

Buitengebied Hof van Twente, herziening Oude
Deldensestraat 2b Diepenheim



Datum:
Fase: ontwerp
Planid: NL.IMRO.1735.BGxOuDeldensestr2b-OP10

**Buitengebied Hof van Twente, herziening Oude
Deldensestraat 2b Diepenheim**

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging van het plangebied	4
1.3	De bij het plan behorende stukken	4
1.4	Huidig planologisch regime	5
1.5	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	7
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	8
3.1	Gewenste situatie	8
3.2	Verkeer en parkeren	9
Hoofdstuk 4	Beleidskader	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 5	Milieu- en omgevingsaspecten	23
5.1	Geluid	23
5.2	Bodemkwaliteit	23
5.3	Luchtkwaliteit	24
5.4	Externe veiligheid	26
5.5	Milieuzonering	27
5.6	Geur	29
5.7	Ecologie	30
5.8	Archeologie & Cultuurhistorie	32
5.9	Besluit milieueffectrapportage	33
Hoofdstuk 6	Wateraspecten	35
6.1	Vigerend beleid	35
6.2	Waterparagraaf	36
Hoofdstuk 7	Juridische planopzet	38
7.1	Inleiding	38
7.2	Opbouw van de regels	38
7.3	Bestemmingen	40
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	41
Hoofdstuk 9	Vooroverleg, inspraak & zienswijzen	42
9.1	Vooroverleg	42
9.2	Zienswijzen	42

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

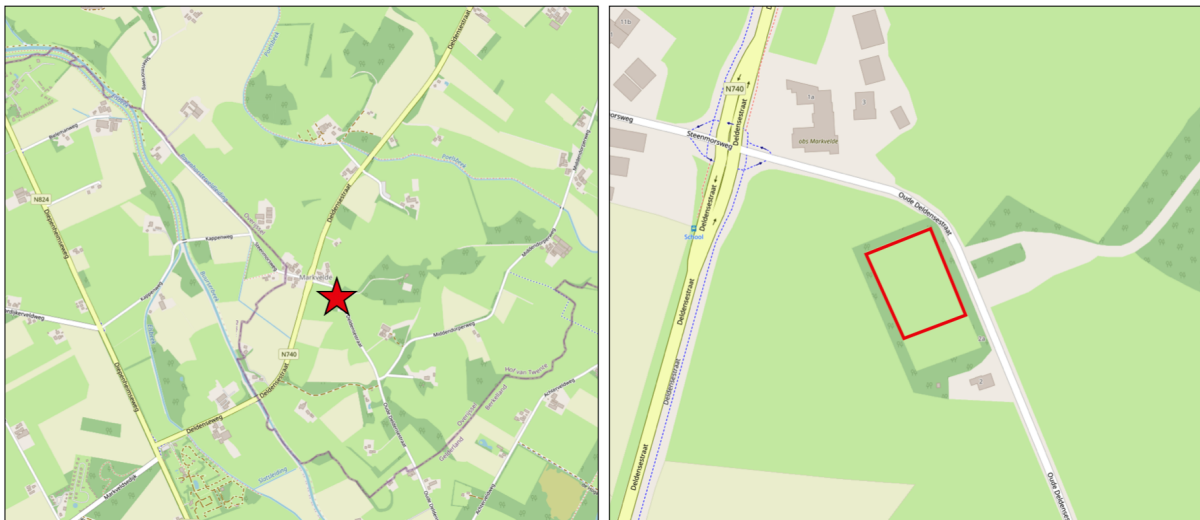
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Oude Deldensestraat 2a te Diepenheim, in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente. Ter plaatse bevindt zich een sportveld. Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een buurthuis, welke nu nog gevestigd is aan de Oude Deldensestraat 1, ter plaatse van dit sportveld.

Het voornemen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk, omdat het plangebied is voorzien van de bestemming 'Sport'. Om het planvoornemen mogelijk te maken is daarom 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.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Oude Deldensestraat te Diepenheim, in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente, ten zuidoosten van de kern Diepenheim. De indicatieve ligging van het plangebied ten opzichte van de buurtschap Markvelde (rode ster) en de directe omgeving (rode 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 Markvelde en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, herziening Oude Deldensestraat 2b Diepenheim" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1735.BGxOuDeldensestr2b-OP10) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

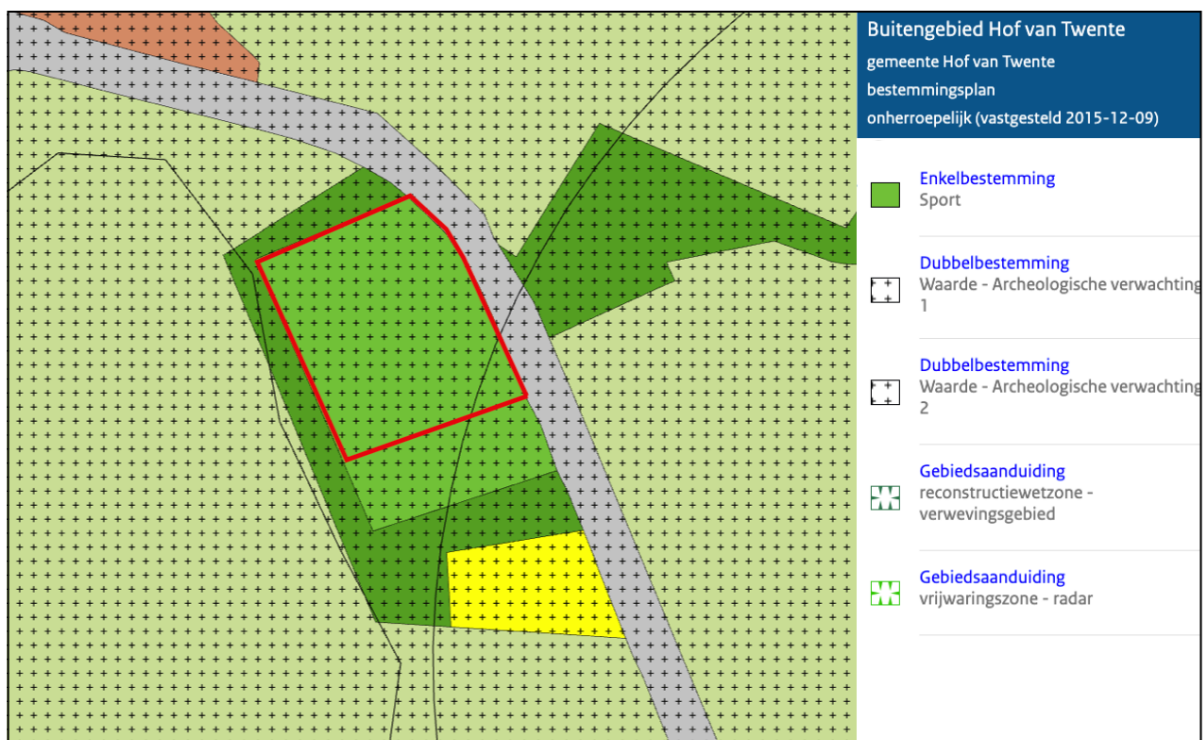
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan 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 de bestemmingsplannen "Buitengebied Hof van Twente" (vastgesteld 9 december 2015), "Buitengebied Hof van Twente Veegplan 2018" (vastgesteld 10 juli 2018), "Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2019" (vastgesteld 15 oktober 2019), "Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2020" (vastgesteld 29 maart 2021) en "Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2021" (vastgesteld op 4 oktober 2022).

Ten aanzien van de planologische situatie zijn bij voorliggend initiatief met name de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente' van belang. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit 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

Het plangebied kent de enkelbestemming 'Sport' en twee archeologische dubbelbestemmingen, tevens zijn twee gebiedsaanduidingen van toepassing. Hieronder wordt iedere bestemming nader toegelicht.

'Sport'

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor: sportvelden en

ondersteunende horeca. Door het ontbreken van een bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan binnen het plangebied, enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2'

Het plangebied kent tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2', beide voor een de van het plangebied. Gronden met deze dubbelbestemming 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 m² (ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1') of 5.000 m² (ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2').

'Gebiedsaanduiding - reconstructiewetzone - verwervingsgebied'

De voor 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' aangewezen gronden stellen nadere eisen aan gronden met de bestemming agrarisch.

'Gebiedsaanduiding - 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 'Sport' ontbreken de bouw- en gebruik mogelijkheden voor een maatschappelijke voorziening als een buurthuis. De twee gebiedsaanduidingen staan het planvoornemen niet in de weg.

Daarom 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 Oude Deldensestraat 2a in het buurtschap Markvelde, in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente, op circa 4 kilometer ten zuidoosten van de kern Diepenheim. Hierna wordt kort ingegaan op de ruimtelijke structuur van het plangebied en de directe omgeving. Markvelde is een buurtschap te midden van agrarische bedrijven en cultuurgronden. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk woningen. Tevens liggen er verspreid agrarische percelen en natuur/bospercelen.

Het plangebied zelf betreft onderdeel van een sportveld in de vorm van een voetbalveld. Deze behoort niet bij een sportvereniging en wordt enkel incidenteel gebruikt. Ten zuiden van het plangebied is een jeux de boules baan en een overkapping. Verder is het plangebied vrij van verbouwing en wordt omringd door een dichte houtwal. Langs deze houtwal ligt de Oude Deldensestraat die kruist met de Deldensestraat en overloopt in de Steenmorsweg

In afbeelding 2.1 is middels een luchtfoto de huidige situatie van het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met rode contour.



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

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

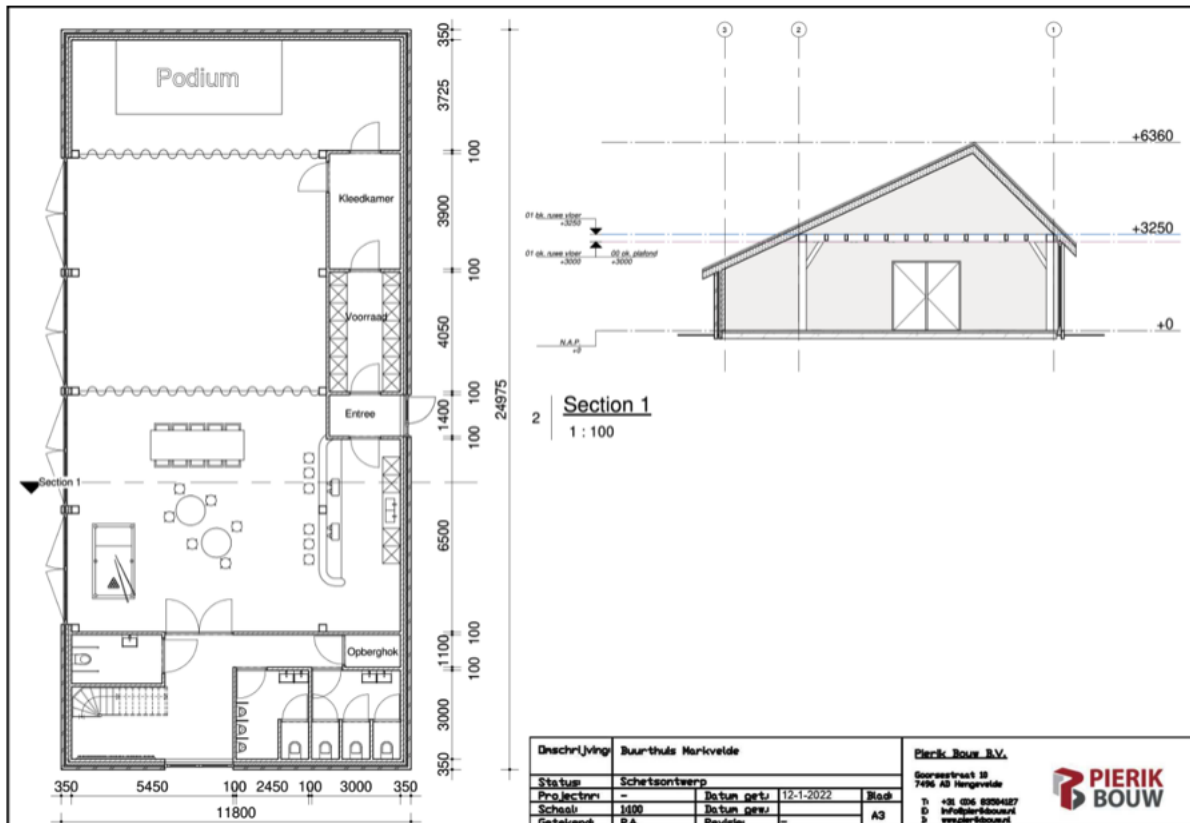
3.1 Gewenste situatie

De wens bestaat om een nieuw buurthuis voor Markvelde op te richten binnen het plangebied. De bestaande functie als sportveld komt hierbij te vervallen.

Om te borgen dat met het planvoornemen een ruimtelijke kwaliteitsimpuls aan de omgeving wordt gegeven is door BJZ.nu een Ruimtelijke Kwaliteitsplan opgesteld waarin invulling wordt gegeven aan het plangebied welke is gebaseerd op een analyse van het landschap. In afbeelding 3.1 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan opgenomen, de volledige rapportage met beplantingsplan is opgenomen als Bijlage 1 bij deze toelichting. Afbeelding 3.2 toont een plattegrond van de beoogde bebouwing en een zijaanzicht van de gevel. Dit ontwerp kan nog wijzigen als het bouwplan verder wordt uitgewerkt.



Afbeelding 3.1 Erfinrichtingsplan (Bron: BJZ.nu)



Afbeelding 3.2 Plattegrond en gevelaanzicht (Bron: Pierik Bouw)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. In de CROW wordt er uitgegaan van minimale en maximale normen, dit is de bandbreedte. Bij de berekening van de parkeernormen zal er een gemiddelde worden genomen. De gemeente Hof van Twente heeft in 2016 een geactualiseerd 'Gemeentelijk Mobiliteitsplan' vastgesteld. De gemeente Hof van Twente heeft de parkeernormen gebaseerd op de hiervoor genoemde CROW publicatie.

3.2.2 Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Hof van Twente (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Functie: Buurt- en dorpscentrum

3.2.3 Parkeren

Op basis van vorenstaande uitgangspunten ontstaat voor parkeren het volgende beeld: Voor 100 m² aan bruto vloeroppervlak staat een behoefte van 4 parkeerplaatsen. In voorliggend geval wordt uitgegaan van een buurthuis van 300 m², daarmee zijn dus in

totaal 12 parkeerplaatsen benodigd. Het plangebied is van meer dan ruim voldoende omvang om hierin te voorzien.

3.2.4 Verkeersgeneratie

Bij 100 m² aan bruto vloeroppervlak wordt verkeersgeneratie van 62,4 verkeersbewegingen verwacht. voor 300 m² betekent dit een totale toename van afgerond 188 verkeersbewegingen. Opgemerkt wordt dat de verkeersgeneratie van het sportveld ter plaatse komt te vervallen. Ook zal gezien de omvang van het buurtschap naar verwachting het aantal verkeersbewegingen lager uitvallen dan hier geschetst. Desalniettemin is de omliggende wegenstructuur van voldoende omvang om deze toename aan verkeersbewegingen veilig af te wikkelen.

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

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 verschil 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 die 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**

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een buurt voor de buurtschap Markvelde. 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). In voorliggend geval is het plangebied al bestemd voor sociale culturele voorzieningen, namelijk sport. Het betreft hier dan ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is. 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 nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei 2017 zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden. In 2018 zijn de visie en verordening partieel herzien.

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. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

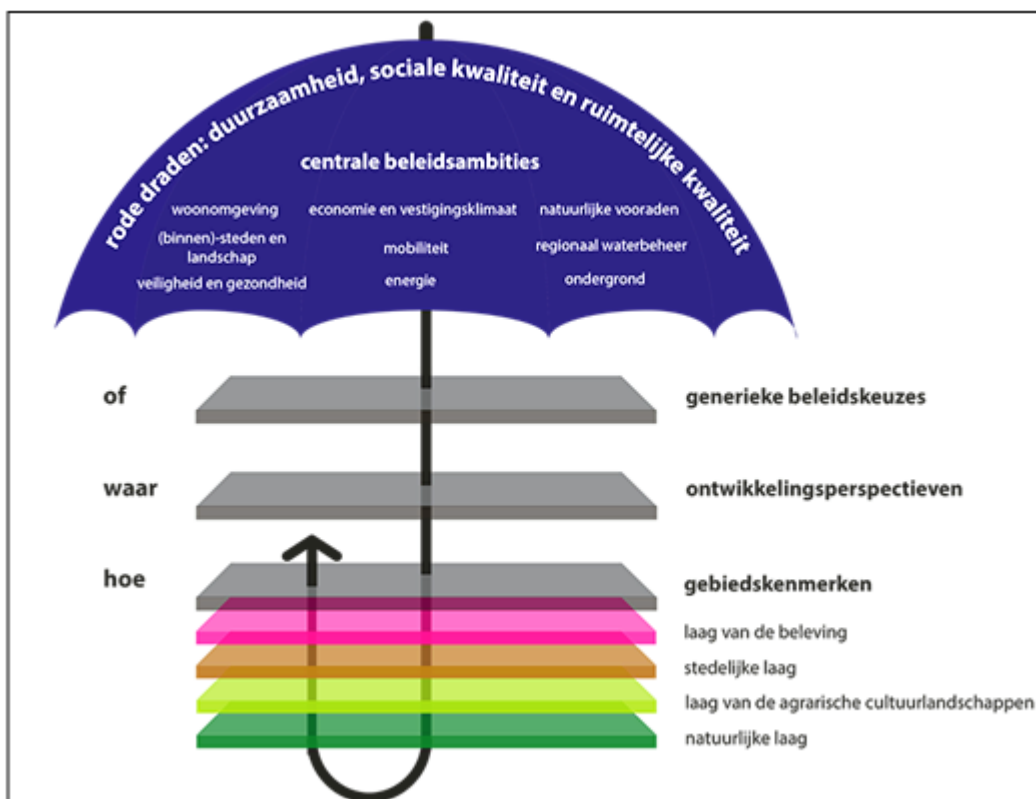
De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten 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 gebiedskkenmerken 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 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) en 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls groene Omgeving), uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

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.

In artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening wordt een generieke regeling getroffen voor de beoogde Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

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

Het plan past binnen het uitvoeringsmodel, de ontwikkelingsperspectieven en de catalogus gebiedskenmerken, want dat is waar artikel 2.1.5 specifiek naar verwijst

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls groene Omgeving

In artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening wordt een generieke regeling getroffen voor de beoogde Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Dat er voldoende wordt gecompenseerd moet blijken uit een ruimtelijke onderbouwing. Voor deze ruimtelijke onderbouwing kan een gemeente een kader opstellen, waarin het beoogde evenwicht tussen ontwikkeling van bebouwing of intensivering van gebruik en de investering in ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd. Bij de ruimtelijke onderbouwing van het betreffende initiatief kan dan worden volstaan met een verwijzing naar dit kader en een toelichting hoe daaraan in dit geval invulling is gegeven. Beschikt de gemeente niet over een adequaat kader voor toepassing van de kwaliteitsimpuls, dan zal per geval onderbouwd moeten worden dat er sprake is van evenwicht tussen extra rood en de extra investering in ruimtelijke kwaliteit. Bij toepassing van de kwaliteitsimpuls zijn de eisen vanuit de bepaling over ruimtelijke kwaliteit (2.1.5) onverkort van toepassing. De extra investeringen in ruimtelijke kwaliteit komen immers bovenop de normale eis dat elke ontwikkeling moet bijdragen aan het versterken van ruimtelijke kwaliteit. Dat zien wij als de basisinspanning voor ruimtelijke kwaliteit.

Toepassingsbereik KGO onder het toepassingsbereik van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving vallen ondermeer de volgende gevallen:

- Nieuwe verblijfsrecreatieve verblijven en complexen
- Uitbreidingen van bestaande verblijfsrecreatieve complexen
- De bouw van nieuwe woningen
- Nieuwe bouwlocaties voor bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden
- Grootschalige uitbreiding van bestaande locaties voor niet-agrarische bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 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. Deze 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. Tot slot wordt het plangebied landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting door middel van een erfinrichtingsplan (Bijlage 1). Dit betreft de basisinspanning voor ruimtelijke

kwaliteit.

De extra inspanning wordt gevormd door het maatschappelijke sociale aspect van een buurthuis zelf. Het buurthuis zal dienst doen als cultureel en maatschappelijk centrum voor het buurtschap Markvelde. Dergelijke voorzieningen zijn van groot maatschappelijk belang binnen niet stedelijke kernen en buurtschappen in het buitengebied.

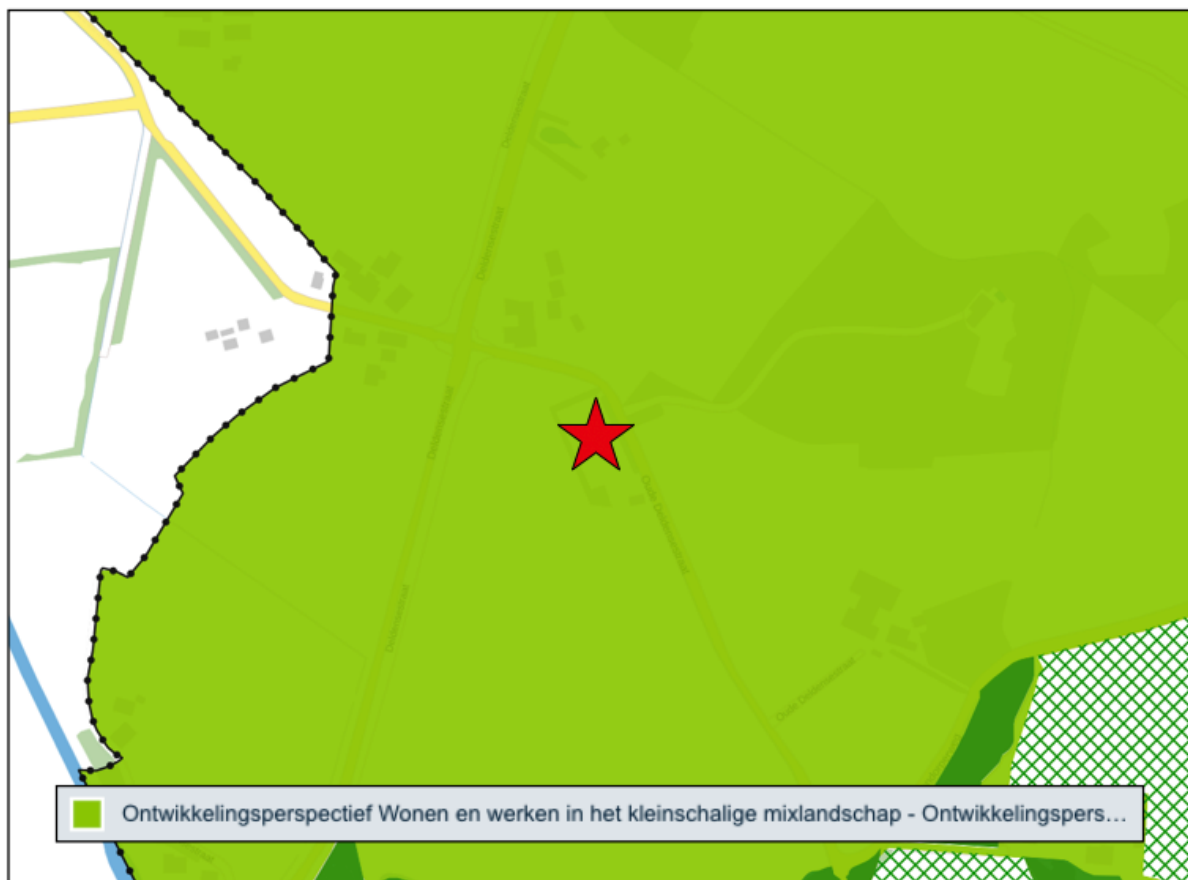
Gesteld wordt dat het voornemen past in het gemeentelijk beleid voor het buitengebied, dat een vertaling is van de provinciale beleidsregels omtrent KGO. De meerwaarde is de landschappelijke inpassing, hiermee is er overeenstemming met de KGO.

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.



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

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) die de ruimtelijke structuur versterken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Toetsing aan het ontwikkelingsperspectief

Het concrete voornemen bestaat uit het toevoegen van een buurthuis ter plaatse van een sportveld. Het sportveld behoort niet bij een vereniging en word slechts incidenteel gebruikt. Een maatschappelijke bestemming wordt gezien als een toekomstbestendige vervolgfunctie voor het plangebied. De bebouwing wordt landschappelijk ingepast, zoals te zien in Bijlage 1. Hierbij wordt omgegaan met waarden als cultuurhistorie de natuur en het landschap.

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 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 de gebiedstypen 'Beekdalen en natte laagtes'. In afbeelding 4.3 is dat weergegeven.



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

"Dekzandvlakte en ruggen"

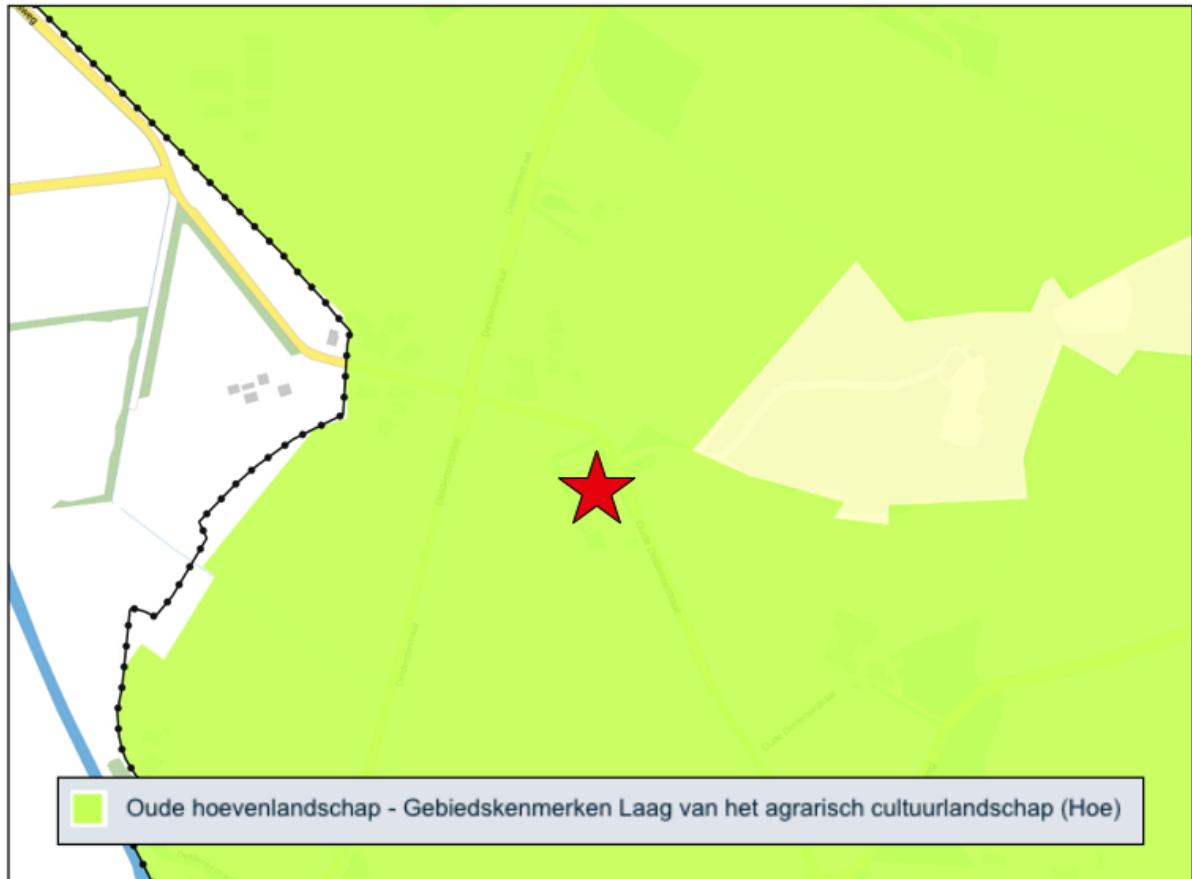
De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/ droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing van het initiatief aan de Natuurlijke laag

Bij de landschappelijke inpassing is waar mogelijk rekening gehouden met de voorkomende Natuurlijke laag, hoewel door het vooralig gebruik als sportveld het reliëf niet binnen het plangebied voorkomt is wel aandacht besteed aan de beplanting. De voorgenomen ontwikkeling versterkt hiermee de beleving en kwaliteit van het landschap. 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)

'Oude hoevenlandschap'

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oudehoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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 oude hoevenlandschap. Het voornemen heeft geen invloed op de kenmerken van het agrarisch cultuurlandschap landschap. Zo blijft de structuur van het landschap ongewijzigd en wordt het ontwerp ingepast in haar directe omgeving, middels het ruimtelijk kwaliteitsplan (Bijlage 1). Hierin wordt streekeigen begroeiing toegepast.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden 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 11 en 14 zijn voornamelijk van belang. Deze worden hierna behandeld.

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

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

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

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

4.3.1.3 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. Voltocing 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.

4.3.1.4 *Toetsing*

Als gevolg van het planvoornemen komt in Markvelde een toekomstbestendig buurthuis. Dit is volledig in lijn met het eerste Streefbeeld: Sociale leefgemeenschappen met sociale cohesie die leefbaar en levensvatbaar zijn. Daarnaast betekent de gewenste ontwikkeling een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. 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 **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 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 wegverkeerslawaai 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

Binnen de voorliggende ontwikkeling wordt geen geluidgevoelig object toegevoegd. De aspecten wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai hoeven dan ook niet nader getoetst te worden.

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 conform de richtlijnen NEN 5740. In dit geval is voor het plangebied door Sigma Geo- & Milieutechniek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde monstermateriaal geen bijzonderheden waargenomen. Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde bodemmateriaal geen nasbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de toetsingsresultaten.

Meng-monster	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW / S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*	Nader onderzoek
grond								
MM1	2 t/m 7	0.0-0.5	-	minerale olie	-	-	Industrie*	Nee
MM2	1+8 +10 t/m 12	0.0-0.5	-	minerale olie, PCB's (som 7)	-	-	Niet toepasbaar*	Nee
MM3	1+2+3	0.55-2.0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*	Nee
grondwater								
Pb1	1	2.0-3.0	-	barium	-	-	n.v.t.	nee

>AW / S overschrijding achtergrondwaarde of streefwaarde (bodemindex =<0,5)

>T overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex >0,5)

>I overschrijding interventiewaarde (bodemindex >1)

Bbk besluit bodemkwaliteit

In de bovengrond en het grondwater zijn enkele stoffen verhoogd gemeten t.o.v. de achtergrondwaarde resp. de streefwaarde. In geen van de gevallen wordt de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, t.a.v. het verhoogd gemeten gehalten geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Opgemerkt wordt dat op basis van het gemeten gehalte minerale olie in één bovengrondmengmonster deze grond, na indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit, mogelijk niet voor hergebruik toepasbaar is.

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

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is geen bezwaar tegen het voorgenomen nieuwbouwplan, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht om in gebruik te nemen voor een beoogde gebruik.

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 betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

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

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

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

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

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

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 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:

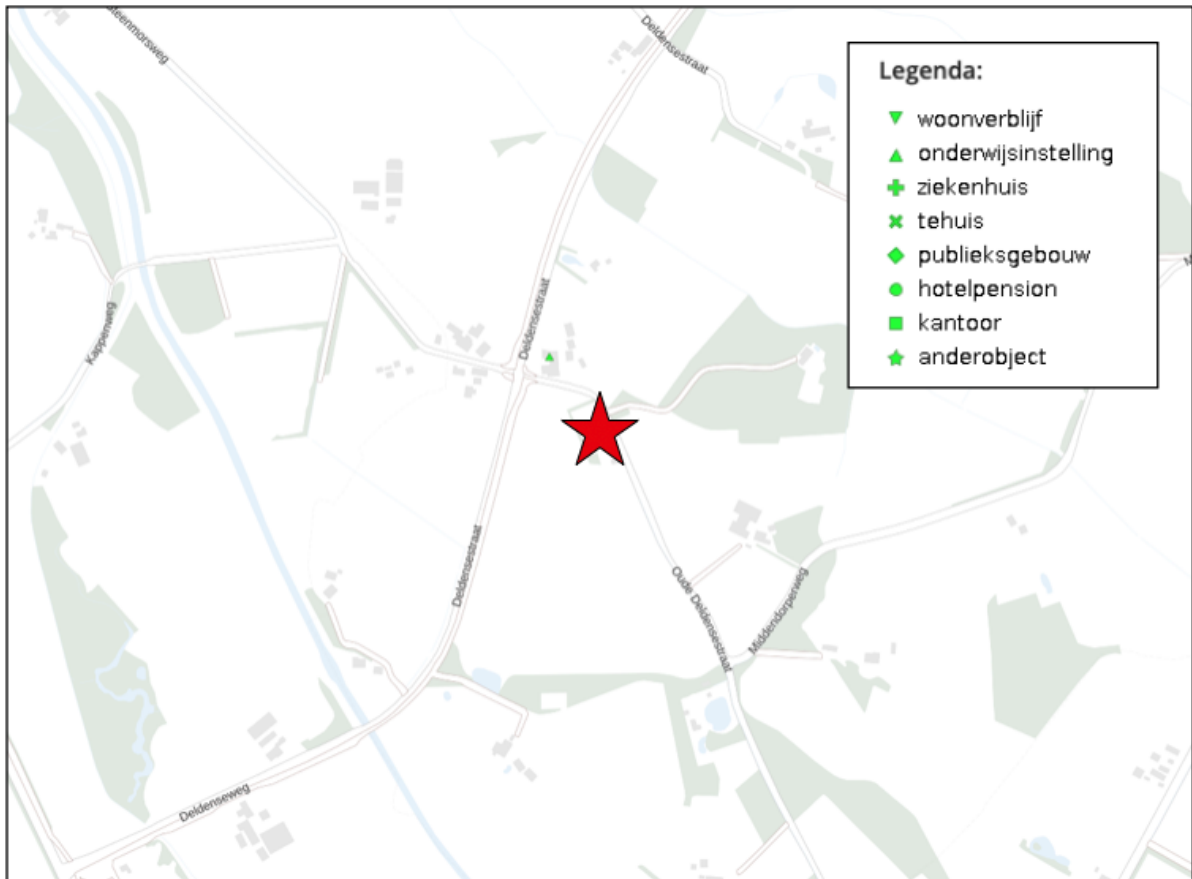
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 met de rode ster aangegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicobronnen, waarvoor verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

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 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente en daarmee aan te merken als een rustig gebiedstype. 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 'maatschappelijk' vormt een milieubelastende functie. In de VNG publicatie kan het best aansluiting worden gezocht met de functie 'buurt- en clubhuizen', deze vallen onder milieucategorie 2 met een grootste richtafstand voor 30 meter van geluid.

De maatschappelijke bestemming komt op meer dan 30 meter van het dichtstbijzijnde milieugevoelige object, namelijk de woning aan de Oude Deldensestraat 2, te liggen. Overige milieugevoelige functies liggen op meer dan 200 meter.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van omliggende milieugevoelige functies een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten valt. Tevens kan opgemerkt worden dat de sportfunctie ter plaatse van het voetbalveld komt te vervallen (welke aan te merken valt als milieucategorie 3.1). Zodoende is een verbetering voor omwonenden te wachten ten aanzien van milieuzonering.

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 wordt er geen nieuw milieugevoelig object gerealiseerd. Zo worden omliggende (agrarische)bedrijven niet in hun bedrijfsvoering of uitbreidmogelijkheden belemmerd.

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, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur 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

Een buurthuis wordt niet aangemerkt als een geurgevoelig object. Nadere toetsing aan de Wgv is dan ook niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat aspect geur geen belemmering is voor het planvoornemen.

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

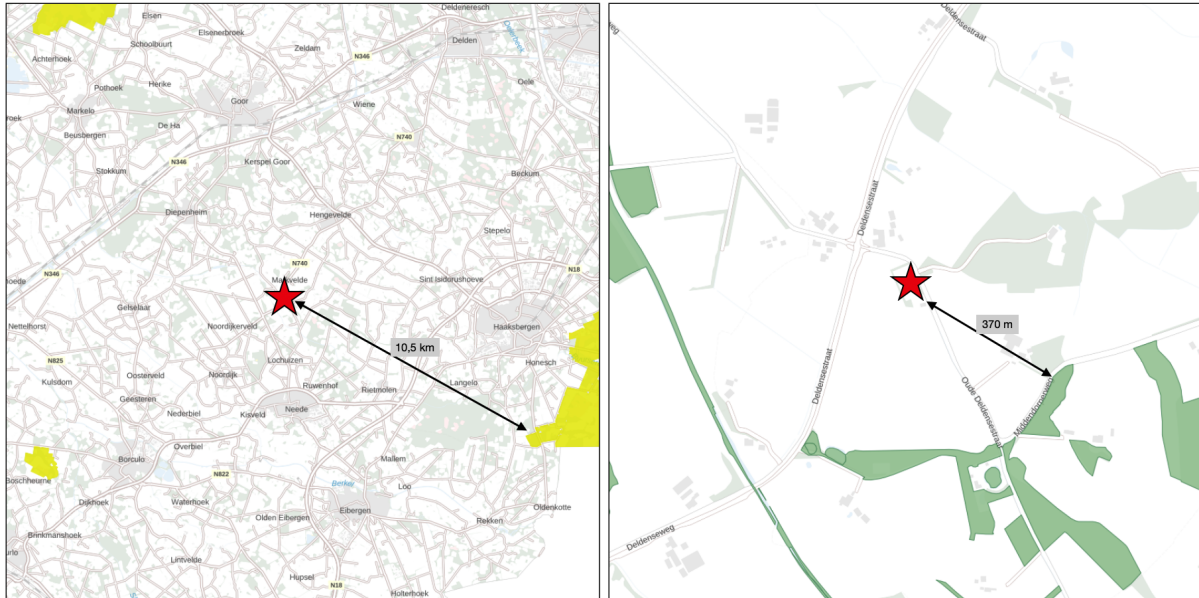
5.7.2.1 Natura 2000

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 aan de linkerzijde de ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van de Natura 2000 gebieden weergegeven. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Buurtserzand & Haaksbergerveen" bedraagt in dit geval circa 10,5 kilometer.

Door BJZ.nu is een AERIUS-berekening uitgevoerd om eventuele stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in kaart te brengen. De volledige rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 3, hieronder wordt op de conclusie ingegaan.

Uit zowel de aanleg- als gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van stikstofdepositie met significant effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden en het NNN (Bron: Atlas van de 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. 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. In afbeelding 5.2 toont het kaartje aan de rechterzijde de ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van het NNN. Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van het NNN, waarmee kan worden uitgesloten dat er sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

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 voorliggend geval kan op voorhand niet worden uitgesloten dat er beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied. In de regels van dit bestemmingsplan is dan ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen die het uitvoeren van een ecologische quickscan flora en fauna verplicht stelt vóór het uitvoeren van werkzaamheden die beschermde dier- of plantensoorten zou kunnen verstoren. Op deze wijze wordt de instandhouding van (eventuele aanwezige) beschermde soorten met dit bestemmingsplan geborgd.

5.7.4 **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

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 dubbelbestemmingen en "Waarde - Archeologische verwachting 1" "Waarde - Archeologische verwachting 2". Gronden met deze dubbelbestemming 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 m² (ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1') of 5.000 m² (ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2')

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat ten behoeve van voorliggende ontwikkeling geen archeologisch onderzoek benodigd is. De beoogde bodemingrepen zijn aanzienlijk kleiner in omvang dan de bovenstaande maatvoeringen.

Wel zijn de archeologische dubbelbestemmingen overgenomen in de regels en op de verbeelding.

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*

Het dichtstbijzijnde (gemeentelijke) monument ligt aan de Oude Deldensestraat 7-7a, op circa 250 meter. De cultuurhistorische waarden hiervan worden niet als gevolg van het planvoornemen aangetast. Er zijn verder geen andere belangrijke cultuurhistorische monumenten in de omgeving van het plangebied.

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 **Kader**

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 is niet gelegen binnen of op korte afstand van een Natura 2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied 'Buurtserzand & Haaksbergerveen' ligt op een afstand van 10,5 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.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een dorpshuis. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet (onevenredig) toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 5 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

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 Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De

doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

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 Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

Op 15 december 2021 heeft het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen een nieuw waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld als vervanging van het waterbeheerplan 2016 -2021.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2022 tot 2027) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- Blijven werken aan voldoende water,
- Omgaan met klimaatverandering,
- Voldoende aan de eisen voor waterkwaliteit,
- De biodiversiteit versterken
- Werken aan duurzame energie en circulair grondstoffengebruik.

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 Dinkel) 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 Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het resultaat van de watertoets is opgenomen als Bijlage 5 bij deze toelichting. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van toepassing is. Hiermee geeft het waterschap een positiefwateradvies.

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 6): 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 7): 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 9): 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* *Algemene afwijkingsregels* (Artikel 10): 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 11): 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 12): 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 bouw- 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.

Artikel 3 Maatschappelijk

Voor de gronden binnen het plangebied is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Hierbinnen is de bouw van het buurthuis met bijbehorende erfverharding en parkeervoorzieningen toegestaan.

Artikel 4 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 dan 40 cm of met een oppervlakte groter of gelijk aan 2.500 m².

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 2

De bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' 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 of met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 5.000 m².

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 is de gemeente Hof van Twente zelf initiatiefnemer. 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 plannen, zoals onder meer beschreven in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van vooroverleg zal het plan met de provincie gedeeld worden.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In voorliggend geval is het waterschap Vechtstromen geïnformeerd middels de digitale watertoets. Het waterschap geeft aan dat de korteprocedure van toepassing is. Het waterschap geeft hiermee een positief wateradvies.

9.2 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld na afloop van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

**Opdrachtgever**

Gemeente Hof van Twente

Projectleider**Plannaam**

Buitengebied Hof van Twente,
herziening Oude
Deldensestraat 2b Diepenheim

Opgesteld door**Adres**

Gemeente Hof van Twente
De Höfte 7
7471DK Goor
www.hofvantwente.nl