

**TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente
Hoofdstuk 22h Luchtendijk 1a Markelo**



Datum:
Fase: ontwerp
Planid: NL.IMRO.1735.BGxLuchtendijk1a-OP10

**TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente
Hoofdstuk 22h Luchtendijk 1a Markelo**

Inhoudsopgave

Motivering		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing	6
1.3	Geldend omgevingsplan	7
1.4	Doelen van de wet	8
1.5	TAM-IMRO Omgevingsplan	9
1.6	De bij het plan behorende stukken	9
1.7	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Het plan	10
2.1	Ontstaansgeschiedenis Markelo	10
2.2	Huidige situatie plangebied	10
2.3	Toekomstige situatie plangebied	11
Hoofdstuk 3	Beleid en regelgeving	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid Overijssel	15
3.3	Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4	Aspecten fysieke leefomgeving	26
4.1	Plan milieueffectrapportage	26
4.2	Milieubelastende activiteiten	28
4.3	Geur	29
4.4	Bodem	30
4.5	Geluid	31
4.6	Luchtkwaliteit	33
4.7	Omgevingsveiligheid	34
4.8	Water	36
4.9	Natuurwaarden	37
4.10	Archeologie en erfgoed	39
4.11	Trillingen	40
4.12	Verkeer / parkeren	41
4.13	Gezondheid	42
Hoofdstuk 5	Toelichting op de regels	44
5.1	Inleiding	44
5.2	Opzet regels	44
Hoofdstuk 6	Kostenverhaal	47
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7.1	Voorkantsamenwerking	48
7.2	Participatie	48
7.3	Zienswijzen	48
Bijlagen bij de motivering		49
Bijlage 1	Verkenkend bodemonderzoek	50
Bijlage 2	Rapport verkenkend natuuronderzoek Luchtendijk 1a Markelo	104
D3		104
Bijlage 3	Participatie verslag (avg proof)	120

Regels		125
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen	126
Artikel 1	Begrippen	126
Artikel 2	Toepassingsbereik	134
Artikel 3	Wijze van meten	135
Artikel 4	Aanvraagvereisten	136
Artikel 5	Algemeen gebruiksverbod	137
Hoofdstuk 2	Functies en activiteiten	138
Artikel 6	Bos	138
Artikel 7	Wonen	140
Artikel 8	Waarde - Archeologische verwachting 1	141
Hoofdstuk 3	Algemene regels	143
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	143
Artikel 10	Algemene beoordelingsregels	144
Artikel 11	Algemene functieregels	146
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	147
Artikel 13	Algemene omgevingsplanactiviteiten	148
Artikel 14	Algemene procedureregels	151
Artikel 15	Overige regels	152
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	153
Artikel 16	Overgangsrecht	153
Artikel 17	Slotregel	154

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie 'Luchtendijk 1a' in Markelo is een plan ontwikkeld. De bestaande recreatiewoning wordt omgezet naar een reguliere woning, waardoor permanent verblijf in de woning mogelijk wordt. Momenteel is dat niet toegestaan. Dit komt doordat volgens het geldende omgevingsplan van de gemeente Hof van Twente ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' uitsluitend een recreatiewoning is toegestaan, met daarmee recreatief nachtverblijf. Bovendien zijn binnen het dit omgevingsplan geen mogelijkheden opgenomen teneinde de recreatieve functie te wijzigen naar een reguliere woonfunctie. Het geldende omgevingsplan moet derhalve worden gewijzigd.

De gemeente Hof van Twente heeft onder bepaalde voorwaarden medewerking verleend aan deze ontwikkeling. Door middel van het opstarten van een TAM-omgevingsplan procedure zal de beoogde woonfunctie mogelijk worden gemaakt. Voor het opstarten van een dergelijke procedure is het opstellen van een TAM-omgevingsplan noodzakelijk, waarin aangetoond moet zijn dat aan de voorwaarden van de gemeente voldaan wordt. Daarnaast moet zijn aangetoond dat de voorgenomen functiewijziging voldoet een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). In dat kader is voorliggend TAM-omgevingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt aan de Luchtendijk 1a in Markelo en bestaat deels uit de gronden die onderdeel zijn van het perceel dat kadastraal bekend staat als: gemeente Markelo, sectie P en perceelnummer 598. In figuur 1 is de ligging van het plangebied globaal weergegeven.



Figuur 1.1: globale ligging plangebied (bron: Google Maps)

Wat betreft het plangebied blijkt uit figuur 2 dat dit ((rood omkaderd)) vooralsnog betrekking heeft op de recreatiewoning en de gronden eromheen.



Figuur 1.2: indicatieve begrenzing plangebied (bron: PDOK)

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich bos. Op enigszins grotere afstand bevinden zich aan de oost- en zuidzijde van het plangebied agrarische gronden, aan de noordzijde de Luchtendijk en aan de westzijde een woonfunctie.

1.3 Geldend omgevingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het zogenoemde omgevingsplan van rechtswege. Elke gemeente heeft met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) op 1 januari 2024 een omgevingsplan van rechtswege, welke bestaat uit een tijdelijk en nieuw deel. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit:

- (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen;
- rijksregels over activiteiten (aangeduid als de bruidsschat).

Het nieuwe deel van het omgevingsplan is eerst nog leeg, met uitzondering van eventuele voorbereidingsbesluiten op basis van het overgangsrecht. De regels in het nieuwe deel komen deels tot stand door bestaande regels uit het tijdelijk deel om te zetten naar het nieuwe deel. Daarnaast neemt de gemeente in het nieuwe deel nieuwe regels op voor ruimtelijke ontwikkelingen en beleid. Het wijzigingen/vaststellen van het nieuwe deel van het omgevingsplan kan ook thematisch gebeuren. Deze overgangsfase duurt tot 2032.

Op grond van het omgevingsplan van rechtswege, tijdelijke onderdelen 'Buitengebied Hof van Twente (2015-12-09)' en 'Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2023 (2024-06-04)' geldt voor het plangebied in hoofdzaak de functie 'Bos'. Daarmee zijn de gronden in hoofdzaak bedoeld voor bos en multifunctionele bosbouw.

Daarnaast geldt de functie 'Waarde - Archeologische verwachting 1', waardoor de gronden tevens bedoeld zijn voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Verder is ter plaatse van de functieaanduiding 'recreatiewoning' een recreatiewoning toegestaan. De recreatiewoning mag een inhoud hebben van maximaal 300 m³, een goothoogte van maximaal 4 meter, een bouwhoogte van maximaal 6,5 meter en er is bij de recreatiewoning maximaal 1 bijgebouw toegestaan met een goothoogte van maximaal 3 meter, een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter en een oppervlakte van maximaal 10 m².

Tot slot ligt het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone -

verwevingsgebied'. Dat betekent dat voor de gronden binnen het plangebied aanvullende regels gelden, zoals die zijn opgenomen in de regels van de functie 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden'.

In figuur 1.3 is een uitsnede opgenomen van de geldende plankaart, waarop alle functies en aanduidingen te zien zijn.



Figuur 1.3: uitsnede geldende plankaart (bron: Omgevingsloket)

Zoals reeds beschreven voorziet het geldende omgevingsplan momenteel nog niet de planologische mogelijkheden om de reguliere woonfunctie mogelijk te maken. Ook zijn er geen binnenplanse mogelijkheden (beoordelingsregels/ omgevingsplanactiviteit) opgenomen, waardoor het wijzigen van het omgevingsplan noodzakelijk is.

De gemeente Hof van Twente heeft aangegeven dat het voorgenomen plan onder bepaalde voorwaarden door middel van het doorlopen van een TAM-omgevingsplan procedure mogelijk gemaakt kan worden. Om deze procedure te mogen opstarten is het opstellen van een TAM-omgevingsplan noodzakelijk, waarin wordt aangetoond dat er voldaan wordt aan de voorwaarden van de gemeente en sprake is van een ETFAL. In dat kader is voorliggend TAM-omgevingsplan opgesteld.

1.4 Doelen van de wet

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

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

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

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

1.5 TAM-IMRO Omgevingsplan

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

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

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

1.6 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige TAM-IMRO omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22h Luchtendijk 1a Markelo' bestaat naast deze motivering uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.1735.BGxLuchtendijk1a-OP10);
- Bijlage bij de motivering;
- Regels.

1.7 Leeswijzer

De motivering van het omgevingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleids- en wettelijke kader van het rijk, provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten belicht. In hoofdstuk 5 wordt het omgevingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het kostenverhaal en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Ontstaansgeschiedenis Markelo

Markelo ligt in een aantrekkelijk landschap dat wordt gekenmerkt door glooiingen, zoals de Markelose Berg, en vruchtbare gronden in de nabijheid van beekdalen. Deze natuurlijke kenmerken vormden een belangrijke reden waarom al vroeg bewoning plaatsvond in dit gebied. Archeologische vondsten tonen aan dat Markelo een van de oudste dorpen van Twente is, met sporen van bewoning die teruggaan tot de prehistorie.

Markelo ontwikkelde zich in de Middeleeuwen als een esdorp. Esdorpen waren typisch voor Twente en kenmerken zich door een compacte kern met omliggende esgronden (akkers), omgeven door uitgestrekte gemeenschappelijke gronden (marken). De markeorganisatie speelde een cruciale rol in het beheer van de gronden en gemeenschappelijke hulpbronnen. Vanaf de 19e eeuw kreeg de landbouw een meer commerciële inslag, en Markelo werd een centrum voor agrarische bedrijvigheid. Met de opkomst van transport mogelijkheden, zoals de aanleg van wegen en later spoorlijnen, werd Markelo beter bereikbaar, wat de economische ontwikkeling stimuleerde.

In de loop van de 20e eeuw veranderde de rol van Markelo. Waar het dorp oorspronkelijk een agrarisch karakter had, heeft het zich steeds meer ontwikkeld tot een plek met gemengde functies:

- Woonkern: De komst van nieuwe woonwijken heeft de bevolking laten groeien, maar de schaal is relatief kleinschalig gebleven, wat bijdraagt aan de dorps sfeer.
- Toerisme en recreatie: Het omliggende landschap, met natuurgebieden zoals de Borkeld en de Markelose Berg, heeft Markelo tot een aantrekkelijke plek gemaakt voor recreatie.
- Lokale economie: Het midden- en kleinbedrijf en een beperkt aantal industriële activiteiten hebben zich ontwikkeld, vaak passend bij de schaal van het dorp.

2.2 Huidige situatie plangebied

In de huidige situatie van het plangebied bevindt zich een recreatiewoning. De recreatiewoning is te bereiken via een onverharde oprit die in verbinding staat met de Luchtendijk, waarop de ontsluiting van en naar het plangebied plaatsvindt. In figuur 2.1 is vanaf de Luchtendijk een vooraanzicht van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.1: vooraanzicht plangebied vanaf de Luchtendijk (bron: Google Maps Streetview)

2.3 Toekomstige situatie plangebied

In de toekomstige situatie van het plangebied vinden er in eerste instantie geen feitelijke wijzigingen plaats ten opzichte van de huidige situatie. Dit komt doordat de voorgenomen ontwikkeling enkel betrekking heeft op een functiewijziging, te weten: het omzetten van de huidige recreatiewoning naar een reguliere woning. Zo blijft het bos ook onaangetast. Doordat het omzetten van de recreatiewoning naar een reguliere woning echter wel bepaalde nieuwe bouw mogelijkheden met zich meebrengt, waaronder het bouwen van een bijgebouw, is alvast een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Door uitvoering van dit onderzoek kunnen negatieve effecten voor de natuur op voorhand in kaart worden gebracht/ uitgesloten en indien nodig vervolgstappen bepaald worden. Zo kan er zorgvuldig worden omgegaan met de natuur. In hoofdstuk 4 onder de paragraaf ecologie wordt hierop nader ingegaan.

De functiewijziging leidt daarnaast slechts tot een beperkte toename in het aantal verkeersbewegingen, omdat de woning permanent bewoond kan worden. Echter wordt geacht dat deze toename geen negatief effect zal hebben op het dagelijkse verkeer, mede doordat het plangebied best afgelegen ligt en de weg ernaar toe enkel gebruikt wordt door de bewoners van woningen in de buurt, die aan de weg liggen.

Een voorwaarde van de gemeente Hof van Twente is dat er voorzien moet zijn in een goede landschappelijke inpassing door middel van een erfinrichtingsplan. Door de gemeente is echter ter plekke een opname gedaan. Een landschappelijk inpassingsplan wordt niet noodzakelijk geacht. Dit komt doordat het omliggende geheel bos is en ook bos blijft. Daarnaast moet er aandacht worden besteed aan voldoende parkeergelegenheid, in die zin dat er minimaal plek is voor het parkeren van 3 auto's. Het parkeren zal in de toekomstige situatie plaatsvinden onder de woning, waar net als in de huidige situatie plek is voor 4 auto's. Zie figuur 2.2



Figuur 2.2: aanzicht huidige recreatiewoning (bron: initiatiefnemer)

Tot slot moet worden opgemerkt dat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk is gemaakt door het inbrengen van een sloopvouché, waarin 651 m² aan sloopmeters geregistreerd is door de gemeente. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde van de gemeente dat voor de omzetting van de recreatiewoning naar een reguliere woning 600 m² aan sloopmeters ingebracht moet worden. De impact op het landelijk gebied is daarmee beperkt, omdat er in verhouding veel minder wordt teruggebouwd. Het overschot van 51 m² aan sloopmeters mag voor de helft worden ingezet. Bij recht is al 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. Dus mag er in de toekomst een bijgebouw van 175 m² worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 **Beleid en regelgeving**

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.

Toets

Er is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij de om te zetten recreatiewoning naar woning door de initiatiefnemer bewoond zal worden. Er worden geen rijksbelangen geraakt.

Daarbij is op te merken dat het plan kan bijdragen aan het verwezenlijken van de nationale doelstelling om meer woningen in Nederland te realiseren.

Ook is op te merken dat voorliggend plan niet tot een onevenredige extra ruimtebeslag in de Groene Omgeving leidt. Dit komt doordat er in eerste instantie geen feitelijke ingrepen zullen plaatsvinden en een sloopvoucher als compensatie wordt ingebracht. Aangezien de sloopmeters dan niet meer ergens anders ingebracht kunnen worden voor het bouwen van bouwwerken, wordt een steentje bijgedragen aan de ontstening van het landelijk gebied. Dit is in overeenstemming met de prioriteit 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied'.

Gelet op het vorenstaande is voorliggend plan niet in strijd met de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. In artikel 5.129g Bkl staat dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

De Ladder toets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Het gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft. Voor de Ladder is van belang in hoeverre het plan:

- in vergelijking met het vorige plan, voorziet in een functiewijziging;
- en welk planologisch beslag op de ruimte het plan mogelijk maakt in vergelijking met het vorige plan. Daarbij gaat het enerzijds over bestaande bebouwing en ook over de bebouwing die op grond van het geldende omgevingsplan nog gebouwd kan worden, inclusief verleende omgevingsvergunningen voor een omgevingsplan activiteit waarbij is afgeweken van het omgevingsplan.

Ook als de Ladder niet van toepassing is. Dan moet wel de evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden gemotiveerd.

Toets

Op basis van vaste jurisprudentie wordt een plan aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, indien meer dan 11 woningen mogelijk worden gemaakt. Tevens wordt een plan aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, indien een bedrijfsgebouw wordt uitgebreid met een oppervlakte van meer dan 400 m².

Gelet op het vorenstaande in relatie tot voorliggend plan waarin slechts 1 woning mogelijk wordt gemaakt, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

Als de Ladder niet van toepassing is, dan moet altijd nog wel gemotiveerd worden dat er sprake is van ETFAL. In de voorliggende motivering wordt daarin voorzien. De toetsing aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten vindt plaats in Hoofdstuk 4.

3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

De in voorliggend TAM-omgevingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is volledig in overeenstemming met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijke basis in de Ow. In de omgevingsvisie bekijken we onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Ons beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling van Overijssel. Ontwikkeling die nodig is om Overijssel toekomstbestendig te houden.

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel van de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening richt zich - net zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel - op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, landschappen, natuur en cultureel erfgoed. Daarmee geeft de provincie invulling aan de opdracht van artikel 2.6 van de Ow om één omgevingsverordening vast te stellen met daarin alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving in Overijssel.

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 normstellend en betreffen randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden.

Ontwikkelingsperspectieven

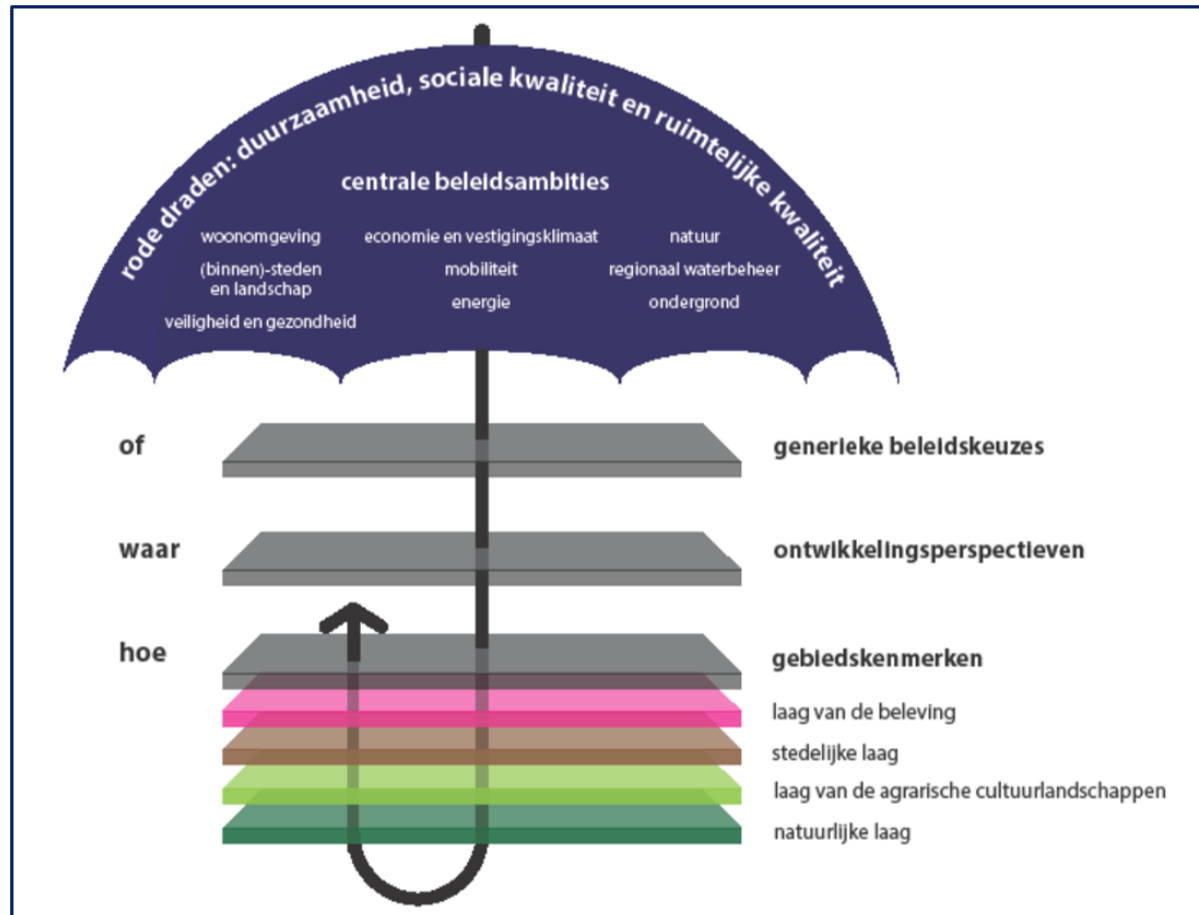
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

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

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. Onder gebiedskenmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype verstaan, die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype.

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

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. De generieke beleidskeuzes zijn bepalend voor de vraag of een initiatief mogelijk is. Hieronder wordt het plan getoetst aan de relevante artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

Artikel 4.5 zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:

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

Toets

Ondanks dat het plangebied in de Groene Omgeving ligt, vindt er geen extra ruimtebeslag plaats. Dit komt doordat in beginsel geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd, maar alleen sprake is van een functiewijziging. Wat betreft de mogelijkheid om in de toekomst een bijgebouw te bouwen is daarbij op te merken dat dit binnen bestaand bebouwd gebied zal plaatsvinden. Bovendien is als compensatie voor de ontwikkeling een sloopvoucher ingebracht met 651 m² aan slooppeters die elders niet meer ingebracht kan worden voor het bouwen van bouwwerken. Geacht wordt hiermee

dat de bouw van een bijgebouw niet onevenredig leidt tot extra ruimtebeslag. Aan artikel 4.5 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' uit de Omgevingsverordening provincie Overijssel wordt voldaan.

Artikel 4.6 toekomstbestendigheid

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan voor tijdelijk gebruik, waarvan aannemelijk is dat die toekomstbestendig zijn en dus:

- a. de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen;
- b. duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden; en
- c. ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

Toets

Door omzetting van de recreatiewoning naar een reguliere woning is permanent verblijf mogelijk. Ook kan deze woning indien gewenst, worden overgedragen aan een derde partij, waarna permanent verblijf nog steeds mogelijk is. Dat betekent dat voorliggend plan ook op lange termijn een toegevoegde waarde heeft. Gelet hierop wordt aan artikel 4.6 'toekomstbestendigheid' voldaan.

Artikel 4.8 ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

Artikel 4.9 onderbouwing ruimtelijke kwaliteit

Lid 1

Omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:

- a. het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
- b. wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
- c. inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagen benadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (Bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toets

In voorliggend TAM-omgevingsplan wordt rekening gehouden met de toetsing van het plan aan het uitvoeringsmodel (OF-, Waar- en HOE-benadering). Daarbij wordt aan de hand van het geldende ontwikkelingsperspectief gemotiveerd dat het plan passend is. En wordt er getoetst aan de geldende gebiedskenmerken. Tot slot wordt opgemerkt dat er een sloopvoucher wordt ingebracht. Deze is verkregen door een ontwikkeling, waarbij elders in het landelijk gebied landschapsontsierende bebouwing gesloopt is en daarmee voorzien is van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Door deze sloopmeters te gebruiken voor voorliggende ontwikkeling waarin in beginsel niet zal worden gebouwd, vindt er per saldo geen toename plaats in de versterking van het landelijk gebied, sterker nog: er is sprake van een afname van versterking. Aan artikel 4.8 'ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit' en 4.9 'onderbouwing ruimtelijke kwaliteit' wordt voldaan.

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, oftewel Groene Omgeving. In figuur 3.2 is een fragment van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie

weergegeven.



Figuur 3.2: Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart (bron: Provincie Overijssel)

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

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte in het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Met name de verschuiving van eenzijdige volumeproductie en kostprijsreductie naar specialisatie en omgevingsgericht ondernemen in de landbouw is hier kansrijk voor het behouden van een sterke concurrentiepositie. Waardevermeerdering ontstaat door het benutten van de specifieke gebiedskwaliteiten, en van het maatschappelijk draagvlak voor kwaliteitsproductie en -producten. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Door directe verkoop bij de boer ontstaan korte ketens en meer waardering voor het agrarisch product.

In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) die de ruimtelijke structuur versterken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief

kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Toets

Het plan van de initiatiefnemers doet geen afbreuk aan de kenmerken van het gebied en past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. Er is immers ruimte voor het wonen, zolang de landbouw niet wordt beperkt. Gelet op dat in de nabijheid van het plangebied geen agrarische functies aanwezig zijn, wordt geconcludeerd dat die niet in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke -inpassing, infrastructuur, -milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

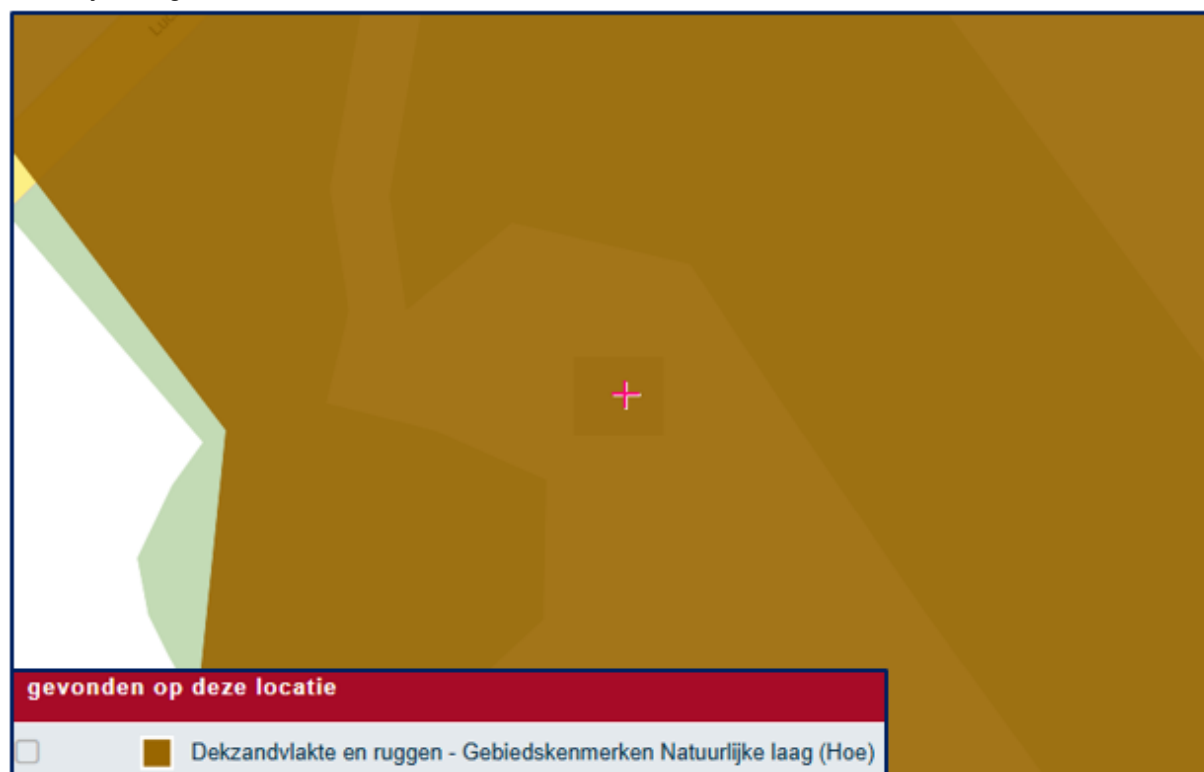
De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

- d. Natuurlijke laag.
- e. Laag van het agrarisch cultuurlandschap.
- f. Stedelijke laag.
- g. Laag van de beleving.

Gelet op de ligging van het plangebied in het landelijk gebied, zijn er voor de stedelijke laag en laag van de beleving geen kenmerken zichtbaar.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag geeft aan het plangebied het kenmerk 'Dekzandvakte en ruggen'. In figuur 3.3 is een fragment weergegeven van de ligging van het plangebied in de natuurlijke laag.



Figuur 3.3: fragment Omgevingsvisie Overijssel 2024, de natuurlijke laag (bron:

provincie Overijssel)

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

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)- richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt

Toets

De natuurlijke laag is nagenoeg niet zichtbaar, omdat de gronden reeds in cultuur zijn gebracht. Van de nog eventuele aanwezige natuurlijke waarden doet voorliggend plan geen afbreuk aan. Dit omdat het plan betrekking heeft op bestaande bebouwing die omgezet wordt naar de functie wonen, om permanent verblijf mogelijk te maken. Er vinden voorsnog geen feitelijke ingrepen plaats die de eventuele nog aanwezige kenmerken van de natuurlijke laag zouden kunnen aantasten.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarisch cultuurlandschap geeft aan het plangebied het kenmerk 'Jong heide- en broekontginningslandschap'. In figuur 3.4 is een fragment weergegeven van de ligging van het plangebied in de laag van het agrarisch cultuurlandschap.



Figuur 3.4: fragment Omgevingsvisie Overijssel 2024, de laag van het agrarisch cultuurlandschap (bron: provincie Overijssel)

De grote oppervlakte aan - voormalige - natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding

van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig opgepakt (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.

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuur worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterken van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Toets

Zoals reeds beschreven heeft voorliggend plan betrekking op de bestaande bebouwing die omgezet wordt naar de functie wonen, om permanent verblijf mogelijk te maken. Er vinden voorts nog geen feitelijke ingrepen plaats, waardoor afbreuk aan het landschap kan plaatsvinden. De kenmerken van de laag van het agrarisch cultuurlandschap blijven dus behouden, voor zover deze aanwezig zijn binnen het plangebied.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit TAM-omgevingsplan 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 14 is voornamelijk van belang in voorliggend geval. Deze wordt hierna behandeld.

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

De grotere kernen in Hof van Twente houden een belangrijke woonfunctie; de meeste mensen wonen daar. Ze hebben ook de functie om woonruimte te bieden aan mensen die uit het buitengebied komen. Als centraal gelegen kern heeft Goor het meest een stedelijk karakter. In de buurtschappen en het buitengebied wordt het wonen zorgvuldig geïntegreerd in het landschap. Vrijkomende agrarische gebouwen krijgen alleen een andere, bijvoorbeeld woonfunctie, na een zorgvuldige afweging. Structuurvisies en bestemmingsplannen zijn op deze uitgangspunten aangepast. In het buitengebied en de buurtschappen zal het wonen kleinschalig, groen en duurzaam zijn.

Toets

Voorliggend plan maakt een functiewijziging mogelijk, van recreatiewoning naar een reguliere woning. Daarmee wordt er geen extra ruimtebeslag gelegd op de schaarse ruimte in het landelijk gebied. Bovendien is er een sloopvoucher ingebracht. Het landelijk gebied wordt dus niet verder versteend wat in overeenstemming is met het principe zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Verder wordt in het volgende hoofdstuk aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten functiewijziging zorgvuldig afgewogen is en past binnen het streefbeeld, zoals geformuleerd in de strategische visie 'Hof van Twente, zicht op 2030' van de gemeente Hof van Twente.

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.

Om de karakteristiek van het landelijk gebied te behouden geldt als uitgangspunt dat zo min mogelijk niet functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing wordt toegevoegd. Dit kan ten koste gaan van de aanwezige landschapswaarden. Er wordt daarom geen mede- werking verleend aan het toevoegen van nieuwe woningen door het realiseren van geheel nieuwe solitair gelegen woonerven. Dit hangt ook samen met het beschermen van agrarische bedrijvigheid tegen beperkingen die uit de nabijheid van woningen voortkomen. De nieuwe woning kan elders in het buitengebied worden gerealiseerd, indien de nieuwe woning deel uit maakt van een bestaand bebouwingscluster, zoals een buurtschap. Het omvormen van voormalige agrarische erven, naar woonerven wordt ondersteund, mits er tevens een aantoonbare verbetering van ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit komt

hoofdzakelijk tot uitdrukking in de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen, de realisatie van nieuwe landschapselementen rond het erf en het behoud van cultuurhistorische bebouwing. Een steeds groter deel van de inwoners van het buitengebied bestaat uit ouderen. Om hen in staat te stellen zelfstandig te wonen zijn aanpassingen nodig; het aanbod van mantelzorg en welzijnsdiensten dat aan huis geleverd kan worden kan verbeterd worden. Inwoning (bewoning van een woning door twee huishoudens) wordt gefaciliteerd.

Toets

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het omzetten van de bestaande recreatiewoning. Er wordt dus geen beslag gelegd op extra ruimte in het buitengebied. Bovendien is een sloopvouché als compensatie ingebracht. Per saldo vindt daarmee een afname plaats in het verhard oppervlak in het landelijk gebied. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat voorliggend plan niet in strijd is met de 'Structuurvisie Landelijk Gebied' van de gemeente Hof van Twente.

3.3.3 KGO beleid 2023

3.3.3.1 *Omzetten solitaire recreatiewoning naar wonen*

In het buitengebied van de Hof van Twente staan circa 100 solitaire recreatiewoningen die niet gelegen zijn op de recreatieterrein. Veel van deze solitaire recreatiewoningen worden recreatief gebruikt. Op enkele locaties zijn in het verleden persoonsgebonden beschikkingen afgegeven zodat men daar permanent (gedoogd) mag wonen. De gemeente ziet dat de recreatieve behoefte van deze solitaire recreatiewoningen aan het afnemen is. Om die reden kan er in sommige situaties de functie onder voorwaarden worden omgezet naar een functie wonen. Om in aanmerking te komen voor het omzetten van de functie moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- de recreatiewoning mag niet gelegen zijn binnen het vigerende Natuurnetwerk Nederland;
- indien de recreatiewoning gelegen is in de functie Natuur en/of Bos niet zijnde Natuurnetwerk Nederland moet uit ecologisch onderzoek blijken dat de natuurwaarden niet worden aangetast door het omzetten van de functie;
- de inhoud van de woning mag maximaal 750 m³ worden;
- de oppervlakte van het bijgebouw mag maximaal 150 m²
- er dient ter compensatie minimaal 600 m² (woonmeters) aan landschapsontsierende bebouwing te worden gesloopt;
- of er dient ter compensatie minimaal 1.200 m² (restmeters) aan landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt;
- de oppervlakte te slopen bebouwing is afkomstig uit de gemeente Hof van Twente of maximaal 40% uit één van de andere deelnemende gemeenten;
- er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd;
- het erfinrichtings- en/of beplantingsplan heeft een in stand houdingstermijn van 10 jaar en zijn onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van om- liggende gronden;
- solitaire recreatiewoningen mogen in gevallen uitgevoerd worden met kelder (niet meer dan 1 bouwlaag en niet buiten de gevels van de woning, dit kan met een buitenplanse afwijking conform bijlage 2 Bor, artikel 4 lid 1. De noodzaak voor een kelder dient te worden aangetoond (voor recreatie) en de kelder mag niet van buiten worden betreden;
- de uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor de wijziging wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
- de milieu hygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling waarvoor de wijziging wordt toegepast niet belemmert;

- uit flora en faunaonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn;
- dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden.

Toets

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het omzetten van een bestaande en solitaire recreatiewoning naar een reguliere woning. Het plangebied ligt niet binnen een Natuur Netwerk Nederland.

Verder wordt er een sloopvoucher ingebracht met 651 m² aan sloopmeters. Door het inbrengen van een sloopvoucher wordt gegarandeerd dat de sloopmeters niet meer elders ingezet kunnen worden voor het bouwen van bebouwing. De ontwikkeling leidt dus per saldo tot minder versterking, wat wenselijk is in het landelijk gebied.

Daarnaast is er een quickscan flora en faunaonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de omzetting van de recreatiewoning naar een reguliere woning en de bouw van een eventueel bijgebouw in de toekomst. Omdat er met dit plan geen bodemingrepen plaatsvinden, worden de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden niet aangetast. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend plan voldoet aan de voorwaarden uit het KGO beleid van de gemeente Hof van Twente ten aanzien van het omzetten van een solitaire recreatiewoning naar een woning.

3.3.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit TAM-omgevingsplan besloten planologische wijziging volledig in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid van de gemeente Hof van Twente.

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving

4.1 Plan milieueffectrapportage

Met de Ow verandert de grondslag van de milieueffectrapportage (mer). Afdeling 16.4 van de Ow bevat de regelgeving over milieueffectrapportage. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit.

De regels voor de milieueffectrapportage (mer) staan in afdeling 16.4 van de Ow. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. Het gaat hier om de implementatie van 2 richtlijnen:

- de EU-richtlijn mer (mer-richtlijn): richtlijn over de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en private projecten
- de EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling (smb-richtlijn): richtlijn over de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's

De regels schrijven voor bepaalde plannen, programma's en projecten een zogenoemde milieubeoordeling voor. Deze mer-procedure gaat vooraf aan het nemen van een besluit over het vaststellen van het plan of het toestaan van een project.

In een aantal situaties is het mogelijk om een plan-mer-beoordeling te doen in plaats van een milieueffectrapportage. Voor een plan-mer-plicht gelden de volgende eisen:

- De eerste eis is dat het moet gaan om een wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plan of programma (artikel 16.34, eerste lid Omgevingswet). In de Omgevingswet is opgenomen dat een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing aan die vereisten voldoen.
- De tweede eis is dat het plan of programma een kader vormt voor besluiten voor mer-(beoordelings)plichtige projecten (artikel 16.36 Omgevingswet) of dat er een passende beoordeling voor een plan of programma nodig is. In kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn de mer-(beoordelings)plichtige projecten opgenomen.

De inhoud van een plan bepaalt mede de eventuele mer-plicht. In een aantal gevallen is het echter mogelijk om eerst een plan-mer-beoordeling te doen. Uit een plan-mer-beoordeling blijkt of het plan of programma aanzienlijke milieueffecten heeft. Als dat niet het geval is, kan een plan-milieueffectrapportage achterwege blijven. Een plan-mer-beoordeling kan in de volgende twee situaties aan de orde zijn:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het gaat om projecten die niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan. Het plan is niet direct plan-mer-plichtig, maar er moet wel een plan-mer-beoordeling worden uitgevoerd. De mer-(beoordelings)plichtige projecten zijn opgenomen in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V Omgevingsbesluit. Daarnaast komen de projecten waarvoor het omgevingsplan het kader vormt niet boven de drempel van kolom 2 uit bijlage V Omgevingsbesluit. Er kan dan volstaan worden met een plan-mer-beoordeling als:
 - a. het plan een kleine wijziging van een plan of programma is;
 - b. het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

In een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36, lid 3 en 4 Omgevingswet) toetst het bevoegd gezag of er bij het plan of programma aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee mogelijke resultaten:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt

geen MER gemaakt.

Toets

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of het project voldoet aan de omschrijving die is opgenomen in kolom 1 van bijlage V van het Ob. Een dergelijk project wordt niet expliciet benoemd in kolom 1 van bijlage V van het Ob, de meest logische aansluiting kan worden gevonden onder nummer J11, een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'.

Het begrip 'Stedelijk ontwikkelingsproject' is niet gedefinieerd, wel zijn er een aantal voorbeelden van bouwprojecten die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. Dit betreft o.a. woningen, parkeerterreinen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) lijken de volgende aspecten relevant voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject:

- de aard en omvang van de ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen functie(wijziging), en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Wanneer sprake is van een zogenaamde 'kleine wijziging' of voor situaties waarbij het voorgenomen plan of programma betrekking heeft op 'kleine gebieden op lokaal niveau', dan is het toegestaan om eerst een plan-mer-beoordeling uit te voeren. Als uit deze plan-mer-beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben, bestaat er geen verplichting een plan-MER te maken(art. 16.36, lid 3, Ow). Als niet gekozen wordt voor de plan-mer-beoordeling, geldt een plan-mer-plicht.

Wanneer de ontwikkeling van zodanig kleinschalige aard is kan het zo zijn dat geen sprake is van een project in de zin van m.e.r. onder het Ob. Dit kan in sommige gevallen gemotiveerd worden op basis van jurisprudentie.

In de uitspraak van 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879) heeft de Raad van State geoordeeld dat de realisatie van twee woningen op voorheen (hobbymatige) agrarische gronden niet wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject.

Het voorliggende plan maakt in eerste instantie een functiewijziging mogelijk, de bestaande recreatiewoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Hiermee wordt de bestaande bebouwde oppervlakte niet uitgebreid. Wel wordt in de toekomst mogelijk om een bijgebouw te bouwen bij de recreatiewoning. Het ruimtebeslag van dit bijgebouw is echter velen malen kleiner als twee woningen, zoals bedoeld in de bovenstaande uitspraak van de Raad van State.

Daarnaast wordt er een sloopvoucher ingebracht. Deze voucher is in het verleden ooit verkregen door het slopen van landschapsontsierende bebouwing, waarbij de sloopmeters elders ingezet kunnen worden voor het bouwen van nieuwe bebouwing. De bedoeling van deze regeling is echter wel dat er in verhouding minder bebouwing terug wordt gebouwd. De bebouwing die binnen het plangebied in de toekomst gebouwd kan worden, is velen malen kleiner dan de sloopmeters die met de voucher worden ingebracht. Wanneer per saldo geen toename plaatsvindt in de bebouwde oppervlakte, is volgens de Raad van State geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project niet voorziet in een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, nummer J11 van bijlage V van het Ob. Er is geen sprake van een project-m.e.r. plicht of project-m.e.r.

beoordelingsplicht. Vanuit het aspect 'Plan milieueffectrapportage' zijn geen belemmeringen voor voorliggend plan.

4.2 Milieubelastende activiteiten

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Het maatschappelijk doel hierbij is 'ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit'. Om dit doel te bewerkstelligen is het ruimtelijk- en milieuspoor verder geïntegreerd.

In de bijlage bij artikel 1.1. van de Ow wordt het begrip Milieubelastende activiteit (Mba) als volgt gedefinieerd: 'activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit'.

Dit heeft betrekking op alle activiteiten die mogelijk een negatief effect op het milieu kunnen hebben. Om te bepalen of er sprake is van een Mba moet een check worden gedaan of er instructieregels uit het Bkl, Bal of Bbl van toepassing zijn op het project. Hieronder vallen ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten, dit kunnen ook beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn. De instructieregels in het Bkl zijn bijvoorbeeld niet van toepassing op het wonen zelf, maar wel op beroepen en bedrijven aan huis.

Naast de instructieregels hebben gemeenten zelf de beleidsvrijheid om in het omgevingsplan aanvullende milieuregels en/of voorwaarden te stellen voor Mba's. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het houden van huisdieren of het gebruik van kachels en openhaarden.

Met het oog op een veilige en gezonde leefomgeving is het uitgangspunt: het aanhouden van voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige gebouwen en locaties. De VNG heeft gewerkt aan een hulpmiddel die kan worden toegepast voor het plannen en toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen: 'Milieuzonering nieuwe stijl'.

De VNG-uitgave 'Milieuzonering nieuwe stijl' gaat uit van zones die die bij een grotere afstand tot gevoelige functies en locaties (bijvoorbeeld wonen) uitgaat van een oplopende gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf. Daarbij staat het reguleren van gebruiksruimte voor geluid en geur centraal in de nieuwe systematiek voor milieuzonering. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij het Bkl waar 'gebruiksruimte' een belangrijk begrip is (zie paragraaf 3.3 "Sturen op de verdeling van gebruiksruimte onder de Omgevingswet" van de Nota van toelichting bij het Bkl. De gebruiksruimte van milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) is de milieuruimte die een milieubelastende activiteit op grond van het omgevingsplan mag benutten voor het uitoefenen van de bedrijfsvoering.

Toets

De functie 'Wonen' is een milieugevoelige functie en geniet bescherming tegen milieubelastende activiteiten van bestaande functies in de omgeving van het plangebied. Beoordeeld moet worden of ter plaatse van de beoogde woonfunctie sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omdat de functie 'Wonen' geen milieubelastende functie betreft, wordt het andermans woon- en leefklimaat niet aangetast. Dit aspect kan dan ook buiten beschouwing worden gelaten.

In de directe omgeving van het plangebied zijn er geen milieubelastende functies aanwezig. De dichtstbijzijnde milieubelastende functie bevindt zich aan de Hogedijk 6 in Markelo. Het betreft een bedrijf waar paarden gehouden worden ten behoeve van de paardensport. De onderlinge afstand tussen dit bedrijf en het plangebied bedraagt circa 260 meter.

In de VNG uitgave wordt een dergelijk paardenbedrijf niet expliciet benoemd. Een paardenfokkerij wordt daarentegen wel benoemd. Hoewel het paardenbedrijf aan de Hogedijk 6 naar verwachting een lichtere functie betreft qua milieubelastende activiteiten vergeleken met een volwaardige paardenfokkerij, wordt er voorliggend plan worst-case toch uitgegaan van de richtafstanden van een volwaardige paardenfokkerij.

Op basis daarvan geldt voor het aspect geluid een milieucategorie 1 en voor het aspect geur milieucategorie 2. Voor milieucategorie 1 geldt 30 meter en voor milieucategorie 2 50 meter. Opgemerkt wordt dat aan beide richtafstanden ruimschoots voldaan wordt, aangezien de onderlinge afstand circa 260 meter is. De functie 'Wonen' past dus binnen dit gebied. Een aantasting van het woon- en leefklimaat is niet te verwachten als gevolg van de aanwezigheid van bestaande functies in de omgeving van het plangebied. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Nadere toetsing of aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit dit aspect geen belemmeringen zijn voor voorliggende ontwikkeling.

4.3 Geur

In paragraaf 5.1.4.6.1 Bkl zijn de instructieregels opgenomen die geurbelastende activiteiten en/of geurgevoelige gebouwen in elkaars nabijheid mogelijk maken. Het gaat hierbij om drie geurbronnen waarvoor regels zijn gesteld, namelijk:

- Zuiveringstechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2)
- Het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3)
- Andere agrarische activiteiten

In artikel 5.92 Bkl staat vastgelegd dat in een omgevingsplan rekening gehouden wordt met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen en dat het omgevingsplan erin voorziet dat dit aanvaardbaar is. Hierbij moet rekening worden gehouden met de lokale specifieke omstandigheden en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten. De specifieke plaatselijke situatie kan mede bepalend zijn voor wat aanvaardbaar is en per geval verschillen. Afhankelijk van de gemeente kan lokaal beleid van toepassing zijn voor het aspect geur. Dit wordt dan vastgelegd in een Geurgebiedsvisie en Geurverordening.

Naast het toetsen van de geurbelasting door activiteiten op geurgevoelige functies, moet bij het toelaten van een nieuwe geurgevoelige functies ook worden getoetst of bedrijven in de omgeving worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Wanneer hier sprake van is moet getoetst worden aan de geldende normen waar het bedrijf aan moet voldoen. Een nieuwe geurgevoelige functie is alleen aanvaardbaar als dit er niet toe leidt dat het bedrijf daardoor niet meer kan voldoen aan de voor het bedrijf geldende normen. Dit betekent dat er sprake is van een beperking in de bedrijfsmogelijkheden.

Toets

Voor wat betreft de toetsing aan het aspect geur wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 4.2. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 50 meter voor het aspect geur vanuit de VNG uitgave, aangezien het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf op circa 260 meter afstand ligt van het plangebied.

Ten aanzien van regelgeving vanuit het Bkl wordt het volgende opgemerkt. Voor paarden zijn geen geuremissienormen vastgesteld. Voor agrarische bedrijven waar dieren zonder geuremissienormen gehouden worden, hoeft de geurbelasting niet te worden berekend. Er kan worden uitgegaan van de wettelijke afstand van 50 meter die voor het buitengebied tussen een agrarisch bedrijf en geurgevoelig gebouw geldt. Aangezien de onderlinge afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf circa 260 meter bedraagt, wordt aan de wettelijke afstand van 50 meter voldaan.

Gelet op het vorenstaande zal er dan ook geen sprake zijn van geurhinder ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit dit aspect geen belemmeringen zijn voor voorliggend plan.

4.4 Bodem

Wanneer ontwikkelingen plaatsvinden m.b.t. de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie en/of activiteit. De bodemkwaliteit mag geen gezondheidsrisico opleveren voor gebruikers van de bodem. In deze paragraaf wordt omschreven hoe bij voorliggend project rekening zal worden gehouden met het aspect bodem.

Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie moet worden getoetst aan paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. De instructieregels zijn mede gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit. Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

Uit artikel 5.89g van het Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op o.a. een bodemgevoelig gebouw en definieert het als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Deze paragraaf is niet van toepassing op bijbehorende bouwwerken tot 50 m².

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Toets

In 2017 is door Terra Agribusiness binnen het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Gezien het gebruik in het verleden en het huidige gebruik van het plangebied zijn de resultaten uit dit onderzoek nog bruikbaar en hoeft er geen nieuw bodemonderzoek worden uitgevoerd. Het bodemonderzoek is als Bijlage 1 opgenomen bij het voorliggende TAM-omgevingsplan.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de kwaliteit van de bodem in voldoende mate in beeld is gebracht. Milieuhygiënisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit dit aspect geen belemmeringen zijn voor voorliggend plan.

4.5 Geluid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidsgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

Geluidsgevoelige gebouwen

In artikel 3.20 van het Bkl zijn de geluidsgevoelige gebouwen aangewezen. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond de woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Onder geluidsgevoelige gebouwen wordt verstaan:

- 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.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl gaat over het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw bij wegen, spoorwegen en industrieterreinen alsook het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidsgevoelige gebouwen gelegen binnen een geluidaandachtsgebied.

Een geluidaandachtsgebied is een locatie langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde zoals opgenomen in de tabel in artikel 5.78t van het Bkl. Mocht er door een gemeente nog geen geluidaandachtsgebied in het omgevingsplan zijn opgenomen, dan gelden de afstanden uit artikel 17.5 Omgevingsregeling:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 meter;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 meter;
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 meter.

In het Bkl zijn eisen gesteld aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. In onderstaande tabel zijn de standaardwaarden en grenswaarden weergegeven.

Een nieuw geluidgevoelig gebouw kan zonder meer worden toegelaten als het geluid niet hoger is dan de standaardwaarden. Meer geluid dan de standaardwaarde kan echter als aanvaardbaar beoordeeld worden (artikel 5.78u tot en met 5.78ad Bkl). Een grenswaarde is een uiterste grens waar niet van mag worden afgeweken.

Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde zal beschouwd moeten worden welke maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen tot de standaardwaarden. Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als ze:

1. geluidbeperkende maatregelen niet mogelijk zijn;

2. de overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk beperkt zijn door het treffen van geluidbeperkende maatregelen;
3. bij voorwaarde 1 en 2 geluidbeperkende maatregelen overwogen zijn die financieel doelmatig en tegen het treffen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan;
4. het gecumuleerd geluid de grenswaarde niet overschrijdt;
5. het gezamenlijke geluid is bepaald en de grenswaarde niet overschrijdt;
6. besluit tot het treffen van geluidwerende maatregelen.

Er zal bij de voorbereiding van een omgevingsplan of omgevingsvergunning, onderzoek moeten worden gedaan naar de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten, wanneer deze zich binnen het geluidaandachtsgebied van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen bevinden.

Geluid door activiteiten

In het Bkl onder paragraaf 5.1.4.2.1 zijn regels voor het aspect geluid opgenomen die gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Deze instructieregels zijn van toepassing op het moment dat een BOPA op een locatie een geluidbelastende activiteit of een geluidgevoelig gebouw planologisch mogelijk maakt. Daarmee gelden de instructieregels zowel bij het toestaan van de activiteit, als bij het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in de nabijheid van de activiteit.

Met uitzondering van het geluid van woonactiviteiten, zijn de instructieregels van deze paragraaf van toepassing op het geluid van alle denkbare activiteiten. Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals groen of speeltuinen. De instructieregels zijn ook van toepassing op geluid afkomstig van een locatie waar woningen met een bedrijf aan huis zijn toegelaten. Dat betekent dat het geluid dat afkomstig is van het wonen niet wordt beoordeeld, maar het geluid van de bedrijfsmatige activiteiten wel.

De instructieregels zijn niet van toepassing op tijdelijk gebouwen (minder dan 10 jaar) en op geluid afkomstig van doorgaand verkeer op wegen en spoorwegen

Toets

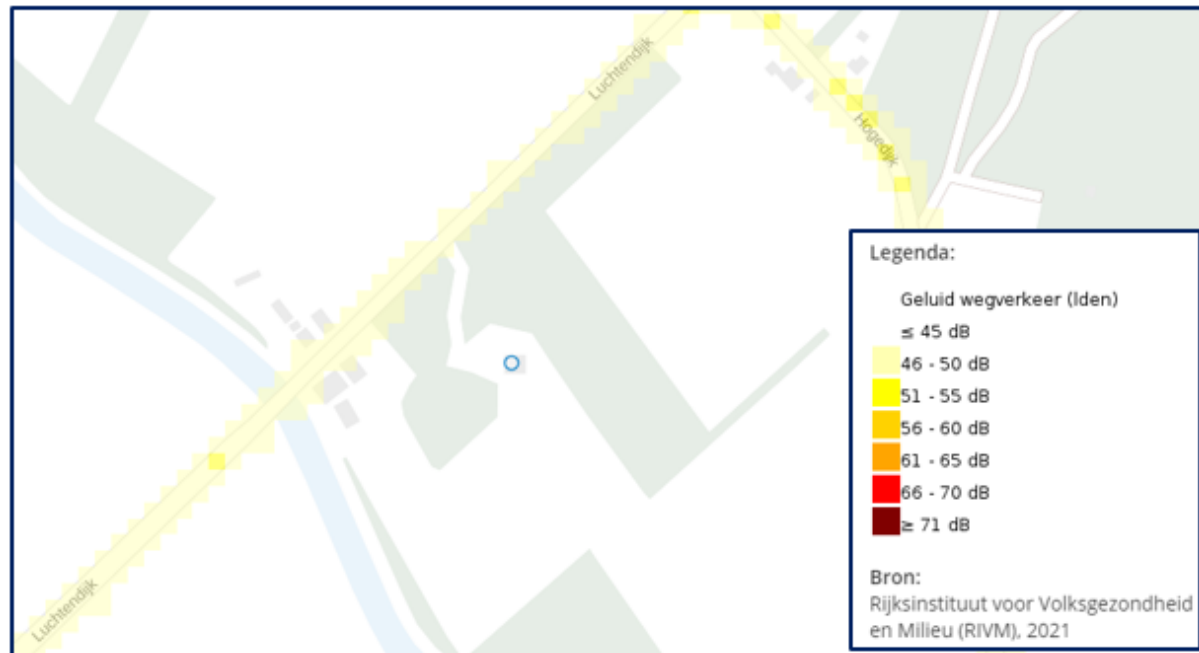
Voorliggend plan maakt een functiewijziging van recreatiewoning naar een reguliere woning mogelijk. Hoewel feitelijk gezien geen nieuw geluidsgevoelig gebouw wordt gebouwd, leidt de voorgenomen functiewijziging in theorie wel tot een extra geluidsgevoelig gebouw. Een geluidsgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met onder andere een woonfunctie, zie hiervoor artikel 3.21 lid 1 van het Bkl.

Een omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, voorziet erin dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde, bedoeld in tabel 5.78t van het Bkl.

Het plangebied ligt aan de Luchtendijk in Markelo. Dit is een weg binnen de gemeente Hof van Twente. Voor een gemeentelijke weg geldt op grond van artikel 5.78t van het Bkl een geluidbelasting met een standaardwaarde van 53 Lden.

Opgemerkt wordt dat de Luchtendijk een rustige weg betreft die hoofdzakelijk gebruikt wordt voor het bereiken van de aan deze weg gelegen woningen/ bedrijven. Hierdoor is naar verwachting sprake van een lage verkeersintensiteit. Hierdoor is de geluidbelasting laag. Dit is ook te zien in figuur 4.1, waarin een uitsnede van de meest actuele geluidskaart van Atlas Leefomgeving opgenomen is. De recreatiewoning is hierop aangegeven met een blauwe cirkel. De geluidbelasting ter plaatse van de recreatiewoning en het plangebied bedraagt minder dan 45 dB. Alleen ter plaatse van de weg en een aantal meters daarvan af bedraagt de geluidbelasting tussen de 51-55 dB.

Dat betekent dat voldaan wordt aan de standaardwaarde van 53 dB. Er zal geen sprake zijn van geluidhinder ter plaatse van het plangebied. Aanvullend onderzoek in de vorm van akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.



Figuur 4.1: geluid van wegverkeer (bron: Atlas Leefomgeving)

Voor wat betreft spoorweg- en industrielawaai geldt het volgende: het plangebied ligt niet nabij spoorwegen en met betrekking tot industrielawaai is in paragraaf 4.2 al aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geluid, waarnaar kortheidshalve wordt verwezen. Er is geen geluidhinder te verwachten van spoorwegen of industriële functies.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit dit aspect geen belemmeringen zijn voor voorliggende ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

Ter bescherming van de gezondheid zijn onder paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl instructieregels opgenomen voor de luchtkwaliteit. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in zogeheten aandachtsgebieden, dit zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide of fijnstof.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat in zulke gevallen om activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben (bijvoorbeeld verkeer of bedrijfsemissies). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Bkl. Voor vergunningsplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. In artikel 5.54 staan standaardgevallen (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 plan binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen valt, is het alsnog mogelijk om via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Een andere manier om aannemelijk te maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt is een kwalitatieve berekening. Met de NIBM-tool kan bekeken worden of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Toets

Gelet op het bepaalde in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl wordt geconcludeerd dat voorliggend plan aangemerkt moet worden als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, omdat dit ter plaatse van een enkele ontsluitingsweg pas aan de orde is bij de realisatie van meer dan 1.500 woningen, terwijl in het voorliggende plan slechts 1 woning mogelijk wordt gemaakt. Nader onderzoek is in dit geval niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit dit aspect geen belemmeringen zijn voor voorliggend plan.

4.7 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het (wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende

- activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

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

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

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

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

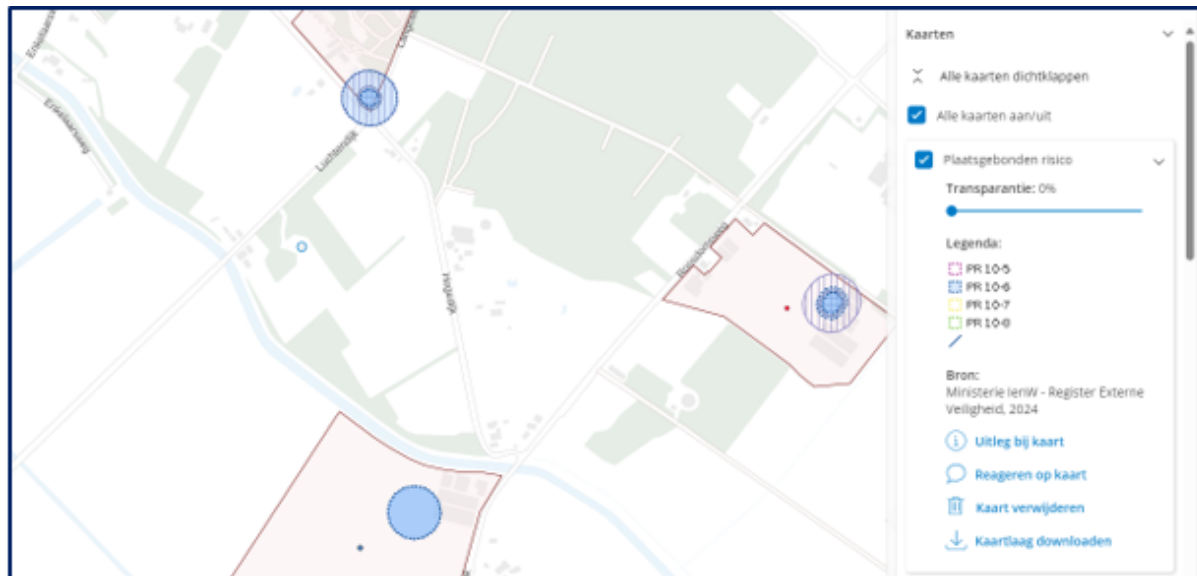
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

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

Toets

Aan de hand van de kaart van Atlas Leefomgeving met betrekking tot het thema 'Veilige omgeving' is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op

deze kaarten staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Een uitsnede van deze kaart is in figuur 4.2 opgenomen, waarop het plangebied globaal aangegeven is met een blauwe cirkel.



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas van de Leefomgeving)

Op de kaart is te zien dat het plangebied buiten risicobronnen ligt van gevaarlijke bronnen en er zijn geen aandachtsgebieden waar rekening gehouden moet worden. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit dit aspect zijn er dan ook geen belemmeringen voor de realisatie van voorliggend plan.

4.8 Water

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel.

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap Rijn en IJssel staat beschreven wat de doelen zijn voor de komende zes jaar in de Achterhoek en Liemers en hoe het waterschap deze wil halen. Naast het uitvoeren van kerntaken zijn het aanpassen van de leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering en waterveiligheid de grootste prioriteiten. Ook een schone leefomgeving en de circulaire economie en energietransitie staan hoog op de agenda.

Voor het waterbeheerprogramma zijn de werkzaamheden van het waterschap weergegeven in vier thema's die in onderstaande alinea's beschreven worden.

Klimaatrobuust gebied

De ambitie is om richting 2050 wendbaar invulling te geven aan het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem. Dit wordt gedaan in combinatie met aanpassingen in gebruik en inrichting van de omgeving, zodat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

De bescherming tegen hoog water is een randvoorwaarde om veilig te kunnen wonen en

werken in ons gebied. Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Dat wordt gedaan door dagelijks beheer van de keringen en door continu inzicht in de keringen. Het beheer wordt op een duurzame wijze uitgevoerd en er wordt gewerkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken. De ambitie is dat de keringen van het waterschap in 2050 voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar ingespeeld wordt op ontwikkelingen.

Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil bij het uitvoeren van haar primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil zij in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin de taken klimaatneutraal worden uitgevoerd.

Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Het waterschap streeft ernaar dat het water in de leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

Toets

De voorgenomen functiewijziging leidt vooralsnog niet tot een toename in het verhard oppervlak. Hierdoor zijn er geen gevolgen voor de waterhuishouding. Het uitvoeren van een watertoets wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit dit aspect geen belemmeringen zijn voor voorliggend plan.

4.9 Natuurwaarden

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).

Natura 2000-gebieden

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Omgevingswet heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten die significante gevolgen voor deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel – zonder vergunning – niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie). De eerste stap in de toetsing is vaak een voortoets. Als significante gevolgen in de voortoets niet op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten, dan is een passende beoordeling noodzakelijk. In dat geval is voor een project een Omgevingsvergunning noodzakelijk.

Het Besluit activiteiten leefomgeving regelt in hoofdstuk 11 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan. Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten;

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op. In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

Nederland past een vergunningenstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door het ministerie van LNV. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden. Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

In het Besluit kwaliteit leefomgeving is het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, en gemeentelijk niveau vastgesteld, waarin onder andere de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). De EHS werd officieel geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan en is daarna opgenomen in de Nota Ruimte, welke inmiddels vervangen is door de Nationale omgevingsvisie (NOVI). Kaderstellende regels ten aanzien van o.a. NNN/EHS zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bij geplande ingrepen die binnen het NNN/EHS vallen moet het belang van de natuurbescherming worden afgewogen tegen andere belangen, indien de voorgenomen ingreep negatief uitwerkt op de aanwezige natuurwaarden. De kern van de afweging vormt het 'nee, tenzij'-principe. Dit wil zeggen dat schadelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er andere belangen zijn die de ingreep rechtvaardigen. In dat geval zijn compenserende maatregelen voorgeschreven. Concrete beleidsregels ten aanzien van de NNN in Overijssel zijn opgenomen in de vigerende provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Overijssel.

Soortenbescherming

In de Omgevingswet (Bal; Besluit activiteit leefomgeving) is de soortenbescherming in Nederland geregeld. In de wet zijn lijsten opgenomen met beschermde soorten. In de Omgevingswet worden drie verschillende beschermingsregimes gehanteerd waaraan verschillende verbodsbepalingen zijn gekoppeld:

- Soorten Vogelrichtlijn (artikel 11.37 t/m artikel 11.40 Bal);
- Soorten Habitatrichtlijn (artikel 11.46 t/m artikel 11.48 Bal);
- Andere soorten (artikel 11.54 Bal).

Tevens geldt een specifieke zorgplicht op grond van de Omgevingswet. Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. Of dier- en plantensoorten nu wettelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten.

Toets

Ten behoeve van de voorgenomen functiewijziging en de mogelijkheid om in de toekomst een bijgebouw te bouwen is op verzoek van de gemeente een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 opgenomen in de motivering van het voorliggende TAM-omgevingsplan. In onderstaande alinea's worden de belangrijkste conclusies uit het onderzoek beschreven. Korthedshalve wordt naar bijlage 1 verwezen voor de overige inhoud.

Omgevingswet; Natura 2000-activiteit

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Omgevingswet ten aanzien van Natura 2000 voor wat betreft oppervlakteverlies, en verstoring door licht, geluid en optische verstoring. Nadere toetsing in de vorm van een passende beoordeling of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit op grond van de Omgevingswet is niet aan de orde.

Omgevingswet; Flora- en fauna-activiteit

Het onderzoeksgebied bevat geen groeiplaatsen, verblijfplaatsen, jaarrond beschermde vogelnesten, essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes van niet-vrijgestelde beschermde soorten flora en fauna. Nader veldonderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een Flora- en fauna-activiteit is niet aan de orde.

Wel dient rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels waarvan het nest niet jaarrond is beschermd in begroeiing rondom het onderzoeksgebied. Dergelijke broedende vogels mogen niet verstoord worden tijdens het broeden als dat kan leiden tot een aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Ook mogen in gebruik zijnde vogelnesten tijdens het broedseizoen niet worden vernield of beschadigd.

Omdat de voorgenomen herontwikkeling geen ernstige nadelige gevolgen heeft voor de lokale staat van instandhouding van Rode lijsoorten, hoeft verder geen rekening te worden gehouden met de specifieke zorgplicht uit artikel 11.27 uit het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal).

Natuurnetwerk Nederland

De voorgenomen ingreep leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de vigerende Omgevingsverordening van de provincie Overijssel ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" en het opstellen van een compensatieplan is niet aan de orde.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit dit aspect geen belemmeringen zijn voor de voorliggende ontwikkeling.

4.10 Archeologie en erfgoed

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Cultureel erfgoed

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

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

Archeologische resten

Het gemeentelijk beleid voor archeologie en cultuurhistorie staat veelal opgenomen in de archeologische beleidskaart en cultuurhistorische waardenkaart. Dit document schrijft per gebied voor welke onderzoekverplichtingen ter plaatse gelden. Wanneer een

project binnen een archeologisch waardevol gebied ligt wordt hieraan getoetst.

Toets

Archeologie

Het geldende omgevingsplan heeft aan het plangebied de functie 'Waarde - Archeologische verwachting 1' toegekend. Dat betekent dat de voor deze functie aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bedoeld zijn voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. In principe is het hierdoor niet toegestaan om op deze gronden nieuwe gebouwen te bouwen en bestaande en legale gebouwen te vergroten. Hiervan kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken, mits uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad. Een omgevingsvergunning is niet nodig als:

- uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn op de betrokken locatie;
- het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande en legale fundering wordt benut;
- de voor het bouwen benodigde grondbewerkingen niet dieper zijn dan 0,40 m vanaf maaiveld of het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m².

Het onderhavige plan maakt slechts een functiewijziging mogelijk waarbij geen sprake is van bodemingrepen. Dat betekent dat er geen sprake is van een aantasting van de in de grond eventuele aanwezige archeologische waarden. Wat betreft de mogelijkheid om in de toekomst een bijgebouw te bouwen wordt geconcludeerd dat het te bebouwen oppervlak kleiner zal zijn dan 2.500 m², waardoor een vrijstelling geldt voor een omgevingsvergunning.

Erfgoed

Het plangebied bevat geen rijks-, provinciale of gemeentelijke monumenten. Ook in de nabijheid van het plangebied zijn deze niet aanwezig.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect 'Archeologie en erfgoed' voor voorliggend plan.

4.11 Trillingen

In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels over het omgevingsaspect Trillingen opgenomen. De regels zien op activiteiten, anders dan wonen, die trillingen veroorzaken in een trillingsgevoelige ruimte van een trillingsgevoelig gebouw. Uit artikel 5.79 Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op trillingen door alle denkbare activiteiten. Een uitzondering op deze hoofdregel betreft de (tijdelijke) activiteiten die niet bepalend zijn voor de functie van een locatie.

De belangrijkste instructieregel is het vereiste van aanvaardbaarheid, zoals opgenomen in artikel 5.83 van het Bkl. Het eerste lid van dat artikel verplicht gemeenten om in het omgevingsplan rekening te houden met trillingen door activiteiten in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen. Dit is een concretisering van het beginsel van 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' waar het omgevingsplan invulling aan geeft. Rekening houden met trillingen door activiteiten werkt twee kanten op: bij het mogelijk maken van activiteiten nabij bestaande trillingsgevoelige gebouwen, maar omgekeerd ook bij toelaten van trillingsgevoelige gebouwen in de nabijheid van bestaande trillingen veroorzakende activiteiten.

Het tweede lid van artikel 5.83 Bkl bepaalt dat een omgevingsplan erin voorziet dat trillingen door een activiteit in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Het gaat hierbij, anders dan in het eerste lid, om trillingen door een

individuele activiteit. Het Bkl geeft standaardwaarden aan waarmee in ieder geval wordt voldaan aan artikel 5.83, tweede lid. In afwijking van de standaardwaarden kan de gemeente aan de 'aanvaardbaarheid' ook voldoen door het gebruik van andere waarden. Ander dan het voormalige Activiteitenbesluit bevat het Bkl ook standaardwaarden voor herhaald voorkomende trillingen. Onder trillingsgevoelige gebouwen worden gebouwen of gedeelten daarvan verstaan met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan (woonschepen en woonwagens uitgezonderd);
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfuncties met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan.

Toets

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig, waardoor sprake kan zijn van trillingshinder. De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt in Rijssen, op een afstand van ruim meer dan 4 km. Het RIVM (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) heeft hinder van trillingen gemeten bij mensen die binnen 300 meter afstand van het spoor wonen. Gelet op de onderlinge afstand met de dichtstbijzijnde spoorlijn is het daarom niet aannemelijk dat de woning binnen het plangebied hinder zal ondervinden van trillingen door het spoor.

Tevens is het plangebied niet gelegen aan een weg waarover het vervoer van goederen door zware voertuigen plaatsvindt, waardoor trillingshinder kan ontstaan. De dichtstbijzijnde wegen waarover het vervoer van goederen door zware voertuigen mogelijk plaats kan vinden, betreffen de Larenseweg, N346 en de A1 op respectievelijk 1,5 kilometer, 3,9 kilometer en 4,5 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de onderlinge afstanden wordt niet aannemelijk geacht dat er als gevolg van het wegverkeer op de genoemde wegen trillingen ontstaan, die op het plangebied voelbaar zijn.

Op basis van het vorenstaande wordt een onderzoek naar trillingen niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit dit aspect geen belemmeringen zijn voor voorliggend plan.

4.12 Verkeer / parkeren

Verkeer

De gemeente heeft een gemeentelijk mobiliteitsplan vastgesteld. In de verblijfsgebieden binnen de kernen (30 km-zones) ligt de verkeersintensiteit ruim onder de richtlijn van maximaal 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Het plangebied wordt ontsloten via de Luchtendijk, een gemeentelijke weg in het buitengebied met een maximumsnelheid van 60 km/u. Het buitengebied kenmerkt zich door rustiger verkeer in vergelijking met stedelijke gebieden.

Toets

Als gevolg van de omzetting van de recreatiewoning naar reguliere woning mag de woning permanent worden bewoond, waardoor dit kan leiden tot een toename in het aantal dagelijkse verkeersbewegingen. Hierdoor kan er een negatief druk ontstaan op het verkeer.

De maximale verkeersgeneratie van een vrijstaande woning in het buitengebied bedraagt op basis van de meest actuele CROW-uitgave 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Een recreatiewoning wordt daarentegen niet benoemd in de uitgave, maar kan

worden vergeleken met een bungalow, die een maximale verkeersgeneratie heeft van 2,8 verkeersbewegingen per etmaal. Het gaat dus slechts om een toename van afgerond 6 verkeersbewegingen per etmaal.

Gelet op de ligging van het plangebied in een rustig gebied en de geringe toename in het aantal dagelijkse verkeersbewegingen, wordt geacht dat dit verwaarloosbaar is en de verkeersbewegingen eenvoudig en veilig zonder extra maatregelen te treffen via de bestaande wegen kunnen worden afgewikkeld. Het plan zal geen negatief effect op het huidige verkeer hebben. Nader onderzoek naar verkeer wordt niet noodzakelijk geacht.

Parkeren

Voor wat betreft parkeren wordt in het gemeentelijk mobiliteitsplan vermeld dat het bij ruimtelijke ontwikkelingen en bouwplannen belangrijk is om te voorkomen dat hierdoor nu of in de toekomst parkeerproblemen ontstaan. Om die reden geldt de beleidsregel vanuit de gemeente dat een dergelijke ontwikkeling niet mag leiden tot een toename van de parkeerdruk op de openbare parkeerplaatsen. Daarom wordt voor het bepalen van de benodigde parkeercapaciteit voor een bouwplan door de gemeente Hof van Twente een parkeertoets uitgevoerd. Hierbij worden de parkeerkencijfers gehanteerd zoals die door het CROW in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' zijn gepubliceerd, waarbij het midden van de bandbreedte wordt aangehouden en de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'.

Toets

Op basis van het CROW bedraagt het parkeer kengetal voor een vrijstaande woning afgerond 2 parkeerplaatsen. Er zijn onder de woning 4 parkeerplaatsen. Aan de parkeernorm wordt voldaan. Nader onderzoek naar parkeren wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect 'Verkeer/ parkeren' geen belemmeringen zijn voor voorliggend plan.

4.13 Gezondheid

De Omgevingswet bevordert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten - waaronder gezondheid - in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- Het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?);
- Het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Toets

In de voorgaande paragrafen is uitgebreid ingegaan op diverse milieuaspecten die indirect of direct een raakvlak hebben met het aspect gezondheid. Vanuit deze aspecten zijn er geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heeft een positief effect op de gezondheid. Ook leidt het plan niet tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van anderen, dus het gezondheid van anderen.

Bovendien wordt permanent wonen mogelijk gemaakt in het bos waar een verscheidenheid aanwezig is van natuurlijke waarden waarbij de biodiversiteit hoog is. Dit heeft een positief invloed op de gezondheid.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit dit aspect geen belemmeringen zijn voor voorliggende ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Opzet regels

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

Toepassing TAM-IMRO

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

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

Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing het plangebied, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. In hoofdstuk 1 van deze motivering is een overzichtskaat van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

5.2.1 Preambule

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

5.2.2 Inleidende bepalingen

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

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

5.2.3 Functies en activiteiten

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

5.2.4 Algemene bepalingen

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

- Artikel 9 Anti-dubbeltelregel: grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.
- Artikel 10 Algemene beoordelingsregels: dit artikel bevat algemene beoordelingsregels ten aanzien van het bouwen.
- Artikel 11 Algemene functieregels: in dit artikel worden de algemene functieregels beschreven. Deze regels gaan uit van het principe dat gebruik uitsluitend is toegestaan in overeenstemming met de ter plekke toegestane functies. Dit artikel bevat algemeen geldende bepalingen ten aanzien van strijdig en toegestaan gebruik volgens de in het omgevingsplan toegekende functies.
- Artikel 12 Algemene aanduidingsregels: in dit artikel worden gebieden aangeduid waarvoor specifieke, sectorale regels gelden.
- Artikel 13 Algemene omgevingsplanactiviteiten: dit artikel bevat bepalingen ten aanzien van beperkte omgevingsplanactiviteiten ten opzichte van de in hoofdstuk 2 toegestane functies en bouwmogelijkheden, waarvoor een omgevingsvergunningplicht geldt.
- Artikel 15 Overige regels: dit artikel bevat overige regels.

5.2.5 Nadere toelichting op de regels

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

toelichting op de regels

Functies

Artikel 7 Wonen

De functie 'Wonen' is opgenomen voor de woning binnen het plangebied en de daarbij horende gronden. Hierbij is aansluiting gezocht bij de regels voor deze functie in het tijdelijke onderdeel 'Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2023'.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 1

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Gebiedsaanduiding (Artikel 12 Algemene aanduidingsregels)

reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' gelden de regels uit het tijdelijke onderdeel 'Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2023' voor de functie 'Agrarisch (artikel 3) en 'Agrarisch met waarden (artikel 4).

Hoofdstuk 6 Kostenverhaal

Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving zal de overheid vaak kosten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen. De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

De wettelijke regeling voor kostenverhaal is niet van toepassing voor gronden die de gemeente in eigendom heeft of in erfpacht uitgeeft, omdat kostenverhaal dan wordt verrekend via de gronduitgifte of de erfpachtcanon. Voor de overige gronden (vol eigendom) bevat afdeling 13.6 van de Omgevingswet de regeling voor kostenverhaal. De wet geeft de uitgangspunten en vereisten op basis waarvan de kostenverhaalsbijdrage wordt bepaald.

Bij het opnemen van nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden in het omgevingsplan wordt gelijktijdig bepaald of een kostenverhaalsgebied moet worden aangewezen. Van belang is of er sprake is van een bouw- of gebruiksovereenkomst waarvoor kostenverhaal verplicht is (artikel 13.11 Ow). In artikel 8.13 Omgevingsbesluit (Ob) zijn deze activiteiten limitatief aangewezen. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of transformatie van gebouwen naar een andere functie, zoals een kantoor- of een winkelfunctie.

In sommige gevallen zijn de te verhalen kosten gering. Deze gevallen zijn opgesomd in artikel 8.14 Ob. Het bestuursorgaan kan besluiten in die gevallen geen kosten te verhalen (artikel 13.11 Ow). Als de activiteit niet onder deze uitzondering valt is kostenverhaal verplicht.

Een kostenverhaalsbijdrage kan voldaan worden via afspraken die worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst of op basis van de regels voor een kostenverhaalsgebied in het omgevingsplan. Als kostenverhaal verplicht is wordt bij voorkeur een privaatrechtelijke anterieure overeenkomst afgesloten met een initiatiefnemer (artikel 13.13 Ow). Deze moet zijn afgesloten voordat het omgevingsplan wordt vastgesteld. Voor aanvang van een activiteit wordt vervolgens de verschuldigde kostenverhaalsbijdrage betaald op basis van de afgesloten anterieure overeenkomst.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Voorkantsamenwerking

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het wettelijke vooroverleg (op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) vervallen. Echter is er wel een algemeen artikel opgenomen waarin staat dat bestuursorganen onderling moeten afstemmen (artikel 2.2 Ow). In dat kader wordt het vooroverleg door de verschillende bestuursorganen alsnog gehanteerd.

Provincie Overijssel

Er is sprake van een functiewijziging. Overleg met de provincie Overijssel wordt hiervoor niet noodzakelijk geacht.

Waterschap Rijn en IJssel

Zoals reeds beschreven heeft voorliggend plan geen effect op de waterhuishouding, waardoor overleg met het waterschap niet noodzakelijk wordt geacht.

7.2 Participatie

Het voorgenomen plan is kenbaar gemaakt aan de burens in de nabije omgeving. Er is besproken wat het plan inhoudt en wat de aanleiding is voor dit plan. Verder is besproken welke voorwaarden er vanuit de gemeente gesteld zijn en hoe daaraan voldaan wordt. De burens hebben geen bezwaren en hebben dit door middel van de ondertekening van het bijgevoegde document ook zodanig verklaard. In verband met de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de persoonsgegevens van de burens zwart gelakt.

7.3 Zienswijzen

Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen. Dit kan schriftelijk of mondeling.

Het ontwerp-omgevingsplan heeft met ingang van voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit omgevingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn zienswijzen binnengekomen.