

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22k Herikerweg 22 Markelo



Datum:

Fase: ontwerp

Planid: NL.IMRO.1735.BGxHerikerweg22-OP10

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22k Herikerweg 22 Markelo

Inhoudsopgave

Motivering	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend planologisch kader	7
1.4 De bij het plan behorende stukken	8
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleid	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid Overijssel	15
3.3 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	25
4.1 Besluit milieueffectrapportage	25
4.2 Duurzaamheid	25
4.3 Milieuzonering	26
4.4 Bodem	27
4.5 Geluid	29
4.6 Geur	29
4.7 Luchtkwaliteit	32
4.8 Omgevingsveiligheid	33
4.9 Water	34
4.10 Ecologie	36
4.11 Archeologie en Cultuurhistorie	39
4.12 Verkeer en parkeren	40
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	42
5.1 Wijziging omgevingsplan	42
Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid	43
6.1 Wettelijke kaders	43
6.2 Toetsing	43
Hoofdstuk 7 Voorbereiding en participatie	44
7.1 Procedurestappen	44
7.2 Vooroverlegpartners	44
7.3 Zienswijzen	44
Bijlagen bij de toelichting	45
Bijlage 1 ruimtelijk kwaliteitsplan	46
Bijlage 2 bodemonderzoek	65
Bijlage 3 geuronderzoek	122
Bijlage 4 Watertoets	171

Bijlage 5	Quickscan natuurwaarden	177
Regels		217
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	218
Artikel 1	Begripsbepalingen	218
Artikel 2	Meet- en rekenbepalingen	219
Artikel 3	Toepassingsbereik	220
Hoofdstuk 2	Funcities en activiteiten	221
Artikel 4	Wonen	221
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachting 1	224
Artikel 6	Milieuzone - intrekgebied	226
Artikel 7	Vrijwaringszone - radar	227
Hoofdstuk 3	Algemene regels	228
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	228
Artikel 9	Algemene regels voor bouwactiviteiten	229
Artikel 10	Algemene regels voor funcities en activiteiten	231
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	232
Artikel 12	Overige regels	234
Hoofdstuk 4	Overgangsregels	235
Artikel 13	Overgangsrecht	235
Bijlagen bij de regels		237
Bijlage 1	Begripsbepalingen	238
Bijlage 2	Erfinrichtingsplan	246

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Herikerweg 22 in Markelo is sprake van een voormalig agrarisch erf. Inmiddels is de agrarisch bedrijfsfunctie verloren gegaan. Op het erf staat diverse bebouwing waarvoor de toekomstbestendigheid dient te worden afgewogen. Vanuit dit vertrekpunt hebben initiatiefnemers het plan opgevat om het erf te herontwikkelen.

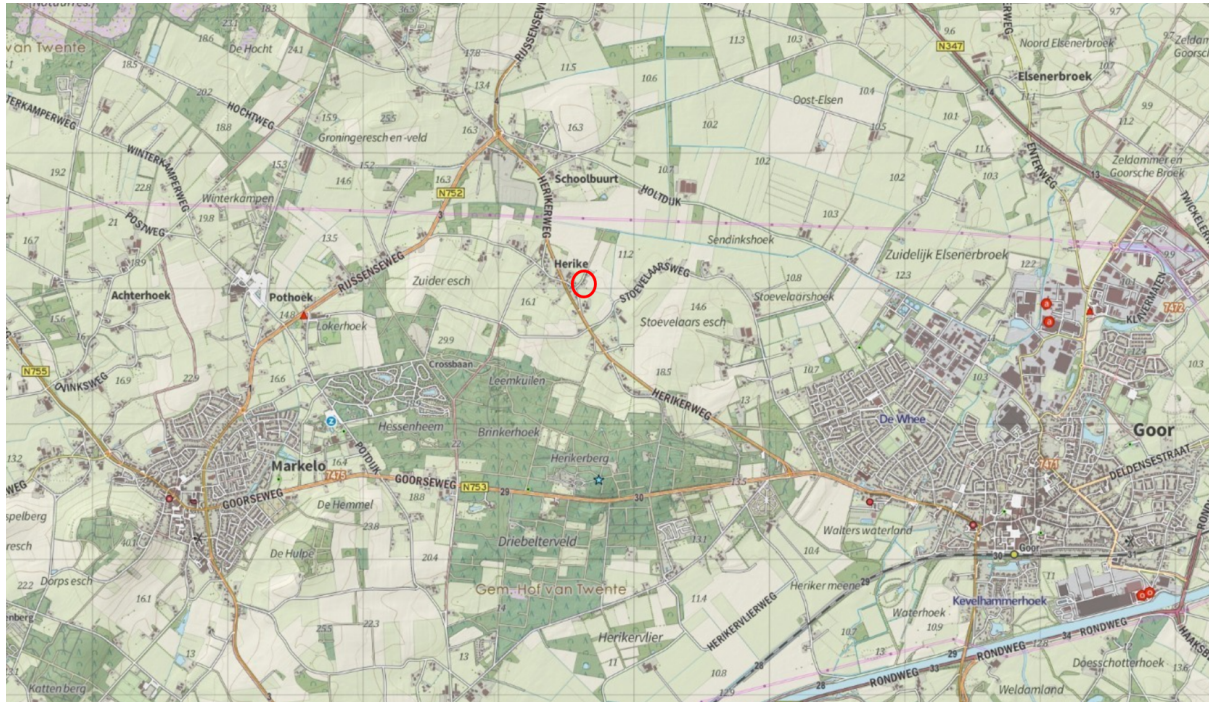
Aan de Herikerweg 22 is sprake van een voormalig agrarisch erf. Het betreft een karakteristieke boerderij met wolfseinden. Direct naastgelegen is een karakteristieke schuur gebouwd. De boerderij is landschapsgericht met de voorzijde richting het oosten, de achterzijde richting de weg. Door de jaren heen is het erf richting het noorden uitgebreid met wat extra schuren. Er is sprake van een compacte erfopzet.

De aanvrager wil gebruik maken van de KGO-regeling waarbij het mogelijk is om karakteristieke bebouwing om te zetten naar een reguliere woning mits de karakteristieke uitstraling en de verschijningsvorm van het gebouw behouden blijft. Daarnaast wordt landschap ontsierende bebouwing gesloopt om plaats te maken voor nieuwe bijbehorende bouwwerken passend in het erfensemble en bij de woonfunctie. Hiertoe wordt ook een sloopvoucher ingezet om maximale oppervlakte aan bijgebouwen voor woondoeleinden op het erf te vergroten tot maximaal 581 m².

De beoogde ontwikkeling kan binnen de huidige agrarische bedrijfsbestemming niet gerealiseerd worden. Daarom is met behulp van voorliggend plan een aanpassing van de planologische situatie noodzakelijk. Voorliggend kader verschaft een goed juridisch en ruimtelijk kader voor de genoemde ontwikkeling.

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Herikerweg 22 in het buitengebied ten noordoosten van de bebouwde kom van Markelo. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Markelo, sectie M met perceelnummer 950. Een overzichtskaart met daarop het plangebied rood aangegeven is onderstaand zichtbaar. De begrenzing van het plangebied is zichtbaar op de digitale verbeelding en komt overeen met het huidig agrarisch bedrijfsperceel, de gewenste ontwikkeling van het erf en de landschappelijke investeringen.

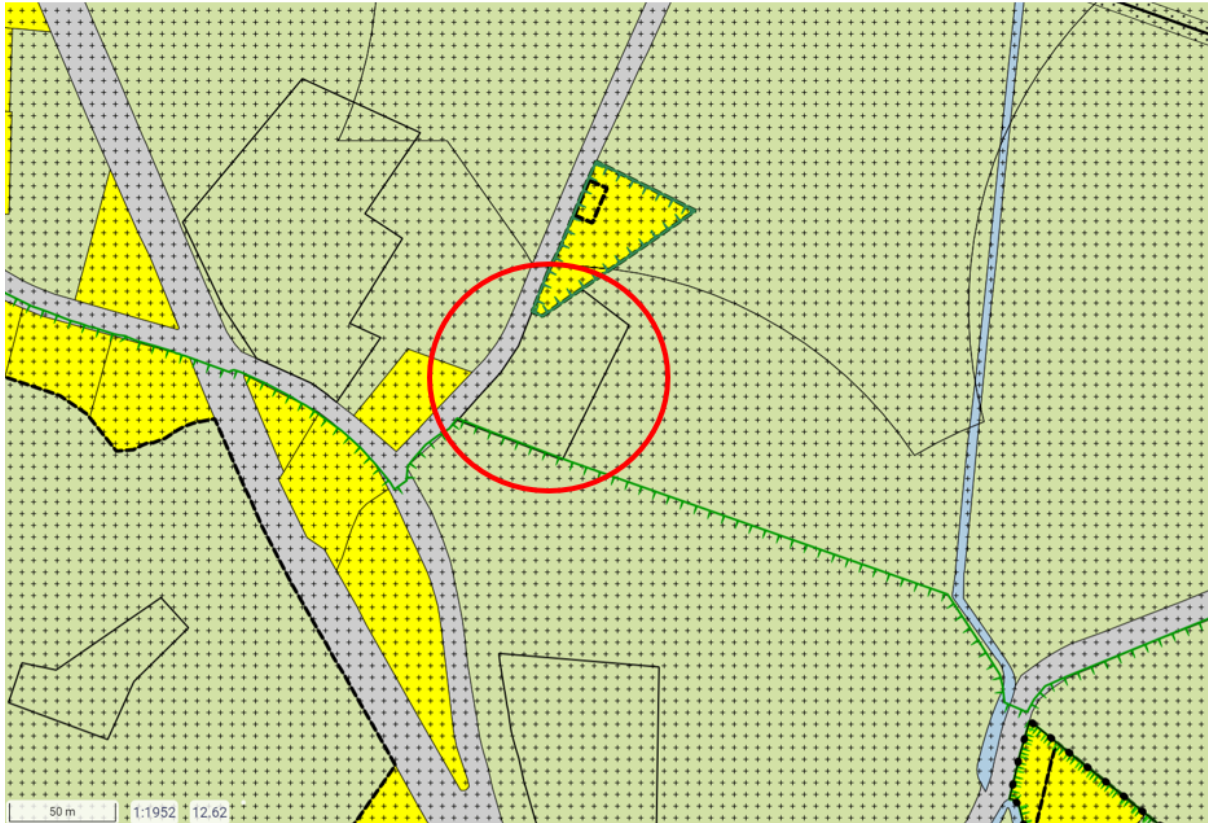


Afbeelding 1.1: topografische kaart met plangebied (in rood) ten opzichte van Markelo (bron: opentopo)

1.3 Geldend planologisch kader

Voor het plangebied is het omgevingsplan van rechtswege, onderdeel "Buitengebied Hof van Twente" en de daaropvolgende veegherzieningen van toepassing.

De betreffende locatie aan de Herikerweg 22 in Markelo kent in de huidige situatie de functie 'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak, waarbij ter plaatse één bedrijfswoning is toegestaan. De geldende bestemming biedt geen mogelijkheid tot de ontwikkeling voor reguliere bewoning en van de plannen voor het verbouwen van de karakteristieke schöppe tot woning, aangezien er reeds een (bedrijfs)woning aanwezig is op het erf. Ook dient met het verdwijnen van de agrarische bedrijvigheid de bestemming omgezet te worden naar een woonfunctie en dient de maximale oppervlakte aan bijgebouwen vastgelegd te worden.



Afbeelding 1.2: uitsnede verbeelding vanuit het Omgevingsplan van rechtswege (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Zoals in de aanleiding reeds aangegeven past het bouwplan niet binnen de huidige planregels ter plaatse van de locatie. Een aanpassing van het omgevingsplan van rechtswege is daarvoor noodzakelijk.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het plan "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22k Herikerweg 22 Markelo" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- bijlagen bij de toelichting;
- verbeelding (tek.no. NL.IMRO.1735.BGxHerikerweg22-OP10)
- regels;
- bijlagen bij de regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de functies van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze functies zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan wordt daarnaast vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de omschrijving, motivering en verantwoording van het omgevingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied en de omgeving beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk beleidskader van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Hoofdstuk 4 gaat over de omgevingsaspecten die voor dit plangebied relevant zijn. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de regels van de diverse functies. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid van het plan en tot slot in hoofdstuk 7 wordt de voorbereiding van de procedure en participatie beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Aan de Herikerweg 22 is sprake van een voormalig agrarisch erf. Het betreft een karakteristieke boerderij met wolfseinden. Direct naastgelegen is een karakteristieke schuur gebouwd. De boerderij is landschapsgericht met de voorzijde richting het oosten, de achterzijde richting de weg. Door de jaren heen is het erf richting het noorden uitgebreid met wat extra schuren. Er is sprake van een compacte erfopzet. Het erf heeft een cultuurhistorische opzet. De woonboerderij is landschapsgericht. De ondergeschikte bijgebouwen vormen het erf en staan naast het hoofdgebouw.

Het erf is voor 1900 ontstaan en bestaat aanvankelijk uit één gebouw. Rond de jaren '30 lijkt het erf zich uit te breiden, maar relatief gezien blijft er sprake van een kleinschalig erf. Het erf is gelegen in een dekzandvlakte op de flank van een stuwwallencomplex. Er is daarom sprake van flinke hoogteverschillen in de directe omgeving. Het plangebied is gelegen in het essenlandschap en rondom is er sprake van veldontginningen. Ideale omstandigheden om te boeren en juist daarom is rondom het plangebied een verzameling aan agrarische erven te vinden, de buurtschap Herike. De hoge gronden waren goed geschikt voor het verbouwen van graansoorten, de lagere gronden geschikt voor wei- en hooilanden en de heideplaggen werden benut in het oude potstalsysteem.



Afbeelding 2.1: recente luchtfoto planlocatie (bron: PDOK.nl)



Afbeelding 2.2.: straatbeeld met planlocatie vanaf de zuidwestzijde (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

Op de locatie Herikerweg 22 in Markelo is sprake van een bestaand erf waarop een agrarisch bedrijf gevestigd is geweest. Inmiddels is deze bedrijfsfunctie verloren gegaan, maar de voormalig agrarische bebouwing is nog wel aanwezig. Initiatiefnemers willen het erf herontwikkelen waarbij een karakteristieke schuur als extra woning in gebruik wordt genomen, landschapsontsierende bedrijfsbebouwing gesaneerd wordt en nieuwe bijgebouwen worden ingepast binnen het nieuwe erfensemble.

De toekomstige situatie is onderstaand zichtbaar. De bestaande woonboerderij (A op tekening) blijft behouden gelijk aan de bijbehorende schuren (B op tekening). Er is sprake van een cultuurhistorische situatie waarbij de woonboerderij landschapsgericht is. De bestaande houtopstand aan de zuidzijde was voorheen een (zand)weg. Dat geldt ook voor de kavelstructuur aan de noordzijde. Beide wegen zijn komen te vervallen waardoor alleen de bestaande wegenstructuur rondom het plangebied is overgebleven.

Het erf ligt ondanks het verdwijnen van de wegen nog altijd geklemd tussen de oude structuren. Er is sprake van een kleinschalig passend karakter aan de rand van een kamp. In de nieuwe situatie is een bestaande schuur omgevormd naar een woning (C op tekening). De schuur wordt niet gesloopt, het krijgt enkel een nieuwe functie en wordt gerenoveerd. Daarnaast worden een tweetal bijgebouwen gebouwd (D/E). De rust op het erf blijft behouden en om onnodige verharding te voorkomen (tussen de gebouwen) kan het tweede deel van het erf met een tweede inrit bereikt worden.

Een weergave van de beoogde situatie is zichtbaar in afbeelding 2.3 en opgenomen in de Bijlage 1 bij deze toelichting.



Afbeelding 2.3: nieuwe landschappelijke situatie (bron: N+L Landschapsontwerpers)

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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.

Vrijkomende Agrarische Bebouwing en de provinciale ruimte-voor-ruimteregelingen waardoor VAB-locaties gevormd kunnen worden tot aantrekkelijke nieuwe woonlocaties. Ook wordt ingegaan op de aspecten 'economie en landschap'. Landschap is immers een belangrijk onderdeel van het vestigingsklimaat, zowel voor de meer verstedelijkte gebieden als voor de landelijke regio's. Voor een hoogwaardige kennis-economie als de Nederlandse, is de bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van het omringende landschap van groot belang in de concurrentie met andere landen. Een aantrekkelijke leefomgeving is tevens een randvoorwaarde voor toerisme.

De aantrekkelijkheid van de leefomgeving is immers vaak de reden dat bezoekers naar een regio komen. Een aantrekkelijk landschap maakt dat mensen daar willen wonen, werken en recreëren. Vrijkomende agrarische bebouwing kan bijvoorbeeld met provinciale ruimte-voor-ruimteregelingen gevormd worden tot aantrekkelijke nieuwe woon- of werklocaties, waarbij de vrijkomende agrarische grond zo veel mogelijk kan worden ingezet voor een grotere grondgebondenheid van de omliggende agrarische bedrijven, of worden gebruikt voor agrarisch natuurbeheer. Rijk en regio's werken samen uit hoe kan worden omgegaan met de opgave van agrarische leegstand en herbestemming in relatie tot het combineren van functies in het landelijke gebied, behoud en versterking van de leefbaarheid op het platteland en het voorkomen van verdere aantasting van het landschap.

Beoordeling van het plan:

Dit plan heeft betrekking op een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en waarbij

geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Juist kan het plan een bijdrage leveren aan de toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en goede invulling van een VAB-locatie, omdat een voormalig agrarische erf wordt omgevormd naar regulier woonerf met behoud van de (voormalig agrarische) karakteristieken en een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Geconstateerd is dat wonen op deze locatie een logische functie betreft. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld, hierbij wordt onder meer verwezen naar Bijlage 1 behorende bij de toelichting en de toetsing aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de voorziene ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als "de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is."

Als een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen in die behoefte te voorzien.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt onder lid 1 het relevante begrip 'stedelijke ontwikkeling' gedefinieerd:

Stedelijke ontwikkeling: uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Beoordeling van de plannen:

Alvorens de twee treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen bouwplan te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Artikel 5.129g uit het Bkl geeft weliswaar aan dat er sprake dient te zijn van een ontwikkeling die voldoende substantieel is, maar geeft hierbij geen grens. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld als zijnde een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Belangrijk uitgangspunt van de Ladder is het aspect zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In de Nota van toelichting wordt onder het begrip stedelijke ontwikkeling expliciet vermeld dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen zoals de Ruimte voor ruimteregelingen niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Beoordeling van de plannen:

In voorliggend geval wordt een bestaande bedrijfswoning in gebruik genomen als reguliere woning en één

karacteristieke schuur omgevormd naar een woning. Tevens worden sloopmeters benut om de maximale oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten naar in totaal 581 m², dit zorgt door de sloopverhouding echter voor een afname van totale bebouwingshoeveelheid in het buitengebied van Hof van Twente.

Hiermee is er geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling', gezien er in totaliteit geen sprake is van toename aan bebouwingsoppervlakte en de ontwikkeling ruim onder de 12 woningen blijft. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

De omgevingsvisie is het overkoepelende provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvastе groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan en/of passend is binnen de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

1. Of - generieke beleidskeuzes (themagerichte artikelen met criteria waaraan (omgevings)plannen dienen te voldoen)
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe - gebiedskenmerken (conform lagenbenadering: natuurlijke laag, agrarische laag, stedelijke laag)

Doorwerking plan:

In voorliggende geval zijn in het kader van de generieke beleidskeuzes de volgende artikelen relevant:

- artikel 4.4 (principe van concentratie)
- artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)
- artikel 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit)
- artikel 4.11 (kwaliteitsimpuls groene omgeving)
- artikel 4.14 (woonafspraken)

Onderstaand worden de beleidskeuzes benoemd en beoordeeld op welke wijze in het plan hiermee rekening is gehouden.

Artikel 4.4: Principe van concentratie

In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Beoordeling van het plan:

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt in het buitengebied van Hof van

Twente welke in de huidige situatie reeds benut wordt voor een (bedrijfs)woonfunctie (voormalig agrarisch erf). De agrarische functie is echter niet meer aanwezig, alleen de bebouwing is tot op heden behouden gebleven. Een karakteristieke schuur zal behouden blijven, een andere schuur wordt gesaneerd en in een passende stijl opnieuw opgebouwd. Zodoende blijft sprake van gebruik van een bestaande erfstructuur die wordt herontwikkeld. Hiermee is sprake van een invulling aan het principe van concentratie.

Artikel 4.5: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 2

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

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

Beoordeling van het plan:

De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een herontwikkeling op een erf aan de Herikerweg 22 Markelo naar woonerf, waarbij één schuur wordt gesaneerd en met inbreng van slooppeters nieuwe bijgebouwen worden gebouwd tot maximaal 581 m². Daarnaast wordt een karakteristieke schuur behouden en omgevormd naar woonruimte. Er is daarom sprake van herontwikkeling, maar niet zozeer van uitbreiding/toevoeging van stedelijke functies.

De ontwikkeling wordt zorgvuldig ruimtelijk en landschappelijk ingepast. Er is hiermee sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik passend binnen dit artikel van de omgevingsverordening.

Artikel 4.9: Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting bij plannen wordt onderbouwd dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken, past binnen het ontwikkelingsperspectief, inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze toepassing wordt gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering).

Beoordeling van het plan:

Zoals blijkt uit de beschrijving in Hoofdstuk 2 Planbeschrijving in combinatie met de verantwoording in dit hoofdstuk wordt het erf landschappelijk ingepast conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken en het ontwikkelingsperspectief (zie verderop in deze paragraaf). De beplantingskeuze en de locatie van de aanplant is mede gebaseerd op de geldende gebiedskenmerken. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met dit artikel.

Artikel 4.11: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

In dit artikel wordt een generieke mogelijkheid geboden om onder voorwaarden nieuwe ontwikkelingen toe te staan in de Groene Omgeving. Deze regeling wordt 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' genoemd, omdat van deze nieuwe ontwikkelingen wordt verwacht dat ze een extra impuls opleveren voor investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Beoordeling van het plan:

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Hof van Twente. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- sloop van landschapsontsierende bebouwing;
- de verwijdering van overvloedige erfverhardingen, agrarische voorzieningen e.d.;
- behoud en renovatie van een karakteristieke schuur, waarna deze voor bewoning benut kan worden;

- het landschappelijk inpassen van de nieuwe erfsituatie.

In het onderhavig geval betreft het de ontmanteling van een voormalig agrarische bedrijfslocatie, sanering van de in onbruik geraakte voormalige bedrijfsgebouwen en de realisatie van een extra woning in een karakteristieke schöppe. Tevens worden sloopmeters ingebracht om ter plaatse de maximale oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten. Dit is in Bijlage 1 nader uitgewerkt en akkoord bevonden door de gemeente. Met inachtneming van dit ruimtelijk kwaliteitsplan wordt voldaan aan artikel 4.11.

Artikel 4.14: woonafspraken

1. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.\
2. Nieuwe woningen zijn nog te realiseren woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.

Beoordeling van het plan:

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van 1 extra woning op het huidige erf in karakteristieke bebouwing. De woningen voldoet aan de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Zoals uit paragraaf 3.3.2 blijkt is er in de gemeente Hof van Twente ruimte voor het toevoegen van extra woningen. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend plan in overeenstemming is met artikel 4.14 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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 ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.



Ontwikkelingsperspectief, het plangebied is groen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Afbeelding 3.1: ontwikkelingsperspectief, plangebied in rood (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

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

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. De herontwikkeling van een (woon)erf binnen dit ontwikkelingsperspectief is mogelijk.

De ontwikkeling doet geen afbreuk aan het agrarisch cultuurlandschap door een goede landschappelijke inpassing van de plannen. Bovendien worden omliggende functies niet geschaad in de mogelijkheden. Met inachtneming hiervan voldoet het plan aan de toegekende ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken (hoe)

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

De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

1. Natuurlijke laag.
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap.
3. Stedelijke laag.

4. Laag van de beleving.



Links: natuurlijke laag. Het plangebied is omschreven als : "dekzandvlakte- en ruggen". Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als "Essenlandschap." (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Afbeeldingen 3.2 & 3.3 fragmenten natuurlijke laag en laag van agrarisch cultuurlandschap (bron: provincie Overijssel)

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Zoals grote delen van Overijssel bestond ook het plangebied uit dekzandvlakten en beekdalen met beperkte reliëfverschillen. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen. Het plangebied ligt in dekzandvlakte- en -ruggen gebied nabij stuwwalgebied ten oosten van Markelo.

Laag van cultuurlandschap

Geconstateerd wordt dat het plangebied in essenlandschap ligt. Kenmerkend aan het plangebied is het omkaderd landschap. Hoewel de schaalvergroting in de bredere omgeving duidelijk heeft plaatsgevonden zijn bepaalde contouren nog goed leesbaar. Ingezoomd op het plangebied wordt de locatie door groenelementen omgeven. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk indien oude beplantingsstructuren (waar mogelijk) behouden of versterkt worden.

De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het landschap. De mate van herstel is afhankelijk van meerdere factoren. In beginsel moet ervoor gezorgd worden dat het bestaande behouden blijft en dat erven op een juiste manier ingepast zijn en blijven.

Laag van de beleving en stedelijke laag

Binnen deze lagen is er geen informatie opgenomen op de aangegeven locatie. De lagen worden derhalve niet nader toegelicht.

Conclusie

Het in Bijlage 1 opgenomen ruimtelijk kwaliteitsplan is gebaseerd om de toegekende ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Met inachtneming hiervan wordt geconcludeerd dat de in dit voorliggende TAM-omgevingsplan besloten planologische wijziging volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Hof van Twente, zicht op 2030

In 'Hof van Twente, zicht op 2030' heeft de gemeente Hof van Twente de toekomstvisie voor haar grondgebied vastgelegd. De gemeenteraad heeft de strategische visie op 1 juni 2010 definitief vastgesteld. De visie bevat naast een overzicht van te verwachten trends en ontwikkelingen ook informatie over de gewenste identiteit voor Hof van Twente. Over deze gewenste identiteit is in januari 2009 meegedacht door ruim 60 inwoners uit allerlei geledingen van de gemeente en daarbuiten. In 20 streefbeelden geeft het gemeentebestuur aan in welke richting het beleid voor de komende jaren moet worden ontwikkeld. Streefbeeld 10 en 14 zijn voornamelijk van belang. Deze worden hierna behandeld.

Streefbeeld 10: 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 14: Kwaliteit woningenbestand is hoog en divers, aansluitend op de markt/behoefte van inwoners

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 het omgevingsplan zijn op deze uitgangspunten aangepast. In het buitengebied en de buurtschappen zal het wonen kleinschalig, groen en duurzaam zijn. Belangrijker in omvang dan uitbreiding zijn de plannen voor inbreiding in kernen en voor vernieuwing/verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. In 2030 bestaat op het gebied van de volkshuisvesting de grootste opgave uit het vervangen van in de jaren vijftig en zestig van de twintigste eeuw gebouwde wijken/woningen. Dit gaat gepaard met een verduurzaming. Tegelijk komen als gevolg hiervan ruimtes in kernen vrij die niet direct weer voor woningbouw gebruikt worden. Dit biedt stedenbouwkundig nieuwe kansen. Hier is nadrukkelijk ingespeeld op de kansen van de demografische krimp. De kwaliteit gaat in alles boven de kwantiteit in 2030. Waar vanaf 2020 in de nieuwbouw energieneutrale woningen de standaard zijn, zijn in 2030 ook enkele energiepositieve wijken ontstaan. Daarbij is een verschuiving van type wooneenheden opgetreden. Wooncomplexen met een diversiteit van wooneenheden zijn in de grotere kernen ontstaan. Combinaties met zorgaanbod passen in die opzet. De traditionele twee-onder-één kap woningen zijn geleidelijk wat teruggelopen in aandeel. Daarnaast wordt in 2030 gewerkt aan het energieneutraal maken van relatief nieuwe wijken.

Beoordeling van de plannen:

De gewenste ontwikkeling betekent een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. Deze landschappelijke inpassing (Bijlage 1) is vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit TAM-omgevingsplan. Dit past binnen het gestelde streefbeeld voor dit aspect.

In voorliggend geval is aantoonbaar te maken dat voorzien wordt in een specifieke woonbehoefte passend binnen Hof van Twente. In het kader van het behoud van karakteristieke bebouwing kan in een bestaand gebouw een extra woning worden toegevoegd op de planlocatie, waarbij ontwikkelruimte in evenwicht is met investeringen (in de vorm van herstel en behoud). Er wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het streefbeeld als geformuleerd in 'Hof van Twente, zicht op 2030'.

3.3.2 Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025

De "Woonvisie Hof van Twente 2021-2025, een leefbare en vitale gemeente met toekomst bestendige kernen", biedt een kader voor woonontwikkeling binnen de gemeente. De belangrijkste uitdaging is zorgen voor kwalitatief goede woningen voor iedereen op de juiste plek. Dit betekent dat er meer bijgebouwd moet worden, in de juiste segmenten. Terwijl het sociale huursegment stabiel lijkt te blijven, neemt de vraag naar koop en vrije sectorhuur toe.

Ook ligt er een belangrijke uitdaging in het optimaliseren en verduurzamen van de huidige woningvoorraad. Zo zorgen de gemeente voor een woningmarkt met de juiste woning voor iedereen en behouden we de goede kwaliteiten in de Hof. De woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken die worden gemaakt tussen de woningcorporatie, de huurders en de gemeente.

De Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021 - 2025 is op 14 december 2021 vastgesteld. De woonvisie vormt de stip op de horizon voor wonen in de Hof en geeft aan waar de gemeente Hof van Twente zich met het woonbeleid de komende jaren op gaan richten. Het geeft de ambities aan en laat zien wat de belangrijkste opgaven zijn waar de gemeente de komende jaren voor staan. Het formuleert de belangrijkste ambities om de woningmarkt te versterken: met passende woonruimte voor inwoners. De woonvisie geeft niet altijd kant en klare antwoorden op de opgaven die er liggen, maar geeft wel richting aan de manier waarop de gemeente de opgaven wil oppakken.

Beoordeling van de plannen:

Er is sprake van toenemende krapte op de woningmarkt in Hof van Twente. De afgelopen tien jaar zijn er weinig woningen gerealiseerd in de gemeente. De woningvraag is groot en de woningmarkt in Hof van Twente is krap. Tot en met 2030 is er in de gemeente een woningbehoefte van ongeveer 675 tot 730 woningen. Deze aantallen zijn niet in beton gegoten en vormen een leidraad voor de woningbouwplannen. De woningbehoefte in Hof van Twente is gebaseerd op de huishoudensprognose Primos2020 en houdt daarnaast rekening met een aanvullende woningvraag.

Binnen de groei van de huishoudensgroei in de afgelopen jaren zien we dat Hof van Twente meer mensen aantrekt vanuit andere gemeenten dan het aantal waarmee in de prognose rekening wordt gehouden. Met de aanvullende woningvraag wordt hier rekening mee gehouden. Daarnaast wordt een latente lokale inhaalvraag geconstateerd: een deel van de woningbehoefte uit het verleden is nog niet gerealiseerd door de achterblijvende woningbouw binnen Hof van Twente.

Onderhavig plan heeft betrekking op de realisatie één extra woning voor lokale behoefte in bestaande bebouwing en op een bestaand erf in het buitengebied. Hiermee wordt de bestaande woningvoorraad van de gemeente Hof van Twente uitgebreid met 1 woning en wordt ingespeeld op de verwachte bevolkingsgroei in de gemeente, daar te voorzien in de inhaalvraag naar woningen voor lokale behoefte.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025.

3.3.3 Beleidsnota Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst

Hof van Twente biedt ook de komende jaren eigenaren in het buitengebied volop kansen om voormalige agrarische erven nieuw leven in te blazen. De gemeenteraad heeft daarvoor in maart 2023 het geactualiseerd KGO-beleidskader vastgesteld: "Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst". Met de ruime mogelijkheden die dit beleid biedt, is Hof van Twente voorloper vergeleken met andere plattelandsgemeentes.

In de afgelopen zeven jaar zijn er veel ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk gemaakt met het KGO beleid. Dat heeft de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid een boost gegeven in het landelijk gebied. Erven zijn daardoor toekomstbestendig geworden. In het kader van het KGO-beleid is ruim 170.000 m2 aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt.

Ook moet de economische impuls niet vergeten worden; de werkgelegenheid voor aannemers, slopers, tekonaars, leveranciers en andere partijen die baat hebben gehad bij deze ontwikkelingen is groot. Toch zijn er nieuwe kansen te benutten in het buitengebied waar het beleid nog geen ruimte voor gaf, maar waar wel behoefte aan is. Ook voor de komende jaren ligt er een grote opgave in het buitengebied. Denk hierbij aan de doorgaande agrariërs die innovatiever (moeten) worden, agrariërs die om verschillende redenen hun bedrijf staken, de ruimtevraag voor de energietransitie, woningbouw etc. Met het geactualiseerd beleidskader kan de gemeente Hof van Twente beter inspelen op deze actuele onderwerpen.

De beleidsnotitie 'Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst' voorziet in de kaders om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Deze beleidsnotitie voorziet in de kaders met betrekking tot het VAB-beleid, Rood voor Rood beleid, beleid omtrent de herbouw van karakteristieke woningen, het vergroten bestaande en bestemde woning, beleid omtrent veldschuren, het herbouwen van bijgebouwen, niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied, de sloopvoucher-regeling, landgoederen, omzetten van een recreatiewoning naar wonen, inwoning, bestemmen van karakteristieke bebouwing naar woning en een grondgebonden zonneparkbinnen een agrarisch bouwvlak. In dit geval zijn de kaders omtrent het VAB-beleid van belang.

Hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)

Het hoofddoel van het Vab-beleid is sociaal- economisch van aard, met andere woorden:

- het leveren van een bijdrage aan de versterking van de vitaliteit van het platteland;
- het behouden van de sociale structuren;
- het realiseren van nieuwe economische dragers in het landelijk gebied
- het benutten van de resterende economische waarde van Vab voor andere bedrijvigheid.
- Het versterken van de biodiversiteit van het landelijk gebied

Tevens voorkomt hergebruik kapitaalsvernietiging en worden startende bedrijven gestimuleerd. Het buitengebied wordt daardoor een streekgebonden werkgebied in plaats van woongebied voor niet streekgebonden forensen. De terugloop in de landbouw maakt het voor de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het landelijk gebied noodzakelijk dat zich in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen hierna te noemen Vab's andere functies kunnen vestigen. Een bijkomende doelstelling is het verbeteren van de omgevingskwaliteit en biodiversiteit eventueel in combinatie met de regeling Rood voor Rood. Immers een blijvende landelijke uitstraling van de gebouwen en omgeving is gewenst.

Nieuwe functies kunnen worden toegelaten afhankelijk van de situering in het landschap, aanwezige natuur- en landschapswaarden en bijvoorbeeld de ligging ten opzichte van een woonkern.

Wonen in karakteristieke bebouwing

Voor karakteristieke bebouwing geldt dat aan deze gebouwen ook een woonfunctie kan worden toegekend. Mits het karakteristieke gebouw bouwkundig nog in goede staat is dat het verbouwd kan worden. Sloop en herbouw is niet toegestaan. Door de mogelijkheid van een woonfunctie te bieden, kan de karakteristieke bebouwing in stand worden gehouden. Hiervoor is te allen tijde een planwijziging noodzakelijk.

Voor het verbouwen van de schöppe geldt dat een bouwkundig rapport moet worden overlegd waaruit

blijkt of de schöppe verbouwd kan worden. Daarnaast moet zowel de erfgoedcommissie als de stadsbouwmeester in kunnen stemmen. Daarbij moet het bouwwerk haar schuuruitstraling behouden en mag de oppervlakte of inhoud niet vergroot worden. Ook zijn de dakkapellen niet toegestaan. De woonfunctie moet binnen de bestaande schöppe plaatsvinden.

Herbouw bijgebouwen tot 450 m² (per woning)

Met de afname van het aantal agrarische bedrijven, neemt het aantal burgers in het buitengebied toe. In het buitengebied wonen veel burgers die hobbymatig dieren (willen) houden en daarvoor gronden en machines nodig zijn. Deze dieren en machines moeten binnen worden gestald. Hierdoor is in de praktijk behoefte aan een groter oppervlakte aan bijgebouwen dan dat nu bij recht (150 m²) is toegestaan. Om die reden is in het bestemmingsplan buitengebied een mogelijkheid opgenomen voor het herbouwen van één of meer bijgebouwen binnen een woonbestemming tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 150 m², mits:

- de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen niet meer bedraagt dan 450 m²;
- de oppervlakte van de nieuwe bijgebouwen maximaal 300 m² bedraagt;
- Voor elke 1 m² wordt 2 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt;
- De oppervlakte te slopen bebouwing is voor minimaal 60% afkomstig uit de gemeente Hof van Twente en maximaal 40% uit één van de andere deelnemende gemeenten.;
- de op het erf bestaande karakteristieke bebouwing behouden blijft;
- de nieuw te bouwen bijgebouwen aansluiten bij de (karakteristiek van de) te handhaven bebouwing;
- uit een inrichtingsplan blijkt dat slooplocatie en bouwlocatie landschappelijk wordt versterkt;
- uit een inrichtingsplan blijkt dat de erfstructuur wordt gehandhaafd dan wel verbeterd, zowel ten aanzien van beplanting als bebouwing;
- op de slooplocatie(s) na sloop maximaal 450 m² aan bijgebouwen blijft staan;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- de uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor afwijking wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 1. de milieu hygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling waarvoor afwijking wordt toegepast niet belemmert;
 2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaats- vinden.

Beoordeling van de plannen:

Dit TAM-omgevingsplan maakt het mogelijk om middels de beleidsnotitie 'Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst' een karakteristieke schöppe om te zetten naar woning met behoud en herstel van dit bestaand gebouw. Daarnaast geldt dat door de inzet van sloopvouchers de maximale oppervlakte voor bijgebouwen op het erf vergroot wordt. Dit wordt gedaan op basis van voorgenoemde regeling over het herbouwen van bijgebouwen tot 450 m² per woning. In dit geval zijn er als gevolg van de ontwikkeling 2 woningen. Onderstaand wordt er aan de voorwaarden getoetst.

- Per woning is de gezamenlijke oppervlakte minder dan 450 m². in gezamenlijkheid kan in de nieuwe situatie op het erf 581 m² aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden. Onderverbeeld is dit 291 m² per woning.
- De woningen hebben bij recht mogelijkheid tot 150 m² aan bijgebouwen. Resterend daaraan kan op basis van de sloopvoucher 281 m² worden toegevoegd op de locatie. Daarmee blijft dit onder de 300 m² nieuwe schuur op basis van deze regeling.
- Er zijn twee sloopvouchers in eigendom met een totaal van 561 m². Hiervan mag 1:2 bijgebouwen worden gebouwd. Dit maakt de rekensom: $150 \text{ m}^2 + 150 \text{ m}^2 + (200 \text{ m}^2 / 2) + (361 \text{ m}^2 / 2) =$ afgerond 581 m².
- Alle sloopmeters komen vanuit de gemeente Hof van Twente, hieraan wordt dus voldaan.
- De huidige karakteristieke bebouwing wordt behouden. Het gaat om een Schöppe, deze wordt omgezet naar een woning.
- De bouwlocatie wordt landschappelijk versterkt. Dit is uitgewerkt in Bijlage 1. De slooplocaties zijn

gedeeltelijk hetzelfde als de bouwlocatie, gedeeltelijk van een sloopvouché en behoeft geen nadere uitleg betreft landschappelijke versterking.

- De erfstructuur wordt verbeterd, dit is ook nader uitgewerkt in Bijlage 1.
- Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van omliggende gronden. Het gaat om de realisatie van nieuwe bijgebouwen en het omzetten van een woning. Een fysieke verandering is het zicht op het erf, deze wordt landschappelijk ingepast waardoor het geen onevenredige aantasting betreft. Verder zijn er geen veranderingen die aantasting zouden opleveren voor omliggende percelen.
- Conform de waarden van de bodem en de archeologie, hieraan is getoetst in 4.4 en 4.11.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er voldaan aan de bovengenoemde voorwaarden.

Om te voldoen aan de voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd, wordt het toekomstig woonerf landschappelijk ingepast. Het volledige ruimtelijke kwaliteitsplan is opgenomen in Bijlage 1. De uitvoering en instandhouding van de maatregelen genoemd in dit plan worden tevens geborgd in de regels van dit TAM-omgevingsplan. De voorliggende ontwikkeling voldoet daarmee aan de uitgangspunten uit de beleidsnota 'Grond voor gebruik'.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Besluit milieueffectrapportage

De mer-regelgeving is uitgewerkt in verschillende onderdelen van de Omgevingswet. Afdeling 16.4 van de Omgevingswet bevat de regelgeving over milieueffectrapportage. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. In bijlage V van het Omgevingsbesluit staan de projecten en de besluiten waarvoor een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

Het aparte m.e.r.-beoordelingsbesluit dat eerder nog moest worden genomen vervalt onder de Omgevingswet. Het resultaat en de motivering van de m.e.r.-beoordeling moeten in het (ontwerp)plan of (-)programma (zie de artt. 16.36, vijfde lid Omgevingswet en 11.1, eerste lid van het Omgevingsbesluit) of in het (ontwerp)besluit zelf (zie de art. 16.43, tweede en derde lid Omgevingswet en 11.11, tweede lid van het Omgevingsbesluit) worden opgenomen.

Beoordeling van de plannen:

De voorgenomen activiteit voor het saneren van landschapsontsierende bebouwing en het in plaats hiervan bouwen van (compensatie)woningen staat niet benoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Daarmee geldt er ook geen noodzaak tot een m.e.r.-beoordeling.

Op basis van bovengenoemde beoordeling van kenmerken en locatie van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het project is vastgesteld dat er geen sprake is van een project dat belangrijke gevolgen heeft, zodat geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt (artikel 16.43 jo. artikel 16.53 Ow).

4.2 Duurzaamheid

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

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

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Beoordeling van de plannen:

De plannen van initiatiefnemer geven invulling aan duurzame ontwikkeling. Er vindt hergebruik plaats op

een voormalig agrarisch erf door een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing te behouden en te herstellen. Daarnaast wordt een landschapsontsierende schuur gesloopt en wordt in plaats daarvan een nieuw bijgebouw gerealiseerd. Asbesthoudende materialen vanaf de (sloop)bebouwing worden daarbij ook verwijderd. Op het huidige erf vindt de functiewijziging plaats van een karakteristieke schöppe naar woning. Op het erf is voldoende ruimte om in de benodigde ruimtegebruik hiervoor te voorzien. Tevens blijft er sprake van een woonfunctie op de bestaande woonboerderij.

Verder wordt een groene inpassing gerealiseerd conform de geldende gebiedskenmerken. Het plan geeft invulling aan een duurzaam gebruik van een bestaande erflocatie en zorgt voor toekomstbestendigheid. In onbruik geraakte bebouwing wordt verwijderd en behoudenswaardige bebouwing blijft geïntegreerd in het compacte erfensemble. Het woongebruik voorziet in een duurzaam gebruik van de erflocatie, waarbij onderhoud en instandhouding voor de langere termijn worden gegarandeerd. Het plan geeft hiermee goede invulling aan het thema duurzaamheid.

4.3 Milieuzonering

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid dient onder de Omgevingswet gebruik gemaakt te worden van de publicatie 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet (Milieuzonering Nieuwe Stijl)', zoals gepubliceerd op 28 juni 2022 door de VNG.

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet zijn het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. In de nieuwe systematiek onder de Omgevingswet wordt gebruikgemaakt van milieuwaarden in plaats van vaste afstanden. Niet met een vaste richtafstand voor iedere activiteit, ongeacht of de activiteit die afstand wel nodig heeft, maar met een concrete waarde per activiteit met daarbij een zo reëel mogelijk ruimtebeslag. Hiermee wordt beoogd discussie over de toewijzing van bedrijven aan milieucategorieën en onnodig grote gebruikruimte te voorkomen.

De VNG werkt momenteel aan de handreiking Activiteiten en milieuzonering als opvolger van de bekende uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009 ('het groene boekje') en de uitgave Milieuzonering nieuwe stijl. Het streven van de VNG is om de nieuwe handreiking in het voorjaar 2024 te publiceren. Dit is om moment van schrijven nog niet gebeurd. In maart 2023 heeft de VNG daarom een kort advies gepubliceerd hoe in de tussenperiode om te gaan met actualisatie van planregelingen en nieuwe ontwikkelingen. Hierin wordt aangegeven dat de systematiek vanuit de bedrijven en milieuzonering 2009 voorlopig gehandhaafd kan blijven indien voldaan wordt aan de richtafstanden.

Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van voormalig agrarische bebouwing en de realisatie van woonfuncties. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de afstand tot omliggende functies/activiteiten.

Beoordeling van de plannen:

Met de beoogde toevoeging van de woonfuncties binnen het plangebied worden in feite geen onoverkomelijke wijzigingen aangebracht als het gaat om milieuzonering. De omgeving kenmerkt zich als buitengebied met verspreide woonerven.

De activiteit binnen het plangebied voor wonen kent geen milieucategorie. Er wordt bestaande bebouwing als woning aangewend, waarbij de woonfunctie dus de hoofdfunctie op het erf zal vervullen.

Bij het toevoegen van een woning moet het woon- en leefklimaat beoordeeld worden en moet worden beschouwd of de nieuwe functie geen hinder oplevert voor de omgeving. Dit wordt in dit geval bepaald door de aanwezige agrarische bedrijven in de omgeving. Zowel bij het agrarisch bedrijf op de locatie Herikerweg 16 als op de locatie Herikerweg 30 wordt rundvee gehouden.

De publicatie van de VNG "Activiteiten en milieuzonering" schrijft voor dat voor de functie 'Fokken en houden van rundvee' een score geldt van 1 voor geluid en 3 voor geur. Overigens is in dit geval voor het aspect geur niet deze handreiking van toepassing, maar de wettelijke afstanden voor geur door

veehouderijen vanuit het Bkl. Voor geluid geldt dat er score 1 een afstand geldt van 30 meter voor geluidsactiviteiten.

De afstand tot de om te vormen karakteristieke schuur en het agrarisch bedrijf Herikerweg 16 is ruim 130 meter. Hiermee is t.o.v. die locatie sprake van een goed woon- en leefklimaat; aan de vereiste normen wordt meer dan voldaan. Voor de locatie Herikerweg 30 geldt een onderlinge afstand van 75 m en ook dat voldoet. Voor geur is de afweging opgenomen in paragraaf 4.6 en wordt eveneens aangetoond dat er geen belemmeringen ontstaan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'activiteiten en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Op basis van paragraaf 5.1.4.5 uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 22.2 uit het Besluit activiteiten leefomgeving dient in planvorming rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Beoordeling van de plannen:

Door Kruse Milieu is in een verkennend (asbest)bodemonderzoek de bodem onderzocht op een terreindeel ter grootte van circa 1250 m² aan de Herikerweg 22 in Markelo. Het rapport is opgenomen als Bijlage 2.

De onderzoekslocatie is deels bebouwd met een tot woning te verbouwen schuur en 2 te slopen bijgebouwen. In de te verbouwen schuur zijn in pandig betonvoeren aanwezig en deze schuur is belegd met dakpannen en riet. Op de westelijk gelegen te slopen schuur liggen asbestcement golfplaten. Aan de oostzijde van de onderzoekslocatie bevinden zich zonnepanelen. Het onbebouwde terreindeel is deels verhard met klinkers en beton en deels onverhard en begroeid met gras, bomen en struiken of braakliggend.

De aanleiding van dit onderzoek is herontwikkeling op de locatie. Hierbij zal de functie van het plangebied wijzigen van agrarisch naar wonen en wordt de schuur (de schöppe) tot woning verbouwd. Tevens zullen er een nieuwe schuur ter vervanging van een te slopen schuur en een nieuwe kapberg worden gebouwd. Het bodemonderzoek dient hiervoor inzicht te geven in de milieukundige kwaliteit van de bodem.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN5725 "Aanleiding A: Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren

bodemonderzoek". Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat er asbestverdachte druppelzones aanwezig zijn. Deze worden beschouwd als verdachte deellocaties. De bovengrond van de onderzoekslocatie wordt, vanwege de ligging op een voormalig agrarisch erf, als verdacht beschouwd voor de aanwezigheid van asbest. De onderzoekslocatie wordt als onverdacht beschouwd voor chemische componenten uit het NEN5740-standaardpakket.

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 13 inspectiegaten gegraven en 2 boringen verricht. De 2 boringen en 3 inspectiegaten zijn verdiept. Er is 1 diepe boring afgewerkt met een peilbuis. Gebleken is dat de bodem globaal bestaat uit uiterst fijn tot matig grof, zwak siltig, zwak grindig, zwak grindig, zwak humeus zand. In de boven- en ondergrond zijn oer- en roesthoudende lagen waargenomen. Er zijn in de opgeboorde grond bodemvreemde materialen (puin) waargenomen. Er zijn door de veldwerker geen asbestverdachte materialen waargenomen in de opgeboorde bodem. Tijdens het veldwerk bevond zich veel opslag van materiaal (oud ijzer, hout, stenen, dakpannen) op de onderzoekslocatie. In combinatie met de aanwezigheid van bebouwing, verharding en begroeiing leidde dit ertoe dat het uitvoeren van een maaiveldinspectie niet mogelijk was. Eventuele asbestverdachte fragmenten kunnen hierdoor niet zijn opgemerkt. Het freatische grondwater is aangetroffen op circa 2.4 m-mv.

Resultaten chemische en asbestanalyses

Op basis van de resultaten van de analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

Voormalig agrarisch erf

- de bovengrond (BG I en BG II) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 1) is zeer licht verontreinigd met barium;
- de mengmonsters van de fijne fractie MM FF - 01 en MM FF - 02 zijn niet asbesthoudend.

Deellocatie A: asbestverdachte druppelzone

- het mengmonster van de fijne fractie MM FF - A is asbesthoudend. Het gewogen asbestgehalte ligt ruim onder de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Deellocatie B: asbestverdachte druppelzone

- het mengmonster van de fijne fractie MM FF - B is asbesthoudend. Het gewogen asbestgehalte ligt ruim boven de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater (PB 1) is een zeer lichte verontreiniging aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van de bodemrapportage. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, wordt het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. In de boven- en ondergrond (BG I, BG II en OG) zijn geen verontreinigingen gemeten.

In de mengmonsters van de fijne fractie MM FF - 01 en MM FF - 02 is geen asbest aangetoond. Ter plekke van verdachte deellocatie A (asbestverdachte druppelzone A) is asbest aangetoond in een gewogen asbestgehalte ruim onder de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Ter plekke van verdachte deellocatie B (asbestverdachte druppelzone B) is asbest aangetoond in een gewogen asbestgehalte ruim boven de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Formeel gezien is een nader asbestonderzoek noodzakelijk ter plekke van druppelzone B. Geadviseerd wordt om zonder nader asbestonderzoek direct over te gaan tot sanering van de asbestverontreiniging ter plekke van druppelzone B.

Op basis van de beschikbare gegevens wordt de omvang van de asbestverontreiniging ter plekke van druppelzone B geschat op circa 6 m³ (circa 20 meter lang x 1.0 meter breed en 0.3 meter diep).

Er dient voorkomen te worden dat er vermenging ontstaat met schone grond. De sterk verontreinigde grond mag niet worden verminderd of verplaatst zonder toestemming van het bevoegd gezag. Voorafgaande aan de sanering dient een melding Besluit activiteit leefomgeving (Bal) bij het bevoegd gezag te worden gedaan. Een sanering mag alleen door hiervoor erkende bedrijven worden uitgevoerd.

Met inachtneming van deze resultaten en met de sanering van de verontreinigde grond is de locatie geschikt geacht voor het toekomstig gebruik.

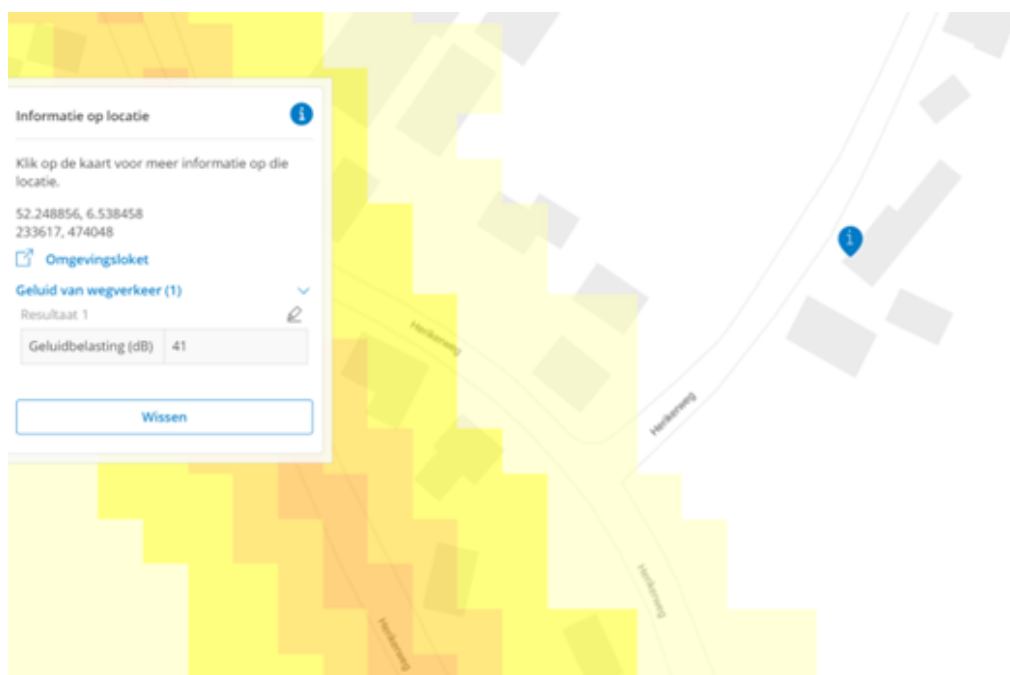
4.5 Geluid

In de Bruidsschat (BS) is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietschietbanen, militaire buitenschietschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietschietbanen, militaire buitenschietschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Beoordeling van de plannen:

De huidige schuur (om te zetten naar woning) ligt op ongeveer 8 meter uit de as van de Herikerweg. De Herikerweg betreft ter plaatse een doodlopende weg. Er is sprake van lage intensiteiten en de geluidskaart in de Atlas Leefomgeving laat zien dat er geen waarden boven de 48 dB zijn te verwachten ter hoogte van het plangebied. Voor de locatie van de (om te vormen) schuur bedraagt de geluidsbelasting 41 dB, daarmee ruim beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Zie onderstaande fragment uit de geluidskaart.



Afbeelding 4.1: geluidskaart wegverkeerslawai, planlocatie aangepild (Bron: Atlas Leefomgeving)

Met inachtneming van het voorgaande blijft sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect geluid.

4.6 Geur

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Er moet dus overwogen worden wat de beste locatie is voor een geurveroorzakende activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is.

Bij het bepalen of geurregels in het omgevingsplan worden vastgelegd, spelen de volgende aspecten een rol:

- bestaande toetsingskaders, zoals lokaal geurbeleid;
- geurbelasting ter plaatse van geurgevoelige gebouwen en locaties;
- aard, omvang en waardering van de geur die vrijkomt van de activiteit;
- historie van het bedrijf en het klachtenpatroon;
- bestaande en verwachte geurhinder van die activiteit;
- kosten en baten van technische voorzieningen en gedragsregels.

Er moet ook rekening worden gehouden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

Beoordeling van de plannen:

De locatie Herikerweg 22 wordt herontwikkeld, waarbij een bestaande schuur omgevormd wordt naar een woning met behoud van karakteristiek. De betreffende ontwikkeling beoogd daarmee om nieuwe geurgevoelige objecten te realiseren.

Bij het toevoegen van een woning moet het woon- en leefklimaat beoordeeld worden. Dit wordt bepaald door de aanwezige agrarische bedrijven. Zowel bij het agrarisch bedrijf op de locatie Herikerweg 16 als op de locatie Herikerweg 30 wordt rundvee gehouden. In het onderzoek in Bijlage 3 is de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling voor wat betreft geur onderzocht.

Paragraaf 5.1.4.6.3 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) vormt het toetsingskader voor de geurbelasting die afkomstig is van dierenverblijven bij veehouderijen. In het Bkl wordt onderscheid gemaakt in:

1. Dieren met een vastgesteld geuremissiefactor (OU-dieren).
2. Dieren zonder een vastgesteld geuremissiefactor (VA-dieren).

Verondersteld kan worden dat het gebied van de voorgenomen woning buiten een bebouwingcontour ligt. Wel heeft de gemeente in haar omgevingsplan de maximaal toelaatbare geurwaarden opgenomen voor een geurgevoelig object (artikel 22.98 van de omgevingsplan gemeente Hof van Twente). Deze waarden komen overeen met de standaardwaarden uit het Besluit Kwaliteit Leefomgeving

Een concentratiegebied is een gebied met relatief veel veehouderijen en waar mensen minder snel geur als hinderlijk ervaren dan mensen in de niet-concentratiegebieden. De standaard wettelijke geurnormen voor intensieve veehouderijen zijn strenger binnen de bebouwingscontour en in niet-concentratiegebieden.

Het plangebied ligt in een concentratiegebied en buiten de bebouwingscontour. De geldende eisen m.b.t. geur zijn:

1. Minimaal 50 meter afstand voor veehouderijen met VA-dieren en;
2. Maximaal 14,0 OUE/m³ lucht voor veehouderijen met OU-dieren.

De veehouderijen aan de Herikerweg 16 en 30 liggen het dichtst in de buurt van de ontwikkellocatie. Deze veehouderijen zijn daarmee bepalend voor de mogelijkheden op de ontwikkellocatie. Overige veehouderijen worden dan ook niet onevenredig geschaad in hun belangen.

Herikerweg 16

De vigerende vergunning van de locatie Herikerweg 16 (zie bijlage 1) is een Melding Besluit landbouw milieubeheer d.d. 22-02-2008 met enkel dieren met vaste afstand normen. Aan de minimaal vereiste

afstand wordt meer dan ruimschoots voldaan daar de afstand tot de om te vormen karakteristieke schuur en het agrarisch bedrijf Herikerweg 16 ruim 130 meter is. Hiermee is t.o.v. die locatie sprake van een goed woon- en leefklimaat; aan de vereiste normen wordt meer dan voldaan.

Herikerweg 30

De aanwezigheid van het agrarisch bedrijf op de locatie Herikerweg 30 maakt dat de effecten van dit bedrijf op de ontwikkellocatie in beeld gebracht moeten worden. Het bedrijf is een rundveehouderij waar naast rosékalveren (vleeskalveren jonger dan 1 jaar), volwassen paarden (paarden van 3 jaar en ouder) gehouden worden, conform de vigerende vergunning van 30-11-2005.

Voor vleeskalveren jonger dan 1 jaar gelden geuremissie-factoren en voor paarden van 3 jaar en ouder vaste afstand-eisen van 50 meter tot een geurgevoelig object als het om de geuraspecten gaat. De geuremissie-dieren zijn dus bepalend voor het woon- en leefklimaat bij de voorgestane ontwikkelingen, daar aan de afstand eis van 50 meter ruimschoots voldaan wordt. Vanuit het onderdeel paarden is het woon- en leefklimaat gegarandeerd goed.

Een beoordeling van het woon- en leefklimaat ten gevolge van de vleeskalveren jonger dan een 1 jaar die gehouden worden op de locatie Herikerweg 30 op de ontwikkeling aan de Herikerweg 22 vindt in deze notitie plaats, waarbij ook bijlage 6 en 7 van de handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij wordt betrokken.

Van belang is de vigerende omgevingsvergunning d.d. 30-11-2005 (zie bijlage 2) op de locatie Herikerweg 30 te Markelo met de daarbij behorende v-stacks berekening met daarin de 362 vleeskalveren met de geuremissiefactoren en de bestaande schuur C op de ontwikkellocatie, die omgevormd wordt naar een woning met behoud van karakteristiek:

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
4	22-1	233 623	474 043	14,0	6,6
5	22-2	233 620	474 045	14,0	6,9
6	22-3	233 616	474 048	14,0	7,3
7	22-4	233 620	474 053	14,0	7,4
8	22-5	233 624	474 057	14,0	7,1
9	22-6	233 631	474 052	14,0	6,5

Geurbelasting op de om te vormen schuur van gemiddeld 6.96 odour units per m3 lucht

Kortom: de ontwikkelmogelijkheden op de locatie Herikerweg 30 worden niet belemmerd door deze ontwikkeling.

Vanuit de voorgrondbelasting is de bijbehorende geursituatie in beeld gebracht. Als geurgevoelige object is de bestaande schuur C, om te vormen naar woning met behoud van karakteristiek opgenomen. De geurbelasting is gemiddeld 6.96 odour units per m3 lucht daarmee ruimschoots onder de toegestane norm van 14. Dit geldt ook voor de reeds bestaande woning daar die geurbelasting gemiddeld 6.8 odour units per m3 lucht is.

Concluderend

Er is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande schuur C, om te vormen naar woning met behoud van karakteristiek.

4.7 Luchtkwaliteit

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. 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 niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

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. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De gemeente Hof van Twente is niet aangewezen als concentratiegebied.

Beoordeling van de plannen:

Het voorliggend plan voorziet in de beëindiging van het agrarisch bedrijf ter plaatse en het omvormen van een karakteristieke schöppe naar woning. Daarmee is geen sprake van nieuwe extra verkeersbewegingen. In tegendeel kan gesteld worden dat het verwijderen van de agrarische bedrijfsbestemming op het plangebied juist zorgt voor een afname, doordat er geen bedrijfsmatige verkeersbewegingen meer te verwachten zijn voor deze functie. Desondanks is wel bekeken wat de effecten van verkeersbewegingen vanuit een (extra) vrijstaande woning bijdraagt. Zie onderstaand de NIBM-tool voor de verkeersbewegingen vanuit het plan.

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

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8,2
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 4.2: NIBM-tool met voertuigbewegingen vanuit plan (bron: infomil.nl, bewerkt)

De NIBM-tool laat zien dat er geen sprake is van gevolgen voor de luchtkwaliteit. De gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit is daarmee 'niet in betekende mate'.

Conclusie

Het voorliggende plan draagt niet bij aan een onevenredige verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.8 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het 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

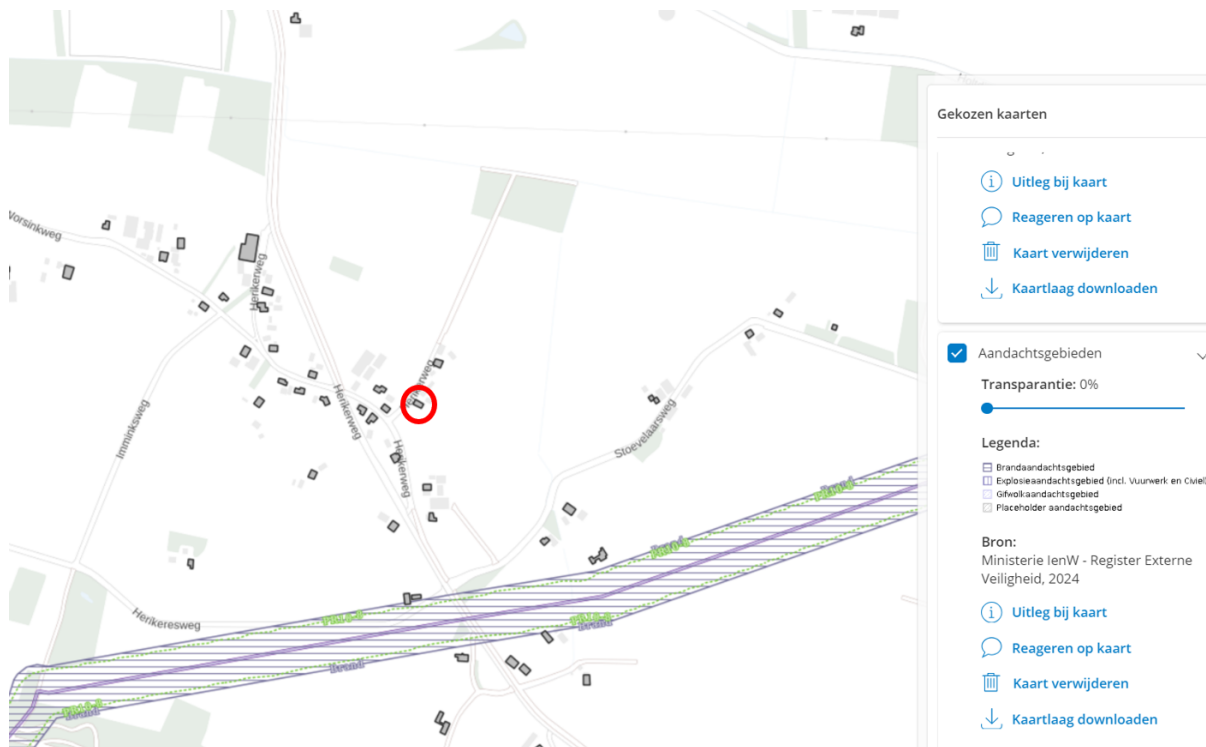
Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (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.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Beoordeling van de plannen:



Afbeelding 4.3: uitsnede risicokaart met afstand plangebied tot dichtstbijzijnde risicobron (bron: Atlas Leefomgeving, bewerkt)

Uit de risicokaart blijkt dat de meest nabijgelegen risicobron op een afstand van minimaal 350 m is gelegen van de planlocatie. Het betreft een buisleiding met een zichtbare risicocontour. De onderlinge afstand is echter dusdanig ruim dat de planlocatie buiten de plaatsgebonden risicocontour of het aandachtsgebied voor de buisleiding valt.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het plaatsgebonden risico of groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake omgevingsveiligheid.

4.9 Water

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer

voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de Bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen zorgt voor het water in de omgeving. Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 borduurt voort op de watervisie en laat zien welke resultaten het waterschap op strategisch en tactisch niveau wilt halen in 6 jaar. Hierin behandelen ze 7 hoofdlijnen binnen 4 verschillende thema's:

- klimaat - richten op een klimaatrobust watersysteem
- waterkwaliteit - goede ecologische en chemische waterkwaliteit
- duurzaamheid - biodiversiteit, vastleggen CO2, circulariteit
- waterbewustzijn van mensen - water beleefbaar maken

Voor elk thema bespreekt het waterschap in het Waterbeheerprogramma haar ambities, ze geven een beeld van de huidige situatie, benoemen de doelen en vervolgens de maatregelen die ze nemen. De maatregelen neemt het waterschap Vechtstromen door bestaande maatregelen te continueren (staand beleid), maar ook via nieuw beleid. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het Waterbeheerprogramma een agenderende functie.

In dit Waterbeheerprogramma wordt ook de omgevingswet behandeld hoe het waterschap daarop inspeelt.

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

Water in het plangebied/waterparagraaf

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

Het waterschap Vechtstromen zorgt voor het water in de omgeving. Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken. Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

1. klimaatrobust gebied;

2. Veilig gebied;
3. Circulaire Economie en Energietransitie;
4. Gezonde leefomgeving.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met gemeenten, provincies, inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruiken we de (digitale) watertoets.

Watertoetsproces

Als gevolg van de plannen wordt een bestaand erf herontwikkeld. Er wordt niet meer gebouwd dan in de huidige situatie aanwezig is. Daarnaast treedt er ook geen wijziging op in de waterhuishouding ter plaatse. In de huidige situatie wordt hemelwater op het erf geleidelijk geïnfiltreerd of loopt vertraagd weg om te infiltreren. Dit blijft ook in de toekomstige situatie het geval. Afvalwater wordt gescheiden verwerkt en in de toekomstige situatie wordt de bestaande voorziening hiervoor benut, zowel vanuit de bestaande woning als de als woning in gebruik te nemen schuur.

Omliggend aan het erf zijn voldoende eigen gronden aanwezig die agrarisch in gebruik (en daarmee onbebouwd) zijn. Hemelwater heeft voldoende ruimte om te infiltreren of af te voeren. Het plan heeft geen onevenredige gevolgen voor de waterhuishouding in dit gebied.

De watertoets van het waterschap Vechtstromen is voor de plannen doorlopen. Uit deze toets volgt de korte procedure, zie het toetsresultaat in Bijlage 4. Het waterschap kan instemmen met inachtneming van de standaard uitgangspunten.

4.10 Ecologie

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijk merkbare significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een omgevingsplan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

Stikstof

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet (Ow). De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Soortenbescherming

Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Dit vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Beoordeling van de plannen:

Het voornemen bestaat om een karakteristieke schuur op het adres Herikerweg 22 in Markelo om te vormen naar woning. Tevens wordt een schuur gesaneerd en worden er een kapberging en een schuur gerealiseerd in het plangebied. Als gevolg van deze voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Omgevingswet op voorhand niet uitgesloten worden. Natuurbank Overijssel is daarom gevraagd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Omgevingswet in beeld te krijgen. In het rapport - bijgevoegd in Bijlage 5 - worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het plangebied op 24 juli 2024 tijdens de daglichtperiode (ochtend) bezocht. Het onderzoeksgebied is te voet onderzocht op de aanwezigheid en potentiële aanwezigheid van beschermde flora- en faunawaarden. Het gebied is visueel en auditief onderzocht. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermde (natuur)gebieden, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden:

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan de provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, voor zowel de ontwikkel- als de gebruiksfase op voorhand uitgesloten worden. Overige negatieve effecten kunnen ook worden uitgesloten.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels onder de overkapping en bezitten grondgebonden zoogdieren en amfibieën er een (winter)rust- en voortplantingsplaats. Het plangebied wordt door vleermuizen uitsluitend benut als foerageergebied. Uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden heeft geen negatief effect op essentieel foerageergebied van vleermuizen.

Als gevolg van het rooien van de beplanting en het slopen van de werktuigenberging tijdens de

voortplantingsperiode van vogels wordt mogelijk een bezet nest verstoord, beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteiten niet als een in de wet genoemd belang worden beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten dienen daarom buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari.

Mogelijk wordt een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt een vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor de grondgebonden zoogdieren, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit van de Omgevingswet vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren gedood.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd amfibie gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rustplaatsen van een beschermd amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rustplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Rooien beplanting buiten de voortplantingsperiode van vogels (of broedvogelscan uitvoeren);
- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken);

Tevens heeft de Omgevingsdienst Twente (ODT) advies gegeven conform de werkzaamheden, naast bovengenoemde werkzaamheden:

- Slopen van de werktuigenberging buiten de voortplantingsperiode
- Het werkterrein (schuur en terrein achter de werktuigen opslag) ongeschikt maken voor (winter)rustplaats van grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Verspreide spullen/materialen op het terrein hiervoor verwijderen, geadviseerd wordt het om dit in maart na de winterrustperiode uit te voeren.

Stikstofdepositie

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Borkeld' ligt op ruim 2,53 kilometer afstand. De ontwikkeling voorziet in het omvormen van een agrarisch erf naar een woonbestemming. Hierbij wordt een bestaande karakteristieke schuur in gebruik genomen als woning en enkele andere schuren gesaneerd en gewijzigd herbouwd. Door het verwijderen van de agrarische bedrijfsfunctie en eventueel daarbij behorende milieuvergunningen van de locatie is met zekerheid te stellen dat in vergelijking tussen de oude situatie (agrarisch bedrijfsperceel) en de nieuwe situatie (wonen) een verbetering oplevert voor wat stikstofdepositie.

Al met al wordt geconcludeerd dat gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie, dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

4.11 Archeologie en Cultuurhistorie

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

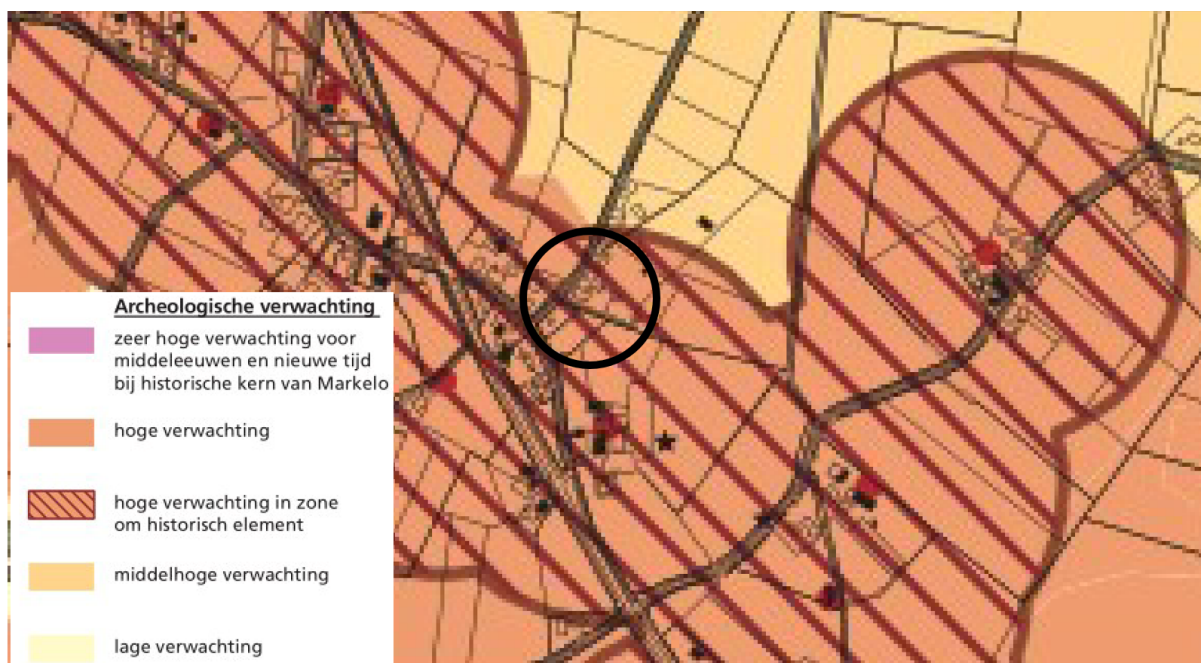
Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

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

Beoordeling van de plannen:

4.11.1 Archeologie

Onderstaand is een uitsnede van de gemeente verwachtings- en advieskaart weergegeven met daarop de planlocatie zichtbaar.



Afbeelding 4.4: archeologische verwachtingskaart, plangebied in zwart (bron: Hof van Twente)

Ter plaatse van het plangebied geldt voor een deel een hoge archeologische waarde. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Het toekomstig erf waarop de compensatiewoningen wordt gerealiseerd en waar ingrepen plaatsvinden is kleiner dan

2.500 m², waardoor bodemingrepen sowieso beneden deze oppervlakte zullen blijven. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

4.11.2 Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel kan worden afgeleid dat in de directe omgeving van de plangebieden geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn waarop het voorliggende plan mogelijk een negatieve impact heeft.

Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat binnen het plangebied enkele gebouwen aanwezig zijn die karakteristieke elementen bevatten. Daarmee is behoud van deze gebouwen op het erf gewenst. De gebouwen worden ook niet meegenomen in de sloop en blijven behouden.

Derhalve word geconcludeerd dat voorliggend plan, gezien het behoud van de aanwezige cultuurhistorische bebouwing, geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

4.12 Verkeer en parkeren

De regels in het omgevingsplan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functie aan locaties (artikel 2.1 Omgevingswet). Bij een voorgenomen ontwikkeling moet daarom onder meer beoordeeld worden wat de effecten zijn op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid binnen en rond het plangebied.

In het kader van ruimtelijke plannen dient verder te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. Om de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie te bepalen, wordt doorgaans de CROW-publicatie "Toekomstbestendig parkeren" gehanteerd. Voor deze locatie is het gemiddelde kencijfer voor 'buitengebied' en 'weinig stedelijk' van toepassing.

4.12.1 Verkeer

Het voorliggend plan voorziet in het omvormen van een (voormalig) agrarische bedrijfslocatie naar woonerf en de toevoeging van één woning. Het aantal verkeersbewegingen neemt zodoende als gevolg van de plannen niet toe, aangezien de verkeersaantrekkende bedrijvigheid verdwijnt. Het bestaande wegennet is voldoende toegerust op de ontsluiting van het plangebied ten behoeve van één extra woning.

Conclusie

Er blijft voor wat betreft verkeer sprake van een aanvaardbare situatie.

4.12.2 Parkeren

In voorliggend geval wordt voor wat betreft parkeren getoetst aan de eerder genoemde CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'.

Uitgangspunten en parkeerbehoeftigheden

Het plangebied ligt in een gebied met de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' in een deel van de gemeente Hof van Twente dat behoort tot het gebiedstype 'buitengebied'. In voorliggend geval wordt in de nieuwe situatie een woning in de bestaande schuur gebouwd. Hiermee is sprake van een extra parkeerbehoefte op het erf van (gemiddeld 2,4) afgerond drie parkeerplaatsen. Gelet op de omvang van het toekomstige woonerf is er ruim voldoende ruimte om op eigen erf in de parkeerbehoefte te voorzien. Overigens is er geen toename van de parkeerdruk in de omgeving, doordat er op eigen erf wordt voorzien in de parkeervoorziening.

Conclusie

Het plan voorziet voldoende in de benodigde parkeervoorzieningen.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Wijziging omgevingsplan

5.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

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.

5.1.2 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 en 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 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat uit van twee varianten van een TAM-IMRO omgevingsplan: de Basisvariant en de Crisis- en herstelwet-variant. Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's voldaan.

5.1.3 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22k Herikerweg 22 Markelo, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.BGxHerikerweg22-OP10 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Wettelijke kaders

Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, co-financiering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie.

6.2 Toetsing

Onderhavig plan betreft een particulier initiatief. De gemeente Hof van Twente zal een overeenkomst over nadeelcompensatie sluiten met de initiatiefnemer, waardoor de eventuele kosten die hieruit voortkomen worden afgewenteld op initiatiefnemer. Verder worden ook leges geheven in het kader van de planvorming. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Hoofdstuk 7 Voorbereiding en participatie

In dit hoofdstuk is de procedure van het TAM-omgevingsplan beschreven. In de eerste plaats is een toelichting gegeven van de verschillende stappen die in deze planprocedure onderscheiden kunnen worden. Vervolgens zijn de resultaten van de doorlopen participatie toegelicht.

7.1 Procedurestappen

Dit plan kent de volgende procedurestappen:

7.1.1 Ontwerp

Het ontwerp TAM-omgevingsplan wordt behandeld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders. Een wijziging van het omgevingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

7.1.2 Vaststelling

De gemeenteraad stelt het plan vast. De ingediende zienswijzen kunnen leiden tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp.

7.1.3 Beroep

Nadat de raad het plan heeft vastgesteld, wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Daarna bestaat nog de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Vooroverlegpartners

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft in april 2023 een uitzonderingslijst gepubliceerd van categorieën plannen en projectbesluiten waarvoor vooroverleg wel of niet noodzakelijk is. Het plan valt onder een plan op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Hiervoor dient de gemeente een kennisgevingsformulier te sturen aan de provincie, waarop de provincie zal reageren. Hiermee wordt voldaan aan het vooroverleg.

Waterschap Vechtstromen

Het Waterschap Vechtstromen is middels de digitale watertoets over de ontwikkeling geïnformeerd, omdat de korte procedure van toepassing is wordt gesteld dat met de ontwikkeling geen bijzondere waterschapsbelangen gemoeid zijn. Met inachtneming van de standaard uitgangspunten is verder vooroverleg daarom niet noodzakelijk geacht.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan ligt vanaf **DATUM** gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan eenieder een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen en de wijze van afhandeling van deze zienswijzen zijn terug te vinden in de zienswijzennota.