

Buitengebied Hof van Twente, herziening Luttekeveldweg 9 Markelo

BESTEMMINGSPLAN



Datum:
Fase: vastgesteld
Planid: NL.IMRO.1735.BGxLuttekeveldweg9-VS10

**Buitengebied Hof van Twente, herziening
Luttekeveldweg 9 Markelo**

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	De bij het plan behorende stukken	11
1.5	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	Het plan	12
2.1	Ontstaansgeschiedenis en landschapstypologie	12
2.2	Huidige situatie	13
2.3	Toekomstige situatie	14
Hoofdstuk 3	Beleid	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid Overijssel	20
3.3	Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	31
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	31
4.2	Milieuzonering	32
4.3	Ecologie	34
4.4	Geur	37
4.5	Bodem	38
4.6	Geluid	39
4.7	Luchtkwaliteit	40
4.8	Externe veiligheid	41
4.9	Water	43
4.10	Archeologie en Cultuurhistorie	47
4.11	Verkeer / parkeren	48
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	51
5.1	Planopzet en systematiek	51
5.2	Toelichting op de regels	51
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	55
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
7.1	Vooroverleg	56
7.2	Inspraak	56
7.3	Zienswijzen	56
Bijlagen bij de toelichting		57
Bijlage 1	Bedrijfsplan	58
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan	66
Bijlage 3	aanmeldnotitie m.e.r.	68
Bijlage 4	Natuurwaardenonderzoek	84
Bijlage 5	Stikstofberekening	113
Bijlage 6	Verkennd bodemonderzoek	160
Bijlage 7	Watertoets	240
Regels		249

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	250
Artikel 1	Begrippen	250
Artikel 2	Wijze van meten	254
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	255
Artikel 3	Agrarisch	255
Artikel 4	Bedrijf	256
Artikel 5	Groen	259
Artikel 6	Waarde - Archeologische verwachting 1	260
Artikel 7	Waarde - Archeologische verwachting 2	262
Hoofdstuk 3	Algemene regels	264
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	264
Artikel 9	Algemene bouwregels	265
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	267
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	268
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	269
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	272
Artikel 14	Algemene procedureregels	273
Artikel 15	Regels in verband met vrijkomende agrarische bebouwing	274
Artikel 16	Strekking algemene regels	278
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	279
Artikel 17	Overgangsrecht	279
Artikel 18	Slotregel	280
Bijlagen bij de regels		281
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	282
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan	290

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie Luttekeveldweg 9 in Markelo is een plan ontwikkeld. De initiatiefnemers willen het bestemmingsvlak van de bedrijfslocatie uitbreiden, zodat hier in de toekomst vervangende nieuwbouw in de vorm van nieuwe werkplaatsen kan plaatsvinden.

Op de huidige locatie is een maximum oppervlakte van 1000 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan. Voor de nieuwbouwplannen dient het bouwblok gewijzigd te worden en het maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen te worden vergroot van 1000 m² naar 1250 m².

De bouwplannen zijn echter nog niet concreet uitgewerkt, voor het functioneel en toekomstbestendig indelen van de werkplaats(en) is mogelijk meer dan 1250 m² nodig. De initiatiefnemer wil daarom alvast de mogelijkheid om het maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen te vergroten tot 1500 m² juridisch laten borgen.

Het voornemen is om in de toekomst de huidige verouderde werkplaatsen te slopen en hiervoor in de plaats twee nieuwe werkplaatsen terug te bouwen. Hoewel er sprake is en blijft van één bedrijfslocatie zullen de twee werkplaatsen worden gedeeld door het timmerbedrijf dat nu al op de locatie is gevestigd en een bouwbedrijf uit de regio. Hier wordt momenteel al intensief mee samengewerkt. De bedrijven functioneren op verschillende fronten daarom als het ware één bedrijf. Daarom dient te worden mogelijk gemaakt dat op de locatie als gebruiksfunctie tevens bedrijvigheid van het type bouwbedrijf is toegestaan. Op die manier kan dubbelgebruik plaatsvinden van machines en opslag als de omstandigheden hierom vragen en kan het transporten van bouwmaterialen gecombineerd worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een groter bebouwingsoppervlakte ten behoeve van niet agrarische bedrijven. Dit is in het algemeen niet toegestaan in de groene omgeving. Nieuwe initiatieven in het buitengebied dienen daarom rekening te houden met zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Bij uitbreidingswensen waarvoor binnen het bestaand bebouwde gebied in redelijkheid geen ruimte te vinden is, moet zoveel mogelijk eerst de ruimte benut worden binnen bestaande erven. Bij een uitbreiding kan de eis worden gesteld dat elders in de groene omgeving opstallen gesloopt worden en verharding wordt verwijderd. Dit zorgt ervoor dat het buitengebied niet verder versteent.

De locatie ligt in het buitengebied van Hof van Twente. Het voorgaande kan daarom mogelijk worden gemaakt door gebruik te maken van de KGO-regeling. Daarbij wordt er voor de uitbreiding een basisinspanning gedaan (over de eerste 250 m²). Voor niet agrarische bedrijven geldt dat ze éénmalig een uitbreiding van maximaal 250 m² zonder sloopcompensatie kunnen krijgen. Wel geldt voor deze kleine uitbreidingen een goede landschappelijke inpassing. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierdoor wordt het terrein zorgvuldig landschappelijk ingepast en rekening gehouden met zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Indien de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen wordt vergroot tot maximaal 1500 m² zal als aanvulling voor de overige 250 m² het tweevoudige aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt dienen te worden in de gemeente Hof van Twente of in één van de andere deelnemende gemeenten. Hiervoor dienen sloopvouchers te worden verkregen. Concreet betekent dit dat er 500 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt dienen te worden indien er wordt uitgebreid tot 1500 m².

Naast zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik dienen nieuwe initiatieven rekening te houden

met de ruimtelijk kwaliteit van het gebied. Ruimtelijke kwaliteit gaat met name over wat functioneel, mooi en toekomstbestendig is. Met andere woorden: de inzet op ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan versterking van de sociaal-economische positie. Vormgeving en inrichting van initiatieven dienen passend te zijn bij de identiteit van de plek.

Bij de inpassing van het plan is gekozen voor een compacte opzet waarbij het zicht vanaf de weg op de bestaande bedrijfswoning behouden blijft. Er worden verschillende groenelementen aangebracht, zoals de noordelijk gelegen houtwal en twee groenstroken langs de Holterweg. Door de nieuwe opzet worden de dragende lineaire structuren van lanen en bosstroken behouden en versterkt.

Het geldende bestemmingsplan bevat geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden waarmee de uitbreiding en wijziging van het bouwvlak/bestemmingsvlak en de uitbreiding van het totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen wordt mogelijk gemaakt. Hierdoor past de ontwikkeling niet binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader. In dit plan 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.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied bestaat uit het erf aan de Luttekeveldweg 9 in Markelo. Het plangebied ligt op ca. 1,2 kilometer ten noordwesten van de kern Markelo. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Markelo sectie O nummer 725, 730, 1273, 1274 en deels 328, 1265 en 1267. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: PDOK viewer)

Begrenzing

De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven (rood omkaderd). In dit figuur is een luchtfoto weergegeven waarop het plangebied aan de Luttekeveldweg 9 te zien is. Zie de verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.



Figuur 1.2: begrenzing plangebied (bron: Kadasterdata)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de Luttekeveldweg 9 in Markelo geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente' is door de gemeenteraad van Hof van Twente op 9-12-2015 vastgesteld. In figuur 1.3 is een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.

Bovendien geldt het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2023. Het veegplan kent een wijziging van (o.a.) de planregels ten opzichte van het moederplan uit 2015. De wijziging van de planregels zijn beperkt en hebben geen invloed op voorliggend planvoornemen.



Figuur 1.3: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente' (bron: Ruimtelijke Plannen)

Aan het plangebied is de bestemming 'Bedrijf' toegekend met een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - overige bedrijvigheid'. De gronden binnen de bestemming 'Bedrijf' met een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - overige bedrijvigheid' zijn bestemd voor het ter plaatse gevestigde timmerbedrijf. Voor bedrijfsgebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 10 m. Daarnaast is voor de locatie een maximale oppervlakte voor bedrijfsgebouwen opgenomen van 1000 m².

Daarnaast beschikt een gedeelte van het plangebied over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en het andere gedeelte over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. De gronden met een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Tot slot beschikt de locatie over een gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied' waar planregels gelden voor intensieve veehouderij.

In het geldende bestemmingsplan is een afwijking van de gebruiksregels opgenomen die het gebruik van de locatie door een ander bedrijf toestaat, mits:

- het bedrijf is opgenomen in cat. 1 of cat. 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- andere functies niet onevenredig in hun ontwikkeling worden geschaad.

Hoewel er sprake is en blijft van één bedrijfslocatie zullen de twee werkplaatsen worden gedeeld door het timmerbedrijf en een bouwbedrijf uit de regio, waar momenteel al intensief mee samen wordt gewerkt. Het betreft een bouwbedrijf en valt daarmee onder cat. 2.

De beoogde locatie van de nieuw te bouwen werkplaatsen valt net buiten de bestaande bedrijfsbestemming. Deze gronden hebben een bestemming 'Agrarisch'. De bestemming 'Agrarisch' is bestemd voor het uitoefenen van grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Daarnaast ontbreekt hier een bouwvlak. Om deze reden dient de begrenzing van de bedrijfsbestemming en het bouwvlak te worden aangepast. Middels een partiële herziening wordt de bestemming 'Bedrijf' en het

bouwvlak uitgebreid, waarbij de agrarische bestemming wordt herstemd naar een bedrijfsbestemming. Deze ontwikkeling kan in het kader van de KGO-regeling mogelijk worden gemaakt.

Het geldende bestemmingsplan bevat echter geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden waarmee de uitbreiding en wijziging van het bouwvlak/bestemmingsvlak en de uitbreiding van het totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen wordt mogelijk gemaakt. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, herziening Luttekeveldweg 9 Markelo' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.1735.BGxLuttekeveldweg9-VS10);
- Bijlagen bij de toelichting;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

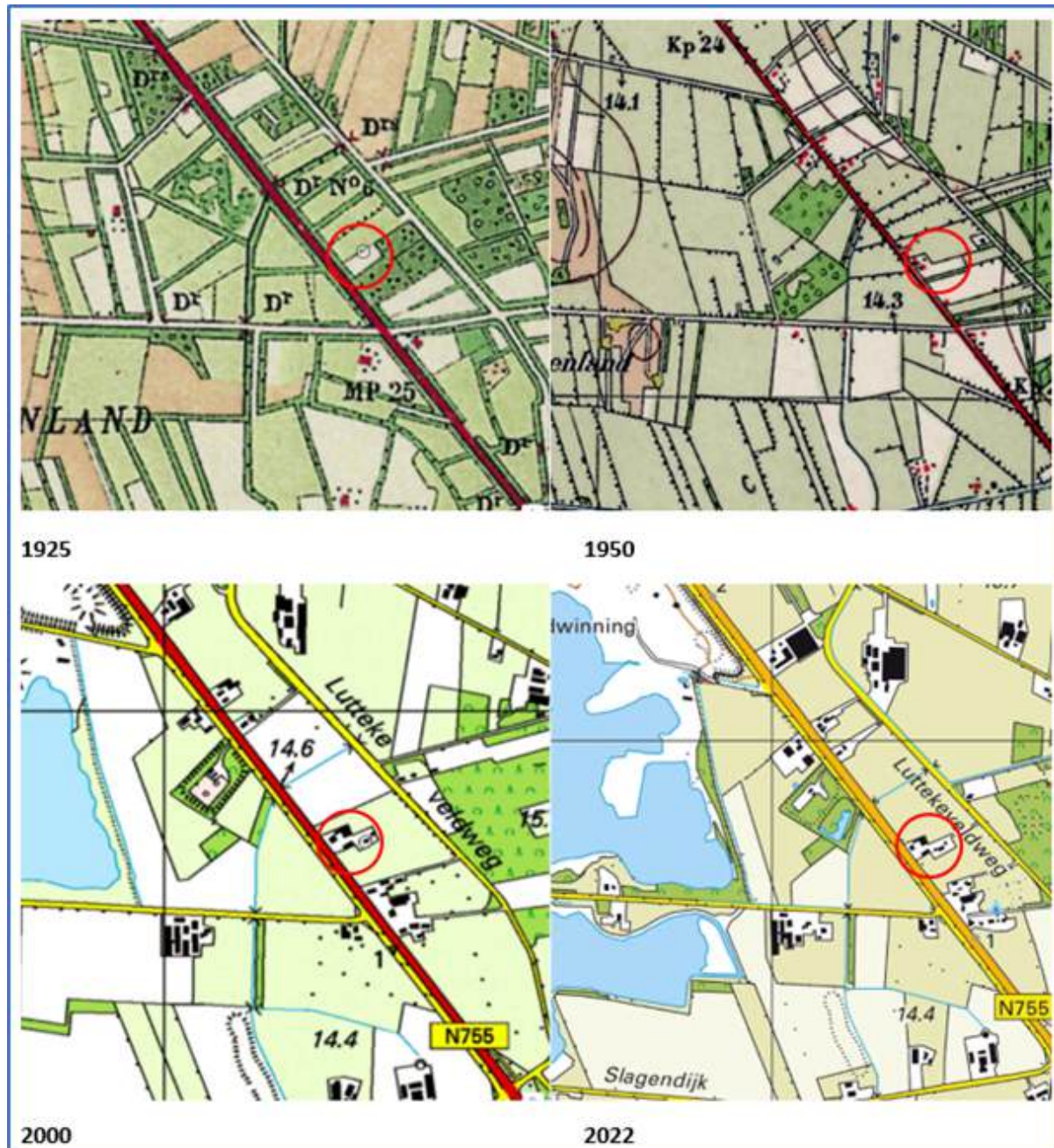
1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Ontstaansgeschiedenis en landschapstypologie

Het plangebied ligt in het jong heide- en broekontginningslandschap. De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. Hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. De in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Daarnaast zijn vanaf 1750 vanuit de landgoederen en buitenhuizen ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en (nooit ontgonnen) heidevelden. Omstreeks 1935 is voor het eerst bebouwing zichtbaar op de locatie aan de Luttekeveldweg 9.



Figuur 2.1 Historische topografische kaarten omgeving (Bron: Atlas van Overijssel)

2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie is er aan de Luttekeveldweg 9 in Markelo sprake van een bedrijfslocatie waar een timmerbedrijf is gevestigd. Op de bedrijfslocatie bevinden zich enkele werkplaatsen, een houtopslag, een gebouw met opslag en kantine. Naast de woning bevindt zich een kantoortje met berging en een garage. De huidige bedrijfsgebouwen zijn gedateerd. De daken van de bedrijfsgebouwen zijn aan de lage kant waardoor de werkplaatsen niet effectief en functioneel kunnen worden gebruikt.

Op het terrein zelf is genoeg ruimte om te parkeren. Het plangebied wordt begrensd door agrarische gronden en ten westen door de provinciale weg N755 (Holterweg) van Markelo naar Holten. Op ruime afstand liggen enkel woonerven, bossen en een zandwinning. Het plangebied wordt ontsloten door de Luttekeveldweg.

Op de huidige locatie is een maximum oppervlakte van 1000 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan.



Figuur 2.2: huidige situatie Luttekeveldweg 9 (bron: opdrachtgever)

2.3 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsbestemming uit te breiden, zodat de bestaande werkplaats en overige bedrijfsgebouwen aan de Luttekeveldweg 9 in Markelo in de toekomst kunnen worden vervangen door nieuwe hogere werkplaatsen. De huidige werkplaats is door de lage daken niet functioneel te gebruiken. Bovendien is het dak van de huidige werkplaats voorzien van asbest golfplaten. Het bedrijf zet daarom in op vervanging van de werkplaats en overige bedrijfsgebouwen die sterk verouderd zijn, zodat het bedrijf kan verduurzamen en de locatie functioneel kan worden ingericht.

De initiatiefnemer is voornemens om in de toekomst de huidige verouderde werkplaats en overige bedrijfsgebouwen te slopen en hiervoor in de plaats twee nieuwe werkplaatsen (machinale werkplaats en HSB (houten skelet bouw) montage hal) terug te bouwen. Er is en blijft sprake van één bedrijfslocatie. De twee werkplaatsen zullen worden gedeeld door het timmerbedrijf en een bouwbedrijf uit de regio, waar momenteel al intensief mee samen wordt gewerkt. Op die manier kan dubbelgebruik plaatsvinden van machines en opslag als de omstandigheden hierom vragen. Hierdoor kan ook het transporten van bouwmaterialen gecombineerd worden. Het bouwbedrijf zal zich in de werkplaats(en) voornamelijk bezig houden met het produceren van houtskeletbouw onderdelen.

Voor de uitvoering van de plannen zal het bouwblok gewijzigd moeten worden en het te bebouwen oppervlak aan bedrijfsgebouwen vergroot dienen te worden van 1000 m² naar 1250 m². Gezien de bouwplannen nog niet concreet zijn uitgewerkt en er dus nog niet duidelijk is of de oppervlakte van 1250 m² genoeg is om beide werkplaatsen te voorzien van een functionele en toekomstbestendige inrichting, wil de initiatiefnemer de mogelijkheid om het maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen te vergroten tot 1500 m² juridisch laten borgen. Concreet dienen de bedrijfsgebouwen vergroot te worden van van 1000 m² naar 1250 m², met nog een optie tot 1500 m².

Om deze ontwikkeling op de locatie aan de Luttekeveldweg 9 mogelijk te maken dient het bestemmingsvlak en het bouwvlak te worden uitgebreid.

Middels het beleid 'KGO beleid 2023 -2028' kan medewerking worden verleend aan het vergroten van de bestemming bedrijf. Voor iedere uitbreiding geldt dat als basisinspanning het terrein zorgvuldig landschappelijk dient te worden ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht met de identiteit van het omringende landschap.

In aanvulling op de basisinspanning moet bij een toename van meer dan 250 m² aan bebouwing het tweevoudige aan landschapontsierende bebouwing worden gesloopt. De oppervlakte te slopen bebouwing is voor minimaal 60% afkomstig uit de gemeente Hof van Twente en maximaal 40% uit één van de andere deelnemende gemeenten. Voor niet agrarische bedrijven geldt dat ze éénmalig een uitbreiding van maximaal 250 m² zonder sloopcompensatie kunnen krijgen. Wel geldt voor deze kleine uitbreidingen een goede landschappelijke inpassing.

Om voorliggend plan mogelijk te maken dient er een procedure om herziening van het bestemmingsplan te worden gevolgd. Daarbij wordt er voor de uitbreiding een basisinspanning gedaan (over de eerste 250m²). Voor dit plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Bij de inpassing van het plan is gekozen voor een compacte opzet waarbij het zicht vanaf de weg op de bestaande bedrijfswoning behouden blijft. Er worden verschillende groenelementen aangebracht, zoals de noordelijk gelegen houtwal en twee groenstroken langs de Holterweg. Er wordt gebruik gemaakt van inheemse beplanting. Door de nieuwe opzet worden de dragende lineaire structuren van lanen en bosstroken behouden en versterkt. Er wordt een nieuwe inrit aangelegd naast de bestaande houtopstanden. Hierdoor komt de inrit iets verder van de bedrijfswoning te liggen en wordt de woning dus zoveel mogelijk ontzien. De nieuwe inrit kan de verkeersgeneratie beter accommoderen en zorgt voor een betere bereikbaarheid van de bedrijfslocatie. De oude inrit blijft welliswaar behouden voor de toegang tot de bedrijfswoning, maar wordt getransformeerd naar ondergeschikt karrespoor. Hierdoor wordt versterking zoveel mogelijk tegen gegaan. De parkeerplaatsen worden voorzien van grasbetonplaten waardoor goede infiltratie van het regenwater op het erf gewaarborgd blijft.

Indien de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt uitgebreid tot een oppervlakte van 1500 m² dan dient als aanvulling voor de overige 250 m² het tweevoudige aan landschap ontsierende bebouwing te worden gesloopt in de gemeente Hof van Twente, of één van de andere deelnemende gemeenten. Hiervoor dient in dit geval sloopvouchers te worden aangewend. Concreet betekent dit er 500 m² aan landschapontsierende bebouwing wordt gesloopt indien gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen uit te breiden tot 1500 m². De sloopvoorwaarde is in de planregels opgenomen. De beoogde situatie binnen het plangebied staat weergegeven in figuur 2.3.



Figuur 2.3: Toekomstige situatie (bron: N+L landschapsontwerpers)

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het wijzigen van het bestemmingsvlak en de uitbreiding van de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 1000 m² naar 1250 m², met nog een optie tot 1500 m². Hierdoor kan in toekomst de realisatie van twee nieuwe werkplaatsen in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente worden gerealiseerd. De ontwikkeling vindt daarmee het beste een aansluiting bij de prioriteit 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied'. In de NOVI wordt voor het landelijk gebied aangegeven dat een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied vraagt om een verantwoorde herinrichting van het landelijk gebied en een verbetering van de milieukwaliteit. Bij ontwikkelingen in het landelijk gebied moet cultureel erfgoed en unieke landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten behouden en versterkt worden. Waar mogelijk en gewenst dienen nieuwe kwaliteiten toegevoegd te worden. Voor een landelijk gebied dat zich toekomstbestendig kan ontwikkelen, is nodig dat de bereikbaarheid, de economische kracht en de beschikbaarheid van

voorzieningen ook voldoende worden meegenomen in het Nationaal Programma Landelijk gebied.

Middels de het beleid KGO beleid 2023-2028 kan medewerking worden verleend aan het vergroten van het bestemmingsvlak "Bedrijf" en het bouwvlak, waardoor mogelijke nieuwbouw ten behoeve van de bedrijfsbestemming mogelijk wordt gemaakt. Met deze ontwikkeling wordt ruimte geboden om een gezonde economische bedrijfsvoering te voeren en een gezond en toekomstbestendig bedrijf te garanderen. De voorgenomen ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het erf verbeterd. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling binnen de prioriteiten van de NOVI past. Er wordt een bijdrage geleverd aan de toekomst van het landelijk gebied. Onderhavig bestemmingsplan past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat een toelichting tevens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit wordt de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' genoemd.

De beschrijving van de behoefte aan de betreffende, 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk maken of, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Onderhavig plan

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien het plan geen of een kleinschalige toename doet op het ruimtebeslag.

Als gevolg van de wijziging van het bestemmingsvlak en de beoogde uitbreiding van de bedrijfsgebouwen is er sprake van toename van het ruimtebeslag. Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Op basis van jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een harde ondergrens ten aanzien van toenames van oppervlakte aan bebouwing/verharding bij de beoordeling of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie kan worden gedestilleerd dat de bovengrens voor de beoordeling of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel rond een oppervlakte van 500 m² ligt. Aangezien het plan een uitbreiding van bedrijfsgebouwen van ten hoogste 500 m² beoogd wordt de ontwikkeling getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

concrete behoefte

Ten eerste moet worden beoordeeld of er concreet behoefte bestaat aan de betreffende vorm van verstedelijking van de betreffende kwaliteit. Daarbij moet de regionale

ruimte vraag (kwantitatief én kwalitatief) in ogenschouw worden genomen. Het gaat om de ruimte vraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Bij aanbod elders kan worden gedacht aan al geplande woningbouw- of werklocaties, een binnenstedelijke herstructurering, of bijvoorbeeld leegstand.

Dit bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van het bedrijfsperceel en de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen gelegen aan de Luttekeveldweg 9 in Markelo. Het bedrijf is al geruime tijd op deze locatie gevestigd en op deze locatie staan dan ook bestaande bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 760 m². Op deze locatie bedragen de planologische mogelijkheden voor de totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen 1000 m². In de toekomstige situatie wordt ter vervanging van de oude bedrijfsgebouwen, twee werkplaatsen teruggebouwd die door de hogere daken en ruimere opzet functioneel ingericht en gebruikt kunnen worden en de toekomstbestendigheid van het bedrijf waarborgen. Hierdoor dient de toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen met maximaal 500 m² te worden vergroot, zodat in totaliteit 1.500 m² aan bedrijfsgebouwen na het toepassen van een binnenplanse afwijkingmogelijkheid in dit plan kan worden toegestaan.

bestaand stedelijk gebied

Ten tweede moet worden beoordeeld of, indien er een regionale behoefte aan een stedelijke ontwikkeling is, de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: het bestaande 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;

Zoals reeds uit de toetsing aan concrete behoefte is gebleken, voorziet dit bestemmingsplan in een specifieke behoefte van het timmerbedrijf dat op deze locatie is gevestigd. Daarbij kan geconstateerd worden dat er in de directe omgeving van het bedrijf geen leegstaande bedrijfspanden aanwezig zijn die kunnen voorzien in deze behoefte. Op bestaande bedrijventerreinen in de omliggende plaatsen is weliswaar ruimte voor de realisatie van de uitbreidingswens, maar dit is vanuit meerdere opzichten niet wenselijk.

Verplaatsing van het gehele bedrijf (zowel bestaande bebouwing en voorzieningen als de gewenste uitbreiding) is vanuit financieel oogpunt niet haalbaar, omdat de gewenste voordelen van de uitbreiding dan teniet worden gedaan door de extra kosten die verplaatsing van het bestaande bedrijf met zich meebrengt. Al met al zou gehele verplaatsing leiden tot een onevenredige kapitaalsvernietiging voor het bedrijf.

Ten slotte zou de verplaatsing van het bedrijf naar bestaand stedelijk gebied in de omliggende plaatsen leiden tot leegstand op de locatie aan de Luttekeveldweg 9. Zoals voorgaand al is aangegeven is het bedrijfsperceel specifiek ingericht op de werkzaamheden van een timmerbedrijf. Voor de locatie betekent dit dan ook een aanzienlijke leegstand bij gehele verplaatsing. Deze leegstand zal naar verwachting niet op de korte termijn een hernieuwde invulling kunnen krijgen, waardoor verval optreedt en er forse investeringen noodzakelijk zijn om de vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit op deze locatie te waarborgen.

Derhalve wordt geconcludeerd dat de behoefte van het bedrijf niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Conform het provinciale en gemeentelijke beleidskader 'Kwaliteitsimpuls groene omgeving' betekent dit wel dat het bedrijf ter compensatie voor de uitbreidingsruimte dient te investeren in de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied (zie hiervoor het gemeentelijke beleid).

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur aangehaald in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening.

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel van de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening 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.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

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

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

Ontwikkelingsperspectieven

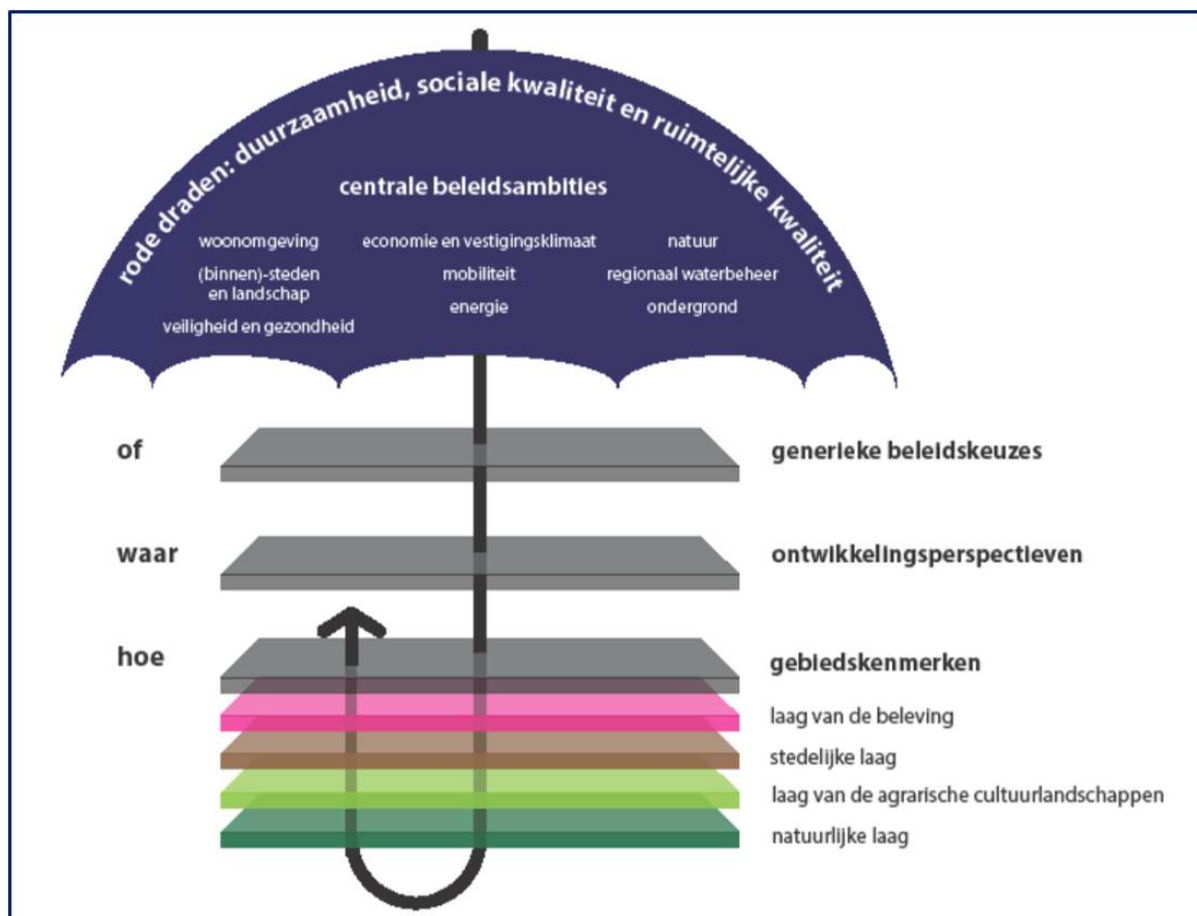
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

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



Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

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

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes.

In Hierbij is onder andere het principe van 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' (artikel 2.1.3 van de Geconsolideerde Verordening vanaf 2017) van belang die er voor staat dat in eerste instantie bestaande bebouwing en stedelijk gebied wordt benut, voordat er nieuwbouw in de groene omgeving plaatsvindt.

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 verharding 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.

Doorwerking voor voorliggend plan:

In onderhavig plan is sprake van een uitbreiding van de bedrijfsbestemming. Hierdoor kan na de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing, de realisatie van twee werkplaatsen mogelijk worden gemaakt.

Binnen de bestaande vormgeving van de bedrijfsbestemming is er onvoldoende ruimte om in de toekomst de mogelijke bouw van de werkplaatsen te realiseren. Om die reden dient het erf te worden uitgebreid. Het bestaande bouwvlak wordt dus vergroot. Daarbij worden de oude werkplaatsen gesloopt. De nieuwe werkplaatsen worden in dit geval voor een gedeelte op de slooplocatie teruggebouwd. Verspreiding en verstening wordt zodoende voorkomen. Het voornemen voldoet aan een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

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.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Voorliggend plan heeft betrekking op het vergroten van het bestemmingsvlak 'Bedrijf'. Het huidige erf biedt namelijk niet genoeg ruimte voor de realisatie van de nieuwe werkplaatsen. Om te zorgen dat de uitbreiding qua schaal en omvang passend blijft in het landschap is voorliggend plan voorzien van een landschappelijk inpassingsplan, waardoor de bebouwing op een landschappelijk passende wijze wordt ingepast. Deze is opgenomen in Bijlage 2. In het landschappelijk inpassingsplan wordt aandacht besteed aan gebiedseigen beplanting en aansluiting bij het landschap. Bij de inpassing van het plan is gekozen voor een compacte opzet waarbij het zicht vanaf de weg op de bestaande bedrijfswoning behouden blijft. Er worden verschillende groenelementen aangebracht, zoals de noordelijk gelegen houtwal en twee groenstroken langs de Holterweg. Door de nieuwe opzet worden de dragende lineaire structuren van lanen en

bosstroken behouden en versterkt. Gezamenlijk vormt deze ontwikkeling daarom een grote verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Doorwerking voor voorliggend plan:

De gemeente Hof van Twente biedt eigenaren van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied in beperkte mate ruimte om te groeien. De gemeenteraad heeft daarvoor in maart 2023 een nieuw beleidskader vastgesteld: "KGO beleid 2023-2028". Hierin staat ook een sectie over het uitbreiden van niet agrarische bedrijven in het buitengebied.

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. 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.

Voor iedere uitbreiding geldt dat als basisinspanning het terrein zorgvuldig landschappelijk dient te worden ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht met de identiteit van het omringende landschap. In aanvulling op de basisinspanning moet bij een toename van meer dan 250 m² aan bebouwing het tweevoudige aan landschap ontsierende bebouwing worden gesloopt. De oppervlakte te slopen bebouwing is voor minimaal 60% afkomstig uit de gemeente Hof van Twente en maximaal 40% uit één van de andere deelnemende gemeenten. Voor niet agrarische bedrijven geldt dat ze éénmalig een uitbreiding van maximaal 250 m² zonder sloopcompensatie kunnen krijgen. Wel geldt voor deze kleine uitbreidingen een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast moet afhankelijk van de omvang en impact van de uitbreidingsplannen aanvullend geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit.

Om voorliggend plan mogelijk te maken dient er een procedure om herziening van het bestemmingsplan te worden gevolgd. Daarbij wordt er voor de uitbreiding een basisinspanning te gedaan (over de eerste 250 m²). Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zodat het terrein zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast.

Indien de uitbreiding aan oppervlakte van bedrijfsgebouwen maximaal 1500 m² bedraagt dan dient als aanvulling voor de overige 250 m² het tweevoudige aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt te worden in de gemeente Hof van Twente of in één van de andere deelnemende gemeenten, hiervoor dienen sloopvouchers te worden aangewend. Concreet betekent dit dat er in dit geval 500 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt dient te worden. Het voorliggend plan voldoet aan de criteria van het KGO beleid.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de toekomstbestendigheid van de locatie. De huidige bedrijfsgebouwen zijn gedateert en bovendien niet functioneel te gebruiken en doen daarmee afbreuk aan een efficiënte bedrijfsvoering van het bedrijf.

De nieuwe opzet met ruimere efficiënt ingerichte werkplaatsen en een erf dat landschappelijk is ingericht dragen bij aan de toekomstbestendigheid van het bedrijf.

Hierdoor kunnen ook toekomstige generaties in hun behoeften blijven voorzien.

Het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden wordt door de duurzame benadering en uitwerking van het landschappelijk inpassingsplan in voldoende mate gecompenseerd door de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving te versterken.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de landelijke omgeving van belang. In figuur 3.2 is een fragment van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.



Figuur 3.2: Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart, Omgevingsvisie Overijssel, de locatie is omlijnd (bron: provincie Overijssel)

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

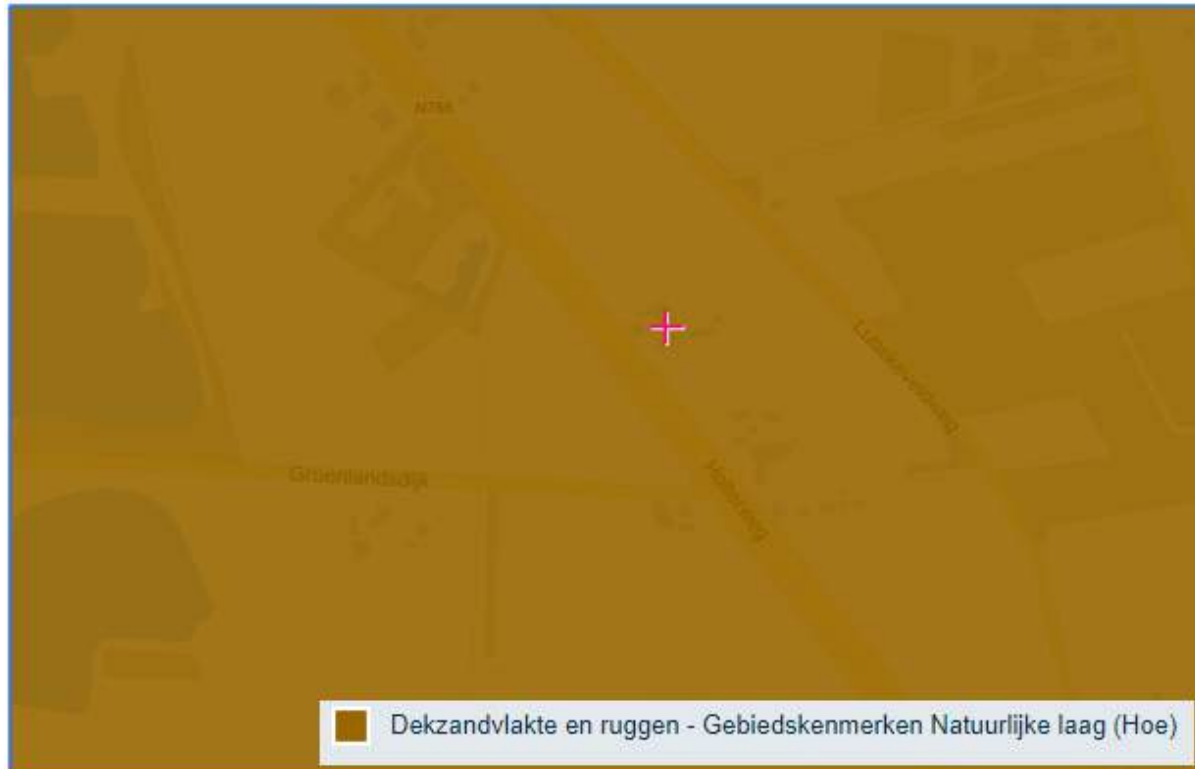
Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

De plannen van de initiatiefnemers om de bedrijfslocatie uit te breiden doen geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en leveren geen extra belemmeringen op voor agrarische functies in de omgeving.

Gebiedskenmerken

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag geeft aan het gebied het kenmerk 'DekzandMakte en ruggen' (zie figuur 3.3).



Figuur 3.3: Natuurlijke laag, Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

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

Toets

Het plan voorziet in uitbreiding van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van 1250 m² met een optie tot 1500 m², door gebruik te maken van de KGO regeling. Het plan wordt zorgvuldig ingepast in het landschap, waarbij aansluiting wordt gezocht met de identiteit van het omringende landschap. Ook wordt rekening gehouden dat de toename aan bebouwing blijft passen bij de schaal van het erf en het omliggende landschap en bij de draagkracht van de aanwezige infrastructuur en waterhuishouding. Op basis hiervan wordt gesteld dat het plan past binnen de kenmerken van de natuurlijke laag.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarisch cultuurlandschap kent het kenmerk 'Jong heide- en broekontginningslandschappen' aan het gebied toe. In figuur 3.4 is een fragment van de betreffende kaart weergegeven.



Figuur 3.4: Laag van het agrarische cultuurlandschap, Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

De 'Jong heide- en broekontginningslandschappen' bestaan uit grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en uit landschappen met grote boscomplexen en (nooit ontgonnen) heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug. Ten opzichte van het omliggende 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. Ook sommige recente heringerichte agrarische landschappen worden tot deze categorie gerekend, omdat van het oorspronkelijke landschap niets meer te zien is.

Als ontwikkelingen plaatsvinden 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.

Toets

Het plangebied voldoet aan de kenmerken van een jong heide- en broekontginningslandschap. De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het herontwikkelen van een bestaande bedrijfslocatie, waarvoor een landschappelijk inrichtingsplan is opgesteld. Uit het landschappelijk inrichtingsplan blijkt dat het landschap ter plaatse van het plangebied intact is en ook intact blijft na de realisering van de voorgenomen ontwikkeling.

Zodoende kan worden geconcludeerd dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de kenmerken van de laag van het agrarische cultuurlandschap. Er hoeft geen beschermingsregeling te worden toegepast.

De 'Stedelijke laag' en de 'Laag van de beleving' hebben binnen het plangebied geen specifieke kenmerken en blijven daarom verder buiten beschouwing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten planologische wijziging volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische visie, Hof van Twente, zicht op 2030

Algemeen

In 'Hof van Twente, zicht op 2030' heeft de gemeente Hof van Twente de toekomstvisie voor haar grondgebied vastgelegd. De gemeenteraad heeft de strategische visie op 1 juni 2010 definitief vastgesteld. De visie bevat naast een overzicht van te verwachten trends en ontwikkelingen ook informatie over de gewenste identiteit voor Hof van Twente. Over deze gewenste identiteit is in januari 2009 meegedacht door ruim 60 inwoners uit allerlei geledingen van de gemeente en daarbuiten. In 20 streefbeelden geeft het gemeentebestuur aan in welke richting het beleid voor de komende jaren moet worden ontwikkeld. Streefbeeld 10 is hier voornamelijk van belang. Dit streefbeeld wordt hieronder nader behandeld.

Streefbeeld: Unieke landschappelijke en cultuurlandschappelijke kwaliteiten verder ontwikkeld

Het landschap, de parel van Hof van Twente, heeft in 2030 nog altijd een belangrijke plaats. De structuur van het landschap, met deelgebieden stuwwal/verzamelgebied (westelijk), dekzandgebied (midden) en plateau (oostelijk), maar ook het reliëf en het watersysteem zijn leidend. In de waardevolle ensembles (landschap met natuur- en cultuurhistorische waarden) wordt behoud, onderhoud en herstel van cultuurhistorische en ecologische waarden in praktijk gebracht. Voltooiing van de ecologische hoofdstructuur is eveneens een herkenbaar resultaat. In 2030 is deze een feit.

Bestaande natuurgebieden zijn binnen de gemeente en daarbuiten verbonden met elkaar, waardoor duurzame instandhouding van flora en fauna mogelijk is geworden.

De reconstructieplannen die aan het begin van de eeuw zijn gemaakt, zijn uitgevoerd. Dit betekent dat ruimtelijke knelpunten, zoals agrarische bedrijven in de directe nabijheid van natuur of milieuhinderveroorzakende bedrijven in het buitengebied, zijn opgelost. Voor nieuwe inrichting van het landschap door functiewijziging zijn oorspronkelijke landschapstypen richtinggevend.

Landgoederen hebben in 2030 hun ruimtelijke visies uit het begin van de eeuw uitgevoerd en de Bovenregge slingert weer als vanouds door het landschap. Dit lint van water door het landschap refereert aan de historie. Het project Bovenregge van Schipbeek tot Elsenerbroek visualiseert de verbinding tussen stad en landelijk gebied.

Toets

De voorgenomen ontwikkeling betekent een impuls in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Ten behoeve van de uitbreiding van het oppervlakte aan bedrijfsgebouwen tot 1250 m², is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, en wordt voor de mogelijke uitbreiding tot 1500 m² landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Op de bestaande bedrijfslocatie, worden vervolgens twee werkplaatsen teruggebouwd. De ontwikkeling wordt daarbij landschappelijk ingepast. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het streefbeeld als bedoeld in de Strategische visie, Hof van Twente, zicht op 2030.

3.3.2 Structuurvisie Landelijk Gebied

In 'Structuurvisie Landelijk gebied' van de gemeente Hof van Twente staat de ontwikkeling van het landelijk gebied voor de komende 10 jaar centraal.

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

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

- een sterke agrarische structuur, bestaande uit bedrijven die door schaalvergroting actief anticiperen op een wereldwijde marktwerking, of hun risico's spreiden door diensten te verlenen op het gebied van natuur en landschap en recreatieve functies of andere bedrijvigheid aan het bedrijf toe te voegen;
- een grote mate van ondernemerschap, waardoor verspreid over het gehele landelijk gebied nieuwe bedrijvigheid wordt gestart;
- een breed scala aan landelijke woonmilieus, variërend van kernen en buurtschappen tot individuele erven, dat qua kwaliteit aansluit bij actuele behoefte van de woonconsument;
- een gevarieerd en aantrekkelijk landschap, met als bijzondere parels 23 archeologische monumenten, twee 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.

Overige bedrijvigheid

In het buitengebied van Hof van Twente zijn diverse niet-agrarische bedrijven gevestigd. Een groot aantal van deze bedrijven hebben zich vanuit een voormalig agrarisch bedrijf geleidelijk ontwikkeld.

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. Daarom zouden deze bedrijven 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. 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.

Daarom 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.

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.

Toets

De toename van bebouwing en activiteiten moet blijven passen bij de schaal van het erf en het omliggende landschap en bij de draagkracht van de aanwezige infrastructuur.

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt met toepassing van het KGO-beleid uitbreiding ten behoeve van de bedrijfslocatie gerealiseerd. De ontwikkeling wordt zorgvuldig ingepast in het landschap, waarbij aansluiting wordt gezocht bij het omringend landschap. Bij de inpassing van het plan is gekozen voor een compacte opzet waarbij het zicht vanaf de weg op de bestaande bedrijfswoning behouden blijft. Er worden verschillende groenelementen aangebracht, zoals de noordelijk gelegen houtwal en twee groenstroken langs de Holterweg. Door de nieuwe opzet worden de dragende lineaire structuren van lanen en bosstroken behouden en versterkt. Daarmee wordt geacht dat deze ontwikkeling past binnen het streefbeeld als bedoeld in de 'Structuurvisie Landelijk Gebied'.

3.3.3 KGO beleid 2023

Door de gemeente Hof van Twente is in maart 2023 het KGO beleid opgesteld. Hierin zijn ook voorwaarden voor het uitbreiden van niet agrarische bedrijven in het buitengebied opgenomen.

In het buitengebied zijn diverse niet-agrarische bedrijven gevestigd. Een groot aantal van deze bedrijven hebben zich vanuit een voormalig agrarisch bedrijf geleidelijk ontwikkeld.

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 daarom 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.

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 m² aan bebouwing het tweevoudige aan landschap ontsierende bebouwing worden gesloopt. De oppervlakte te slopen bebouwing is voor minimaal 60% afkomstig uit de gemeente Hof van Twente en maximaal 40% uit één van de andere deelnemende gemeenten. Voor niet agrarische bedrijven geldt dat ze éénmalig een uitbreiding van maximaal 250 m² zonder sloopcompensatie kunnen krijgen. Wel geldt voor deze kleine uitbreidingen een goede landschappelijke inpassing. 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. Duurzaamheid is een aanvullende kernkwaliteit die benoemd wordt. 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.

Toets

Om voorliggend plan mogelijk te maken dient er een procedure om herziening van het bestemmingsplan te worden gevolgd. Daarbij wordt er voor de uitbreiding een basisinspanning te gedaan (over de eerste 250 m²). Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (Bijlage 2), zodat het terrein zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast.

Indien de bedrijfsbebouwing wordt uitgebreid tot een oppervlakte van maximaal 1500 m² dan dient als aanvulling, voor de overige 250 m² het tweevoudige aan landschap ontsierende bebouwing te worden gesloopt in de gemeente Hof van Twente, hiervoor dienen sloopvouchers te worden aangewend. Concreet betekent dit dat er 500 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt. Daarnaast is voor de voorgenomen ontwikkeling een bedrijfsplan opgesteld (Bijlage 1).

Het voorliggend plan voldoet aan de criteria van het KGO beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

Toets

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van een nieuwe werkplaatsen mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van een activiteit die op grond van onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig is. Voor deze ontwikkeling kan aansluiting worden gemaakt bij: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Er geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht bij:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat,
- of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De genoemde maximum oppervlakken gelden als drempelwaarden, waar het onderhavige project ruimschoots onder blijft. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

Per 16 mei 2017 is een aanmeldnotitie nodig wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarden blijven (en daarmee niet planMER-plichtig zijn). Er is geen ondergrens wat betreft het plan zelf, dus ook bij ontwikkeling van onderhavig plan.

Het plan maakt de uitbreiding van een bestaand bedrijfsperceel (bouwvlak) mogelijk inclusief een toename van de bouwmogelijkheden tot 1250 m² aan bedrijfsgebouwen

met een optie om om 1500 m² aan bedrijfsgebouwen te realiseren. Daarmee voorziet het plan in een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject volgens het Besluit m.e.r.. Een aanmeldnotitie m.e.r. is noodzakelijk om negatieve effecten op het milieu op voorhand uit te sluiten. Voor onderhavige ontwikkeling is daarom een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. De aanmeldnotitie m.e.r. is als Bijlage 3 Aanmeldnotitie m.e.r. van dit bestemmingsplan opgenomen. Gelet op de uitkomsten van deze aanmeldnotitie, waaruit blijkt dat er als gevolg van het bestemmingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden is het niet noodzakelijk om een milieueffectrapport op te stellen.

4.2 Milieuzonering

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/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

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

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

Het plangebied ligt aan de Luttekeveldweg in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente. In de nabijheid van de planlocatie liggen enkele woningen, ook ligt er een drukke doorgaande provinciale weg, een zandwinning en overige bedrijvigheid.

De Raad van State heeft in haar uitspraak (ECLI:NL:RVS:2021:1607) overwogen dat het bestaande karakter van de omgeving bepalend is voor de typering van het gebied. Daarbij kijkt de Afdeling naar de feitelijke en planologische situatie. In die uitspraak zijn nabij woningen ook andere bedrijven aanwezig, waardoor de Afdeling tot de conclusie kwam dat er sprake was van een gemengd gebied, waardoor de richtafstanden met één afstandsstap verlaagd mochten worden. Gelet op de ruimtelijke en functionele situatie kan het gebied aan de Luttekeveldweg 9 aangemerkt worden als "gemengd gebied".

Bij de realisatie van een nieuwe functie wordt gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol. Enerzijds is belangrijk of de nieuwe functie in de omgeving past (externe werking) en anderzijds is het van belang of de omgeving de nieuwe functie toelaat (interne werking).

Externe werking: past de nieuwe functie in de omgeving?

In het plangebied wordt het bestemmingsvlak 'Bedrijf' vergroot, hierdoor kan de realisatie van de nieuwe bedrijfshal mogelijk worden gemaakt en ruimtelijk beter worden ingepast. Het bedrijf is een milieubelastende functie, dus er dient te worden nagegaan of er sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Het huidige bedrijfsoppervlak (bedrijfsperceel, bestemming Bedrijf) bedraagt circa 4.200 m². Daarmee wordt het op basis van bedrijven en milieuzonering al aangemerkt 'bouwbedrijven algemeen b.o. > dan 2000 m²' waarvoor een richtafstand geldt van 100 meter. Omdat hier sprake is van gemengd gebied kan de richtafstand worden teruggebracht tot 50 meter.

De omliggende woonbestemmingen bevinden zich op meer dan 50 meter van de planlocatie. De gevel van de dichtsbijzijnde woning (Luttekeveldweg 3) bevindt zich op circa 65 meter afstand van de bedrijfsbestemming. Er is derhalve geen sprake van een aantasting van het leefklimaat van omwonenden.

Interne werking: laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. Het voornemen voorziet niet in het toevoegen van een nieuwe gevoelige functie, maar in de uitbreiding van een bedrijfslocatie waarna een nieuwe bedrijfshal wordt gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat omliggende bedrijven als gevolg van het bestemmingsplan niet in hun functioneren worden beperkt. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Wet natuurbescherming) en provinciale regelgeving (NNN in provinciale verordening).

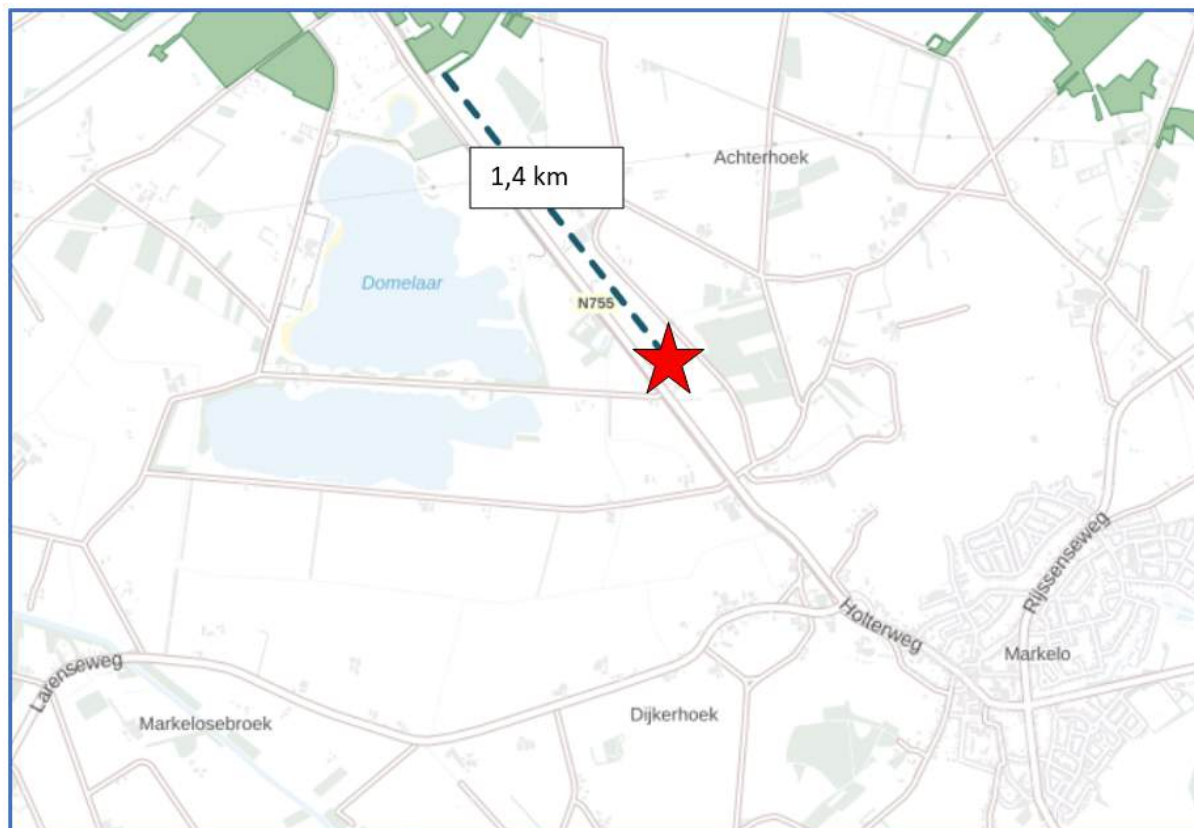
Toetsing

Quickscan natuurwaarden

Bij dit bestemmingsplan wordt hiervoor gebruik gemaakt van een quickscan natuurwaarden (uitgevoerd door Sjors van Wouden op 1 november 2023 (versie: V1.0), zie ook Bijlage 4. De resultaten zijn in de volgende alinea's opgenomen.

Natuurnetwerk Nederland

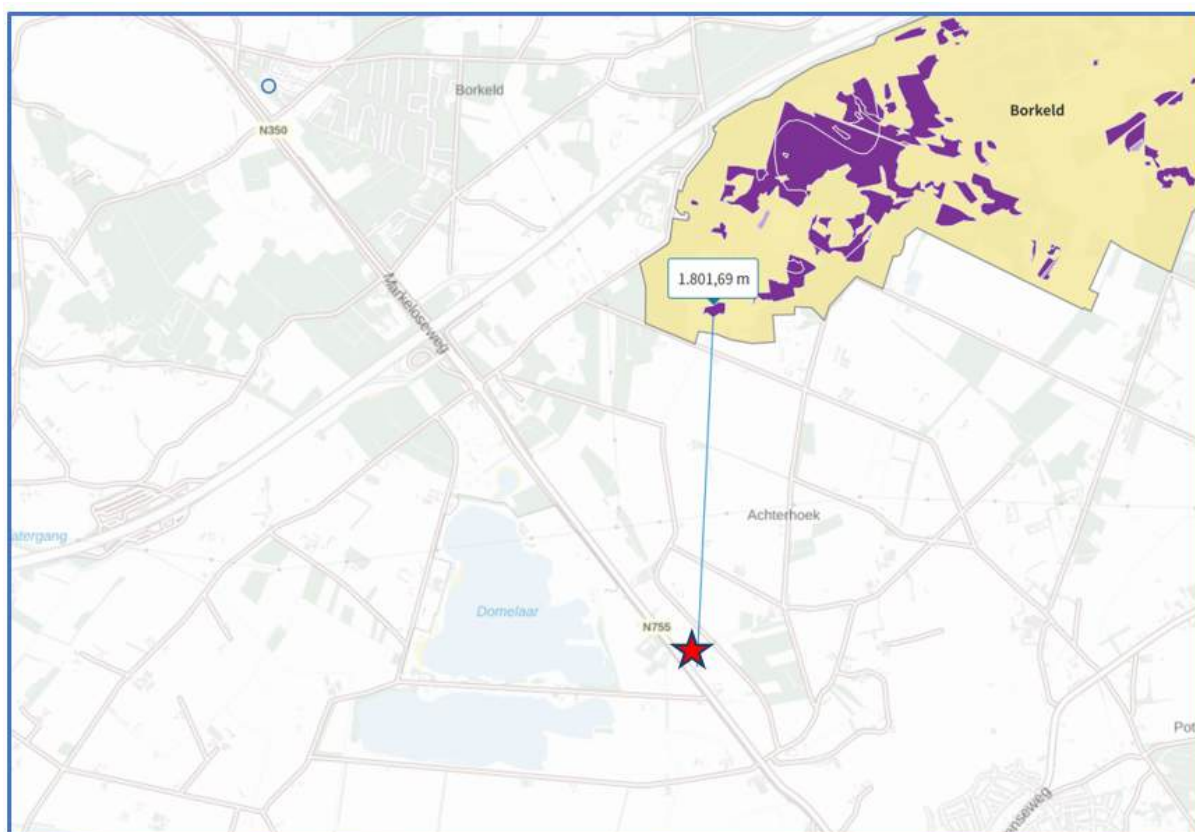
Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gronden die tot het NNN behoren liggen op minimaal 1,4 km afstand van het plangebied. De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het NNN, de Nee-tenzij toets is derhalve niet aan de orde.



Figuur 4.2: Afstand plangebied tot NNN (bron: Atlas Leefomgeving)

Natura 2000-gebied

Het plangebied behoort niet tot Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op minimaal 1,6 km afstand (Borkeld). Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is tevens Borkeld en ligt op 1,8 km van het plangebied. Door de onderlinge afstand en de bufferende werking van wegen, woningen en agrarisch percelen is geen rechtstreekse aantasting (door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid) of indirecte aantasting (door bijvoorbeeld verdroging) aanwezig op soorten die voor het genoemde Natura2000-gebied zijn aangewezen. Vanwege de lokale invloedssfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatieve effecten op deze Natura 2000- of Natuurnetwerk Nederland gebieden. Er hoeft geen ontheffing van de Omgevingsverordening Overijssel of Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.



Figuur 4.3: afstand plangebied met dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS Calculator2023)

De realisatie van het plan kan negatieve gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen binnen omliggende beschermde natuurgebieden, daarom is onderzoek verricht naar de stikstofdepositiebijdrage op de omliggende Natura 2000-gebieden(WNB-rekenpunten). Het onderzoek is uitgevoerd door Ad Fontem op 6 oktober 2023, zie ook Bijlage 5. Hierbij zijn alle vergaarde gegevens in de AERIUS Calculator ingevoerd. Dit heeft geleid tot de volgende rekenresultaten voor de aanlegfase en gebruiksfase.

Referentiesituatie

De totale NOx-emissie als gevolg van het gebruik van de bedrijfsgebouwen en woningen in de referentiesituatie (huidige legale feitelijke situatie) bedraagt in totaal 21,3 kg/j. De totale NH3-emissie bedraagt 0,4 kg/j. De hoogste bijdrage bedraagt 0,01 mol/ha/j ter plaatse van het Natura 2000-gebied 'Borkeld'.

Aanlegfase

De totale NO_x-emissie bedraagt in totaal 16,6 kg/j. De totale NH₃-emissie bedraagt 0,5 kg/j. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Gebruiksfase

De totale NO_x-emissie bedraagt 31,6 kg/j. De totale NH₃-emissie bedraagt 0,8 kg/j. De hoogste bijdrage bedraagt 0,01 mol/ha/j ter plaatse van het Natura 2000-gebied 'Borkeld'.

Aangezien in de gebruiksfase sprake is van een nadelige depositie, is er voor deze situatie een verschildberekening uitgevoerd waarin de stikstofdepositie van voorliggende plan tijdens de gebruiksfase is afgezet tegenover de huidige legale feitelijke situatie van de woningen en bedrijfsgebouwen (referentiesituatie). Per saldo komt dit neer op een effect vanuit de projectberekening van 0,0 mol/ha/j. Dit betekent dat de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling, ondanks dat er sprake is van een nadelige depositie, geen nadelige effecten heeft voor het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Borkeld'.

Soortenbescherming

In onderhavige quickscan is de locatie onderzocht op de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten. Er is gestart met een bronnenonderzoek en vervolgens is de locatie overdag bezocht op 1 November 2023. Er is tijdens het veldonderzoek zoveel mogelijk concrete informatie verzameld met betrekking tot de aan- of afwezigheid van beschermde soorten (zicht- en geluidswaarnemingen, sporenonderzoek naar de aanwezigheid van pootafdrukken, graafsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, haren en dergelijke).

Voor het bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van de gegevens van NDFF. Er is met name gekeken naar jaarrond beschermde nesten, Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten (niet vrijgestelde soorten Overijssel). Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen relevante waarnemingen aangetroffen.

Tijdens het veldbezoek zijn er binnen het plangebied geen beschermde wilde vaatplanten aangetroffen. Er zijn slechts algemene soorten, die zijn te vinden op verstoorde en voedselrijke bodems, en aangeplante planten aanwezig. Tevens zijn er tijdens het bronnenonderzoek geen waarnemingen van beschermde soorten aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten aangaande deze soortgroep.

Tijdens het veldbezoek zijn binnen het plangebied en in de omgeving enkele vogelsoorten waargenomen, zoals kraai, huiszwaluw, boerenzwaluw, huismus, merel, koolmees, gekraagde roodstaart en pimpelmees. Het plangebied is onderzocht op sporen en geschiktheid voor soorten met een jaarrond beschermd nest. De aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van huismus wordt in onderhavige situatie niet verwacht. Er zijn geen geschikte openingen in het dak aanwezig.

De gronden in het plangebied waarop de uitbreiding van de gebouwen is beoogd bestaat uit agrarische grond die regelmatig wordt onderhouden. Gelet op de terreingesteldheid van de gronden is het locatie ongeschikt voor beschermde flora en/of fauna. Op basis hiervan lijkt van aantasting van leefgebied voor beschermde flora en fauna geen sprake, daarnaast is de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling lokaal. Op basis van deze gegevens wordt nader onderzoek op basis van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk geacht.

Er zijn binnen het plangebied geen sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid

van een steenmarter. Ook is de woning te gesloten en de overige opstallen hebben geen geschikte wegkruipplekken. Het ontbreekt het plangebied aan bosschages, dichte struwelen en dergelijke. Aanwezigheid van verblijfplaatsen of significant leefgebied van overige marterachtigen (das, wezel, hermelijn, bunzing en boommarter) is derhalve uit te sluiten op de locatie. Binnen het plangebied zijn geen nesten/verblijfplaatsen van eekhoorn te verwachten. Deze zijn, evenals sporen, dan ook niet aangetroffen in de bomen. Er zijn geen plekken, zoals takkenhopen, dichte groenstructuren, bladerhopen en dergelijk waar egel in of onder kan verblijven

De daken/ zolders van de woning kunnen door vleermuizen gebruikt worden om er te verblijven of voort te planten. In de woning kan een soort als gewone grootvleermuis een plek op de zolder hebben. Bij de schuren zijn er voor kleine soorten als de gewone dwergvleermuis wegkruipplekken tussen de dakplaten en het beschot. Deze opstallen kunnen dienen als zomer- en paarverblijf en mogelijk als kraamverblijf. De aanwezigheid van een massawinterverblijf is uitgesloten. De schuur en de tuinkas bieden geen verblijfplaatsen voor vleermuizen. Voorafgaand aan dit onderzoek is dit voorjaar en begin september door de ecologisch deskundige onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen doormiddel van een batdetector en sporenonderzoek. In dit geval was dit niet aan de orde. In het kader van de Wet natuurbescherming dient nader onderzoek te worden gedaan naar vleermuizen, waarbij onderzoek dient te worden verricht in de periode 15 mei – 15 juli (kraam-/zomerverblijf) en in de periode 15 augustus – 1 oktober (paarverblijf).

Resumerend

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Daarnaast dient voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden een vleermuisonderzoek te worden uitgevoerd. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van voorliggend plan. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen plannen.

4.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor 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 een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- 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.

Toets

In dit geval is in het plangebied geen sprake van het toevoegen van een extra geurgevoelig object. Het betreft hier immers een uitbreiding van een bedrijfslocatie.

4.5 Bodem

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 in de daarvoor aangewezen gevallen een bodemonderzoek te worden verricht.

Artikel 3.1.6 van het Bro bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het opstellen of wijzigen van het bestemmingsplan of een planologische afwijking. Als er verontreiniging aanwezig is moet bepaald (nader onderzoek) worden of het een geval is in de zin de Wbb of een diffuse verontreiniging. In de exploitatieopzet moeten de saneringskosten en de verwerkingskosten voor diffuus verontreinigde grond worden opgenomen.

Toets

verkennend bodemonderzoek

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 en 5707, uitgevoerd door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V. op 21-9-2023, (projectnummer MT-230256) om ter plaatse het van het plangebied de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen. Het bodemonderzoek is als Bijlage 6 toegevoegd.

Bij het verkennende bodemonderzoek is de onderzoekslocatie als niet-verdacht beschouwd, daarom wordt de 'Onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV)' gehanteerd. In totaal zijn er in het plangebied 18 boringen verricht. Naar aanleiding van het onderzoek dient de hypothese 'onverdachte locatie' te grotendeels te worden aangenomen aangezien slechts een licht verhoogd gehalte in het grondwater is aangetoond. De hypothese voor het asbestonderzoek "De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als heterogeen verdacht worden beschouwd" wordt verworpen.

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt. De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden. In de grond(meng)monsters zijn geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de achtergrond- of streefwaarde van de desbetreffende stof.

Verkennend bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

Het dak van de noordoostelijke schuur/loods is bedekt met asbestverdachte dakplaten. Aan de oostzijde (loopt schuin af naar het oosten) is geen dakgoot aanwezig. Het maaiveld is onverhard. Dit maakt het terrein aan deze zijde van het pand verdacht op het voorkomen van asbest. Derhalve wordt een asbestonderzoek conform de NEN 5707 uitgevoerd.

Bij het asbestonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Zintuiglijk is er geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In zowel de grove als in de fijne fractie van de bodem is over de gehele locatie geen asbest aangetroffen.

Conclusie

- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- Uit het vooronderzoek zijn een aantal deellocaties naar voren gekomen. Vanwege niet tijdig ontvangen van het voorgaande bodemonderzoek wordt gerapporteerd met een open einde.
- Bij het asbestonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In zowel de grove als in de fijne fractie van de bodem is over de gehele locatie geen asbest aangetroffen.

Op basis van de onderzoeksresultaten is op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terrein goed te keuren voor bestemmingsplanwijziging. Voor het aspect 'bodem' ter plaatse van het plangebied kan gesteld worden dat de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik.

4.6 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zoneringsplan van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

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

Eenzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan de nieuwe milieubelastende functies, anderzijds betekent dit eveneens dat beperkingen worden opgelegd aan de nieuwe milieugevoelige functies.

Toets

Wegverkeerslawaa

Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

- a. in stedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
- b. in buitenstedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
 - voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Deze zoneringsplan geldt niet:

- c. voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- d. voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt;
- e. wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveau vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB (A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

Voorliggend plan voorziet niet in de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object zoals een woning binnen het plangebied. Toetsing aan de Wet geluidhinder kan dan ook achterwege blijven.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied is niet gelegen aan of in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn.

Industrielawaaï

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhindergezoneerd industrieterrein.

4.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). 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: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

Toets

Het voorliggende initiatief maakt een wijziging van het bestemmingsvlak mogelijk en een uitbreiding van het maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. Hierdoor wordt in de toekomst de mogelijke realisatie van twee nieuwe werkplaatsen mogelijk met een maximale oppervlakte van 1500 m² aan bedrijfsgebouwen. De NIBM rekentool is gebruikt om de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen aan de luchtverontreiniging te beoordelen.

Als wordt uitgegaan van een worst-case scenario kan het aantal verkeersbewegingen op afgerond 224 per dag gesteld worden voor alle activiteiten binnen het plangebied. Hier is naast de extra verkeersbewegingen als gevolg van het plan ook de bestaande verkeersgeneratie meegenomen. Voor de berekening is uitgegaan van de kengetallen uit de publicatie CROW 381. In paragraaf 4.11 is uiteen gezet hoe tot dit aantal is gekomen. Gezien het om uitbreiding van een bedrijfslocatie gaat wordt uitgegaan van 20% vrachtverkeer. In figuur 4.3 is de worst-case berekening weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	224
Aandeel vrachtverkeer	20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,59
PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.4: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt bovendien dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.8 Externe veiligheid

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. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij 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 (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit;

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Naast de bovengenoemde wetgeving zijn tevens de volgende AMvB's, Ministeriële Regelingen en/of circulaire van toepassing op de externe veiligheid:

- Activiteitenbesluit milieubeheer. In dit besluit zijn veiligheidsafstanden en risiconormen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations, en gasdrukmeet- en regelstations. Voor windturbines geldt het plaatsgebonden risico als risiconorm.
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations. De circulaire is van toepassing bij een besluit ten aanzien van een LPG-tankstation onder werking van het Bevi, dat het mogelijk maakt dat er (meer) personen in de omgeving van een LPG-tankstation aanwezig kunnen zijn. De effecten van bepaalde ongevalsscenario's staan centraal.
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten.
- Beleidsregels EV-beoordeling tracébesluiten. Deze beleidsregels geven een overzicht van de over de weg vervoerde gevaarlijke stoffen.

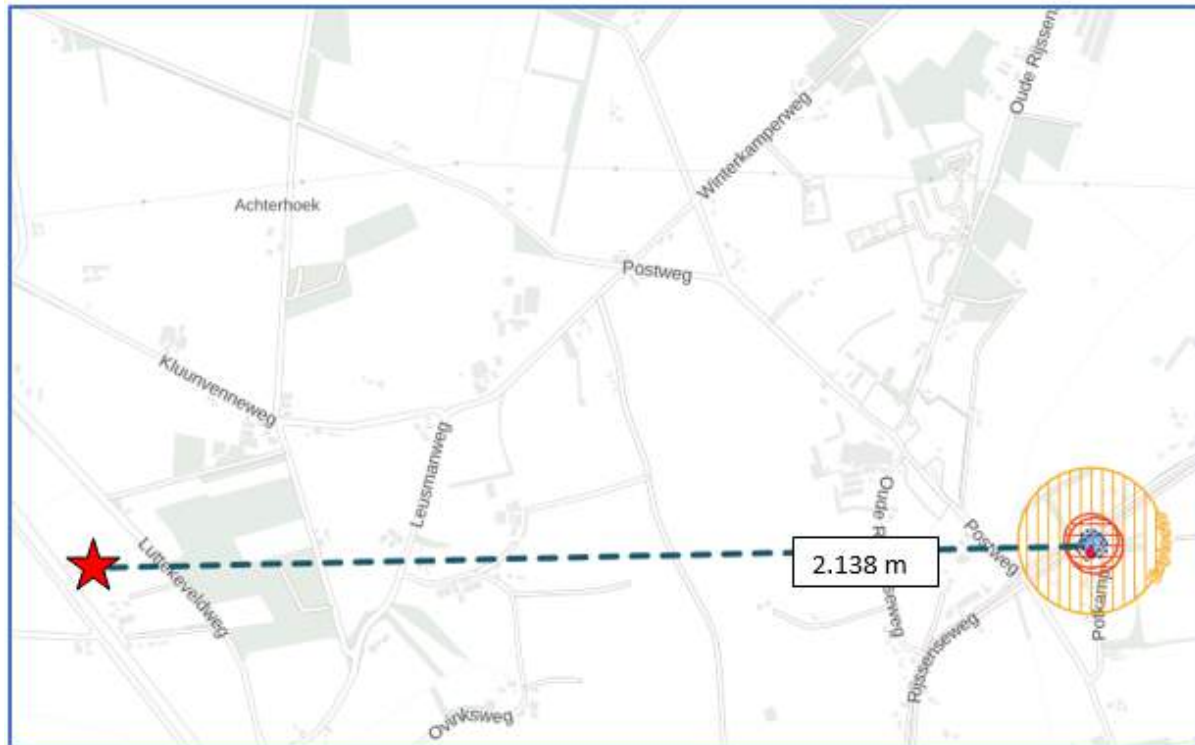
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgedebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart

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.



Figuur 4.3: Uitsnede risicokaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

Toets

Op circa 2.138 meter ten oosten van het plangebied is een vulpunt voor LPG gelegen (Rijsenseweg 16). Voor het vulpunt geldt een risicocontour van PR10-6 een brandaandachtsgebied en een explosieaandachtgebied. Het plangebied valt ruim buiten de risicocontour en de aandachtsgebieden van dit vulpunt. Binnen een straal van 2.138 meter van het plangebied bevinden zich geen risico's op basis van de externe veiligheid, derhalve geldt dat het plangebied:

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van 2.138 meter van het plangebied geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen, derhalve geldt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

4.9 Water

Waterbeleid

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nationale Omgevingsvisie en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Water Programma 2022-2027 (NW);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerprogramma 2022-2027 Rijn en IJssel

Het waterschap Rijn en IJssel zorgt voor het water in de omgeving. Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en stevige dijken. Dit wordt gedaan met diepgewortelde vak- en gebiedskennis en door het verbinden van beleid én uitvoering. Het waterschap werkt met een ondernemende houding, gericht op maatschappelijk toegevoegde waarde, in samenwerking met haar partners en inwoners in de Achterhoek, de Liemers en Overijssel, wendbaar en gebied-nabij.

Onlangs dat er veel verandert in en rond het water, blijven de kerntaken van het waterschap in ieder geval:

- het peilbeheer van grond- en oppervlaktewater
- het onderhouden en beheren van de waterkeringen en watergangen
- het transporteren en zuiveren van afvalwater
- het verbeteren van de waterkwaliteit
- de vergunningverlening, toezicht en handhaving.

Daarbovenop ziet het waterschap voor de periode 2022-2027 als belangrijkste speerpunt de opgave om haar gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor wordt naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer) toegewerkt, rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering. Wij investeren gebiedsbreed in een toename van de veerkracht, anticiperend op de nieuwe inzichten over de snelheid van klimaatverandering richting 2050.

Het waterschap Rijn en IJssel is dus primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

Water in het plangebied/waterparagraaf

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Waterschap Rijn en IJssel werkt hierbij vanuit het Waterbeheerprogramma 2022-2027 waarin het taakgebied, de doelen en de maatregelen die het waterschap tot en met 2027 voor ogen heeft, staan beschreven. Een kompas voor de langere termijn biedt de Watervisie 2030. Beide documenten bieden een samenwerkingsagenda voor ieder die op het gebied van water een belang of betrokkenheid heeft.

Het waterschap laat in het waterbeheerprogramma zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten in de samenwerking met de partners belangrijk zijn. Het waterschap heeft de werkzaamheden voor het waterbeheerprogramma weergegeven in vier thema's:

- klimaatrobust gebied;
- Veilig gebied;
- Circulaire Economie en Energietransitie;
- Gezonde leefomgeving.

Het waterschap werkt met de gemeente samen aan een goede ruimtelijke ordening via het proces van de Watertoets.

Toets

Wateradvies

De Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) is op 26 september 2023 uitgevoerd en het waterschap is geïnformeerd over het plan, zie Bijlage 7.

Het plan betreft een uitbreiding van de bedrijfslocatie aan de Luttekeveldweg 9 in Markelo, waarbij mogelijk tot 1500 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gebouwd. Indien dit het geval is worden de oude bedrijfsgebouwen gesloopt (circa 760 m²). Op 6 oktober 2023 heeft het waterschap Rijn en IJssel geadviseerd ten aanzien van het plan.

Waterneutraal bouwen

Het belangrijkste uitgangspunt voor het waterbeheer bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen is 'waterneutraal ontwikkelen', dus dat een ontwikkeling zijn omgeving niet belast met meer of minder water. Zo wordt voorkomen dat verdroging of wateroverlast optreedt in het plangebied van de ontwikkeling en in zijn omgeving.

Wateroverlast voorkomen

Het waterschap wil zo veel mogelijk voorkomen dat inundatie vanuit watergangen leidt tot wateroverlast. De provincie heeft de acceptabele omvang van wateroverlast per waterschap vastgesteld in de provinciale waterverordening. Het regionale watersysteem moet aan deze normen voldoen. Voor waterschap Rijn en IJssel is in het buitengebied de norm voor grasland van toepassing. De hoogst toelaatbaar geachte kans op overstroming in het buitengebied is gesteld op 1/10 jaar. Voor het stedelijk gebied is de norm vastgesteld op 1/100 jaar.

Het waterschap spant zich in het watersysteem zo in de richten dat aan de normen voor wateroverlast voldaan wordt.

Verdroging

Langdurige droogte heeft negatieve effecten op natte natuur, landbouw en in stedelijk gebied slechte waterkwaliteit van stedelijk water met risico's voor volksgezondheid en

ongewenste zettingen van gebouwen. Om verdroging tegen te gaan wil het waterschap regenwater zo lang mogelijk vasthouden waar het valt. Het waterschap stimuleert daarom het lokaal infiltreren en bergen van regenwater.

Schoon water schoonhouden

Een van de doelen van het waterbeleid is om water zo schoon mogelijk te houden. Het waterschap pleit er daarom voor om regenwater schoon te houden en gescheiden te houden van afvalwater. Door hemelwater af te koppelen van het vuilwaterriool kan het aantal vervuilende riooloverstorten verminderd worden en ook de effectiviteit van de rioolwaterzuivering verbeteren. Afgekoppeld schoon hemelwater kan vervolgens worden geïnfiltrerd in het gebied, of afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Dit komt ten goede aan de waterkwaliteit van het oppervlaktewater.

Hemelwater dat afstroomt via daken en wegen kan vervuild raken, daarom wordt geadviseerd om dit water via een bodempassage, bijvoorbeeld via een berm of wadi te laten stromen, voordat het afstroomt naar het oppervlaktewater.

In voorliggend geval is sprake van een herinrichtingsplan door middel van sloop en herbouw, waarbij het verhard oppervlak van het erf toe zal nemen met circa 2000 m².

Het verhard oppervlak waar de beoogde ontwikkeling plaats zal vinden bedraagt in de beoogde situatie ca. 4000 m² waarvan ca. 1.500 m² bebouwd is met bedrijfsgebouwen. De bebouwing is onderdeel van de bedrijfslocatie aan de Luttekeveldweg 9 in het buitengebied van Markelo. De situatie voor kantoor, garage en de twee-onder-een-kapwoningen blijft ongewijzigd dit deel wordt hierom niet meegenomen in de bergingseis. De nieuwe inrit wordt welliswaar verhard, maar de oude inrit wordt een karrespoor waardoor er op dit gebied geen sprake is van een toename van verharding. De nieuwe inrit is daarom buiten beschouwing gelaten. In totaal bedraagt het plangebied waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt ca. 5.350m².

Bij ontwikkelingen in een projectgebied met een totale oppervlakte groter dan 1500 m² Moet waterneutraal en klimaatrobuust worden ontwikkeld, met een waterbergingseis van 80mm/m². Voor voorliggend plan betekent dit een bergingseis van 80/1000 (=0,08) x 5.350m² = 428m³ te compenseren waterberging.

In het verleden is bij stedelijke ontwikkelingen niet altijd goed rekening gehouden met gevolgen voor het watersysteem. Ook is in het verleden niet altijd voldoende rekening gehouden met extreme neerslag (en de toename hiervan door klimaatverandering). Bij sloop en herbouw ontstaat de mogelijkheid om het plan nu wel klimaatrobuust te maken. Bijvoorbeeld door maatregelen te nemen om hemelwater te vast te houden.

In de nieuwe situatie zullen er mogelijk 2 nieuwe werkplaatsen worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 1500 m². Een groot deel van de aanwezige verharding en bestaande bebouwing zal daarom worden verwijderd. Hiervoor zal nieuwe bebouwing en verharding voor in de plaats komen, waarvan een gedeelte zal bestaan uit half verharding om het water beter te kunnen infiltreren.

Om te voorkomen dat het afstromende water in het plangebied leidt of kan leiden tot negatieve effecten worden er in het plangebied maatregelen getroffen om water in het plangebied op te vangen en om het hemelwater op eigen terrein te laten infiltreren. Het hemelwater afkomstig van de bedrijfsgebouwen wordt via een infiltratiesysteem opgevangen en afgevoerd naar het slootje dat is gesitueerd aan de westkant van het erf. Hier wordt ook in de huidige situatie zonder enige problemen op afgewaterd.

Om te borgen dat er aan de verplichting voor de waterberging in het plangebied wordt voldaan is een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. Concreet betekent dit dat om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen voldoende bergingscapaciteit gerealiseerd moet worden.

4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied 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.

Archeologie

Op grond van het geldende bestemmingsplan is het plangebied deels voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1' en deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2'.

Voor gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' geldt dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen dieper dan 0,40 meter over een oppervlakte groter dan 2.500 m².

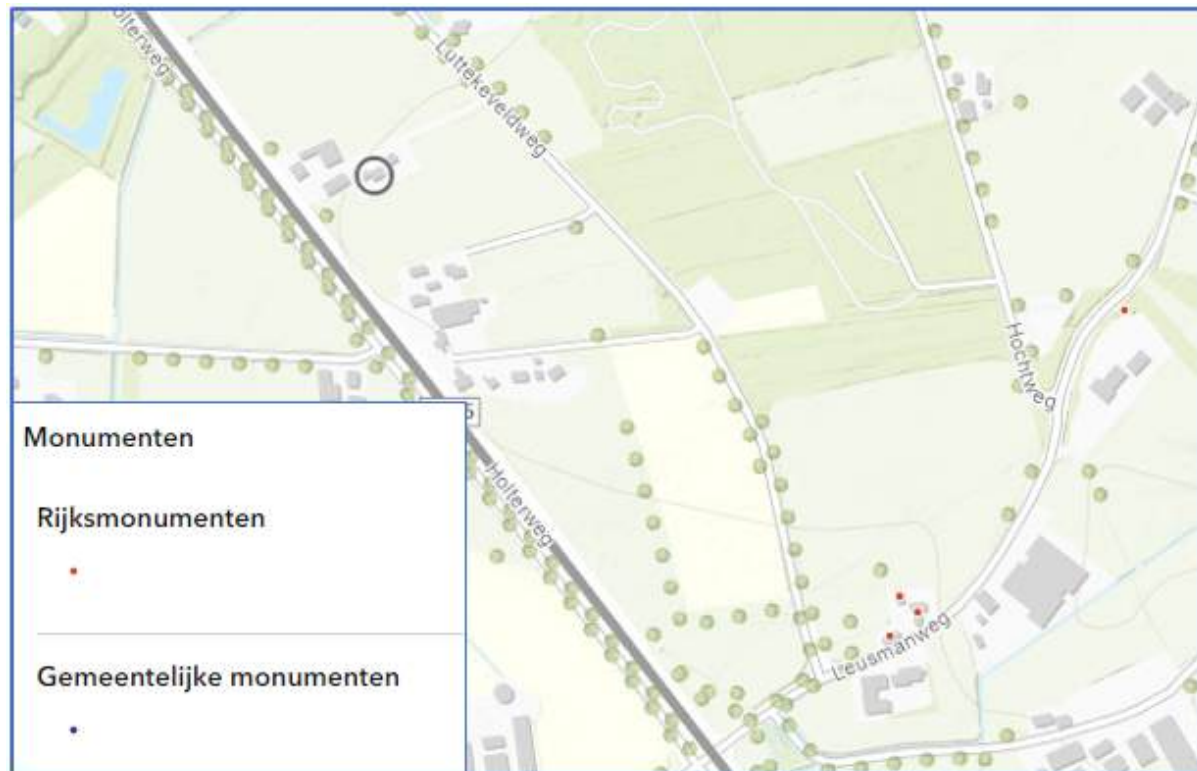
Voor de gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' geldt dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen dieper dan 0,40 meter over een oppervlakte groter dan 5.000 m².

Toets

Aangezien het huidige bestemmingsvlak reeds voor een groot deel gebouwd is, is de grond reeds geroerd. De uitbreiding van het nieuwe bouwvlak en de mogelijke uitbreiding van bebouwing overschrijdt de drempelwaarden uit de dubbelbestemmingen niet.

Cultuurhistorie

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



Toets

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel kan worden afgeleid dat zich binnen, of in de nabijheid van het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten, of andere landschappelijke cultuurhistorische structuren of elementen bevinden. De planlocatie is aangegeven met een grijze cirkel. Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

4.11 Verkeer / parkeren

Verkeer

De bedrijfslocatie, waaronder de werkplaatsen, kantoor en woningen worden ontsloten via de Luttekeveldweg. De Luttekeveldweg is een erftoegangsweg waarvoor een 60 km/u snelheidsregime van toepassing is.

Om de verkeersgeneratie te berekenen die de beoogde ontwikkeling te weeg brengt zijn als uitgangspunt de kengetallen van de 381e CROW uitgave aangehouden. Het plangebied ligt in het buitengebied van Markelo. Deze buurt kent een niet stedelijk stedelijkheidsgraad (<500 adressen per km²) en is en is gelegen in het gebiedstype buitengebied.

In de huidige situatie staat er een gebouw met twee twee-onder-een-kapwoningen, bij de woningen behoren een kantoortje en een garage. Op de rest van het terrein staan een aantal bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 760 m². Deze zullen worden gesloopt en worden vervangen door twee nieuwe werkplaatsen. Voor een twee-onder-een-kapwoning geldt een verkeersgeneratie van dagelijks gemiddeld 7,8 verkeersbewegingen. Voor de twee woningen samen komt dit uit op afgerond 16 verkeersbewegingen per etmaal (berekening: $7,8 * 2$).

Voor het kantoorgebouwtje met een oppervlakte van circa 65 meter geldt een verkeersgeneratie van dagelijks gemiddeld 8,8 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Dit komt neer op een totaal van afgerond 6 verkeersbewegingen (berekening: $65/100 * 8,8$).

Omdat wordt uitgegaan van werkdagen dient het aantal verkeersbewegingen vermenigvuldigd te worden met 1.33. Dit komt derhalve neer op afgerond 8 verkeersbewegingen (berekening: $6 \cdot 1,33$).

Huidige situatie bedrijfsgebouwen

Voor de bedrijfsgebouwen geldt een verkeersgeneratie van dagelijks gemiddeld 10 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Voor circa 760 m² aan bedrijfsgebouwen bedraagt de verkeersgeneratie 76 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is inclusief vrachtwagenverkeer (berekening: $760/100 \cdot 10$) Omdat we uitgaan van werkdagen dient het aantal verkeersbewegingen vermenigvuldigd te worden met 1.33. Dit komt derhalve neer op afgerond 102 verkeersbewegingen. Het totaal van de woningen, kantoor en bedrijfsgebouwen komt uit op 126 verkeersbewegingen per etmaal (berekening: $16+8+102$)

Beoogde situatie bedrijfsgebouwen

Er worden mogelijk twee nieuwe werkplaatsen gerealiseerd. Voor de werkplaatsen worden de kencijfers gehanteerd voor 'Bedrijf arbeidsextensief'. Voor een dergelijk bedrijf geldt een verkeersgeneratie van dagelijks gemiddeld 10 verkeersbewegingen per 100 m². De werkplaatsen hebben samen een maximale oppervlakte van ca. 1.500 m². Dit leidt tot een verkeersgeneratie van afgerond dagelijks 150 verkeersbewegingen ($(1500/100) \cdot 10$).

Omdat we uitgaan van werkdagen dient het aantal verkeersbewegingen vermenigvuldigd te worden met 1.33. Dit komt derhalve neer op afgerond 200 verkeersbewegingen.

Het totaal van de woningen, kantoor en bedrijfsgebouwen komt uit op gemiddeld 224 verkeersbewegingen per etmaal (berekening: $16+8+200$).

De nieuwe situatie leidt tot een toename in verkeersgeneratie van 98 verkeersbewegingen per dag (berekening: $224-126$)

De toename van verkeersbewegingen kan via de huidige infrastructuur worden afgewikkeld. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Parkeren

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

In de nieuwe situatie is er sprake van maximaal 1500 m² aan bedrijfsgebouwen. De twee nieuwe werkplaatsen kunnen worden aangemerkt als 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief' hiervoor geldt een parkeerkencijfer van 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dit komt neer op 36 parkeerplaatsen. (berekening: $1500/100 \cdot 2,4$).

Het bedrijf is echter altijd van kleine omvang geweest, met een personeelsbestand variërend tussen de 2 en 15 werknemers. Op dit moment zijn 5 werknemers in dienst en wordt veel gebruik gemaakt van een flexibele schil van ZZP'ers en andere lokale aannemers op het moment dat dit nodig is. Het ligt niet in lijn der verwachting dat bouwbedrijf Welmer zal uitgroeien tot middelgrote of grote organisatie. De uitbreiding komt vooral ten goede aan de efficiëntie waarmee de werkzaamheden van het bedrijf uitgevoerd kunnen worden. Derhalve wordt ervanuit gegaan dat voor voorliggend plan 20 parkeerplaatsen volstaat om in de parkeerbehoefte te voldoen.

In het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met 20 parkeerplaatsen. Hier is ruim voldoende parkeergelegenheid voor de parkeersbehoefte van het personeel

dat momenteel werkzaam is voor het bedrijf (5 parkeerplaatsen) en wordt ingespeeld van eventuele groei en parkeerbehoefte van het personeel van bouwbedrijf.

Voor de twee twee-onder-een-kapwoningen geldt een gemiddeld parkeercijfer van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Dit komt neer op 4,4 parkeerplaatsen voor de twee woningen samen. Voor de woningen is parkeergelegenheid voor 4 auto's, daarnaast kan er gebruik worden gemaakt van de garage. De parkeersituatie voor de woningen blijft ongewijzigd.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, waar voldoende ruimte is om in parkeerplaatsen te voorzien. Het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor het voorgenomen plan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Planopzet en systematiek

De in Hoofdstuk 2 beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. 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 toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

5.2 Toelichting op de regels

5.2.1 Opbouw

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

Inleidende regels

- *Begrippen*

In deze bepaling 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.

- *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 uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *bestemmingsomschrijving:*

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;

- *bouwregels:*

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);

- *afwijken van de bouwregels:*

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de

bouwregels ten aanzien van het oppervlak en de vorm van bijbehorende bouwwerken;

- *specifieke gebruiksregels:*

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;

- *afwijken van de gebruiksregels:*

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen;

- *wijzigingsregels*

In dit onderdeel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden gekoppeld aan de desbetreffende bestemming. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene regels

- *Anti-dubbeltelregel:*

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan 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:*

In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen;

- *Algemene gebruiksregels:*

Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin;

- *Algemene aanduidingsregels:*

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven;

- *Algemene afwijkingsregels:*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- *Algemene wijzigingsregels:*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- *Overige regels:*

Hier staan regels geformuleerd ten aanzien van bijvoorbeeld welstand en wegverkeerslawaaï en er wordt de mogelijkheid geboden om nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Overgangs- en slotregels

- *Overgangsrecht:*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van

hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

- *Slotregel:*

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.2.2 Bestemmingen

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en procedureregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de volgende bestemmingen in dit plan opgenomen:

Enkelbestemmingen

- Bedrijf

De voor bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor: bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - overige bedrijvigheid'. Het bestaande en legale aantal bedrijfswoning(en), waarbij inwoning is toegestaan, een bed & breakfast en een aan huis verbonden beroep, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Op deze locatie is een uitbreiding van 250 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan nadat het plangebied landschappelijk is ingepast. Daarnaast is een specifieke bepaling opgenomen dat de maximum oppervlakte van bedrijfsbebouwing 1500 m² mag bedragen om zo de bouwlocatie te borgen.

Voor het bouwen van de bedrijfsgebouwen dient elders een meervoud (verhouding 1:2 m²) te worden gesloopt. Om dit te borgen is een specifieke bepaling opgenomen dat voor de bouw van elke m² aan bebouwing ten behoeve van bedrijfsgebouwen elders in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente 2 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt.

- Agrarisch

De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch' bestaan uit een combinatie aan functies. Deze gronden zijn voornamelijk bestemd voor het agrarisch gebruik en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;

- Groen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen in de vorm van hagen, houtopstanden en bomen.

Dubbelbestemmingen

- Waarde - Archeologische verwachting 1

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.

- Waarde - Archeologische verwachting 2

De voor Waarde - Archeologische verwachting 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Gebiedsaanduiding

- reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Voor de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', gelden de regels zoals opgenomen in de bestemmingen Agrarisch voor deze afzonderlijke gebieden.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. 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.

De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadeposten, komen voor rekening van de aanvrager. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en kan de raad op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

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.

Provincie Overijssel

Conform het door de provincie Overijssel gehanteerde beleid is het plan voor vooroverleg verzonden aan de provincie. De provincie heeft in haar reactie aangegeven akkoord te gaan met de compacte opzet waarbij het zicht vanaf de weg op de bestaande bedrijfswoning behouden blijft. Er dien verschillende groenelementen aangebracht, zoals de noordelijk gelegen houtwal en twee groenstroken langs de Holterweg. Door de nieuwe opzet worden de dragende lineaire structuren van lanen en bosstroken behouden en versterkt.

Waterschap Rijn en IJssel

Op 26-9-23 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Rijn en IJssel. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap een positief advies geeft. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

7.2 Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Hier zijn nul reacties op binnen gekomen.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is er één zienswijze ingediend.