

**Gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22b
Eschweg 2 Bentelo**



Datum:
Fase: vastgesteld
Planid: NL.IMRO.1735.BGxEschwg2-VS10

Gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22b
Eschweg 2 Bentelo

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	8
1.6	De bij het plan behorende stukken	9
1.7	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Het plan	10
2.1	Ontstaansgeschiedenis Bentelo	10
2.2	Huidige situatie	10
2.3	Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3	Beleid en regelgeving	13
3.1	Instructieregels Rijk	13
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid Overijssel	16
3.4	Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4	Aspecten fysieke leefomgeving	25
4.1	Plan milieueffectrapportage	25
4.2	Milieubelastende activiteiten	27
4.3	Geur	27
4.4	Bodem	28
4.5	Geluid	29
4.6	Luchtkwaliteit	31
4.7	Omgevingsveiligheid	32
4.8	Water	34
4.9	Natuurwaarden	36
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	40
Hoofdstuk 5	Toelichting op de regels	42
5.1	Inleiding	42
5.2	Opzet regels	42
Hoofdstuk 6	Kostenverhaal	45
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7.1	Voorkantsamenwerking provincie Overijssel	46
7.2	Participatie	46
7.3	Zienswijzen	46
Bijlagen		47
Bijlage 1	Watertoetsresultaat	48
Bijlage 2	Erfinrichtingsplan	52

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Eschweg 2 in Bentelo bevindt zich een perceel dat bedoeld is voor wonen. dit perceel heeft een oppervlakte van ca. 6700m². De ontwikkeling betreft het verkleinen van de huidige woonfunctie van ca. 6700m² naar ca. 2200m². de overige vierkante meters worden teruggebracht naar een agrarische functie. Ook is de initiatiefnemer voornemens een extra stal te slopen met een oppervlakte van 445m².

Op grond van het geldende omgevingsplan van rechtswege is het verkleinen van de huidige woonfunctie en de invulling van de overige vierkante meters door een agrarische functie niet mogelijk. Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan is opgesteld om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing

Liging

Het plangebied bevindt zich aan de Eschweg 2 in Bentelo. Het betreffende perceel ligt in het buitengebied ten zuidwesten van Bentelo en wordt veelal omringd met agrarische gronden met aanliggende bedrijfswoningen. Onderstaand is de globale ligging van het plangebied weergegeven met een blauwe cirkel.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: Atlas van Overijssel)

Begrenzing

De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven (rood omkaderd). Het plangebied wordt aan de noord, oost en zuidzijde begrensd door agrarische gronden. door en Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden en campercamping de bentelose esch.



Figuur 1.2: Begrenzing plangebied (Bron Google Maps)

1.3 Geldend omgevingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het zogenoemde omgevingsplan van rechtswege. Elke gemeente heeft met de inwerkingtreding van de Omgevingswet 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 eind 2031.

Op grond van het omgevingsplan van rechtswege, tijdelijk onderdeel 'Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2021' geldt voor het plangebied de functie 'Wonen-Vab'.



Figuur 1.3: Uitsnede omgevingsplan van rechtswege (bron: Eeckhof)

De voor 'Wonen - Vab' aangewezen gronden zijn onder andere bedoeld voor het bestaande aantal woningen, aan huis verbonden beroepen en een bed & breakfast, met de daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, groenvoorzieningen, etc.

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 Omgevingswet.

Artikel 1.3 van de Omgevingswet 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:

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

Artikel 2.1, eerste lid, van de Omgevingswet 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. 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 Bkl en van de provincie.

1.6 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige TAM-IMRO omgevingsplan 'Gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22b Eschweg 2 Bentelo' bestaat naast deze motivering uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.1735.BGxEschweg2-VS10);
- Bijlagen bij de motivering;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

1.7 Leeswijzer

De toelichting 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. d

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Ontstaansgeschiedenis Bentelo

Bentelo was oorspronkelijk alleen een buurschap en Marke in het kerspel Delden. Het markerichterschap wordt al genoemd in het goederenregister van de graaf van Dale (kern 1188, overgeleverd in de laat - dertiende - eeuwse vorm) als *juridictio lignorum* in Benlo (holtgericht van Bentelo). Het was tot 1715 verbonden aan erve Morsman, maar werd na aankoop door Twickel verbonden aan het erve Hilderink.

In Bentelo lag aan de Hagmolenbeek de Havezate Hagmeule, genoemd naar de bijbehorende watermolen. De Havezate verdween in de achttiende eeuw, de molen in de negentiende eeuw. Het dorp Bentelo kwam pas in de twintigste eeuw tot ontwikkeling ten noorden van de Bentelose es. Tot 1 januari 2001 behoorde Bentelo bij de gemeente Ambt Delden, die toen opging in de gemeente Hof van Twente.

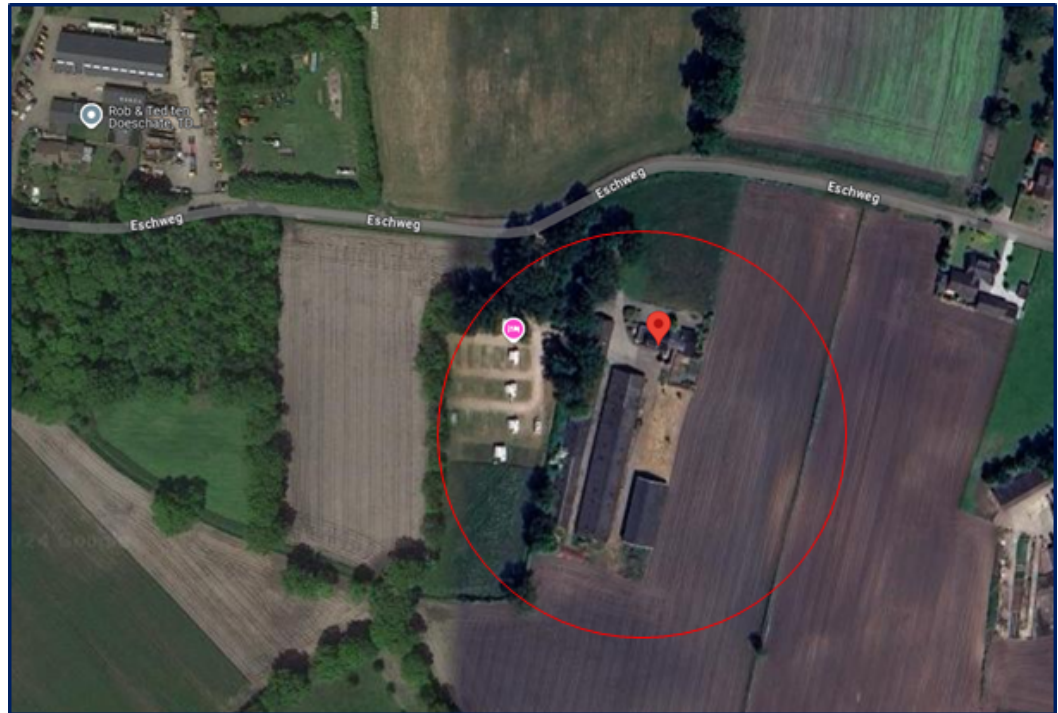
2.2 Huidige situatie

Het Plangebied is gelegen in het buitengebied van Bentelo. Het plangebied ligt in een groene omgeving met agrarische gronden en bosschages. Het is een vrij liggend perceel met alleen aan de westzijde een direct aangrenzend perceel dat als campercamping gebruikt wordt. Op het perceel zijn in de huidige situatie een aantal schuren aanwezig en een woning met de daarbijbehorende bijgebouwen. Tevens is er een campercamping gelegen naast het woonperceel.

In figuur 2.1 is een vooraanzicht te zien van het plangebied.



figuur 2.1: vooraanzicht plangebied



figuur 2.2: bovenaanzicht plangebied

2.3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens de woonfunctie van het perceel te verkleinen van ca. 6700m² naar ca. 2200m². Hiervoor heeft de initiatiefnemer een principeakkoord van de gemeente Hof van Twente ontvangen. De vierkante meters aan woonfunctie die verdwijnen krijgen een agrarische functie. Ook is de initiatiefnemer voornemens een extra stal te slopen met een oppervlakte van 445m², dit doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Verder vinden er geen bouw/sloop of andere ruimtelijk relevante ontwikkelingen plaats binnen het plangebied.



figuur 2.3: schetsontwerp nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie

Bovenstaand is een ontwerp te zien van de toekomstige situatie (links) ten opzichte van de huidige situatie (rechts). In 2021 is tevens een rood voor rood plan vastgesteld voor het perceel aan de Eschweg 2. Hierbij is een erfinrichtingsplan opgesteld waaraan voldaan moet worden. Doordat de situatie met voorliggend plan lichtelijk wijzigt moet een aangepast erfinrichtingsplan worden opgesteld. Deze is hieronder weergegeven in figuur 2.4.



Figuur 2.4: Aangepast erfinrichtingsplan (Bron: Eeckhof)

Met het aangepaste plan treedt een verbetering op in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse door o.a. het aanbrengen van struwelen, akkerranden en bomengroepen, waarbij rekening gehouden wordt met het landschapstype ter plaatse. Tevens wordt met voorliggend plan extra landschapsontsierende bebouwing verwijderd.

Het erfinrichtingsplan is opgenomen in de bijlagen als Bijlage 2 bij deze toelichting en is tevens als voorwaardelijke verplichting opgenomen bij de regels.

Hoofdstuk 3 **Beleid en regelgeving**

3.1 **Instructieregels Rijk**

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

- het Omgevingsbesluit (Ob);
- het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Het Rijk geeft in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Bovenlokale belangen werken daarmee door in de vaststelling en wijziging van een omgevingsplan.

Ten aanzien van de instructieregels wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten instructieregels: 'betrekken bij', 'rekening houden met' en 'in acht nemen'. De eerste twee geven gemeenten ruimte voor eigen overwegingen. De laatste - 'in acht nemen' - is dwingend. Voor de volgende onderwerpen gelden rijksinstructieregels:

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

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Doorwerking plan

Het voorliggende omgevingsplan houdt rekening met de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl. In deze motivering wordt onder andere ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project ten aanzien van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, ten aanzien van omgevingsveiligheid, waterbelangen en de bescherming van gezondheid en het milieu.

Toetsing aan de verschillende instructieregels wordt onder Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving gedaan. Hieruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

Conclusie

Het voorgenomen plan voorziet in het aanpassen van het huidige functievak van het perceel aan de Eschweg 2. het voorgenomen plan draagt bij aan de combinaties van functies. In het verleden is de scheiding van functies te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies. Met voorgenomen plan wordt er bijgedragen aan de combinatie van functies. Met deze ontwikkeling wordt een woonfunctie gecombineerd met een agrarische functie ten behoeve van efficiënt ruimtegebruik en goede verhoudingen.

Daarnaast vindt enkel een verkleining van de bestaande woonfunctie plaats, waarbij een extra schuur wordt gesloopt. De aard en omvang van voorliggend plan zijn tevens niet van zodanige aard dat hiermee rijksbelangen worden geraakt.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, 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 Laddertoets 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 omgevingsplanactiviteit 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.

Onderhavig plan

Voorliggend plan voorziet enkel in een verkleining van de huidige woonfunctie en het slopen van een extra schuur, teneinde de economische belasting op de initiatiefnemers te verminderen. Er is geen sprake van het bouwen van woningen, bedrijfsbebouwing, het toevoegen van extra functies of het uitbreiden van de aanwezige woonfunctie.

Wanneer enkel sprake is van een planologische functiewijziging dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075).

Er is gezien het bovenstaande geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor dit project is een laddertoets niet noodzakelijk. Wel moet altijd gemotiveerd worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

3.3 Provinciaal beleid Overijssel

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijke basis in de Omgevingswet. 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.

3.3.2 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 Omgevingswet om één omgevingsverordening vast te stellen met daarin alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving in Overijssel.

3.3.3 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

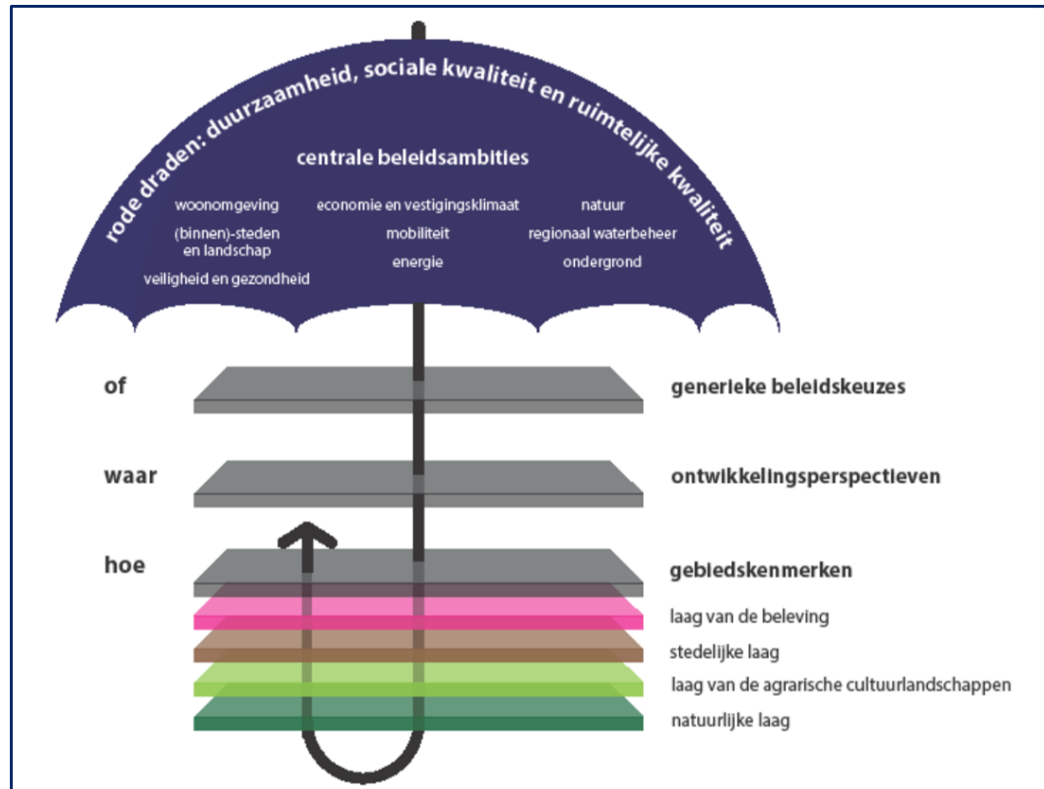
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 2

Omgevingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen in de Groene Omgeving die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen, als aannemelijk gemaakt is dat:

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

Doorwerking voor voorliggend plan:

In voorliggend geval vindt een afname van bebouwing plaats en wordt de huidige woonfunctie ingeperkt, hierdoor wordt juist meer ruimte gecreëerd voor de groene omgeving en neemt de versterking in de groene omgeving af. Er wordt voldaan aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

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.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Door het inperken van de woonfunctie en opruimen van schuren worden de economische lasten aanzienlijk verminderd en wordt het erf functioneler in gebruik gemaakt zodat ook toekomstige generaties hier gebruik van kunnen maken. Hiermee wordt voldaan aan het principe van toekomstbestendigheid.

Ontwikkelingsperspectieven

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



Figuur 3.2: Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied aan de Eschweg 2 in Bentelo bevindt zich in het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap.

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

Dit plan maakt het verkleinen van de woonfunctie en slopen van een (deel van een)

schuur mogelijk. Door het inperken van de woonfunctie wordt er deels een agrarische functie teruggebracht binnen het plangebied waardoor alles weer in verhouding staat tot elkaar. Dit zorgt voor een betere verhouding en een vergroting van de harmonie tussen de verschillende functies die ter plaatse aanwezig zijn.

Gebiedskenmerken

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag geeft aan het plangebied het kenmerk 'Beekdalen en natte laagten' (zie figuur 3.3.).



Figuur 3.3.: Fragment natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

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

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagten, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting

Binnen het plangebied welke is ingericht als voormalig agrarisch erf, zijn geen kenmerken meer aanwezig van dit landschapstype. Tevens wordt er enkel (deels) een schuur gesloopt en vindt er een functiewijziging plaats. Deze wijzigingen hebben geen wezenlijke invloed op de waterkenmerken die bij beekdalen en natte laagten horen.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarisch cultuurlandschap kent aan het plangebied het kenmerk 'Oude hoevenlandschap' toe. In figuur 3.4 is een fragment van de betreffende kaart weergegeven.



Figuur 3.4: Fragment Laag van het agrarische cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

De ambitie voor gronden met dit kenmerk is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen. Het oude hoevenlandschap is in principe geschikt voor het plaatsen van kleine clusters windturbines, met uitzondering van de essen en flanken die slecht geschikt zijn voor het plaatsen van windturbines. De clusters staan op voldoende afstand van elkaar.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid. Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

Binnen het plangebied dat is ingericht als voormalig agrarisch erf zijn de kenmerken van het Oude hoevenlandschap niet meer zichtbaar aanwezig. Tevens vindt enkel een functiewijziging plaats waarbij tevens (deels) een schuur gesloopt zal worden, dit draagt bij aan het versterken van ruimtelijke kwaliteit van het erf.

Conclusie

Er kan met voorliggende onderbouwing geconcludeerd worden dat de voorgenomen planologische wijziging volledig in overeenstemming is met het in de omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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. Streefbeelden 10 en 11 zijn voornamelijk van belang. Deze worden hierna behandeld.

Streefbeeld: Unieke landschappelijke en cultuurlandschappelijke kwaliteiten verder ontwikkeld

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

Bestaande natuurgebieden zijn binnen de gemeente en daarbuiten verbonden met elkaar, waardoor duurzame instandhouding van flora en fauna mogelijk is geworden. De reconstructieplannen die aan het begin van de eeuw zijn gemaakt, zijn uitgevoerd. Dit betekent dat ruimtelijke knelpunten, zoals agrarische bedrijven in de directe nabijheid van natuur of milieuhinderveroorzakende bedrijven in het buitengebied, zijn opgelost. Voor nieuwe inrichting van het landschap door functiewijziging zijn oorspronkelijke landschapstypen richtinggevend. Landgoederen hebben in 2030 hun ruimtelijke visies uit het begin van de eeuw uitgevoerd en de Bovenregge slingert weer als vanouds door het landschap. Dit lint van water door het landschap refereert aan de historie. Het project Bovenregge van Schipbeek tot Elsenerbroek visualiseert de verbinding tussen stad en landelijk gebied.

Streefbeeld: 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 en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betekent een impuls in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, omdat er ontsierende bebouwing wordt gesloopt en de grootte van de woonfunctie wordt ingeperkt. Hierdoor wordt de grootte van het voormalig agrarische erf verkleind, dit is passender bij het hier aanwezige landschapstype. Tevens worden de bestaande woning als de te bouwen rood voor rood woning economisch draagbaarder door het verkleinen van de woonfunctie. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het streefbeeld als bedoeld in de Strategische visie, Hof van

Twente, zicht op 2030.

3.4.2 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. On hen in staat te stellen zelfstandig te wonen zijn aanpassingen nodig; het aanbod van mantelzorg en en welzijnsdiensten dat aan huis geleverd kan worden kan verbeterd worden. Inwoning (bewoning van een woning door twee huishoudens) wordt gefaciliteerd.

Toets en conclusie

Middels het voorliggende plan wordt met de toepassing van het gemeentelijk beleid een bestaande woonfunctie verkleind en (deels) een schuur gesloopt. De voorgenomen ontwikkeling betekent een impuls in ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied omdat er

landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt en de woonfunctie wordt verkleind, waardoor meer ruimte ontstaat om de landschapswaarden ter plaatse te kunnen versterken.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de genoemde streefbeelden als bedoeld in de 'Structuurvisie Landelijk Gebied'.

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier bij de voorgenomen activiteiten rekening is gehouden met diverse aspecten uit de fysieke leefomgeving om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor een aantal aspecten zijn nadere onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze ruimtelijke motivering toegevoegd.

4.1 Plan milieueffectrapportage

Met de Omgevingswet verandert de grondslag van de milieueffectrapportage (mer). Afdeling 16.4 van de Omgevingswet 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 Omgevingswet. 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. Met het voorgenomen plan vindt een reductie van de aanwezige bebouwing plaats en wordt de bestaande woonfunctie ingeperkt.

Gelet op de uitspraak van 12 juni 2019, worden 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.

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 Besluit kwaliteit leefomgeving 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

Er vinden geen milieubelastende activiteiten plaats binnen het plangebied. Het perceel met een woonfunctie ligt in een gebied waar milieubelastende activiteiten plaatsvinden in de vorm van agrarische werkzaamheden. Dit huidige woonperceel voldoet al aan de gestelde normen voor milieubelastende activiteiten. Er vindt gedeeltelijk een functiewijziging plaats op het perceel. Ook worden er in de gebruiksfase van het perceel in de nieuwe situatie geen milieubelastende activiteiten plaats.

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

In de huidige situatie heeft het plangebied een woonfunctie. Deze woonfunctie ligt in een gebied met agrarische bedrijven die milieubelastende activiteiten uitvoeren. De huidige functie voldoet aan de gestelde voorwaarden betreffend het aspect 'Geur'. Het plan voorziet in een functiewijziging van een gedeelte van het bestaande perceel naar de functie 'Agrarisch met Waarden'. In de toekomstige situatie worden er binnen het plangebied zelf geen geurgevoelige activiteiten uitgevoerd. Het aspect 'Geur' vormt geen belemmering voor het voorgenomen 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

Met dit plan wordt enkel een gedeeltelijke wijziging van de functie 'wonen' naar de functie 'Agrarisch met waarden' bewerkstelligd. Hiermee is geen sprake van het mogelijk maken van een bodemgevoelig gebouw of bodemgevoelige functie. Nader onderzoek m.b.t. het aspect bodem is daarom niet noodzakelijk.

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 geluidgevoelige 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 geluidgevoelige 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 geluidgevoelige 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 Besluit kwaliteit leefomgeving (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

Met het voorgenomen plan worden geen geluidgevoelige functies en gebouwen opgericht. Enkel de woonfunctie zal worden ingeperkt en er zal (deels) een bestaande schuur worden gesloopt. verdere toetsing aan het aspect geluid is dan ook niet noodzakelijk.

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 Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor vergunningplichtige 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

Met het voorgenomen plan vinden er geen activiteiten plaats die in betekenende mate invloed hebben op de luchtkwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling betreft een gedeeltelijke functiewijziging van de functie 'Wonen' naar Functie 'Agrarisch met waarden'. Er worden tevens geen activiteiten mogelijk gemaakt die de verkeersaantrekkende werking zouden kunnen vergroten of anderszins invloed kunnen uitoefenen op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit 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).

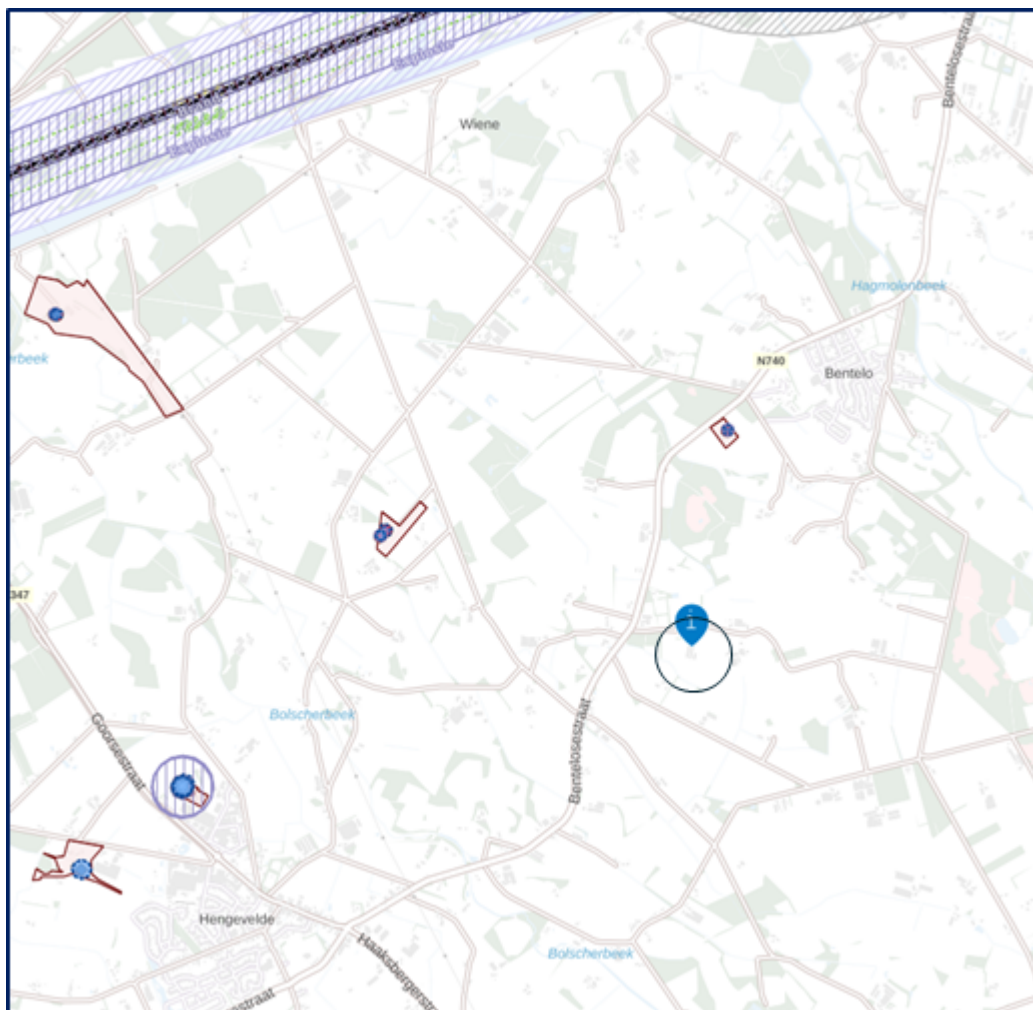
Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen kunnen worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

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

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringstrook 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 hand van de kaarten met betrekking tot het thema 'Veilige omgeving' zoals opgenomen in de Atlas Leefomgeving 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.



Figuur 4.1: Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas van de Leefomgeving)

Op de kaart is te zien dat het plangebied ver verwijderd ligt van de eventuele risicofactoren en aandachtsgebieden in de omgeving. Ook is in de huidige situatie al een woonfunctie aanwezig welke zal worden verkleind, in het kader van omgevingsveiligheid neemt daarmee de kans op risico's eerder af dan toe. Het aspect 'Omgevingsveiligheid' vormt geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen plan.

4.8 Water

Nederland is een waterrijk land. Bouwen in die gebieden kan niet zomaar. Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de NOVI en het Nationaal Water Programma 2022-2027 (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het staat de komende jaren voor grote uitdagingen en blijft werken aan voldoende water (niet te veel, niet te weinig), omgaan met klimaatverandering, voldoen aan de eisen voor waterkwaliteit, de biodiversiteit versterken en daarnaast wordt gewerkt aan duurzame energie en circulair grondstoffengebruik.

In de Watervisie 2050 heeft het waterschap de opgaven beschreven. Daarin wordt geschetst hoe het watersysteem er in 2050 moet uitzien om goed toegerust te zijn voor alle uitdagingen.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vloeit rechtstreeks voort uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma beschrijft hoe het waterschap de komende zes jaar werkt aan het realiseren van het gewenste waterbeheersysteem.

Hieronder wordt de Watervisie 2050 en het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschreven.

Watervisie 2050

Het Waterschap Vechtstromen heeft op 14 april 2021 de Watervisie 2050 vastgesteld. In deze Watervisie staat de drie belangrijkste opgaven waaraan Vechtstromen volgens zeven hoofdlijnen wil werken met partners en inwoners.

De drie belangrijkste opgaves zijn:

- de toenemende droogte en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering;
- de waterkwaliteit die onder druk staat;
- de transitie naar een duurzame ontwikkeling.

De Watervisie is doorvertaald naar een Waterbeheerprogramma waarin wordt bepaald hoe het Waterschap in de periode 2022-2027 gaat werken aan haar opgaves. In het beheerprogramma zijn het beleid en de maatregelen opgenomen.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Voor partners en ingezetenen verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma sluit aan bij plannen van andere partijen zoals het Nationale waterplan (Nationaal Water Programma 2022-2027), het Stroomgebiedsbeheerplan Rijndelta en de Omgevingsvisie van de provincies Overijssel en Drenthe.

Belangrijk uitgangspunt van het Waterbeheerprogramma is de verandering van het klimaat. De weersomstandigheden zijn steeds minder vaak gemiddeld. Dat merken we de laatste twee decennia steeds duidelijker. De winters worden natter en in de zomer zijn er langere hete en droge perioden en vallen de buien steeds meer lokaal. Deze zomerbuien hebben vaker een zeer hoge intensiteit, wat leidt tot hoge afvoerpieken en overstromingen. Het watersysteem is nog niet goed toegerust op die verandering. Het is nu nog vooral ingericht op basis van gemiddelden - de normale beheersituatie enerzijds en het voorkomen van wateroverlast anderzijds - en niet op langdurige droge periodes en incidentele hoosbuien. Dit betekent dat het watersysteem aangepast moet worden. Daarbij heeft het waterschap de ambitie om te komen tot een klimaatrobuust watersysteem in 2050: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen. Overeenkomstig de Watervisie 2050 heeft het waterschap de volgende hoofdlijnen aangegeven waar de komende jaren aan gewerkt wordt:

- Als gevolg van de klimaatverandering wil het waterschap zorgen voor meer balans tussen 'droge voeten' en het beperken van wateroverlast. Dat betekent dat water het leidende principe is voor het inrichten van de leefomgeving in plaats van andersom: water volgend aan de inrichting.
- Er wordt meer aandacht gegeven aan het vasthouden van water in de bodem.
- Regenwater wordt niet als afvalwater beschouwd, maar als bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem.

Weging van het waterbelang in voorliggend plan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de watertoets vervangen door de term 'weging van het waterbelang'. Het begrip houdt in dat de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De gemeente is verplicht om de waterbelangen mee te nemen in het omgevingsplan. Dit is een instructieregel van het Rijk die volgt uit artikel 5.37 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de opvattingen van de waterbeheerder betrokken worden bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Voorbeelden zijn:

- grondwater;
- oppervlaktewater;
- regenwater en;
- afvalwater.

Toets

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt (deels) een bestaande schuur gesloopt en een bestaande woonfunctie verkleind. Er wordt geen extra bebouwing of verharding opgericht en er vinden tevens geen activiteiten plaats die mogelijk invloed hebben op de waterhuishouding ter plaatse. In de basis vindt alleen een functiewijziging plaats daar de sloop van de schuur niet middels een planologische procedure hoeft te worden vastgelegd.

Op 2 oktober 2024 is een digitale watertoets uitgevoerd waaruit blijkt er geen waterschapsbelangen worden geraakt, zie hiervoor Bijlage 1.

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).

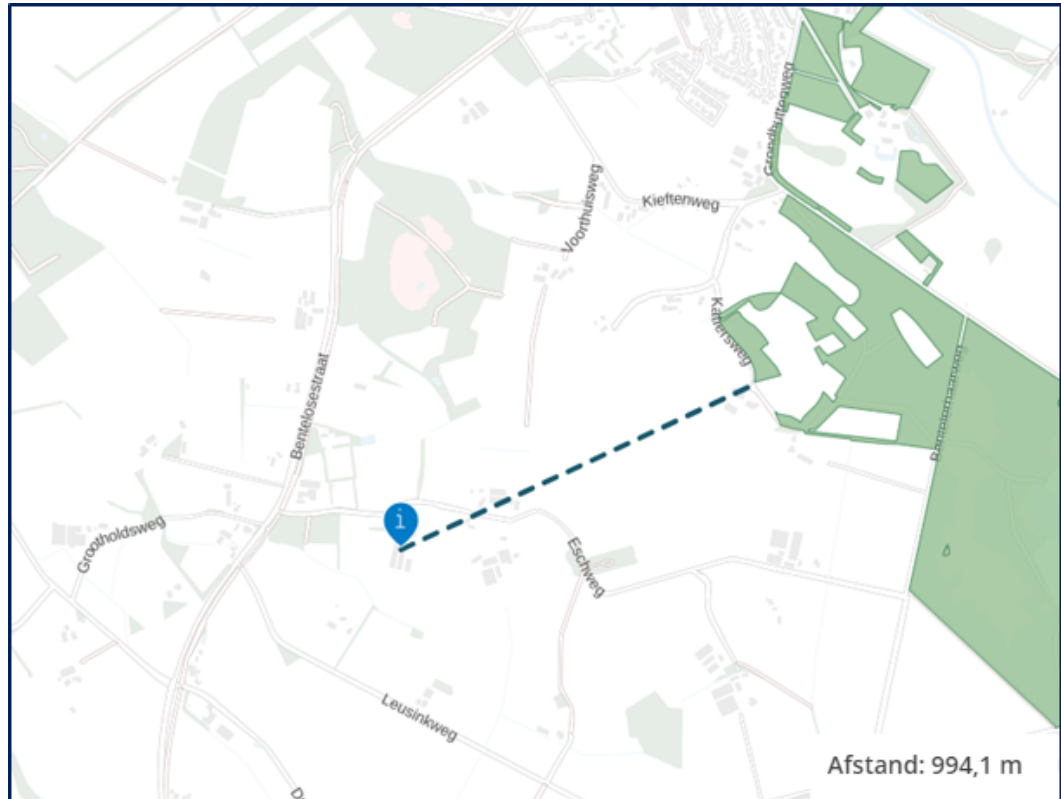
Tevens geldt een specifieke zorgplicht op grond van de Omgevingswet. Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De 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.

Toetsing

Optie 1: geen noodzaak natuurwaardenonderzoek

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gronden die tot het NNN behoren liggen op ca. 1km afstand van het plangebied. De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking. Omdat het plangebied buiten het Natuurnetwerk Nederland ligt, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid t.a.v. Natuurnetwerk Nederland.

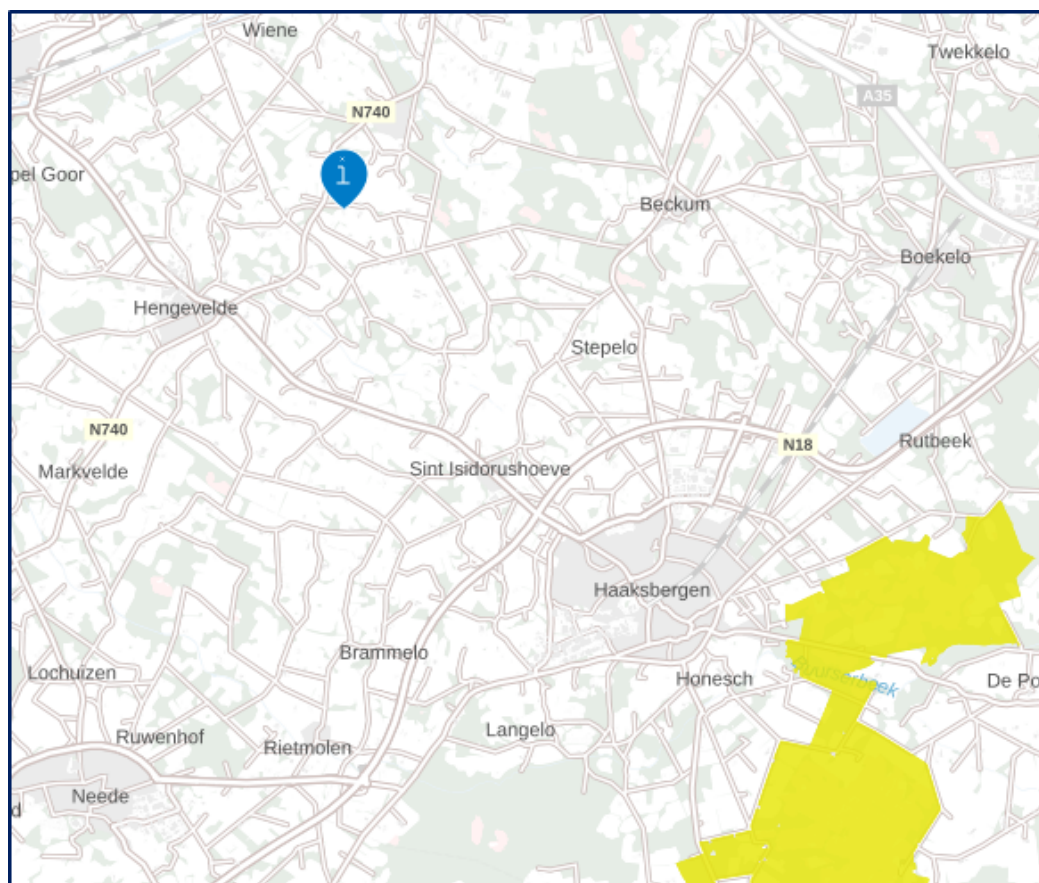


Figuur 4.2: Weergave afstand tot NNN-gebied (Bron: Atlas van de Leefomgeving)

Natura 2000 gebieden

Het plangebied behoort niet tot Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 8,4 km afstand.

Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar. Negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen uitgesloten worden.



Figuur 4.3: Weergave afstand Natura2000 gebied (Bron: Atlas van de Leefomgeving)

Stikstofdepositie

Het plangebied ligt niet in of direct grenzend aan beschermd natuurgebied zoals een Natura 2000 gebied of beschermd natuurmonument. Met voorliggend plan wordt enkel een bestaande woonfunctie verkleind en (deels) een bestaande schuur gesloopt. Gezien de grote afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied, de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de tussenliggende functies, kan een negatief effect in het kader van stikstofdepositie worden uitgesloten. Er is geen AERIUS-berekening noodzakelijk.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming m.b.t. flora en fauna, is voor het eerdere rood voor rood plan op de locatie aan de Eschweg 2 reeds een quickscan natuurwaarden uitgevoerd (projectnummer 4074 versie 1.0). Destijds is geconcludeerd dat de aldaar aanwezige natuurwaarden niet worden aangetast. De opgeleverde rapportage dateert van 31 januari 2022 en wordt voldoende actueel geacht waardoor een actualisatie of nieuw onderzoek niet noodzakelijk is. Ten aanzien van soortenbescherming zijn geen belemmeringen m.b.t. voorliggende wijzigingen.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

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.

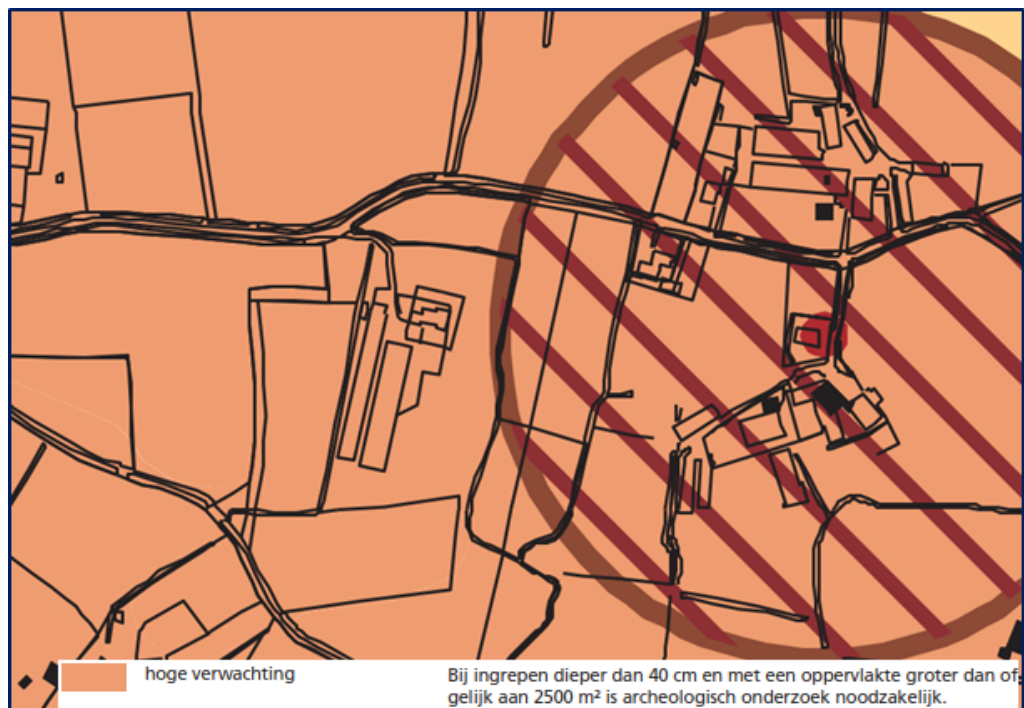
Archeologische resten

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

Uit de archeologische en cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Hof van Twente, blijkt dat er een hoge archeologische verwachting op het plangebied ligt.



Figuur 4.4: Fragment Archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Hof van Twente)

Bij ingrepen dieper dan 40cm en met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 2500 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk binnen deze verwachtingszone. In voorliggend

geval wordt enkel de woonfunctie ingeperkt en (deels) een bestaande schuur gesloopt. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

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

Het plangebied aan de Eschweg 2 bevat geen rijks-, provinciale of gemeentelijke monumenten. Ook in de nabijheid van het plangebied zijn deze niet aanwezig. Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

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.

Met het TAM-IMRO omgevingsplan 'Gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22b Eschweg 2 Bentelo' wordt de sloop en realisatie van een nieuw appartementengebouw met commerciële functies en een parkeergarage op de begane grond mogelijk gemaakt. Deze wijziging op het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Hof van Twente is technisch opgesteld conform het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO), maar is inhoudelijk uitgewerkt 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 Wet ruimtelijke ordening gebruikte – IMRO-standaard en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2024. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2024 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2025 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Eschweg 2 te Bentelo, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. In hoofdstuk 1 van deze ruimtelijke motivering is een overzichtskaart 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 bevat bepalingen die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1.1 Begripsbepalingen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 1.2 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 1.3 Meet- en rekenbepalingen: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.
- artikel 1.4 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 1.5 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 Functies en Activiteiten is opgenomen welke functies binnen het plangebied zijn toegestaan. Per toegestane functie is aangegeven waar en hoe bouwen ten behoeve van de functie is toegestaan.

5.2.4 Algemene bepalingen

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

- Anti dubbeltelbepalingen:
- Algemene bouwbeperkingen: dit artikel bevat regels ten aanzien van het bouwen van ondergrondse bouwwerken en de voorwaarde tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid in het kader van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.
- Algemene gebruiksbeperkingen: in dit artikel worden de algemene gebruiksregels 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.
- Beschermen van waarden: Dit artikel bevat bepalingen voor het beschermen van specifieke waarden die binnen het werkingsgebied van het omgevingsplan voorkomen. Het gaat daarbij voor dit plan specifiek om de bescherming van archeologische waarden.
- Algemene aanduidingsbepalingen: In dit artikel worden gebieden aangeduid waarvoor specifieke, sectorale regels gelden. Dit betreffen onder meer voorwaardelijke verplichtingen voor beeldkwaliteit, aanvullend bodemonderzoek en onderzoek gevelwering.
- Algemene afwijkingenbepalingen: Dit artikel bevat bepalingen ten aanzien van beperkte afwijkingen ten opzichte van de in hoofdstuk 2 toegestane functies en

bouwmogelijkheden. Voor deze afwijkingen geldt een omgevingsvergunningplicht.

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 en activiteiten
- gebiedsaanduidingen (bijv. 'overige zone - bodemsanering'
Vanuit de uitgevoerde milieuonderzoeken komt onder meer naar voren dat er een bodemsanering nodig is wanneer de bestaande bebouwing is gesloopt. Middels een gebiedsaanduiding met daaraan gekoppelde regeling is dit als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het TAM-IMRO omgevingsplan.

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.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van een deel van het perceel naar 'Agrarisch met Waarden', teneinde de woonfunctie te verkleinen en de (gedeeltelijke) sloop van een schuur. Daarmee is het plan kostenverhaalsplichtig.

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 provincie Overijssel

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

vooroverleg noodzakelijk

De provincie Overijssel zal door de gemeente worden ingelicht over het voorgenomen plan. Het voorgenomen plan heeft geen betrekking op de, door de provincie opgestelde, uitzonderingenlijst. Vooroverleg is hierom noodzakelijk.

7.2 Participatie

Er vindt in geen uitbreiding van het plangebied plaats. De ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van een deel van het perceel naar de functie agrarisch. er vindt geen uitbreiding van het plangebied plaats. Daarnaast ligt het plangebied in het buitengebied en heeft het perceel geen direct aanliggende percelen of percelen in de directe omgeving. Participatie in in dit geval niet of in kleine mate noodzakelijk.

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.

Bijlagen

Bijlage 1 Watertoetsresultaat

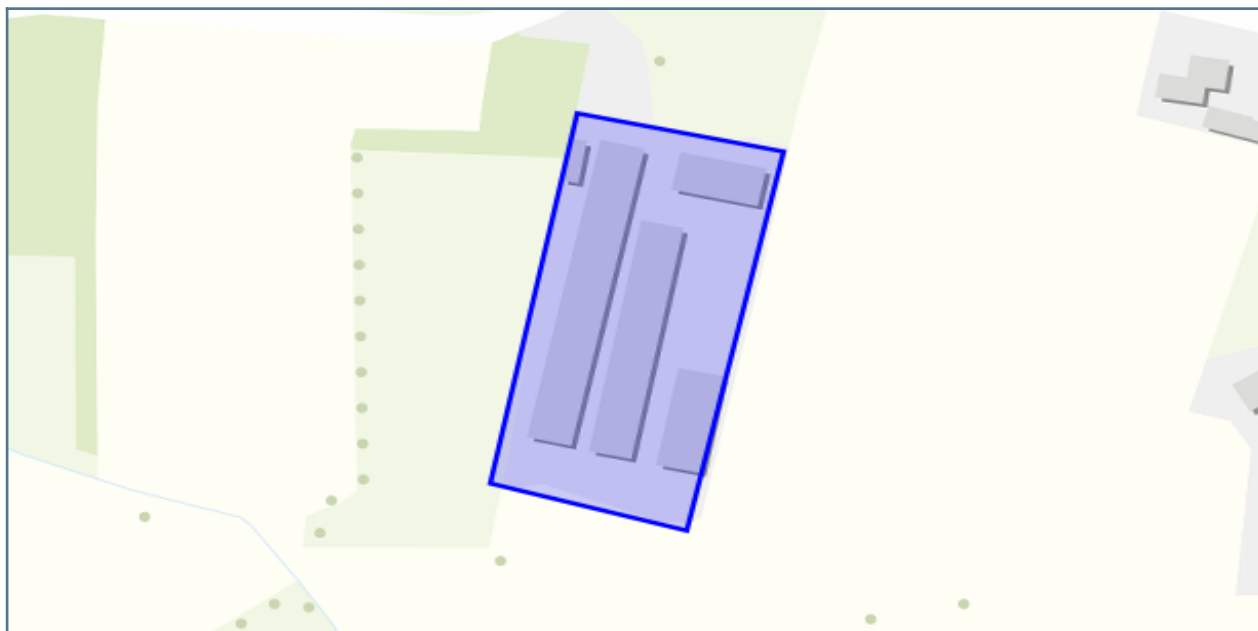
Het wateradvies

Het wateradvies helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Geen belang procedure

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

1 Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?	ja
Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	nee
Is er in of rondom het plangebied wel eens sprake (geweest) van wateroverlast of grondwateroverlast?	nee

Details

1. Geen belang procedure

Wateradvies Geen Waterschapsbelang

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. Uit de gegevens die u heeft ingevoerd volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Wat moet ik doen?

Overleg met het waterschap is niet nodig. Mochten er in de toekomst wijzigingen in het plan voordoen, dan kunt u de Digitale Watertoets nogmaals doen.

Waar moet ik op letten?

Eventueel vereiste (water)vergunningen worden niet geregeld met deze Digitale Watertoets en zullen via de daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wij willen u ook wijzen op de verwerking van afvalwater. Omdat in de meeste gevallen de gemeente bevoegd gezag is, dient u hiervoor contact op te nemen met uw gemeente.

Achtergrondinformatie

Bijlage 2 Erfinrichtingsplan



Legenda

- A: Bestaande woning
- C: Te slopen schuren
- D: Nieuw te bouwen woning
- E: Nieuw te bouwen bijgebouw optioneel

- 1: Oprit/verharding
- 2: Prive tuin
- 3: Te planten gemengde haag
- 4: Te planten struweel
- 5: Te realiseren akkerrand
- 6: Te planten bomengroep
- 7: Nieuw te planten boom
- 8: Bestaand struweel/bomen/bomengroep
- 9: Camperplaats
- 10: Te planten hoogstam boomgaard
- 11: Weiland
- 12: Schapenwei
- 13: Bestaande sloot
- 14: haagplantsoen

Eeckhof
voor een leefbare omgeving

Buro de Kleumper
Vormgevers van tuin & landschap

Erfinrichtingsplan
Eschweg 2 Bentelo

Opdrachtgever: De Eeckhof

Schaal: 1:1000 (A3)

Tekeningnummer: LP_5

Datum: 15-02-2024

Lilian Heuker of Hoek
Buro de Kleumper

**Opdrachtgever**

Gemeente Hof van Twente

Projectleider**Plannaam**

Gemeente Hof van Twente
Hoofdstuk 22b Eschweg 2
Bentelo

Opgesteld door**Adres**

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