sup>2</sup>. De deelnemer zorgt zelf voor een locatie voor de bouwkaavel al dan niet door een overeenkomst met een ander te sluiten. De gemeente stelt geen kavels beschikbaar. De regeling gaat altijd uit van de sloop van het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen, erfverhardingen, mestplaten, mestsilo's, mestkelders, kassen voor hobby en nevenactiviteiten, sleufsilos met uitzondering van de bedrijfswoning en karakteristieke bebouwing. Eventueel aanwezige karakteristieke bebouwing kan functioneel worden aangewend. De beoordeling vindt plaats conform het beleid betreffende hergebruik voormalig agrarische bedrijfsgebouwen (VAB-beleid). In specifieke situaties kan een gebouw blijven staan voor het uitoefenen van een hobby of economische activiteit, ook als het gebouw niet direct karakteristiek is. Hierbij vindt per geval maatwerk plaats, afhankelijk van de relatie van deze gebouwen met de omgeving, de overig aanwezige en te realiseren gebouwen op het erf of de relatieve afname van de bebouwde oppervlakte.

Caravanstalling is als vervolgfunctie na deelname aan de rood-voor-rood-regeling uitgesloten. De bestemming en de milieuvergunning moeten voor zowel de te saneren locatie als de locatie van de compensatiewoning worden geactualiseerd.

Opstallen mogen worden ingebracht bij een rood voor rood project liggend in een andere gemeente, mits die betreffende gemeente daarmee in stemt. Wij staan als gemeente niet toe dat de te slopen landschap ontsierende bebouwing buiten de gemeente Hof van Twente ligt.

### Tegenprestatie/compensatie

De ruimtelijke kwaliteit moet voor alle betrokken locaties zijn gewaarborgd. De ruimtelijke kwaliteit moet worden weergegeven in een door een deskundige op het gebied van landschapsinrichting op te stellen uitgewerkt landschapsplan. Bij het landschapsplan moeten het landschapsontwikkelingsplan, de welstandsnota, e.d. als leidraad worden gebruikt. Voor de beoordeling kan de gemeente eventueel de ervenconsulent van het Oversticht of een andere onafhankelijke landschapconsulent om advies vragen. Ook een schetsplan c.q. beeldkwaliteitsplan van de nieuw op te richten bebouwing (compensatiewoning en overig nieuw op te richten (bij)gebouwen is vereist inclusief materiaal en kleurtoepassing. Een en ander zal worden vastgelegd in een rood voor rood overeenkomst.

### Procedures en financiën

De gemeente eist dat de deelnemers een verzoek indienen voorzien van: Naam, adres, woonplaats en telefoonnummer van de deelnemer(s);

- Aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen;
- Aantal, ligging, oppervlakte en beoogde gebruik van te handhaven bebouwing;
- Foto's met uitstraling van het huidige erf en de aanwezige bebouwing;
- landschapsplan waaruit blijkt hoe de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en versterkt.
- De op te richten bebouwing wordt weergegeven in een schetsplan c.q. beeldkwaliteitsplan inclusief materiaal en kleurgebruik



Met deze gegevens kan de gemeente een reële inschatting van de haalbaarheid van het initiatief maken. Na principe medewerking van het college van B&W, wordt een overeenkomst met de deelnemer gesloten, waarbij de te slopen oppervlakte, beeldkwaliteit van de compensatie woning, investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, procedure kosten e.d. worden vastgelegd. Een boetebeding moet de naleving waarborgen. Naast de overeenkomst wordt ook de bestemming aangepast en de omgevingsvergunning geactualiseerd. De deelnemer dient de benodigde aanvragen in. Vervolgens zal de planologische onderbouwing worden opgesteld en zullen de plannen in procedure worden gebracht (herziening van het bestemmingsplan). De kosten van de herzieningsprocedure inclusief de kosten van de benodigde onderzoeken komen voor rekening van de initiatiefnemer.

#### Vooroverleg

Voorafgaand aan dit verzoek kan de mogelijke deelnemer een overleg aanvragen om zo een inschatting te kunnen maken of deelname aan de rood voor rood-regeling haalbaar is, daarvoor is nodig:

- Inzicht in de te slopen en te handhaven bedrijfsgebouwen en hun situering;
- De beoogde locatie voor de compensatiekavel;
- Foto's van de situatie;

Aan de hand van deze gegevens kan worden beoordeeld of de plannen enige kans van slagen kunnen hebben en of nadere uitwerking zinvol is.

### 3. Nieuwe landgoederen

#### Inleiding

Het buitengebied van de gemeente Hof van Twente wordt gekenmerkt door een groot aantal historische kastelen en landgoederen. In totaal bestaat 25% van het grondgebied van de gemeente uit landgoederen gerangschikt onder de Natuurschoonwet (NSW). De NSW biedt eigenaren van landgoederen bepaalde fiscale faciliteiten, op voorwaarde dat ze het landgoed in stand houden en daarmee het natuurschoon bevorderen. De realisatie van nieuwe landgoederen kan een goede bijdrage leveren aan de verdere versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het uitbreiden van het netwerk van recreatieve wandel- en fietspaden. Nieuwe landgoederen kunnen op bepaalde locaties een toegevoegde waarde hebben ten aanzien van algemene natuurontwikkeling, de natuurdoelstelling van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of recreatiemogelijkheden in de nabijheid van kernen.

Bij nieuwe landgoederen bestaat de mogelijkheid om een landhuis te bouwen op een plek waar normaal gesproken niet gebouwd mag worden en met een inhoud die groter is dan de reguliere maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>. Belangrijkste voorwaarden hiervoor zijn een minimale oppervlakte van 10 hectare, het aanplanten van minimaal 30% nieuw bos en/of andere natuurwaarden en de openstelling van het landgoed.

Om aanvragen voor nieuwe landgoederen op een structurele en afgewogen wijze te toetsen, is een aantal gemeentelijke randvoorwaarden opgesteld. De aanvraag moet in ieder geval aan alle gemeentelijke voorwaarden voldoen om in behandeling te worden genomen. In navolgende paragrafen worden de verschillende randvoorwaarden van de gemeente vermeld.

#### Quotering

Duidelijk is dat door het toestaan van nieuwe landgoederen gronden onttrokken worden aan de landbouw. Vanwege de eis minimaal 30% als natuur in te richten, betekent dit dat 70% van het landgoed landbouwkundig in gebruik kan blijven.

Om te voorkomen dat nieuwe landgoederen een te groot beslag leggen op het beschikbare landbouwareaal in de Hof van Twente is een quotering van toepassing. Tot het jaar 2025 geldt een quotering van maximaal 9 nieuwe landgoederen in de gemeente Hof van Twente.



## Rangschikkingseisen

De gemeente Hof van Twente gaat uit van de volgende rangschikkingseisen:

- Zowel gerangschikte als de nog niet gerangschikte percelen kunnen in aanmerking komen voor een nieuw landgoed;
- Afsplitsingen van al gerangschikte landgoederen komen niet in aanmerking voor een nieuw landgoed;
- Er dient altijd aan de inrichtingseisen voldaan te worden. Dit betekent o.a. dat er altijd 30% nieuw bos/natuur gerealiseerd moet worden.

## Gebiedsdifferentiatie

Hieronder wordt ingegaan op de verschillende gebieden binnen de gemeente Hof van Twente.

### *Ecologische Hoofdstructuur en Ecologische Verbindingszones*

In de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is het van belang dat nieuwe landgoederen niet tegenstrijdig zijn met de doelstelling van de EHS. De bebouwing van de nieuwe landgoederen kan worden gerealiseerd langs en in de buitengrenzen van de EHS, zolang hierdoor geen blokkade van de EHS ontstaat. De te ontwikkelen natuur in de EHS moet aansluiten bij de natuurdoeltypes van het provinciale natuurgebiedsplan voor de EHS.

Daarnaast geldt dat alle gronden van het landgoed die binnen de EHS vallen (ook als dat meer dan 30% van het landgoed is), worden ingericht en beheerd conform de natuurdoelstellingen uit het provinciale natuurgebiedsplan. De verplichte 30% te realiseren bos en/of natuur moet daarbij uit eigen middelen worden gefinancierd. Voor de overige 70% mag een beroep worden gedaan op subsidie van het Programma Beheer (SN en SAN-regeling). Voor de begrenzing van de EHS wordt aangesloten bij de begrenzing van het natuurgebiedsplan Overijssel, op moment van aanvraag van een nieuw landgoed

### *Landbouwontwikkelingsgebieden*

De Landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's) zijn uitgesloten voor het vestigen van nieuwe landgoederen. In deze gebieden ligt het primaat bij de ontwikkeling van de (intensieve) veehouderij.

### *Kernen*

In de buurt van kernen moet rekening worden gehouden met de uitbreidingslocaties van de gemeente Hof van Twente, zoals deze staan beschreven in de verschillende structuurvisies. Wanneer er sprake is van een eventuele uitbreiding van de kern in de toekomst, is de stichting van nieuwe landgoederen uitgesloten voor dit gebied.

Bij stichting van nieuwe landgoederen vlakbij kernen moet er gewerkt worden aan een samenhang tussen de kernen en het omliggende landschap.

Op de kaart wordt een landschapontwikkelingsvisie weergegeven en is door middel van de oranje pijlen ook te zien waar versterking in de overgang kern – landschap gewenst is.

## Het landschap in het algemeen

De landgoederen moeten passen binnen de maatvoering, verkaveling en karakteristiek van het aanwezige landschap. De inrichting moet bijdragen aan beeldkenmerken en natuurwaarden en –potenties van het omringende landschap. Met het stichten van een nieuw landgoed mag geen totaal nieuw landschap ontstaan, het moet aansluiten bij bestaande landschapstypen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het handhaven van bestaand coulisselandschap. Aansluiting bij een bestaand landgoed kan een meerwaarde opleveren.



In het essenlandschap zijn nieuwe landgoederen niet toegestaan, vanwege de karakteristieke openheid en de cultuurhistorische waarde;  
Het ontwerp en de structuur van het nieuwe landgoed (de groene, blauwe en rode elementen) moeten passen in het bestaande en/of beoogde landschap zoals vastgelegd in het landschapsontwikkelingsplan. Ook moet het nieuwe landgoed leiden tot een verbetering of versterking van het landschap;

Het omheinen van een landgoed door middel van gaas, hekken of andere onnatuurlijke middelen is niet toegestaan. Dit wordt opgenomen in de privaatrechtelijke overeenkomst; De realisatie van een nieuw landgoed mag niet leiden tot een verslechtering van de milieusituatie van de lucht, bodem of het grond- en oppervlaktewater. De nieuwe bestemming van de grond zal worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Op de kaart, op de volgende pagina is te zien welke cultuurhistorische landschappen aanwezig zijn in de gemeente Hof van Twente.

### Agrarische omgeving

Door de komst van het landhuis zouden agrarische bedrijven in de omgeving kunnen worden beperkt in hun bedrijfsvoering of in hun toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. Uitgesloten moet worden dat de nieuwe woonbebouwing, de agrarische bedrijfsvoering gaat belemmeren. De aanvrager wordt verplicht de bestaande agrarische bedrijven in de omgeving in beeld te brengen. Per bedrijf moet worden gekeken naar eventuele ontwikkelingen van het bedrijf in de toekomst. De minimale afstand tot agrarische bedrijven wordt bepaald aan de hand van de wet geurhinder en veehouderij.

Het is wenselijk dat eventueel aanwezige verkavelingskansen bij dit overzicht betrokken worden. Verbetering van de verkavelingssituatie in het gebied zal een duidelijke meerwaarde voor het plan opleveren.

### Bebouwing

Binnen de gemeente Hof van Twente wordt geen maximum vastgesteld ten aanzien van het landhuis van allure. Wanneer er alleen sprake is van een woonfunctie in het landhuis, is bij een rangschikking van 10 ha een bouwvolume van 2500 m<sup>3</sup> als maximum een logische gedachte. Het belangrijkste bij een nieuw landgoed is dat het landhuis past in het landschap en dat het in verhouding staat met de totale oppervlakte van het landgoed en de oppervlakte 'nieuwe natuur'. Eventuele bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, en er moet sprake zijn van een onderlinge samenhang. Qua indeling van het landhuis wordt afgeweken van de beleidsnota woningen in het buitengebied. Voor de nieuwe landhuizen geldt nadrukkelijk dat er slechts één wooneenheid mag worden gerealiseerd, voor nieuwe landgoederen met een zorgcomponent zal hiervoor een uitzondering gemaakt worden. De aanvrager moet een beeldkwaliteitsplan opstellen, in dit plan moet onder andere een uitgebreide beschrijving weergegeven worden van de bebouwing in relatie tot het landgoed. Ook moet er een uitgebreide beschrijving en referentiebeelden van de architectuur, vormgeving, materiaalgebruik en uitstraling van de bebouwing in het beeldkwaliteitsplan opgenomen worden. Daarnaast moet er aandacht zijn hoe het landhuis in relatie staat tot de plek en de streek. Het beeldkwaliteitsplan wordt getoetst in overleg met de ervenconsulent van het Oversticht. Bij bestaande locaties zal eventuele sloop van overbodige opstallen onderdeel uitmaken van het totaalplan. De overbodige opstallen zullen gesloopt moeten worden om landschapsontsierende bebouwing te voorkomen.

Sloop zal moeten plaatsvinden en door middel van een sloopovereenkomst moeten worden vastgelegd. Wanneer er een groot oppervlakte te slopen gebouwen aanwezig is, is een combinatie met rood voor rood mogelijk. De extra rood voor rood woning dient dan onderdeel uit te maken van het landgoedplan, om te voorkomen dat er alsnog veel verspreide nieuwe woningen ontstaan. De investering in ruimtelijke kwaliteit die verplicht is bij rood voor rood mag hierbij niet worden aangewend voor de invulling van de verplichte beplanting van het landgoed.



Extra wooneenheden zijn mogelijk mits de woningen een onderlinge samenhang hebben die de allure van het landgoed versterkt en er per woning 5 hectare extra grond wordt gerangschikt. De extra woning kan als tweede woning in het hoofdgebouw worden gerealiseerd of als ondergeschikte woning (ondergeschikt qua plaats, vorm en omvang, het uitgangspunt is een maximaal bouwvolume van 750m<sup>3</sup>). Per 5 hectare extra gerangschikte grond moet ook weer 30% nieuw bos of andere natuurwaarden worden aangeplant. Bij dit uitgangspunt mogen geen woonwijken ontstaan.

### Openstelling

Naast de regels van de NSW worden er in de gemeente Hof van Twente aanvullende eisen gesteld ten aanzien van de openstelling. De realisatie van het nieuwe landgoed moet met zijn publieke toegankelijkheid leiden tot een verbetering van de recreatieve mogelijkheden. Het landgoed moet actief opengesteld worden. Duidelijke entrees en goede parkeergelegenheid zijn een vereiste en waar mogelijk ook andere voorzieningen om recreanten te trekken. Een beschrijving van omliggende routes dient onderdeel uit te maken van het plan. Daarnaast moet er de mogelijkheid bestaan om de nieuwe landgoederen nu of in de toekomst aan te laten sluiten op de lokale en/of regionale routestructuren.

Bij nieuwe landgoederen is het verplicht om 90% van het landgoed open te stellen voor het publiek. Het gaat hierbij om de openstelling van het groen, de bebouwing hoeft niet te worden opengesteld.

Regels ten aanzien van de openstelling worden afgeleid uit de Natuurschoonwet:

- De toegankelijke wegen en paden moeten min of meer gelijkmatig over het landgoed verdeeld zijn. Tot dergelijke wegen en paden worden ook gerekend: gemarkeerde beloopbare groenstroken en perceelsranden, waar nodig voorzien van draadoverstapjes;
- Het minimumvereiste aantal meters pad lengte per ha bedraagt vijftig meter voor bos, dan wel 25 meter voor overige gronden, zoals landbouwgronden en natuurterrein;
- De minimaal vereiste pad lengte voor het gehele landgoed is als volgt te berekenen:
  - som van de arealen bos x 50 m = X m
  - som van de arealen overige grond x 25m = X m Totaal = X m

Terreinen die om redenen van privacy afgesloten zijn, worden wel in deze berekening betrokken. Dit geldt niet voor terreinen die in verband met de bijzondere natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden zijn afgesloten.

- De wegen en paden moeten het gehele jaar van zonsopkomst tot zonsondergang toegankelijk zijn;
- De openstelling is voor het publiek duidelijk waarneembaar aangegeven door borden.
- De wegen en paden moeten ten minste toegankelijk zijn voor wandelaars.

### Zorg en recreatie landgoederen

Nieuwe landgoederen kunnen interessant zijn voor het huisvesten van bepaalde doelgroepen. Bij nieuwe landgoederen worden alleen landgoederen met een zorgcomponent en verblijfsrecreatie toegestaan. Om deze functies in het landhuis te kunnen realiseren zal het landhuis uit meerdere wooneenheden moeten bestaan. Er wordt hierdoor afgeweken van de inrichtingseisen en de eisen ten aanzien van de werkfunctie. De geschiktheid voor een landgoed met een zorgfunctie of verblijfsfunctie hangt af van ontsluiting, aanwezigheid van recreatiegebieden en de afstand van de woonkern. Per plan wordt beoordeeld door middel van een integrale afweging of in een bepaald gebied een nieuw landgoed met een zorgfunctie of verblijfsrecreatie is toe te staan. Dit zal mede afhangen van het bestaande aanbod in een bepaald deelgebied van de gemeente. Gegarandeerd dient te worden dat het landhuis blijvend voor de betreffende doelgroep beschikbaar is.



### Overige werkfuncties

De hoofdfunctie van de landgoedbebouwing is wonen. Een aan het wonen ondergeschikte kantoor- en praktijkfunctie is toegestaan. Hieronder wordt verstaan een ruimte waarvan de aard en indeling zijn afgestemd op de uitoefening van een bepaald beroep, uitgeoefend door de bewoner(s) van de desbetreffende woning/wooneenheid. De oppervlakte van de ruimte welke als kantoor- en praktijkruimte mag worden aangewend is maximaal 25% van het woonoppervlak, met uitzondering van de genoemde functies in paragraaf 2.7. Dit percentage is gelijk aan de gehanteerde oppervlakte van nevenfuncties in een woonbestemming. Plannen worden beoordeeld gelijk aan het Beleidskader Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB). Er wordt onder andere rekening gehouden met de geluidsbelasting, de verkeersaantrekkende werking, de omvang van de activiteit en mag er geen sprake zijn van detailhandel.

## 4. Herbouw karakteristiek woningen

De gemeente Hof van Twente streeft er naar om bebouwing met een streekeigen karakter te behouden. In eerste instantie krijgt dit doel vorm door karakteristieke boerderijen in stand te houden en zo mogelijk te versterken door de boerderij volledig in gebruik te nemen (inclusief voormalig bedrijfsgebouwen zoals de deel) voor de woonfunctie of te splitsen in meerdere woningen.

Het komt echter voor dat door verschillende ingrepen alleen een karakteristieke hoofdvorm aanwezig is. In de loop der jaren kunnen gevelindelingen zijn veranderd en door de gebruikte materialen kan de uitstraling zodanig veranderd zijn dat van de oorspronkelijke architectuur weinig meer aanwezig is. Alleen met ingrepen die niet in verhouding staan tot de kosten is in dergelijke situaties de oorspronkelijke architectuur terug te brengen. In feite moet dan de karakteristiek als verloren worden beschouwd.

In dergelijke situaties is het onder voorwaarden mogelijk om de gehele woonboerderij te herbouwen en als woonruimte in gebruik te nemen, ook als de deel voor de herbouw nog in gebruik is als bedrijfsruimte, zodat een hoogwaardige kwaliteit aan bebouwing kan worden gerealiseerd. Er kan daardoor een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Middels deze bestemmingsplanherziening wordt de herbouw van een woonboerderij groter dan 750 m<sup>3</sup>, waarvan de oorspronkelijke karakteristiek niet in redelijkheid is te herstellen, toegestaan waarbij de volgende uitgangspunten in acht worden genomen:

- hergebruik van bestaande bebouwing blijft het uitgangspunt;
- op grond van onafhankelijk oordeel (geïntegreerde erfgoed-, welstand- monumentencommissie) wordt bepaald dat alleen de karakteristieke hoofdvorm nog aanwezig is. De regeling is alleen van toepassing als de karakteristieke gevelindeling verloren is gegaan en niet kan worden hersteld. De karakteristieke woonboerderij is oud;
- initiatiefnemer heeft de intentie om flink te investeren in zowel de kwaliteit van de bebouwing als in de kwaliteit van de omgeving. Het realiseren van een hoge streekeigen kwaliteit is vereist;

Op de herbouwmogelijkheid zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- de te saneren woonboerderij heeft een Twentse karakteristieke bouwstijl;
- er was en blijft sprake van een traditioneel erfensemble (plaatsing weg/straat en overige bebouwing) en alle bebouwing wordt gerenoveerd of gesaneerd;
- het te realiseren woongebouw is karakteristiek en heeft een eenvoudige hoofdvorm met dominante kap. Een en ander komt overeen met oorspronkelijke gebiedseigen architectuur het betreft dus een gebouw met een typisch Twentse bouwstijl en deel uitmakend van een beeldbepalend ensemble;



- de afmetingen van het nieuwe woongebouw mogen niet worden gewijzigd, dus dezelfde goothoogte, bouwhoogte en inhoud als bestaand pand (N.B. toename van de inhoud is niet toegestaan);
- een bouwhistorisch onderzoek geeft inzicht in de bouwkundige staat van de bestaande karakteristieke woonboerderij en eventuele andere te renoveren opstallen, die onderdeel uitmaken van het beeldbepalende ensemble.
- een erfinrichtingsplan inclusief beplantingsplan moet ter beoordeling worden ingediend bij de aanvraag om bouwvergunning en worden goedgekeurd, waarbij door de gemeente advies van de ervenconsulent wordt gevraagd;
- afspraken over de uitvoering van de erfinrichting worden vastgelegd in een overeenkomst.

Bij de beoordeling van de algemene criteria uit de welstandnota wordt advies van de geïntegreerde erfgoed-/ monumenten/welstandscommissie gevraagd. De criteria hebben betrekking op:

- een bescheiden, harmonische en evenwichtige indeling van de gevels;
- materialen, detailleringen en kleuren die aansluiten bij de oorspronkelijke architectuur en deze tot uitdrukking brengen. Monsters en materialen moeten bij de aanvraag om vergunning ter beoordeling worden ingediend en goedgekeurd;
- toegevoegde elementen zijn ondergeschikt en in lijn met de architectuur;
- een duidelijk voor- en achterkant benadering van de woonboerderij.

## 5. Vergroten bestaande en bestemde woning

Voor het buitengebied is in het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente opgenomen dat de bestaande en bestemde woning vergroot kunnen worden tot respectievelijk 900 m<sup>3</sup>, 1.500 m<sup>3</sup> of 2.000 m<sup>3</sup>. Daarbij moeten locatie(s) landschappelijk worden ingepast en bij 1.500 m<sup>3</sup> en 2.000 m<sup>3</sup> moet er ook respectievelijk 1.000 m<sup>2</sup> en 1.500 m<sup>2</sup> (voormalige) (agrarische) bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Om gebruik te maken van deze mogelijkheid moeten de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- de bestaande en bestemde woning die wordt vergroot of vervangen wordt binnen het aanwezige bestemmingsvlak/ bouwvlak gerealiseerd;
- de oppervlakte te slopen bebouwing kan niet terug worden gebouwd;
- de oppervlakte te slopen bebouwing is afkomstig uit de gemeente Hof van Twente;
- op de slooplocaties blijft maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gehandhaafd, bij een grotere oppervlakte is de regeling 'herbouw bijgebouw tot 450 m<sup>2</sup>' van toepassing;
- eerdere verplichtingen kunnen niet in de regeling worden ingebracht;
- er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd;
- de minimale investering in ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in een schetsplan van de bebouwing en erfinrichtings- en/of beplantingsplan met een instandhoudingstermijn van 10 jaar. Het erfinrichtings- en/of beplantingsplan met in stand houdingstermijn zijn onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van om- liggende gronden;
- de uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor de wijziging wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
  1. de milieu hygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling waarvoor de wijziging wordt toegepast niet belemmerd;
  2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden.



## 6. Veldschuren

In het buitengebied van de Hof van Twente staan veel zo geheten veldschuren. Voorheen werden deze schuren gebruikt voor de stalling van vee of soms voor opslag van machines. Gelet op de hedendaagse landbouw zijn deze veldschuren niet meer nodig voor het agrarisch bedrijf. Deze veldschuren zijn niet bestemd en vallen onder het overgangsrecht. Daardoor kunnen ze alleen gedeeltelijk worden vernieuwd en in stand worden gehouden. Deze schuren bieden vaak een schuilplaats aan verschillende flora en fauna. Doordat veel van deze veldschuren vervallen zijn wordt voorgesteld om mogelijk te maken dat de bestaande aanwezige veldschuur opnieuw opgericht kan worden tot een maximale oppervlakte van de bestaande oppervlakte waarbij er totaal maximaal 150 m<sup>2</sup> terug gebouwd kan worden.

Daarbij moet de directe omgeving van de veldschuur landschappelijk versterkt moet worden en waarbij er ook geïnvesteerd moet worden in schuilmogelijkheden voor verschillende diersoorten. Hierbij valt te denken aan het ophangen van kasten voor vleermuizen. Op deze manier wordt de biodiversiteit van de omgeving behouden en versterkt. Om in aanmerking te komen voor het opnieuw oprichten van een veldschuur moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- sloop van alle bebouwing op het perceel waar de veldschuur staat.
- er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van om- liggende gronden;
- er mag maximaal de bestaande oppervlakte terug worden gebouwd met een maximale omvang van 150 m<sup>2</sup>;
- **de nieuw te bouwen veldschuur sluit aan bij de karakteristiek van het gebied. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen zoals hout en steen. De nieuwe veldschuur wordt uitgevoerd in gedekte kleuren zoals zwart donker bruin en donker groen. Er wordt geen gebruik gemaakt van golfplaten maar van matte dakpannen in de kleur zwart of rood. Damwandplaten zijn niet toegestaan.**
- er moet worden bijgedragen aan de biodiversiteit en schuilgelegenheden voor diersoorten.

## 7. Gebruik inpandige bedrijfsruimte (deel) van boerderij voor bewoning

In het buitengebied is de mogelijkheid opgenomen om het gebruik van de aangebouwde inpandige bedrijfsruimte (deel) van de boerderij te gebruiken ten behoeve van bewoning. Daarbij moeten de volgende voor- waarden:

- de nieuwe woonruimte maakt onderdeel uit van de bouwmassa van en vormt een geheel met de (bedrijfs) woning in de boerderij;
- de karakteristiek van het gebouw én het beeldbepalende onderscheid tussen woongedeelte en het voormalige bedrijfs gedeelte van de boerderij mogen niet worden aangetast;
- omliggende agrarische bedrijven mogen niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.



## 8. Herbouw bijgebouwen tot 450 m<sup>2</sup>

Met de afname van het aantal agrarische bedrijven, neemt het aantal burgers in het buitengebied toe. In het buitengebied wonen veel burgers die hobbymatig dieren (willen) houden en daarvoor gronden en machines nodig zijn. Deze dieren en machines moeten binnen worden gestald. Hierdoor is in de praktijk behoefte aan een groter oppervlakte aan bijgebouwen dan dat nu bij recht (150 m<sup>2</sup>) is toegestaan. Om die reden is in het bestemmingsplan buitengebied een mogelijkheid opgenomen voor het herbouwen van één of meer bijgebouwen binnen een woonbestemming tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 150 m<sup>2</sup>, mits:

- de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen niet meer bedraagt dan 450 m<sup>2</sup>;
- de oppervlakte van de nieuwe bijgebouwen maximaal 300 m<sup>2</sup> bedraagt;
- binnen de gemeente Hof van Twente het **drietwee**voudige van de nieuw te bouwen oppervlakte wordt gesloopt;
- de op het erf bestaande karakteristieke bebouwing behouden blijft;
- de nieuw te bouwen bijgebouwen aansluiten bij de (karakteristiek van de) te handhaven bebouwing;
- uit een inrichtingsplan blijkt dat slooplocatie en bouwlocatie landschappelijk wordt versterkt;
- uit een inrichtingsplan blijkt dat de erfstructuur wordt gehandhaafd dan wel verbeterd, zowel ten aanzien van beplanting als bebouwing;
- op de slooplocatie(s) na sloop maximaal 450 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen blijft staan;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- de uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor afwijking wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
  1. de milieu hygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling waarvoor afwijking wordt toegepast niet belemmerd;
  2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaats- vinden.

## 9. Uitbreiden niet agrarische bedrijven in het buitengebied

In het buitengebied zijn diverse niet-agrarische bedrijven gevestigd Een groot aantal van deze bedrijven hebben zich vanuit een voormalig agrarisch bedrijf geleidelijk ontwikkeld. Dit vloeit voort uit de sterke ondernemersgeest die in het gebied aanwezig is en die gekoesterd wordt. Op enkele plekken in het landelijk gebied bevindt zich een grootschalig niet-agrarisch bedrijf. De bedrijvigheid wordt positief gewaardeerd vanwege de bijdrage aan een sterke plattelandseconomie en de werkgelegenheid. Vanwege hun sponsoractiviteiten dragen ze bij aan het lokale verenigingsleven.

Met uitzondering van enkele bedrijven die sterk verwant zijn aan de agrarische sector missen de meeste bedrijven een duidelijke economische binding met het landelijk gebied. Ofwel, ze zouden ook op een bedrijventerrein gevestigd kunnen zijn. Vanwege de levendigheid in het landelijk gebied en de werkgelegenheid wordt bedrijvigheid in het landelijk gebied positief gewaardeerd. Echter, om het karakter van het landelijk gebied te behouden kan er maar beperkt ruimte worden geboden voor groei van niet-agrarische bedrijvigheid. Deze ruimte kan wel geboden worden op de bedrijventerreinen binnen de gemeente.

Er wordt evenwichtig omgegaan met uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid in het landelijk gebied. Bij de afweging of uitbreidingsmogelijkheden kunnen worden geboden wordt maatwerk toegepast. De toename van bebouwing en activiteiten moet namelijk blijven passen bij de schaal van het erf en het omliggende landschap en bij de draagkracht van de aanwezige infrastructuur. Bij een eventuele uitbreiding wordt met het bedrijf ook gesproken over het lange termijn perspectief. Indien de uitbreidingsmogelijkheden op termijn beperkt



zijn kan het noodzakelijk zijn niet langer te investeren in kleine uitbreidingen, maar een verhuizing naar een bedrijventerrein voor te bereiden.

Voor iedere uitbreiding geldt dat als basis inspanning het terrein zorgvuldig landschappelijk dient te worden ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht met de identiteit van het omringende landschap.

In aanvulling op de basis inspanning moet bij een toename van meer dan 250 m<sup>2</sup> aan bebouwing het tweevoudige aan landschap ontsierende bebouwing worden gesloopt binnen de Hof van Twente.

Daarnaast moet afhankelijk van de omvang en impact van de uitbreidingsplannen aanvullend geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit.

Daarbij moet uit een (bedrijfs)plan blijken:

- of de bedrijfsactiviteiten gebiedseigen/gebiedsvreemd is;
- wat de schaal en impact is van de uitbreiding
- is het eigenbelang/ maatschappelijk belang.

Daarbij is belangrijk om te kijken naar hoe de ontwikkeling bijdraagt of kan gaan bijdragen aan de kernkwaliteiten zoals die in de Structuurvisie Landelijk gebied Hof van Twente zijn benoemd (Sterke agrarische structuur, Grote mate van ondernemerschap, Breed scala aan landelijke woonmilieus, Gevarieerd en aantrekkelijk landschap, Robuust ecologisch netwerk, Sterk ontwikkelde recreatieve (infra)structuur Regionale infrastructuur). Duurzaamheid is een aanvullende kernkwaliteit die benoemd wordt.

Ook moet inzichtelijk worden gemaakt wat de toename is van de bedrijfsbebouwing en bedrijfsbestemming ten opzichte van de huidige situatie, heeft de ontwikkeling verkeersaantrekkende werking, is buitenopslag noodzakelijk, Vind de ontwikkeling plaats op een zichtlocatie, draagt de ontwikkeling bij aan werkgelegenheid, draagt de ontwikkeling bij aan maatschappelijke doelen van de gemeente.

Indien de aanvullende investering om motiverende redenen niet op de ontwikkellocatie en of omliggende gebied geïnvesteerd kan worden is het mogelijk om een bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds te storten.

## 10. Sloopvoucher-regeling

Er zijn eigenaren van erven die graag de voormalige (landschapontsierende) agrarische bedrijfsbebouwing willen slopen en deze op een later moment willen inbrengen in een project waarvoor sloopcompensatie nodig is. Om dit te stimuleren kan een eigenaar voor dit soort situaties een sloopvoucher ontvangen. In deze sloopvoucher wordt vastgelegd hoeveel oppervlakte te slopen bebouwing in aanmerking komt. Deze voucher is 10 jaar geldig en kan ingezet worden bij projecten waarvoor sloopcompensatie nodig is.

Om gebruik te kunnen maken van de voucher-regeling moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte te slopen bebouwing kan niet terug worden gebouwd;
- de oppervlakte te slopen bebouwing is afkomstig uit de gemeente Hof van Twente;
- op de slooplocaties blijft maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gehandhaafd, bij een grotere oppervlakte is de regeling 'herbouw bijgebouw tot 450 m<sup>2</sup>' van toepassing;
- eerdere verplichtingen kunnen niet in de regeling worden ingebracht;
- Alles asbest moet worden gesaneerd.
- er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd;
- Als de bestemming nog Agrarisch is moet deze gewijzigd worden naar een bestemming wonen



## **Bijlage 2 Sloopverplichting**





project 2172  
bestand 2172-eip-1vwx

datum 1 sept. 2022  
door herbert

formaat a3  
schaal 1:2000

tekeningno 1 (3)  
versie 1.0

# Erfinrichtingsplan Goorseweg 45 Markelo

[www.erfontwikkelaar.nl](http://www.erfontwikkelaar.nl) telnr: 06 24 88 38 28

**erfontwikkelaar**  
laat je erf groeien!





## Legenda

1. Te slopen bedrijfsgebouwen
2. Te slopen woning
3. Her te bouwen woning met schuur
4. Compensatiewoning met evt. apart bijgebouw
5. Compensatiewoning met inpandig bijgebouw (schuurwoning)
6. Bestaande mantelzorgwoning
7. Transformatorhuisje
8. Inrit (bestaand)
9. Aanplant Paardenkastanje
10. Aanplant Hollandse Linde
11. Aanplant struiken (Krentenboompje/Meidoorn/Sleedoorn/Wilde liguster)
12. Aanplant esdoornhaag rond tuin
13. Meidoornhaag
14. Aanplant haagbeuk



project	2172	datum	1 sept. 2022
bestand	2172-eip-1vwx	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0



## **Bijlage 3 Erfinrichtingsplan**

## Legenda

1. Aanplant Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*  
Aanplantmaat 16-18  
Eindbeeld is een solitaire boom  
Totaal 3 stuks

2. Aanplant struweel:  
meidoorn - *Crataegus monogyna* 20%  
geldersche roos - *Viburnum opulus* 20%  
sleedoorn - *Prunus spinosa* 20%  
hazelaar - *Corylus avallana* 10%  
esdoorn - *Acer campestre* 20%  
egelantier - *Rosa rubiginosa* 10%

Aanplantmaat 80-100 cm met 5 st/m1 planten in  
driehoeksverband  
Eindbeeld is een gesloten houtsingel van min. 5 (m)

3. Aanplant veldesdoorn - *Acer campestre*  
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in  
driehoeksverband  
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1 (m)

4. Aanplant van haagbeuk - *Carpinus betulus*  
Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuks  
Eindbeeld is een boompaar



project  
2172  
bestand  
2172-eip-1vwx

datum  
11 okt. 2022  
door  
herbert

formaat  
a3  
schaal  
1:500

tekeningno  
1 (3)  
versie  
1.0

Erfinrichtingsplan Goorseweg 45 Markelo

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!





**Opdrachtgever**

Gemeente Hof van Twente

**Projectleider****Plannaam**

Buitengebied Hof van Twente,  
herziening Goorseweg 45  
Markelo

**Opgesteld door****Adres**

Gemeente Hof van Twente  
De Höfte 7  
7471DK Goor  
[www.hofvantwente.nl](http://www.hofvantwente.nl)