

Markelo-Noord



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

Markelo-Noord

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging van het plangebied	4
1.3	De bij het plan behorende stukken	5
1.4	Huidig planologisch regime	5
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	9
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	10
3.1	Gewenste situatie	10
3.2	Verkeer en parkeren	11
Hoofdstuk 4	Beleidskader	14
4.1	Rijksbeleid	14
4.2	Provinciaal beleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 5	Milieu- en omgevingsaspecten	32
5.1	Geluid	32
5.2	Bodemkwaliteit	35
5.3	Luchtkwaliteit	35
5.4	Externe veiligheid	37
5.5	Milieuzonering	39
5.6	Geur	43
5.7	Ecologie	45
5.8	Archeologie & Cultuurhistorie	47
5.9	Besluit milieueffectrapportage	49
Hoofdstuk 6	Wateraspecten	52
6.1	Vigerend beleid	52
6.2	Waterparagraaf	53
Hoofdstuk 7	Juridische planopzet	57
7.1	Inleiding	57
7.2	Opbouw van de regels	57
7.3	Bestemmingen	59
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	62
Hoofdstuk 9	Vooroverleg, inspraak en zienswijzen	63
9.1	Vooroverleg	63
9.2	Inspraak	63
9.3	Zienswijzen	63

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Om aan de woningbehoefte in de kern Markelo en de gemeente Hof van Twente te kunnen blijven voldoen, bestaat het voornemen om de kern Markelo uit te breiden ten behoeve van woningbouw.

Het beoogde woningbouwprogramma bestaat uit 41 woningen met een mix van vrijstaande woningen, twee-aan-één-gebouwde woningen en rijwoningen.

Ten behoeve van voorgenomen uitbreiding wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd met een aansluiting op de rotonde bij de Holterweg. Om de voorgenoemde ontsluitingsweg mogelijk te maken wordt de horecabestemming gelegen op de percelen de Holterweg 18, 20 en 22 verkleind. Bovendien wordt de bestaande bedrijfswoning aan de Holterweg 22 gesloopt en als reguliere woning teruggebouwd elders binnen het plangebied. Binnen de achterblijvende horecabestemming blijven, overeenkomstig het geldend bestemmingsplan "Markelo", maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan. Per saldo is hier dus sprake van het toevoegen van één woning.

Aanvullend op het vorenstaande biedt voorliggend bestemmingsplan de planologische kaders voor in totaal drie woningen ter plaatse van het woonperceel aan de Holterweg 26. Op basis van het geldend bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente" is ter plaatse reeds één woning toegestaan. Per saldo worden ter plaatse dan ook twee woningen toegevoegd.

Al met al ziet voorliggend bestemmingsplan toe op het toevoegen van in totaal $(41+1+2=)$ 44 nieuwe woningen.

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van de geldende bestemmingsplannen niet mogelijk. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om de bestemmingsplannen te herzien. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders. In deze toelichting wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologische oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in en ten noorden van de kern Markelo (hierna: plangebied). In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Markelo en ten opzichte van de directe omgeving indicatief weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied in Markelo en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Markelo-Noord" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1735.MarkeloNoord-VS10) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen)

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

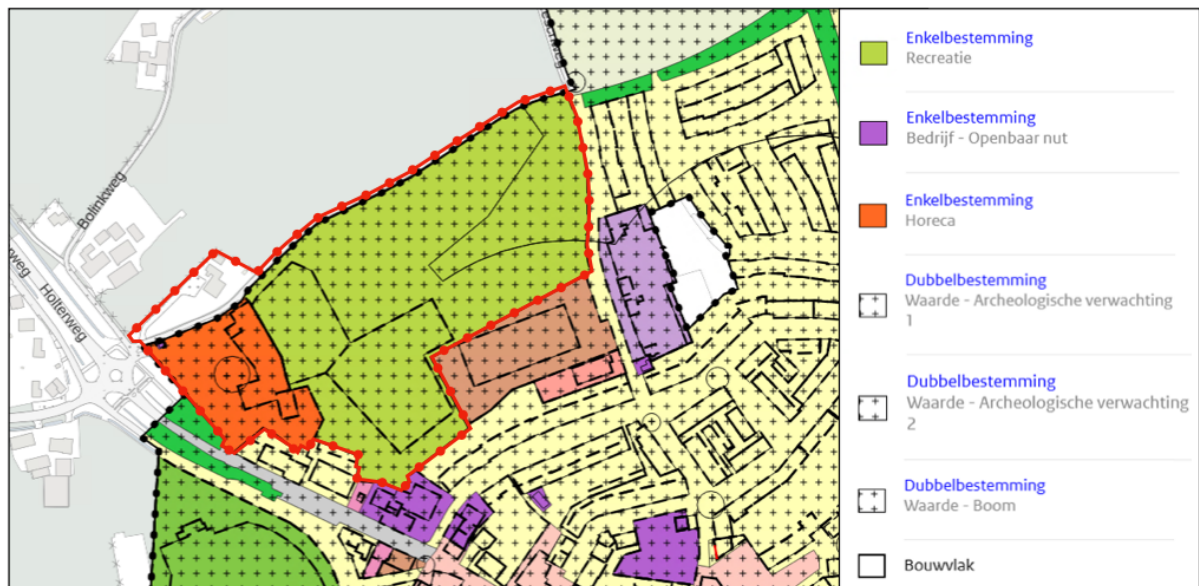
1.4.1 Algemeen

Het plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van de volgende bestemmingsplannen:

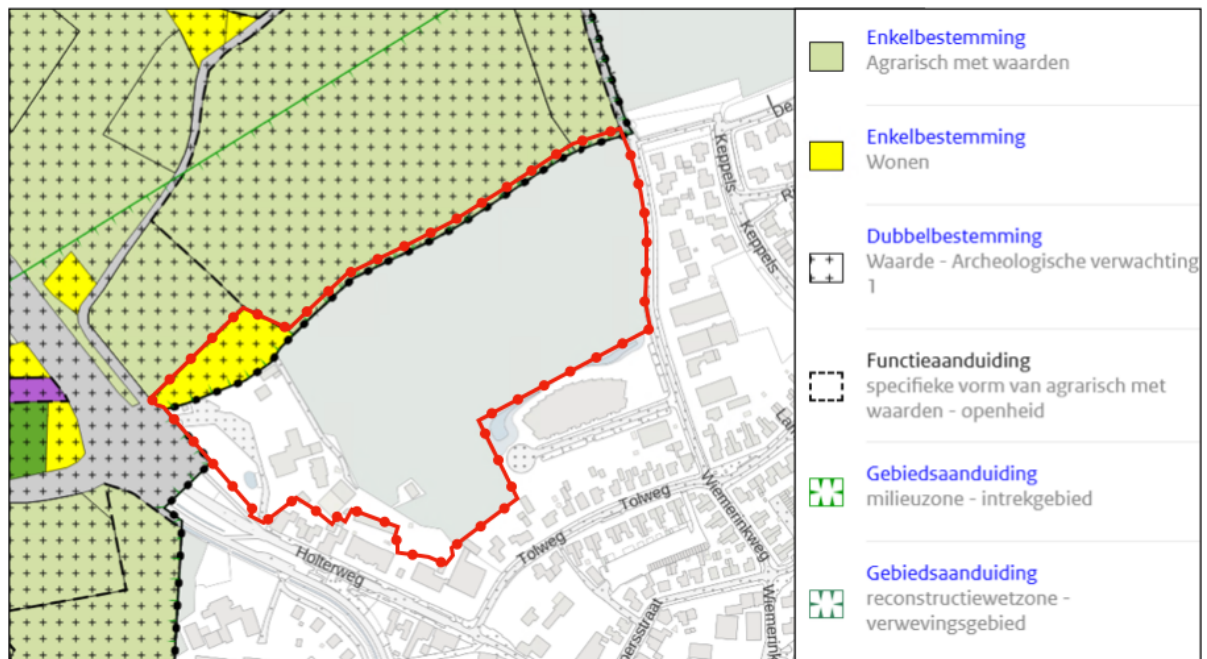
Bestemmingsplan	Vaststellingsdatum
Markelo	9 mei 2023
Buitengebied Hof van Twente	16 december 2014
Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2018	10 juli 2018
Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2019	15 oktober 2019
Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2020	5 oktober 2021
Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2021	4 oktober 2022
Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2023	28 mei 2024

Uitsneden van de relevante bestemmingsplannen zijn in de hierna volgende

afbeeldingen opgenomen. Het plangebied is indicatief aangegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Markelo" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van de bestemmingsplannen "Markelo" en "Buitengebied Hof van Twente" zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden', 'Bedrijf - Openbaar nut', 'Horeca', 'Recreatie', 'Verkeer' en 'Wonen'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 1', 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en 'Waarde – Boom'.

Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden' geldt verder de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – openheid' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – intrekgebied' en 'reconstructiewetzone verweingsgebied'.

Hierna wordt nader op de geldende bestemmingen ingegaan.

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud van de aanwezige landschapswaarden zijnde: beeldbepalende landschapselementen, beslotenheid, hoogteverschillen, rustige omstandigheden, natuur en waterhuishouding. Daarnaast zijn ze onder andere bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, hobbymatig agrarisch gebruik, extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Enkelbestemming 'Horeca'

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor horeca categorie 1 en 2, het bestaande aantal bedrijfswoningen, het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep, terrassen, groenvoorzieningen, verkeers- en verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen.

Enkelbestemming 'Recreatie'

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor recreatiebungalows (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bungalows', bestaande bedrijfswoningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden. Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een aantal werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm, tenzij op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden. Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een aantal werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm, tenzij op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden.

Dubbelbestemming 'Waarde - Boom'

De voor 'Waarde - Boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de levensvatbaarheid en ruimtelijke, monumentale en ecologische betekenis van bomen met dien verstande dat bij de beoordeling van het behoud van de bomen ook rekening wordt gehouden met de gemeentelijke Bomenverordening.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone - intrekgebied'

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de bodem- en de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

1.4.3 Strijdigheid

De gronden waar de beoogde woningen komen zijn voorzien van de bestemmingen 'Recreatie' en 'Agrarisch'. Deze bestemmingen laten het bouwen van woningen niet toe. Verder loopt de beoogde ontsluitingsweg door verschillende bestemmingen heen (waaronder 'Bedrijf - Openbaar nut', 'Horeca', 'Recreatie' en 'Agrarisch'). Gewenst is om de betreffende bestemmingen te wijzigen naar een passende bestemming ten behoeve van de ontsluitingsweg.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridische planologisch kader om de voorgenomen herontwikkeling te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in Hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie Overijssel en de gemeente Hof van Twente beschreven. In Hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg, inspraak en zienswijzen.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het noorden van de kern Markelo en grenst aan de woningbouwlocaties Esch I en II welke de laatste 20 jaar zijn gerealiseerd. Aan de noordzijde van het plangebied is sprake van agrarische cultuurgronden. Ten zuidwesten grenst het plangebied aan de Holterweg. In het noordwesten grenst het plangebied aan het agrarisch bedrijfsperceel Bolinkweg 2. Ten westen van het plangebied is hoofdzakelijk sprake van woonpercelen (Esch I en Esch II), met bedrijvigheid. Daarnaast is aan de Noordachterweg 3, grenzend ten zuiden van het plangebied, een woonzorgcomplex aanwezig.

Het plangebied zelf bestaat hoofdzakelijk uit onbebouwde agrarische cultuurgronden. Aan de Holterweg 20 is een horecagelegenheid aanwezig. Aan de Holterweg 18 en 22 zijn bedrijfswoningen aanwezig en tot slot is aan de Holterweg 26 sprake van een woonperceel.

De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft een beeld van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied (rode contour).



Afbeelding 2.1: Huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op de voorgenomen ontwikkeling.

3.1 Gewenste situatie

3.1.1 Algemeen

Om aan de woningbehoefte in de kern Markelo en de gemeente Hof van Twente te kunnen blijven voldoen, bestaat het voornemen om de kern Markelo uit te breiden ten behoeve van woningbouw.

In totaliteit bestaat het beoogde woningbouwprogramma uit 44 grondgebonden woningen. Het woningbouwprogramma bestaat uit een mix van 9 vrijstaande woningen, 10 twee-onder-één-kapwoningen en 25 rijwoningen.

Het uitgangspunt is dat de beoogde woonwijk goed aansluit op de naastgelegen wijk de Esch. Dit wordt behaald door de opzet van de nieuwe wijk aan te sluiten bij de opzet van de wijk de Esch. Daarnaast zijn de maximaal toegestane bouw- en goothoogten hierop afgestemd. Het plan kent bovendien meerdere assen die een groene begeleiding vormen van het binnengebied naar de randen. Dit sluit aan bij de wadistrukturen in de bestaande delen van de Esch.

In de overgang van de beoogde wijk richting het buitengebied is ruimte voor groen. Dit zorgt voor een 'zachte' overgang tussen de bebouwde kom van Markelo en het buitengebied.

De hoofdontsluiting gaat via een nieuw te realiseren ontsluitingsweg welke is aangesloten op de rotonde aan de Holterweg (N755). Ten behoeve van de voorgenomen ontsluitingsweg wordt de bestaande vrijstaande (bedrijfs)woning aan de Holterweg 22 verwijderd en teruggebouwd liggend aan de ontsluitingsweg.

Het horecaperceel aan de Holterweg 18-20 behoudt de horecabestemming waar twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Wel wordt de horecabestemming en bijbehorend bouwvlak verkleind om voldoende (planologische) afstand te realiseren tot de her te bouwen woning aan de Holterweg 22.

Verder worden er twee extra woningen toegestaan ter plaatse van het woonperceel aan de Holterweg 26 waar momenteel één woning met inwoning aanwezig is. Opgemerkt dat dit perceel in het buitengebied ligt en onderdeel blijft van het buitengebied. De exacte invulling ter plaatse is op dit moment nog niet bekend.

Tot slot is binnen het plangebied sprake van een recreatiebestemming met bijbehorend bouwvlak. Op een deel van deze recreatiebestemming zijn woningen behorende bij Markelo Noord beoogd. Het overblijvende deel behoudt de bestemming 'Recreatie' maar wordt qua omvang verkleind. Het bijbehorend bouwvlak wordt eveneens verkleind. Hoewel dit deel met de recreatiebestemming binnen het plangebied ligt, worden hier geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het betreft slechts een verkleining van het bestemmingsvlak en bouwvlak om de beoogde woningbouw mogelijk te maken.

In afbeelding 3.1 is het stedenbouwkundigplan voor Markelo Noord weergegeven. Benadrukt wordt dat dit stedenbouwkundig plan qua woningtypen indicatief is. Wat vastligt is het maximum aantal woningen en het feit dat het gaat om een mix van vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen.



Afbeelding 3.1: Stedenbouwkundig plan Markelo Noord (Bron: Rho Adviseurs)

3.1.2 Beeldkwaliteit

Om de toekomstige bouwplannen in dit bestemmingsplan op de gewenste beeldkwaliteit te kunnen toetsen is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het volledige beeldkwaliteitsplan is opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting.

De ontwikkeling van Markelo-Noord heeft een sterke relatie met de bestaande landschappelijke en dorps structuren. Dit uit zich in de informele zichtlijnen. In de architectonische uitwerking wordt er gestreefd naar eigentijdse architectuur die past bij het dorps karakter van Markelo. De rooilijnen volgen het straatverloop en zijn geknikt, wat zorgt voor een informeel en dorps straatbeeld. In de nieuwe ontwikkeling komen zowel rijwoningen als vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen. Bij de architectonische uitwerking wordt een ingetogen uitstraling beoogd.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Parkeerkencijfers 2024, Basis voor parkeernormering' (publicatie 744, augustus 2024) van het CROW. In de CROW wordt er uitgegaan van minimale en maximale normen, dit is de bandbreedte. Bij de berekening van de parkeernormen zal er een gemiddelde worden genomen. De gemeente Hof van Twente heeft in 2016 een geactualiseerd 'Gemeentelijk Mobiliteitsplan' vastgesteld. De gemeente Hof van Twente heeft de parkeernormen gebaseerd op de hiervoor genoemde CROW publicatie.

In deze paragraaf wordt de binnen het plangebied aanwezige horecavoorziening en gronden met de recreatiebestemming buiten beschouwing gelaten. Er vinden hier namelijk geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Er is uitsluitend sprake van een verschuiving/verkleining van het bestemmings- en bouwvlak zonder dat ter plaatse nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Dit heeft geen toename van de parkeerbehoefte of het aantal verkeersbewegingen tot gevolg.

Het plangebied ligt grotendeels binnen de bebouwde kom of gaat onderdeel uitmaken van de bebouwde kom. Uitsluitend het woonperceel aan Holterweg 26 ligt in het buitengebied. Naast de bestaande woning worden hier twee extra woningen mogelijk gemaakt.

In het kader van een worst-case scenario wordt ervan uitgegaan dat alle te realiseren woningen in het plangebied koopwoningen zijn. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Hoofd functie: Wonen;
- Functie: 'Koop, huis, vrijstaand' (9), 'Koop, huis, twee-onder-een-kap' (10), 'Koop, huis, tussen/hoek' (25);
- Stedelijkheidsgraad: Weinig stedelijk / Gemeente Hof van Twente (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: 'Rest bebouwde kom' en 'Buitengebied'.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten geldt de volgende parkeerbehoefte. Ten aanzien van de verkeersgeneratie wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.

	Koop, huis, vrijstaand	Koop, huis, twee-onder-een-kap	Koop, huis, tussen/hoek
Rest bebouwde kom			
Parkeerbehoefte per woning	2,3	2,2	2,0
Buitengebied			
Parkeerbehoefte per woning	2,4	2,2	2,0

3.2.2 Parkeren

In onderstaande tabel wordt de totale parkeerbehoefte op basis van de uitgangspunten uit paragraaf 3.2.1 berekend. Hierbij wordt opgemerkt dat is uitgegaan van het woningbouwprogramma zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan (zie afbeelding 3.1).

Parkeerbehoefte			
Functie	Aantal	Gemiddeld aantal parkeerplaatsen per woning	Berekening
Rest bebouwde kom			
Koop, huis, vrijstaand	6	2,3	$6 * 2,3 = 13,8$
Koop, huis, twee-onder-een-kap	10	2,2	$10 * 2,2 = 22$
Koop, huis, tussen/hoek	25	2	$25 * 2 = 50$
Buitengebied			
Koop, huis, vrijstaand	3	2,4	$3 * 2,4 = 7,2$
Totaal (afgerond):			93

Er is sprake van een totale parkeerbehoefte van 93 parkeerplaatsen. Het parkeren ten

behoefte van de vrijstaande woningen en tweekappers vindt (grotendeels) plaats op eigen terrein. Daarnaast worden er in het plangebied parkeerplaatsen aangelegd langs de wijkontsluitingswegen/erftoegangswegen. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling. Opgemerkt wordt dat in de regels een parkeerregeling is opgenomen. Ten alle tijden zal dan ook aan de parkeernorm moeten worden voldaan passend bij de te realiseren woningen

3.2.3 Verkeer

Voor Markelo Noord is door Goudappel een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Opmerkt wordt dat hierbij is uitgegaan van een totaal woningbouwprogramma van 109 woningen. Hiermee is niet alleen rekening gehouden met de 44 woningen die bij recht worden toegestaan in dit plan, maar ook de mogelijke toekomstige fase(s) zijn hiermee beoordeeld.

Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen.

- De ontwikkeling genereert afgerond 1.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag. Tijdens het drukste spitsuur genereert de ontwikkeling circa 90 mvt/werkdag etmaal.
- Op de nieuwe ontsluitingsweg is de beoogde vormgeving in evenwicht met de beoogde functie van erftoegangsweg binnen de bebouwde kom en het voorziene gebruik als gevolg van de ontwikkeling.
- In de huidige vormgeving heeft de rotonde tussen de Holterweg (N755) en Larenseweg voldoende capaciteit om het verkeersaanbod in zowel de huidige- als in de plansituatie af te wikkelen. De verliestijd is beperkt. Op basis van de I/C-waarde wordt geconcludeerd dat de rotonde in de huidige vormgeving beschikt over een(ruime) restcapaciteit.
- Binnen de planontwikkeling is vanuit verkeerskundig oogpunt sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3.2.4 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de aspecten parkeren en verkeer geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als

koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 *Afwegingsprincipes*

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

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

4.1.1.4 *Toetsing aan de NOVI*

In voorliggend geval betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

4.1.2 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

4.1.2.1 *Algemeen*

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Om de ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

4.1.2.2 *Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking*

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Voor het realiseren van woningen is de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro. In voorliggend geval is sprake van de toevoeging van 44 nieuwe woningen. Er is dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In het kader van de ontwikkeling van heel Markelo Noord is in het kader van voorgenomen ontwikkeling door Stec Groep een laddertoets uitgevoerd. De volledige laddertoets is opgenomen in Bijlage 3 van deze plantoelichting. Hierna wordt in gegaan op de belangrijkste bevindingen.

Volgens de Laddersystematiek gaat in beginsel inbreiding boven uitbreiding. Naast harde woningbouwplannen zijn er binnen het verzorgingsgebied diverse zachte woningbouwplannen die kunnen voorzien in de woningbehoefte. Er zijn meer woningen in zachte plannen binnen BSG (circa 480) dan de resterende behoefte. Dit betekent dat de kwantitatieve behoefte in beginsel binnen BSG moet worden gerealiseerd. Om hierin een zorgvuldige afweging te maken zijn – in lijn met de Ladder – door de gemeente Hof van Twente voor het gehele verzorgingsgebied de potentiële alternatieve locaties binnen BSG geïnventariseerd (zoals zachte woningbouwplannen als overige locaties).

Uit de inventarisatie van de gemeente Hof van Twente blijkt dat er nog enkele zachte plannen voor plekken in het verzorgingsgebied binnen het bestaand stedelijk gebied liggen. Sommige van deze locaties zijn te klein om te voorzien in de ontwikkeling van (maximaal) 109 grondgebonden woningen in een dorpse setting, zo blijkt uit de inventarisatie. Op andere potentiële locaties waar woningbouw tot de mogelijkheden behoort, is de locatie niet beschikbaar of beschikbaar te maken. Dit komt bijvoorbeeld doordat er nu nog een bedrijf, (vluchtelingen)opvang of school (met tijdelijke invulling) op deze planlocaties is gevestigd. Deze instanties moeten eerst verhuizen voordat de beoogde locatie in aanmerking komt voor verdere planvorming.

De enige locatie die zowel qua omvang, geschiktheid in de komende jaren beschikbaar komt en een reëel alternatief vormt binnen bestaand stedelijk gebied, is de locatie De Fabriek. Zo blijkt uit inventarisatie van de gemeente. Hier werkt de gemeente momenteel aan verdere planvorming en voorziet op deze plek een herstructurering naar woningen. Dit plan bestaat uit circa 180 woningen en zal over circa 4 tot 5 jaar in ontwikkeling komen. Gezien de resterende behoefte na ontwikkeling van Markelo-Noord van circa 186 woningen, kan ook dit plan binnen 10 jaar worden gerealiseerd en in de behoefte voorzien. Sterker: op basis van deze grote resterende behoefte is het nodig dat beide plannen worden ontwikkeld om te kunnen voorzien in de grote woningbehoefte. Bovendien blijkt dat ook na de 10-jaarsperiode, de vraag naar nieuwe woningen nog groot is.

Geconcludeerd wordt dat het plan Markelo-Noord voorziet in een behoefte en niet binnen alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied kan worden ontwikkeld. Daarmee is het plan in overeenstemming met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.1.2.3 *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 **Conclusie toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid**

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening. Onderstaand wordt het provinciale beleid nader uitgewerkt.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaat vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

4.2.3.1 *Of - Generieke beleidskeuzes*

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

4.2.3.2 *Waar - Ontwikkelingsperspectieven*

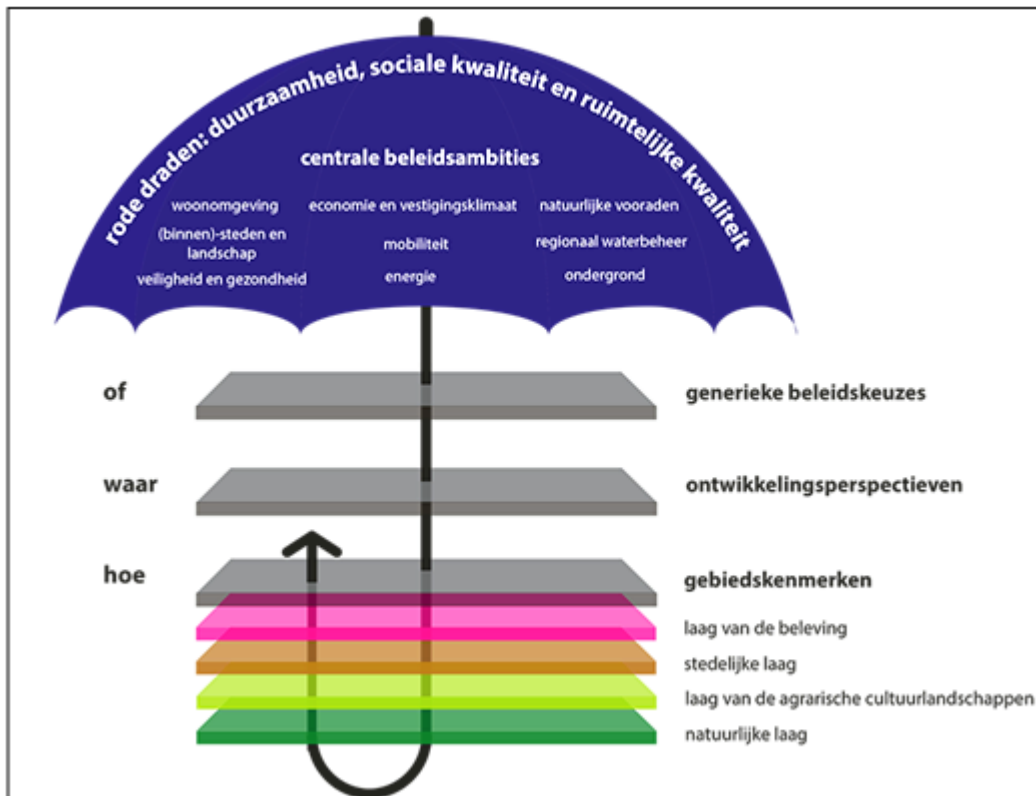
Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. De Omgevingsvisie onderscheidt zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

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

4.2.3.3 *Hoe - Gebiedskenmerken*

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype verstaan. Voor alle gebiedstypen in Overijssel beschrijft de Catalogus Gebiedskenmerken welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken, mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet. In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn met name artikel 4.4, 4.5 en 4.14 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Daarnaast wordt getoetst aan artikelen 4.73 en 4.74. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 4.4: Principe van concentratie

In omgevingsplannen (voorheen bestemmingsplannen) 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.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

Als gevolg van het voornemen worden 44 grondgebonden woningen toegevoegd aan de kern Markelo. Het plan voorziet in de behoefte van Markelo en de gemeente Hof van Twente (zie paragraaf 4.1.2 van deze toelichting).

Geconcludeerd wordt dat de beoogde woningbouwontwikkeling voldoet aan de bepalingen, zoals opgenomen in artikel 4.4.

Artikel 4.5 lid 1: Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

- a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het

- bestaande bebouwd gebied;*
- b. de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en*
 - c. mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: dat deel van de fysieke leefomgeving waarvan de gronden niet vallen binnen bestaand bebouwd gebied.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: de gronden binnen steden en dorpen die benut worden voor stedelijke functies op grond van een geldend omgevingsplan en op grond van een (voor)ontwerp voor zover de provincie daarover een positief advies heeft uitgebracht in het kader van het vooroverleg.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel
De voorgenomen ontwikkeling betreft een uitbreiding van de kern Markelo op gronden waar reeds stedelijk functies zijn toegestaan.

Verder is het realiseren van extra woningen in de kern Markelo op inbreidingslocaties is niet meer mogelijk. De (potentiële) inbreidingslocaties zijn reeds ontwikkeld of in voorbereiding of bieden onvoldoende ruimte om te kunnen blijven voldoen aan de woningbehoefte in Markelo.

Na realisatie van de bestaande wijk De Esch (fase 1 en 2) is heeft de gemeente in de daarop volgende jaren verschillende inbreidingslocaties gerealiseerd. Denk hierbij aan Garage Smale, de Rijssenseweg 1, de Roosdomsweg 6-8, de Grotestraat 11 (Kistemaker) het Burgemeester Beaufortplein 5, het Burgemeester Beaufortplein 6, 10 en 11 (Countus), de voormalige bibliotheek, de Hemmelweg en de Grotestraat 34. Enkel de voormalige basisschool De Welp is op dit moment een mogelijke inbreidingslocatie. Deze wordt echter gebruikt voor tijdelijke huisvesting en zal door de omvang en ligging slechts zeer beperkt in de woningbehoefte kunnen voorzien. De conclusie is dat de beschikbare inbreidingslocaties samen niet voldoende mogelijkheden bieden om te voorzien in de woningbouwbehoefte, zeker niet als het gaat om grondgebonden woningen. Daarom is het nodig ook te kijken naar onbebouwde percelen, zowel in bestaand bebouwd gebied als daarbuiten.

Om in de woningbehoefte voor Markelo te kunnen blijven voorzien, voorziet het voorliggende bestemmingsplan in nieuwe woningbouwmogelijkheden ter plaatse van het plangebied. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 4.1 lid 1 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.14: Woonafspraken

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.

Nieuwe woningen zijn nog te realiseren woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.14 van de Omgevingsverordening Overijssel

In paragraaf 4.1.2 is ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van woningbouw in de regio Twente, de gemeente Hof van Twente en de kern Markelo. In paragraaf 4.3.2 vindt een verdere toetsing plaats aan het gemeentelijk beleidsdocument 'Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025'. Op deze plaats wordt geconcludeerd

dat voorliggende ontwikkeling bijdraagt aan de actuele kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 4.14 uit de Omgevingsverordening Overijssel

Artikel 4.73: Instructieregels functieaanduiding intrekgebieden

1. *In een omgevingsplan dat betrekking heeft op een intrekgebied wordt daarvoor de functieaanduiding 'intrekgebied' opgenomen.*
2. *Een omgevingsplan laat binnen een intrekgebied alleen activiteiten toe die goed samengaan met de betekenis van het grondwater voor de drinkwaterwinning.*

Artikel 4.74: Afwijking instructieregel functieaanduiding intrekgebieden

Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een Intrekgebied kan nieuwe niet-risicovolle activiteiten en grote risicovolle activiteiten toestaan als in de onderbouwing van het omgevingsplan met toepassing van de methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming verantwoord is dat voldaan wordt aan het stand still-principe.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.73 en 4.74 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied ligt binnen het intrekgebied 'Herikerberg-Goor'. Harmoniserende functies gaan goed samen met drinkwaterwinning en grondwaterbescherming. Deze worden aangeduid als toelaatbaar. Onder harmoniserende functies worden onder andere verstaan: extensieve landbouw, extensieve recreatie, kleinschalige verblijfsrecreatie, natuur, bosbouw (nieuwe) landgoederen en buitenplaatsen.

Nieuwe niet-risicovolle functies en harmoniserende functies zijn toegestaan, mits wordt voldaan het stand-stillprincipe (beginsel dat gericht is om verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging te voorkomen). In de volgende tabel is de categorie indeling naar functietype weergegeven.

Funcatiegroep	Indeling functietypes
Risicovol (grootschalige activiteiten)	• Intensieve land- en tuinbouw (inclusief glastuinbouw) • Woningbouw (>10 woningen in grondwaterbeschermingsgebied of >100 woningen in intrekgebied); Stedenbouw (winkelcentra, bedrijven voor horeca, handel en dienstverlening); Bedrijfsterreinen • Dag- en verblijfsrecreatie • Infrastructuur (autowegen, watergangen, spoorwegen), buisleidingen En: nieuwe rwzi's, vuilstortlocaties en diepte-ontgravingen.
Harmoniserend	• Extensieve land- en tuinbouw (o.a. beheers- en biologische-) • Extensieve recreatie • Natuur, bosbouw, (nieuwe) landgoederen en buitenplaatsen En onder voorwaarden: golfterreinen en sportvelden; kleinschalige verblijfsrecreatie en kantoor- en onderwijslocaties.
Niet-risicovol	Overige functietypes

Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van het toevoegen van 44 woningen. Hiermee wordt de ontwikkeling beschouwd als een 'niet-risicovolle' functie. In dit geval is de ontwikkeling toelaatbaar wanneer wordt voldaan aan het stand-still principe.

Stand-stillprincipe

In dit geval dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan het stand-stillprincipe.

Om dit in beeld te brengen, moeten de huidige risicovolle activiteiten worden afgezet tegen de toekomstige risicovolle activiteiten. Ook moeten de bodembeschermende maatregelen zo concreet mogelijk worden beschreven. Hierna wordt nader ingegaan op de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

In de volgende tabel zijn de landgebruikrisico's van de verschillende functies weergegeven.

Landgebruik	Diffuse belasting	Calamiteit	Handhaving	Gemiddelde
Wonen	5.3	5.2	5.5	5.3
Agrarisch	5.5	4.6	5.9	5.3
Bedrijventerrein	5.5	6.0	6.0	5.8
Bos	1.5	1.9	3.9	2.4
Droge natuur	1.3	1.6	3.4	2.1
Glastuinbouw	7.0	6.2	5.8	6.3
Wegen	6.2	6.0	5.4	5.9
Natte natuur	1.4	1.6	3.2	2.1
Recreatie	3.5	2.6	3.0	3.0
Semi bebouwd	4.0	2.6	2.7	3.1
Spoorwegen	6.0	6.4	4.9	5.8
Vliegveld	7.8	7.8	5.1	6.9
Water	3.1	2.0	4.7	3.3

Landgebruikrisico's (Bron: Tauw, aan de slag met gebiedsgerichte grondwaterbescherming)

In onderstaande tabel is het (planologisch) landgebruik van de bestaande en toekomstige situatie indicatief in beeld gebracht. Hierbij is tevens het gemiddelde landgebruikrisico weergegeven.

Landgebruik	Bestaand		Diffuse belasting	Calamiteit	Handhaving	Gemiddelde
	m2	%				
Wonen	3487,9	4,89%	0,26	0,25	0,27	0,26
Groen	0	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00
Recreatie	55679,5	78,09%	2,73	2,03	2,34	2,34
Horeca/bedrijf	10892	15,28%	0,84	0,92	0,92	0,89
Agrarisch	1243	1,74%	0,10	0,08	0,10	0,09
			3,93	3,28	3,63	3,58
Landgebruik	Toekomstig		Diffuse belasting	Calamiteit	Handhaving	Gemiddelde
	m2	%				
Wonen	27779,5	38,96%	2,06	2,03	2,14	2,06
Groen	9391,5	13,17%	0,17	0,21	0,45	0,28
Recreatie	27627,8	38,75%	1,36	1,01	1,16	1,16
Horeca/bedrijf	6503,6	9,12%	0,50	0,55	0,55	0,53
Agrarisch	0	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00
			4,09	3,79	4,30	4,03

Zoals is af te lezen uit voorgaande tabel neemt het landgebruikrisico per saldo in zeer geringe mate toe als gevolg van voorgenomen ontwikkeling. Hiermee wordt strikt formeel niet voldaan aan het stand-stillprincipe.

Om daadwerkelijk te zorgen voor dat sprake is van een stand-stillsituatie wordt geadviseerd om bij het bouwen van de woningen geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken. Door het toepassen van niet-uitlogende bouwmaterialen kunnen daken worden afgekoppeld van riolering en kan hemelwater dat geen risico vormt voor de grondwaterkwaliteit infiltreren. Op deze manier worden de risico's op verontreiniging van het grondwater voorkomen. De kans op calamiteiten wordt hiermee fors gereduceerd. Redelijkerwijs kan hiermee vanuit worden gedaan dat de kans op grondwaterverontreiniging niet hoger is of zal zijn dan in de huidige (planologische

situatie) het geval is en wordt voldaan aan het stand-stillprincipe.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met artikel 4.73 en 4.74 uit de Omgevingsverordening.

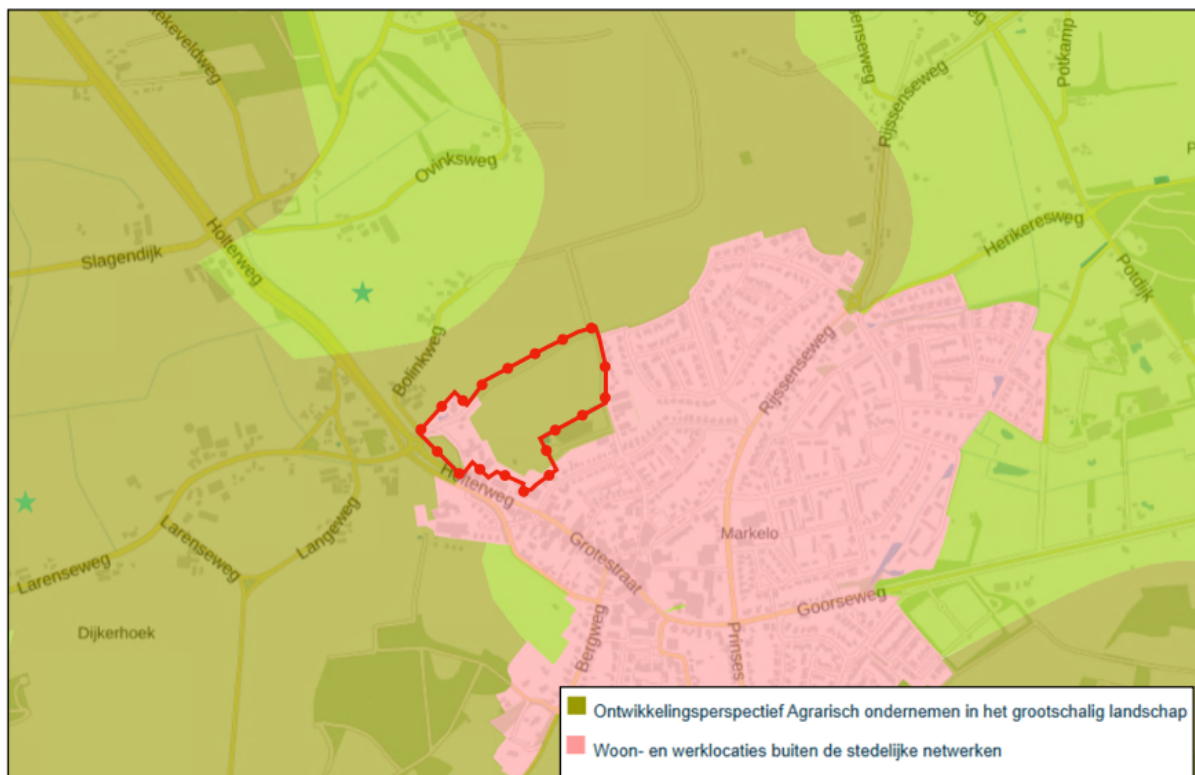
4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap;
- wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap.

Het plangebied behoort tot de ontwikkelingsperspectieven 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' en 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief met rode contour is omlijnd.



Afbeelding 4.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

"Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken"

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

"Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap"

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

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

4.2.4.2.1 Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. Gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' zijn primair bedoeld voor de landbouw. De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan op de ambities binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. De ontwikkelingsperspectieven zijn niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk. Bij ontwikkeling van de gronden voor woningbouw gaan deze gronden behoren bij de bebouwde kom van Markelo. Het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten stedelijke netwerken' is dan van toepassing. Het plan kan zodanig worden uitgevoerd dat deze goed past binnen dit ontwikkelingsperspectief, bijvoorbeeld door met energiezuinige of energieneutrale woningen bij te dragen aan de energietransitie. Verder wordt met het plan ruimte geboden voor groen en water. Uit Hoofdstuk 5 blijkt verder dat de ontwikkeling niet tot belemmeringen leidt voor omliggende (bedrijfs)functies.

4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de 'Laag van de beleving', wordt deze laag buiten beschouwing gelaten.

De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bijvoorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

Dekzandvlakte en ruggen

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

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Binnen het plangebied zijn de hoogteverschillen goed waarneembaar. Deze hoogteverschillen worden zoveel als mogelijk behouden. Voor het overige zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

In de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Essenlandschap'.

Essenlandschap

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fiergronden – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoeren als markant element

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de uitbreiding van de kern Markelo. Met de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met de bestaande landschapsstructuur en de reeds aanwezige stedenbouwkundig opzet van de woonwijk De Esch.

Bestaande zichtlijnen vanuit de woonwijk De Esch worden doorgezet. Daarnaast is aan de randen van Markelo Noord ruimte voor groen om te zorgen voor een zachte overgang richting het buitengebied.

Geconcludeerd wordt dat de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

De 'Stedelijke laag'

Het plangebied is op basis van de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijk laag' aangeduid met de gebiedstypen 'Historische centra, binnensteden', 'Verspeide bebouwing' en 'Woonwijken 1955 - nu'.

Historische centra, binnensteden

De binnensteden en dorpskernen leggen de basis voor de identiteit van steden en dorpen. Behoud en gebruik van het aanwezige historisch erfgoed draagt bij aan versterking van de identiteit en de toeristische aantrekkingskracht. In de dorpskernen en binnensteden buiten de stedelijke netwerken is ruimte voor een multifunctioneel milieu gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur etcetera).

Verspreide bebouwing

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van het toenmalig landbouwsysteem. Door deze 'eenheid in handelen' ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broeken heideontginningen, veenlandschappen etc.. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan.

Woonwijken 1955-nu

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Met het realiseren van de woningen wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren en woonwijk de Esch. Wat betreft bouw mogelijkheden wordt aangesloten bij de bebouwingskenmerken in de omgeving (zie ook paragraaf 3.1). Hiermee worden bouwkenmerken (o.a. goot-/bouwhoogte) afgestemd op de omgeving, zodat de woningen en de bijbehorende bouwwerk(en) qua bouwmasse en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. De invulling van het plangebied is in overeenstemming met de ter plekke geldende gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

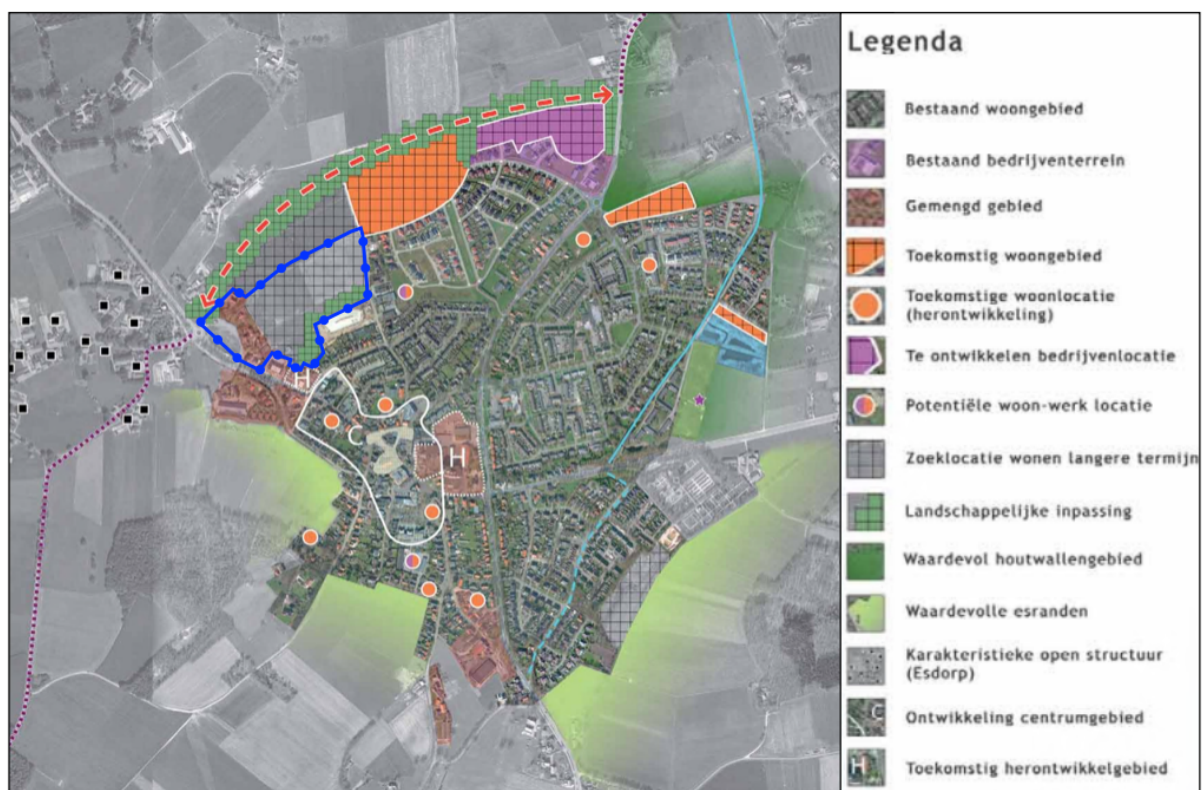
Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste beleidsdocumenten die van toepassing zijn op de gewenste ontwikkeling worden hieronder behandeld.

4.3.1 Structuurvisie Markelo

4.3.1.1 Algemeen

Op 9 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Hof van Twente de Structuurvisie Markelo vastgesteld. In de structuurvisie geeft de gemeente een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Markelo. De structuurvisie heeft betrekking op de bebouwde kom van Markelo en de direct aanliggende zone van het buitengebied, voor zover van belang voor de uitbreiding van functies van de kern. De tijdshorizon voor de structuurvisie is bepaald op circa 15 jaren (2025).

Op de visiekaart staan de ambities afgebeeld, onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied op deze kaart en de bijhorende ambitie-onderdelen. De ambities worden in de structuurvisie categorisch toegelicht. In de volgende subparagraaf wordt het plan getoetst aan de ambities die gelden voor het plangebied overeenkomstig de visiekaart. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de visiekaart weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met de blauwe omlijning.



Afbeelding 4.3: Uitsnede visiekaart (Bron: gemeente Hof van Twente)

4.3.1.2 Afronding noordwestelijke dorpsrand

Bij de afronding van de noordelijke dorpsrand is het uitgangspunt voor het afronden van het woongebied van belang.

Het landschap (glooiende es) aan de noordwestzijde van het dorp is waardevol. Dit geldt vooral voor het middendeel en het noordelijke gedeelte. Het gebied nabij de Holterweg is tamelijk vlak en minder kwetsbaar.

Het plangebied staat op die visiekaart aangewezen als toekomstig woongebied en zoeklocatie wonen langere termijn. In de structuurvisie wordt ook aangegeven dat het accent wordt gelegd op inbreidingslocaties. Dat het accent de laatste jaren op inbreidingslocaties lag is ook terug te zien bij de gerealiseerde projecten. Sinds het vaststellen van de structuurvisie op 9 februari 2010 zijn verschillende inbreidingslocaties ontwikkeld.

Na realisatie van de bestaande wijk De Esch (fase 1 en 2) heeft de gemeente in de daarop volgende jaren verschillende inbreidingslocaties gerealiseerd. Denk hierbij aan Garage Smale, de Rijssenseweg 1, de Roosdomsweg 6-8, de Grotestraat 11 (Kistemaker) het Burgemeester Beaufortplein 5, het Burgemeester Beaufortplein 6, 10 en 11 (Countus), de voormalige bibliotheek, de Hemmelweg en de Grotestraat 34. Enkel de voormalige basisschool De Welp is op dit moment een mogelijke inbreidingslocatie. Deze wordt echter gebruikt voor tijdelijke huisvesting en zal door de omvang en ligging slechts zeer beperkt in de woningbehoefte kunnen voorzien. De conclusie is dat de beschikbare inbreidingslocaties samen niet voldoende mogelijkheden bieden om te voorzien in de woningbouwbehoefte, zeker niet als het gaat om grondgebonden woningen. Daarom is het nodig ook te kijken naar onbebouwde percelen, zowel in bestaand bebouwd gebied als daarbuiten.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Markelo

Voorliggend bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de 'Structuurvisie Markelo'. Er is sprake van een (gedeeltelijke) uitwerking van de ambitie om de noordwestelijke dorpsrand van Markelo af te ronden.

Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld om te voorzien in een zorgvuldige inpassing, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de in de structuurvisie aangegeven wenselijke landschappelijke inpassing. Daarom wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de Structuurvisie Markelo.

4.3.2 Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025

4.3.2.1 Algemeen

In de gemeente Hof van Twente is het goed wonen, werken, recreëren en vertoeven. Een groene, landelijke gemeente met levendige kernen. De ambitie is: voor iedere inwoner een passende woning. Dit betekent niet alleen dat de huidige woningvoorraad optimaal benut moet worden, maar ook dat er gericht woningen bijgebouwd moeten worden. Dit vraagt om flexibiliteit en maatwerk, waarbij ten allen tijden de landelijke kwaliteit van de gemeente wordt gewaarborgd.

Deze woonvisie behandelt de belangrijkste ambities, speerpunten en acties van de gemeente om dit doel te bereiken. De belangrijkste ambities zijn:

1. Versnelling van de woningbouwproductie.
2. Meer betaalbare woningen realiseren.
3. Passende huisvesting realiseren voor jongeren en de ouder wordende bevolking en zorgen voor meer doorstroming op de woningmarkt.
4. Energieneutraal in 2035 en de bestaande woningvoorraad verder verduurzamen.
5. Leefbaarheid en vitaliteit waarborgen in de kernen en het buitengebied.

6. Bouwen aan een inclusieve samenleving: huisvesten van mensen met een zorgvraag en zorgen voor een evenwichtige huisvesting van huishoudens binnen de gemeente en instromers van buiten.

4.3.2.2 *Kwantitatieve behoefte*

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 de Hof is krap. Zowel starters als gezinnen en ouderen ervaren moeite bij het vinden van een geschikte woningen. 'Bouwen, bouwen, bouwen.... er is een tekort aan woningen, in alle kernen' is een stelling die in alle georganiseerde woontafels door alle betrokkenen onderschreven werd. Er wordt een piek verwacht in de woningbehoefte in de jaren tot 2030, waarna de behoefteontwikkeling stabiliseert en licht afmakt.

In de koopsector is er momenteel door gebrek aan aanbod nauwelijks keuze. Hof van Twente heeft vanouds een grote voorraad grondgebonden koopwoningen. Door grote vraag van binnen en buiten de gemeente is de beschikbaarheid gering en stijgen de gemiddelde koopprijzen fors. De vrije huursector is nog erg klein in de gemeente. Een deel van de behoefte aan geschikte ouderenwoningen zit in de vrije huursector.

Tot en met 2030 is er in de gemeente Hof van Twente 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. Specifiek in de kern Markelo is sprake van een programmaruimte van 85-90 nieuwe woningen in de periode van 2020-2030.

4.3.2.3 *Kwalitatieve behoefte*

Momenteel bestaan de kernen en het buitengebied van Hof van Twente voornamelijk uit landelijke en dorpse woonmilieus. Deze wil de gemeente vitaal en sterk houden, maar ook nieuwe kwaliteiten toevoegen zoals bijvoorbeeld met Op Stoom in Goor. Dit is in lijn met de regionale ambities om meer verstedelijking en stedelijke vernieuwing in Twente te realiseren. Per locatie bepaalt de gemeente welk woonmilieu het meest passend is. Ruimtelijk wordt eerst ingezet op transformatie, inbreiding en verdichting en als laatste op uitbreiding. Zo wordt niet alleen het waardevolle groen behouden, maar wordt ook gezorgd voor verdichting.

De gemeente wil passende huisvesting kunnen bieden voor alle doelgroepen in verschillende levens- fasen en met diverse woonwensen. Met een wachttijd van minder dan 12 maanden lijkt er in Hof van Twente geen sprake van een grote druk op de sociale huurmarkt. Wel staat betaalbaarheid in het koopsegment en de geliberaliseerde huur onder druk. Uit woontafels met jongeren blijkt dat zij moeite hebben om een betaalbare, geschikte starterwoning te vinden. De prijzen zijn hoog en het beschikbare aanbod is beperkt door gebrek aan doorstroming en weinig nieuwe (betaalbare) toevoegingen. Een andere uitdaging is de demografische verandering in de gemeente. In de komende tien jaar komen er circa 1.500 75-plussers bij. Daarmee zal de zorgvraag groter worden evenals de wens van veel oudere huishoudens om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen. Er wordt daarom ingezet op het bouwen van betaalbare starters- en gezinswoningen, maar ook levensloopbestendige grondgebonden woningen voor senioren.

In onderstaande opsomming is het woonprogramma voor de gemeente Hof van Twente voor de periode 2020-2030 weergegeven.

WONINGTYPE- EN SEGMENT	PROGRAMMA
Appartementen/studio's	20 - 30%
Waarvan koop	10 - 20%
Waarvan vrije sector huur	5 - 15%
Waarvan sociale huur	zie flexibele woningen*
Grondgebonden	60 – 70 %
Waarvan koop	45 – 55 %
Waarvan vrije sector huur	10 – 20 %
Waarvan sociale huur	-
*Flexibele woningen	Ca. 10%
Huursegmenten	

WOONPROGRAMMA HOF VAN TWENTE, 2020-2030

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie

Allereerst wordt opgemerkt dat de voorgenomen ontwikkeling uit gaat van het realiseren van een gedifferentieerd woningbouwprogramma bestaande uit vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen. Hiermee kunnen diverse doelgroepen worden bediend. Voorliggend bestemmingsplan biedt bovendien een zekere flexibiliteit waarbij het toegestane type woning niet op kavelniveau is vastgelegd. Hierdoor zijn verschuivingen in type woning mogelijk.

Wat betreft de kwantitatieve behoefte wordt opgemerkt dat in de woonvisie is opgenomen dat specifiek in de kern Markelo sprake is van een programmaruimte van 85-90 nieuwe woningen in de periode van 2020-2030. De beoogde ontwikkeling past hier binnen.

Verder geldt dat hier sprake is van een sleutelproject die nodig is voor het realiseren van woningen voor de bovenlokale en bovenregionale behoefte.

Nederland kent een groot tekort aan woningen. In 2022 is de Nationale Woon- en Bouwagenda gepubliceerd om oplossingen te bieden voor de wooncrisis. De agenda kent drie kerndoelen:

- Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
- Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
- Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Voor het geven van uitvoering aan de doelen zijn zes programma's uitgewerkt. Eén van die programma's is het programma Woningbouw. Daarin neemt het Rijk de regie op de volkshuisvesting en de woningbouw. Het Rijk maakt prestatieafspraken met mede-overheden en corporaties en in de regio's worden woondeals worden afgesloten.

Vanuit het programma Woningbouw zijn door provincie Overijssel op 13 oktober 2022 afspraken gemaakt met het Rijk over het toevoegen van ten minste 42.300 woningen tot en met 2030 in heel Overijssel. Op 21 december 2022 hebben de Twentse gemeenten en de provincie de Regionale Woondeal Twente getekend. Die woondeal bevat eveneens afspraken over het realiseren van woningen. Voor Twente gaat het om het toevoegen van ten minste 14.100 woningen. De opgave is voor de gezamenlijke gemeenten en nodig om te voorzien in de regionale en bovenregionale behoefte. Er is geen individuele onderverdeling gemaakt. Elke gemeente wordt geacht hieraan bij te dragen. Verder bevat de woondeal afspraken over de betaalbaarheid van de nieuw te bouwen woningen.

Belangrijk aspect van de Regionale Woondeal Twente is het aanwijzen van sleutelprojecten. Dat zijn projecten met een significante impact op de betreffende stad of kern en essentieel voor het realiseren van de doelstelling uit de Regionale Woondeal, het bouwen van 14.100 woningen. Voorliggend plan is aangewezen als sleutelproject en daarmee noodzakelijk om de regionale doelstelling te halen en te kunnen voorzien in voldoende woningen voor de lokale, bovenlokale en bovenregionale behoefte.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

De beoogde woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien er in de directe omgeving van het plangebied geen spoorweg aanwezig is.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);

- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Door BJZ.nu is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd, waarvan de rapportage is bijgevoegd in Bijlage 4 bij de toelichting.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszones van een deel van de Holterweg en Larenseweg. Er gelden voor de Holterweg achtereenvolgend drie verschillende snelheidslimieten: 80 km/uur, 50 km/uur en 30 km/uur. Voor de Larenseweg geldt een snelheidsregime van 50 km/uur.

Naast voorgenoemde wegen liggen er ook enkele 30 km/uur wegen nabij het plangebied. Deze wegen kennen geen wettelijke geluidszone, maar in het kader van goede ruimtelijke ordening kunnen deze wegen worden meegenomen in het onderzoek. In dit geval liggen er uitsluitend erftoegangswegen in de nabije omgeving van het plangebied. Echter, door de verkeersintensiteit, is niet uit te sluiten dat er relevante geluidbelasting afkomstig is van deze wegen. In voorliggend onderzoek is de nieuwe ontsluitingsweg dan ook meegenomen in het onderzoek.

Geluidsbelasting

De geluidbelasting ten gevolge van de Holterweg bedraagt, inclusief reductie, hoogstens 48 dB. Met deze waarde wordt voldaan aan de ambitiewaarde van 48 dB uit het gemeentelijk geluidbeleid, want deze weg kan beschouwd worden als een ontsluitingsweg, en aan voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van de Larenseweg bedraagt, inclusief reductie, hoogstens 36 dB. Met deze waarde wordt voldaan aan de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid en aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van de Nieuwe Ontsluitingsweg bedraagt, inclusief reductie, hoogstens 51 dB. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de ambitiewaarde van 48 dB uit het gemeentelijk geluidbeleid en aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

De cumulatieve geluidbelasting, de geluidbelasting van alle wegen tezamen exclusief reductie, bedraagt hoogstens 56 dB.

Hogere waarde

Een hogere waarde als gevolg van wegverkeerslawaaï afkomstig van de wegen is in voorliggend geval niet benodigd aangezien de wettelijke voorkeurswaarde niet wordt overschreden door de wegen met een wettelijke geluidszone. Omdat de ambitiewaarde van 48 dB echter wel wordt overschreden dient er echter wel onderzocht worden geluidsreducerende maatregelen toepasbaar zijn.

Afwijken van de ambitiewaarde is alleen mogelijk als bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard, een binnenniveau van 33 dB gerealiseerd kan worden en wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Maatregelen reductie geluidbelasting

Om de geluidbelasting te reduceren kan gebruik worden gemaakt van bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen, zoals in het vervolg van deze paragraaf beschreven.

Bronmaatregelen

Het geluid van een voertuig wordt veroorzaakt door het motorgeluid en het geluid van de banden. Vooral vrachtwagens zijn de afgelopen jaren veel stiller geworden. In het rekenmodel is hier al rekening mee gehouden. Daarnaast is de verwachting dat voertuigen in de toekomst nog stiller worden. Hier wordt rekening mee gehouden door de in paragraaf 2.4 beschreven aftrek toe te passen. De initiatiefnemer van het

bouwplan waar voorliggend onderzoek voor wordt uitgevoerd heeft geen invloed op het reduceren van het geluid van voertuigen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer ook geen invloed op de samenstelling van het verkeer, de verkeersintensiteit en het snelheidsregime.

Een aanpassing van het wegdektype kan zorgen voor een reductie van het bandengeluid van voertuigen. Het huidige wegdek van de Ontsluitingsweg betreft elementverharding in keperverband. Wanneer dit deel van het wegdek wordt vervangen door DGD-B kan de geluidbelasting met circa 7-10 dB verder afnemen en dit zorgt voor een geluidbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde.

Overdrachtsmaatregelen

Een grotere afstand tussen de gevel en de weg zorgt voor een lagere geluidsbelasting op de gevel. Om een lagere geluidsbelasting van 2 dB te realiseren moet de afstand tussen de gevel en de weg met 50% worden vergroot. In dit project is het niet mogelijk om met hetzelfde woonprogramma een betere geluidbelasting te creëren.

Daarnaast kan er een geluidsscherm geplaatst worden tussen de bron en het geluidgevoelig object. Het plaatsen van een geluidsscherm is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt echter onwenselijk. Daarnaast brengt het plaatsen van een geluidsscherm hoge kosten met zich mee en zal het de geluidbelasting ter plaatse van de bovenste bouwlaag niet verminderen. Overdrachtsmaatregelen zijn dan ook niet doelmatig.

Gevelmaatregelen

Als een hogere geluidsbelasting wordt toegestaan dient het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd te worden. Artikel 110 lid g van de Wgh bepaalt dat de aftrek bij het vaststellen van de noodzakelijk geluidwering 0 dB bedraagt. De cumulatieve geluidsbelasting exclusief aftrek bedraagt hoogstens 59 dB.

Er is dan ook een gevelwering van minimaal $56 - 23 = 26$ dB benodigd om ter plaatse van alle woningen aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen.

Met het plaatsen van HR++ glas kan een geluidwering van 28 dB worden bewerkstelligd. Ten tijde van de vergunningaanvraag moet aangetoond worden of met de getroffen maatregelen wordt voldaan aan dit binnenniveau van 33 dB. In bijlage 4 is op de uitsnede aangegeven welke gevels niet voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB (alle gevels met een geluidbelasting boven de 53 dB). De benodigde gevelwering is eenvoudig te berekenen per gevel namelijk: Geluidbelasting in dB – maximale binnenwaarde (33 dB) = benodigde gevelwering in dB.

Conclusie maatregelen

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoende ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig en met een gevelwering van minstens 23 dB wordt het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. De gemeente kan daarmee de ontheffing verlenen voor de te realiseren woningen voor de geluidbelasting afkomstig van de nieuwe ontsluitingsweg.

Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen aangaande het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de NEN-richtlijnen.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is ter plaatse van het plangebied een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij wordt opgemerkt dat ter plaatse van het woonperceel aan de Holterweg 26 geen bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Omdat hier de gronden reeds zijn voorzien van een woonbestemming wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.

Hierna zijn de resultaten van het uitgevoerde onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar Bijlage 5 bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

In de vaste bodem zijn geen of slechts licht verhoogde gehalten aangetoond, die geen aanleiding geven voor nader bodemonderzoek. Het grondwater is licht tot matig verontreinigd met barium, cadmium, nikkel en zink. Omdat het matig verhoogde barium-gehalte wordt beschouwd als een plaatselijk (natuurlijk) verhoogde achtergrondwaarde is nader grondwateronderzoek niet noodzakelijk.

In de mengmonsters van de fijne fractie van zowel grond als puin is geen asbest aangetoond of het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Het asfalt binnen het onderzoeksgebied is niet teerhoudend.

Geadviseerd wordt het opgeslagen asbestverdacht materiaal bij inspectiegat C7 en de asbest-verdachte nokstuk bij inspectiegat B3.4 (zie Bijlage 5) af te voeren naar een erkend acceptant.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, de gronden zijn geschikt voor het beoogde gebruik.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 **Situatie plangebied**

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van voorgenomen ontwikkeling in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, wordt geconcludeerd dat voorliggend project 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tevens wordt opgemerkt dat de woningen niet worden aangemerkt als gevoelige bestemmingen in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 **Conclusie**

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

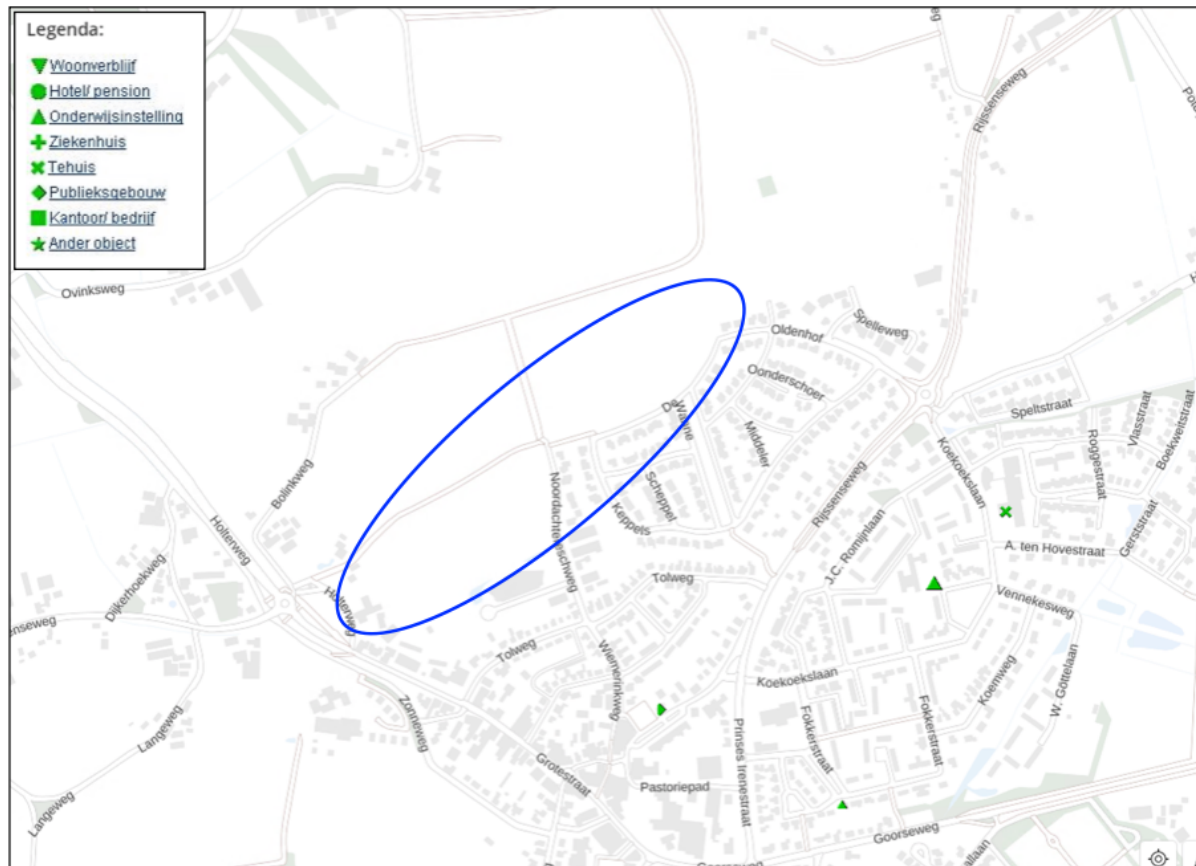
Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

5.4.2.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de kaart zijn meerdere risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde inzichtelijk gemaakt. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. De ligging van het plangebied is middels een blauwe contour indicatief aangegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

5.4.2.2 Beoordeling

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied kan in het kader van de gebiedstypen in tweeën worden gedeeld. In onderstaande afbeelding is met de rode contour weergegeven welk deel van het

plangebied wordt beschouwd als 'gemengd gebied'. Het overige deel van het plangebied wordt beschouwd als 'rustige woonwijk'.



Afbeelding 5.2: Gebiedstypen plangebied (Bron: Rho Adviseurs - bewerkt BJZ.nu)

Ter plaatse van het deel van het plangebied dat is aangewezen als 'gemengd gebied' zijn diverse functies aanwezig of toegestaan in de omgeving. Tevens is binnen dit deel van het plangebied sprake van een menging van functies (horeca, recreatie en wonen).

Ter plaatse van het deel van het plangebied dat is aangewezen als 'rustige woonwijk' is geen sprake van een menging van functies. Naast de aanwezige en beoogde woonfuncties zijn geen andere functies aanwezig of is ruim voldoende afstand aangehouden tot bestaande ter plaatse aanwezige milieubelastende functies.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden van zowel het omgevingstype 'rustige woonwijk' als het 'gemengd gebied' weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Hierbij spelen twee vragen en rol:

- past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
- laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of de realisatie van het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningen. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake. Daarnaast heeft dit bestemmingsplan deels betrekking op gronden met de bestemmingen 'Horeca' en 'Recreatie'.

Ten aanzien van de bestemming 'Horeca' wordt opgemerkt dat het gaat om een bestaand bestemmingsvlak met bouwvlak. Zowel het bestemmingsvlak als het bouwvlak komen als gevolg van voorgenomen ontwikkeling niet dicht op reeds bestaande woningen in de omgeving te liggen. Van (verdere) aantasting van het woon- en leefklimaat is dan ook geen sprake.

Ook ten aanzien van de bestemming 'Recreatie' wordt opgemerkt dat het gaat om een bestaand bestemmingsvlak en bouwvlak. Het bestemmingsvlak komt niet dicht op reeds bestaande woningen in de omgeving te liggen. Wel wordt het bouwvlak in het voorliggende bestemmingsplan verlegd. Hierbij is rekening gehouden met de aan te houden richtafstanden die gelden voor een 'gemengd gebied'. Ter plaatse zijn recreatiebungalows toegestaan. Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" kan dit het best worden vergeleken met functie 'Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keukens)'. Dit betreft een milieucategorie 3.1 functie met een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Ten aanzien van alle bestaande en toekomstige woningen wordt voldaan aan voorgenoemde richtafstand. Uitsluitend ten aanzien van de bedrijfswoning aan de Holterweg 18 (gelegen binnen de horecabestemming) wordt niet voldaan aan voorgenoemde richtafstand. Echter is eigenaar van voorgenoemde bedrijfswoning tevens eigenaar en exploitant van de gronden met de recreatiebestemming. Gelet op het vorenstaande is het niet noodzakelijk de richtafstand van 30 meter in acht te nemen. Van (verdere) aantasting van het woon- en leefklimaat is dan ook geen sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of nieuwe functies de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. In dit geval worden de woningen binnen het plangebied aangemerkt als nieuwe milieugevoelige functies.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich gronden waar milieubelastende functies zijn toegestaan. Hieronder wordt nader ingegaan op deze functies. Opgemerkt wordt dat voor veehouderijen, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur geldt. Bij veehouderijen zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige

veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur buiten beschouwing blijven, maar worden wel de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

Adres	Functie	Milieucategorie	Grootste richtafstand	Planologische afstand
Bolinkweg 2	Grondgebonden veehouderij	3.2	10 m (stof en geluid) **	0 m
Noordachtereschweg 3-103	Maatschappelijk	2	10 m **	35 m
Noordachtereschweg 2, 4, 6, 10, 10a	Bedrijvigheid	2	10 m **	35 m
Noordachtereschweg 6a	Aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. <1.000 m ²	3.1	30 m **	50 m
Noordachtereschweg 8	Timmerwerkfabriek	3.1	30 m **	70 m
Noordachtereschweg 8D	Vervaardiging en reparatie van producten van metaal - mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2	50 m **	75 m
Noordachtereschweg 10	Aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. > 1.000 m ²	3.1	30 m **	35 m

* *Rustige woonwijk*

** *Gemengd gebied*

Zoals uit voorgaande tabel blijkt wordt niet in alle gevallen aan de geldende richtafstanden voldaan. Ten aanzien van de gevallen waar wel aan de richtafstanden wordt voldaan wordt geconcludeerd dat geen sprake is van onevenredige aantasting van de ontwikkelingsmogelijkheden en dat de beoogde woningen hier geen (onevenredige) hinder van ondervinden.

Hierna wordt nader in gegaan op de functies waar niet wordt voldaan aan de geldende richtafstanden.

Bolinkweg 2

Aan de Bolinkweg 2 is planologisch gezien een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Het bouwvlak grenst aan het woonperceel aan de Holterweg 26, daar waar op basis van voorliggend bestemmingsplan twee extra woningen mogelijk worden gemaakt.

De feitelijke bedrijfsgebouwen en stallen liggen op een afstand van circa 33 meter van het woonperceel aan de Holterweg 26. Aangezien hier reeds een woning aanwezig is, is de bestaande woning maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijfsperceel aan de Bolinkweg 2. Het woonperceel aan de Holterweg 26 wordt in het voorliggende bestemmingsplan niet vergroot en de beoogde woningen kunnen in geen geval dicht op het agrarisch bedrijfsperceel gerealiseerd worden dan de bestaande woning. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het agrarisch bedrijfsperceel aan de Bolinkweg 2 niet onevenredig wordt belemmerd. Daarnaast is ter plaatse van de beoogde woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

Met voorliggend bestemmingsplan worden nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd. In de nabijheid van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijfspercelen aanwezig waar veehouderijen aanwezig of toegestaan zijn.

Het plangebied ligt grotendeels binnen de bebouwde kom. Uitsluitend het woonperceel aan de Holterweg 26 maakt onderdeel uit van het buitengebied.

In onderstaande tabel zijn de in nabijheid van het plangebied aanwezige agrarische bedrijfspercelen opgenomen. Per agrarisch bedrijfsperceel is de afstand tot het plangebied weergegeven. Hierin is onderscheid gemaakt tussen het woonperceel aan de Holterweg 26 en de overige beoogde woningen in Markelo Noord. Dit omdat het woonperceel Holterweg 26 onderdeel uitmaakt van het buitengebied en de rest van het plangebied binnen de bebouwde kom ligt, waarvoor andere afstanden/normen gelden. Uit is gegaan van de maximale planologische mogelijkheden van de betreffende agrarische bedrijfspercelen. De afstanden zijn gemeten tussen de grens van het bouwvlak van het agrarisch bedrijfsperceel en het dichtstbij gelegen beoogde geurgevoelige object.

Agrarisch bedrijfsperceel	Type veehouderij	Afstand tot woonperceel Holterweg 26	Afstand tot beoogde woningen rest plangebied
Bolinkweg 2	Rundveehouderij	0 m	65 m
Bolinkweg 3	Rundveehouderij	125 m	200 m
Bolinkweg 7	Rundveehouderij	240 m	250 m
Larenseweg 1	Rundveehouderij	80 m	130 m
Langeweg 2	Varkenshouderij	190 m	250 m
Langeweg 1	Rundveehouderij	230 m	260 m
Dijkerhoekweg 5	Rundveehouderij	210 m	310 m

Ten aanzien van de omliggende rundveehouderijen wordt in nagenoeg alle gevallen voldaan aan de vaste afstand van 50 meter en 100 meter.

Uitsluitend ten aanzien van het agrarisch bedrijfsperceel aan de Bolinkweg 2 wordt niet voldaan aan de vaste afstanden indien wordt gemeten tussen het agrarisch bouwvlak en de beoogde geurgeoelige objecten. Echter wordt opgemerkt dat de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten op een grotere afstand plaatsvinden. De meest nabij gelegen stal ligt op circa 33 meter en 110 meter van respectievelijk het woonperceel Holterweg 26 en dichtstbijzijnde nieuwe geurgeoelige objecten in Markelo Noord.

Gelet op het feit dat aan de Holterweg 26 reeds een geurgeoelig object aanwezig is, is het redelijkerwijs niet te verwachten dat het agrarisch bedrijfsperceel in de toekomst verder kan uitbreiden in de richting van het plangebied. Het woonperceel aan de Holterweg 26 ligt deels binnen de geurcirkels. Daarom wordt in voorliggend bestemmingsplan een aanduiding opgenomen waarbinnen geen nieuwe geurgeoelige objecten zijn toegestaan. Hiermee worden de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden behorend bij het agrarisch bedrijfsperceel aan de Bolinkweg 2 in stand gehouden. Bovendien is ter plaatse van de beoogde geurgeoelige objecten op het perceel Holterweg 26 sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de overige beoogde geurgeoelige objecten in Markelo Noord wordt voldaan aan de vaste afstand van 100 meter.

Verder is aan de Langeweg 2 een varkenshouderij aanwezig/toegestaan. Voor dergelijke veehouderijen gelden geen vaste afstanden maar aan te houden odour normen. Gelet op de onderlinge afstand(en) en het feit dat bestaande geurgeoelige objecten van derden dicht op het betreffende agrarisch bedrijfsperceel liggen, wordt geconcludeerd dat het betreffende agrarisch bedrijfsperceel niet onevenredig wordt belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is ook ten gevolge van dit agrarisch bedrijfsperceel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten ter plaatse van de beoogde geurgeoelige objecten die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 *Natura 2000*

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

5.7.1.1.1 **Situatie plangebied**

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Borkeld' ligt op circa 2,5 kilometer afstand van het plangebied.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is er een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase (tijdelijk karakter) en de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar Bijlage 6 bij deze toelichting.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat voor zowel de aanlegfase als de toekomstige gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling, ten aanzien van stikstof, niet vergunningsplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming.

5.7.1.2 *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.7.1.2.1 **Situatie plangebied**

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN ligt op circa 840 meter afstand van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.2 **Soortenbescherming**

5.7.2.1 *Algemeen*

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

5.7.2.2 *Situatie plangebied*

In dit geval is door Natuurbank Overijssel een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 7 bij deze toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de resultaten.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte 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, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de werktuigenberging en het schuurtje gesloopt worden en de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die een vaste rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten af. Deze functie is voor

de voorkomende soorten niet beschermd en aantasting leidt niet tot wettelijke consequenties.

5.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

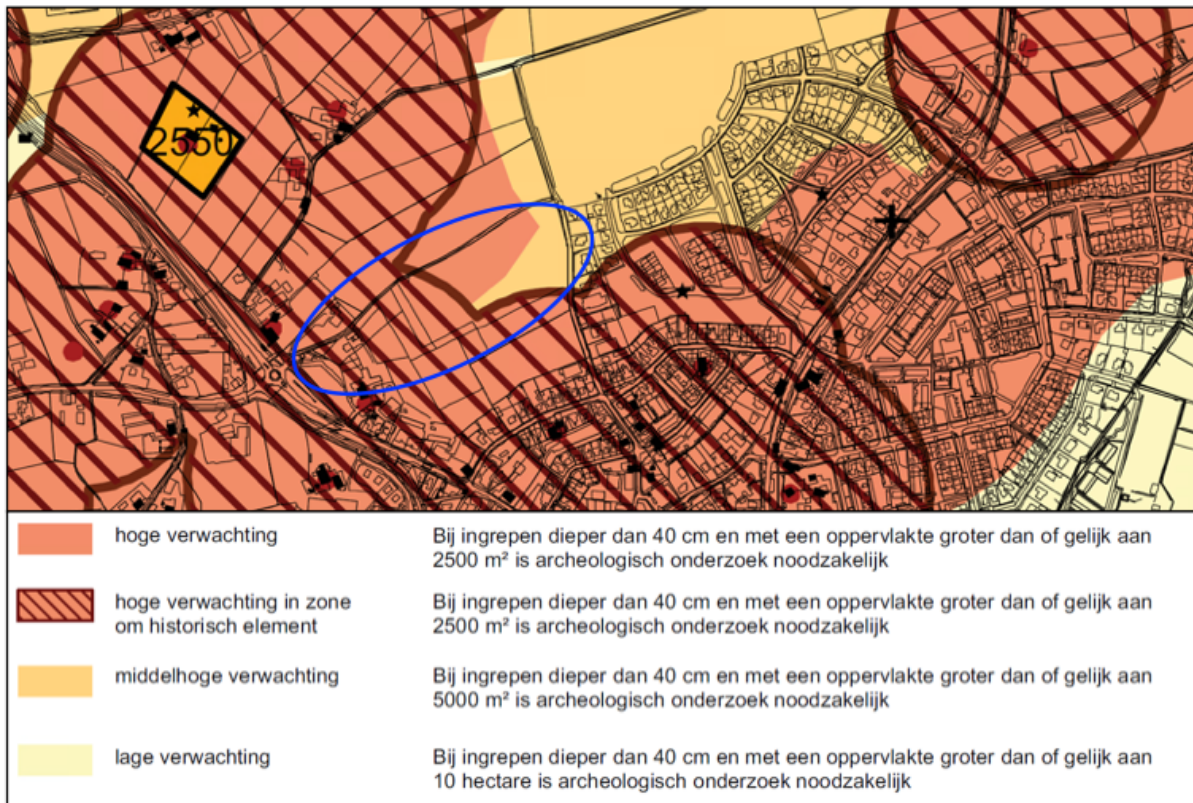
Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

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.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Hof van Twente heeft archeologiebeleid vastgelegd in een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn ter plaatse van het plangebied gedeeltelijk de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2' opgenomen.

In afbeelding 5.3 is een uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Hof van Twente opgenomen. Hierin is het plangebied indicatief aangegeven met een blauwe omlijning. Zoals te zien geldt ter plaatse van het plangebied een middelhoge en hoge archeologische verwachting en gedeeltelijk een hoge verwachting in een zone om een historisch element.



Afbeelding 5.3: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (Bron: gemeente Hof van Twente)

Omdat binnen het plangebied bodemingrepen zullen plaatsvinden dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en 5.000 m², is in het kader van voorliggend bestemmingsplan een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoek is opgenomen in Bijlage 8 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Het plangebied bevat waarschijnlijk archeologische resten. De kans dat die door de voorgenomen ingrepen worden verstoord is aanzienlijk, ondanks dat deze resten hoofdzakelijk onder een plaggendeck van minimaal circa 55 cm te verwachten zijn. Op basis van de geïnventariseerde gegevens zijn er geen redenen om aan te nemen dat de natuurlijke ondergrond en ook het onderste deel van het plaggendeck is verstoord. Wel is er een kans dat in het centrale deel van het plangebied enige egalisatie heeft plaatsgevonden. Zo ja, dan is deze vermoedelijk beperkt gebleven tot het plaggendeck. Aangezien het plangebied aldoor onbebouwd is gebleven is de bodemverstoring waarschijnlijk beperkt gebleven tot het plaggendeck. Dit was ook het geval direct ten zuiden van het plangebied. Verkennend booronderzoek - normaliter de vervolgstap na een bureauonderzoek zal hier zeer waarschijnlijk niets aan toevoegen. Geadviseerd wordt daarom vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven, waarbij het zwaartepunt op deel ten westen van de Noordachtereschweg ligt. Voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek is een door het bevoegd gezag goed te keuren Programma van Eisen benodigd.

De resultaten zijn overlegd met de regio archeoloog en er is besloten om vervolgonderzoek uit te voeren nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Ter bescherming van eventuele archeologische waarden zijn de geldende archeologische dubbelbestemmingen overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden waar voorliggend plan invloed op heeft. Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Ter bescherming van eventuele archeologische waarden zijn de geldende archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2' overgenomen in voorliggend bestemmingsplan waardoor vervolgonderzoek noodzakelijk is alvorens de woningbouwontwikkeling wordt uitgevoerd.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);

Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen

voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Borkeld' ligt op circa 2,5 kilometer afstand van het plangebied. In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door BJZ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie als gevolg van het voornemen. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 6 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de resultaten.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat voor zowel de aanlegfase als de toekomstige gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling, ten aanzien van stikstof, niet vergunningsplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in een directe eindbestemming waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake kan zijn van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan. In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.' Aangezien hier sprake van is, dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden (2.000 woningen of meer) wordt geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Voor deze ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De conclusie van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een milieueffectrapportage noodzakelijk maakt. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in Bijlage 9 bij deze toelichting.

5.9.3 Conclusie

Voorliggend plan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

Hoofdstuk 6 Wateraspecten

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Rijn en IJssel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta, Vechtstromen en Rijn en IJssel.

Het waterschap Rijn en IJssel heeft de doelen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschreven. Naast het uitvoeren van kerntaken zijn het aanpassen van de leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering en waterveiligheid de grootste prioriteiten. Ook een schone leefomgeving en de circulaire economie en energietransitie staan hoog op de agenda.

Het waterbeheerprogramma is een belangrijk instrument, waarmee het waterschap aangeeft welke beleidsdoelen het nastreeft, welke inspanningen het pleegt om dat beleid te realiseren en welke financiële middelen daarmee gemoeid zijn. De sturende werking ervan wordt mede bepaald door de mate waarin doelen en maatregelen geconcretiseerd worden. Voor het overgrote deel zijn de lange termijn doelen voor de

beleidsthema's al vastgesteld; het waterbeheerprogramma 2022-2027 geeft aan hoe het waterschap in de planperiode met deze doelen aan de gang gaat en waar het waterschap in 2027 denkt te staan.

6.1.5 Waterplan Hof van Twente

Het waterplan is een overkoepelend beleidsstuk over het waterbeheer in de gemeente Hof van Twente dat ook door de waterbeheerders – de waterschappen Vechtstromen (voorheen Regge en Dinkel) en Rijn en IJssel en drinkwaterleidingbedrijf Vitens is vastgesteld. Het waterplan geeft een visie hoe het watersysteem binnen de gemeente over ongeveer 25 jaar er uit ziet en welke maatregelen er op korte en lange termijn daarvoor nodig zijn. De visie wordt op basis van drie invalshoeken beschreven, te weten:

- Twents landschap: Water speelt een belangrijke rol in het gevarieerde en kleinschalige landschap. Het water is zo ingericht dat meerdere functies tegelijk kunnen vervullen. Het waterbeheer sluit zoveel mogelijk aan bij de natuurlijke omstandigheden, zoals hoogteligging, grondwaterstroming en bodemsoort.
- Ruimte voor water: De visie is gericht op het ontwikkelen van een robuust en veerkrachtig watersysteem met als doel wateroverlast en verdroging zoveel mogelijk te voorkomen. Om dit te bereiken is er voldoende ruimte nodig voor het vasthouden en tijdelijk bergen van water. Voor de verbetering van de waterkwaliteit dienen de vervuilende lozingen te worden beperkt. Door het afkoppelen van schoon hemelwater van de riolering wordt de emissie door lozingen vanuit riooloverstorten en rioolwaterzuiveringen gereduceerd.
- Beleving van water: In de woon- en werkomgeving is water zichtbaar, bereikbaar en veilig voor bijvoorbeeld vissers en wandelaars. Zichtbaar water dat beleefd wordt, is er niet alleen om van te genieten, maar ook er van bewust van te zijn. Om dit te bereiken wordt het hemelwater bij voorkeur met bovengrondse voorzieningen ingezameld en geïnfiltreerd.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Waterhuishoudkundig plan

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is door Smit Civiele Techniek een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Het volledige waterhuishoudkundig plan is opgenomen in Bijlage 10. Hierna wordt aangegeven op welke wijze vormgegeven kan worden om een duurzaam gescheiden watersysteem ter plaatse van het plangebied te realiseren.

6.2.2.1 *Bouwpeil*

Het bouwpeil voor Markelo Noord wordt geadviseerd 0,30 meter hoger dan kruin van de weg. Voor woningen met een kruipruimte en minimaal 1,00 meter boven de gemiddelde hoogst grondwaterstand (GHG).

6.2.2.2 *Vuilwater*

Het vuilwater wordt afgevoerd middels een VWA-riool. Het vuilwaterriool van Markelo-Noord dient op de Noordachtereschweg aangesloten te worden. Vanaf hier stroomt het equivalent af naar gemaal Markelo aan de Roosdomsweg.

Het is mogelijk om het vuilwater van het gehele plangebied onder vrij verval aan te bieden bij de rotonde Holterweg. Echter het riool(gemaal) aldaar zit aan de maximale capaciteit. Daarom wordt aangesloten op het riool in de Noordachtereschweg. Om dit onder vrij verval mogelijk te maken dient het riool in de Noordachtereschweg tot de kruising Tolweg vervangen te worden door een dieper gelegen riool.

In dit ontwerp zijn de kritische put- en leidinghoogtes weergegeven. Het vuilwaterriool heeft overal in het plangebied een diameter van 250 mm en voldoet aan de uitgangspunten zoals onderstaand weergegeven.

Het ontwerp voldoet aan de eisen gesteld in de module C2100 van de Kennisbank Riolerings, met daarbij de volgende specifieke eisen:

1. Het bodemverhang van een vuilwaterriool helt in de richting van de afvoerlocatie;
2. Voor het afschot in de hoofdstrengen van het vuilwaterriool worden uitgangspunten gehanteerd zoals weergegeven in de onderstaande opsomming:

0 m1 – 150 m1	1:250
151 m1 – 300 m1	1:330
301 m1 – 1000 m1	1:500
1001 m1 – en meer	1:1000

3. Het verloop is afhankelijk van de afstand en de belasting en is tevens afhankelijk van de schuifspanning, welke minimaal 1,0 N/m² moet zijn;
4. De maximale vullingsgraad van de leidingen bedraagt 50%.

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd voor de woningbouwlocatie:

- Woningbezetting van 2,5 inwoners per woning;
- Vuilwaterstroom bedraagt 10 l/inw/uur, gedurende 12 uur.

Het totale stedenbouwkundig plan gaat uit van circa 100 woningen, hiermee komt de maatgevende afvoercapaciteit van het vuilwaterriool op 2,5 m³ per uur (250 inw. x 0,01 m³). De eerste fase gaat uit van 44 woningen, hiermee komt de maatgevende afvoercapaciteit van het vuilwaterriool op 1,1 m³ per uur (110 inw. x 0,01 m³).

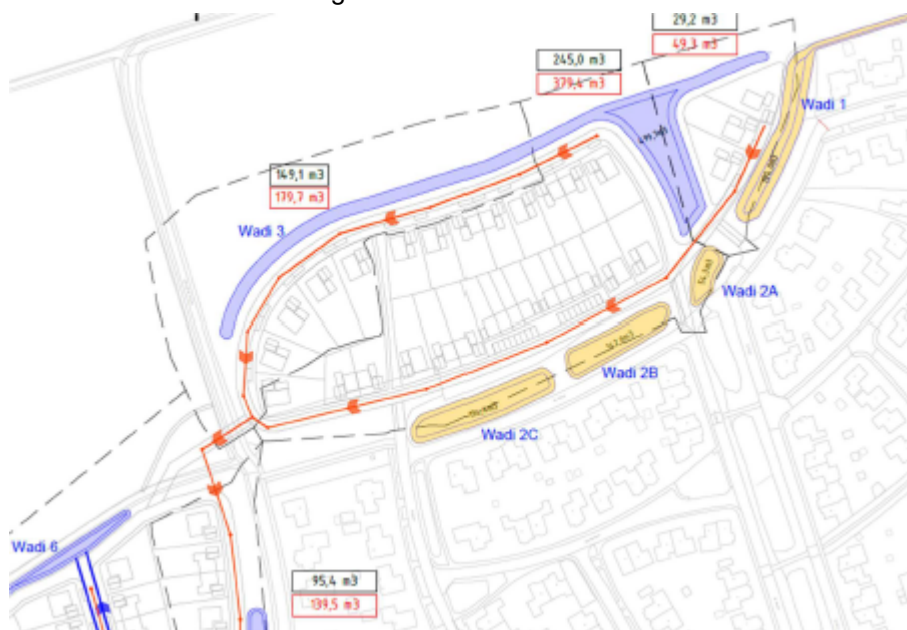
6.2.2.3 *Hemelwater*

Het afstromende hemelwater van daken en terreinverharding wordt in de openbare ruimte geborgen en geïnfiltreerd. Hemelwater van de woningen wordt aan de perceelsgrens aangeboden en zal via oppervlakkige afstroming naar de berging/infiltratievoorzieningen afgevoerd worden. Voor het totale plan dient 1892,8 m³ water geborgen te worden in het plangebied. Voor de eerste fase met 44 woningen gaat het om een bergingsopgave van 726 m³.

De voorzieningen voor het bergen en infiltreren van het water bestaan voornamelijk uit wadi's, zaksloten en een ondergrondse voorziening.

Het voornemen is om in het plangebied negen infiltratie-/bergingsvoorzieningen voor hemelwater te realiseren. Uit het waterhuishoudkundig plan volgt dat er (ruim) voldoende bergingscapaciteit is te realiseren. Een en ander is weergegeven in onderstaande tabel en afbeelding 6.1 en 6.2. Voor de uitvoering van de eerste fase met 44 woningen zullen de wadi's 4 tot en met 8 gerealiseerd moeten worden te voorzien in

voldoende bergingscapaciteit (totaal 1431 m³) en een overloop naar de watergang aan de Holterweg.



Afbeelding 6.1: Schematisch ontwerp Markelo-Noord oost



Afbeelding 6.2: Schematisch ontwerp Markelo-Noord west

Nummer	Talud	Diepte berging	oppervlakte wadi	Capaciteit m3	te bergen m3 eis
Wadi 1	1:10	0,3	305 + (122*0,84)	193,98	49,3
Wadi 2a	1:5	0,3	181	54,3	379,4
wadi 2b	1:5	0,3	476	142,8	
wadi 2c	1:5	0,3	648	194,4	
Wadi 3	1:10	0,3	799 + (250 * 0,84)	499,7	179,7
Wadi 4	1:3	0,3	1065	319,5	123,3
Wadi 5	1:3	0,3	637	191,1	139,5
Wadi 6	1:3	0,3	351	105,3	292,4
Wadi 7	1:3	0,3	473	141,9	229,7
Wadi 8	1:1	1,2	561	673,2	300
Totaal				2516,18	1693,3
Kleuren geven de koppeling van infiltratievoorzieningen aan					

6.2.3 Conclusie

Het hemelwater wordt zo veel mogelijk bovengronds af gevoerd naar infiltratievoorzieningen. Het vuilwater dient separaat te worden aangeboden en kan -van het hele plangebied- onder vrij verval aangeboden worden in de Noordachtereschweg. Dit mits het riool daar opnieuw en verdiept aangelegd wordt tot de Tolweg.

Het verkennend bodemonderzoek ten grondslag ligt aan het in Bijlage 10 opgenomen waterhuishoudkundig plan laat zien dat op enkele plekken lagen in de bodem aanwezig zijn die de infiltratie van hemelwater kunnen bemoeilijken. Dit geeft onvoldoende informatie over de geohydrologische toestand ter plaatse van de toekomstige infiltratievoorzieningen.

Ondanks dat de ontwateringsdiepte in het grootste gedeelte van het plangebied dieper is dan 2,5 meter, bestaat de kans dat de grondwaterstand langs de noordzijde van het westelijke deel van het plangebied niet voldoende laag is om hemelwater te kunnen infiltreren in een dergelijke voorziening.

Geadviseerd wordt aanvullend geohydrologisch onderzoek te doen voorafgaand aan het civieltechnisch ontwerp. Dit aanvullend onderzoek moet bestaan uit minimaal drie zaken:

- Beschrijven bodemopbouw (boorprofiel beschrijving);
- Doorlatendheid onderzoek in de onverzadigde zone d.m.v. omgekeerde boorgatmethode;
- Meerjarige grondwatermonitoring (met telemetrische dataloggers) om inzicht te krijgen in de lokaal optredende grondwaterstanden.

Indachtig voorgenoemde adviezen vormt het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 7 Juridische planopzet

7.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die (digitaal) bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

7.2 Opbouw van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP 2012 (Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012). De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

7.2.2.1 Begrippen

In Artikel 1 zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

7.2.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten (Artikel 2) uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt de digitale verbeelding.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in onder andere:

- **Bestemmingsomschrijving:** Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- **Bouwregels:** In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- **Afwijken van de bouwregels:** Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.
- **Specifieke gebruiksregels:** In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd.
- **Afwijken van de gebruiksregels:** Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van functies die in eerste aanleg strijdig zijn met de bestemmingsomschrijving of de specifieke gebruiksregels;

7.2.4 Algemene regels

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 12):* deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- *Algemene bouwregels (Artikel 13):* in de algemene bouwregels is opgenomen dat de bestaande maatvoering van gebouwen in afwijking van de regels geldt als minimale of maximale maatvoering;
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 14):* in deze regel is aangegeven wat onder verboden gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming;
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 15):* in de algemene aanduidingsregels is de algemene aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' beschreven;
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 16):* in deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Overige regels (Artikel 17):* in dit artikel zijn regels in verband met parkeren opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Bestemmingen

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Qua systematiek is aangesloten bij de bestemmingsplannen "Markelo" (vastgesteld op 4 oktober 2022) en "Buitengebied Hof van Twente" (vastgesteld 16 december 2014).

Artikel 3 Bedrijf - Openbaar nut

De bestemming 'Bedrijf - Openbaar nut' is toegekend aan de gronden ter plaatse van het bestaande nutsgebouw in het westen van het plangebied.

De voor 'Bedrijf - Openbaar nut' bestemde gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor utilitaire voorzieningen, zoals transformatorstations, gemalen en gasdrukregel- en meetstations.

Artikel 4 Groen

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de gronden waar de belangrijkste groenstructuren aanwezig zijn en/of worden aangelegd.

De voor 'Groen' bestemde gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor semi-agrarische doeleinden in de vorm van weide en grasland, dagrecreatief medegebruik, groenvoorzieningen en toegangspaden en inritten naar omliggende bestemmingen. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud van groen en water worden gebouwd.

Artikel 5 Horeca

Op basis van het bestemmingsplan "Markelo" zijn de gronden binnen het plangebied deels voorzien van de bestemming 'Horeca'. In het kader van voorliggend bestemmingsplan blijft een deel van de bestemming 'Horeca' behouden. Hierbij is het bestemmingsvlak en bouwvlak verkleind. Voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels is aangesloten bij de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Markelo".

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor horeca categorie 1 en 2, bedrijfswoningen, terrassen en groenvoorzieningen. Gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Het aantal bedrijfswoningen bedraagt maximaal twee. De maximum bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 10 meter.

Artikel 6 Recreatie

Op basis van het bestemmingsplan "Markelo" zijn de gronden binnen het plangebied deels voorzien van de bestemming 'Recreatie'. In het kader van voorliggend bestemmingsplan blijft een deel van de bestemming 'Recreatie' behouden. Hierbij is het bestemmingsvlak en bouwvlak verkleind. Voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels is aangesloten bij de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Markelo".

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor recreatiebungalows, bestaande bedrijfswoningen en groenvoorzieningen.

Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximum bouwhoogte bedraagt in voorliggend geval maximaal 10 meter, met dien verstande dat voor de recreatiebungalows geldt dat de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 6 m. Het aantal recreatiebungalows bedraagt maximaal 15. Daarnaast mag de inhoud van een recreatiebungalow niet meer dan 200 m³ bedragen. Verder mag het maximum bebouwingspercentage van het erf niet meer dan 5% bedragen.

Artikel 7 Wonen

Ter plaatse van het woonperceel aan de Holterweg 26 zijn de gronden overeenkomstig het bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente" voorzien van de bestemming 'Wonen'. Voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels zijn de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente" overgenomen. Wel is het maximaal toegestane aantal woningen verhoogd van één woning naar drie woningen. Daarnaast is in verband met het naastgelegen agrarisch bedrijfsperceel de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geurgevoelige objecten' opgenomen op een deel van de woonbestemming. Ter plaatse van de gronden met voorgenoemde aanduiding zijn geurgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geurhinder niet toegestaan. Reden hiervoor is om de bestaande ontwikkelmogelijkheden van het naastgelegen agrarisch bedrijfsperceel in stand te houden. Bovendien wordt hiermee geborgd dat nieuwe geurgevoelige objecten uitsluitend op aanvaardbare afstand gerealiseerd mogen worden zonder dat sprake is van geurhinder ten gevolge van het naastgelegen agrarisch bedrijfsperceel.

Artikel 8 Woongebied - 1

Ter plaatse van de beoogde woningen voor Markelo Noord en de bijbehorende gronden is de bestemming 'Woongebied - 1' toegekend.

Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen. De gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De voorgevel van de woningen wordt gebouwd in de aanduiding 'gevelijn'. Het aantal woningen bedraagt maximaal 107. De woningen mogen vrijstaand of twee-aaneen worden gebouwd, met dien verstande dat de woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' tevens aaneengebouwd mogen worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangeduid op de verbeelding door middel van maatvoeringsaanduidingen. Het maximale bebouwingspercentage van het erf is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.

Ook zijn regels opgenomen voor overkappingen ten behoeve van het wonen, gebouwen en overkappingen voor verkeers- of verblijfsdoeleinden of voor openbare nutsdoeleinden en overige bouwwerken.

In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Hier is tevens een voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, ten behoeve van de realisatie van waterbergende voorzieningen..

Artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting 1

Deze archeologische dubbelbestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden met de bestaande archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1'.

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het herstel en

behoud van archeologische waarden. Ter bescherming van deze gronden zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Artikel 10 Waarde - Archeologische verwachting 2

Deze archeologische dubbelbestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden met de bestaande archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'.

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden. Ter bescherming van deze gronden zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Artikel 11 Waarde - Boom

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter plaatse van de waardevolle bomen. Deze dubbelbestemming is overgenomen van het bestemmingsplan "Markelo".

De voor 'Waarde - Boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de levensvatbaarheid en ruimtelijke, monumentale en ecologische betekenis van bomen met dien verstande dat bij de beoordeling van het behoud van de bomen ook rekening wordt gehouden met de gemeentelijke Bomenverordening.

Bestaande gebouwen en bouwwerken zijn binnen de bestemming toegestaan.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Het plangebied is voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid op te delen in tweeën. Voor de twee noordelijke woonclusters is de gemeente initiatiefnemer. Hiervoor geldt dat er sprake is van een sluitende grondexploitatie. Voor alle kosten is dekking. Hiermee is het project financieel haalbaar.

Voor de overige gronden binnen het plangebied geldt dat initiatiefnemer particulieren zijn. Hiervoor wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels een anterieure overeenkomst en de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd.

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorliggende bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorliggende bestemmingsplan voorgelegd aan waterschap Rijn en IJssel.

9.2 Inspraak

Ten behoeve van de planvorming zijn er op 31 januari, 2 en 7 februari 2022 digitale informatiavonden geweest over het plan Markelo-Noord. Daarop zijn verschillende reacties binnengekomen, onder andere over verkeer, de stedenbouwkundige opzet, doelgroepen, etc. Ook zijn er met verschillende burens gesprekken geweest om de reacties door te spreken. Vervolgens is er op 6 juli 2022 een inloopbijeenkomst in Het Beaufort geweest om de opgehaalde reacties en aanpassingen aan het plan te bespreken. De opgehaalde reacties zijn waar mogelijk verwerkt in het plan en hebben geleid tot het ontwerpbestemmingsplan.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 27 april 2023 tot en met 7 juni 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 14 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een zienswijzennotitie. De zienswijzennotitie is opgenomen in Bijlage 11 van deze plantoelichting. In de zienswijzennotitie is per onderdeel aangegeven of en welke aanpassingen zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan. Omdat er op een aantal punten aanpassingen zijn doorgevoerd in de regels en verbeelding, is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

**Opdrachtgever**

Gemeente Hof van Twente

Projectleider**Plannaam**

Markelo-Noord

Opgesteld door**Adres**

Gemeente Hof van Twente

De Höfte 7

7471DK Goor

www.hofvantwente.nl

Markelo-Noord



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

Markelo-Noord

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Bedrijf - Openbaar nut	10
Artikel 4	Groen	11
Artikel 5	Horeca	12
Artikel 6	Recreatie	14
Artikel 7	Wonen	16
Artikel 8	Woongebied - 1	18
Artikel 9	Waarde - Archeologische verwachting 1	21
Artikel 10	Waarde - Archeologische verwachting 2	23
Artikel 11	Waarde - Boom	25
Hoofdstuk 3	Algemene regels	26
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	26
Artikel 13	Algemene bouwregels	27
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	28
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	29
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 17	Overige regels	31
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	32
Artikel 18	Overgangsrecht	32
Artikel 19	Slotregel	33

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Markelo-Noord' met identificatienummer NL.IMRO.1735.MarkeloNoord-VS10 van de gemeente Hof van Twente;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, alsmede nevenactiviteiten in de vorm van kappers, autorijscholen, assurantiekantoren, verzekeringskantoren, schoonheidsspecialistes, hondentrimsalons, kinderopvang, pedicures en naar de aard daarmee qua uitstraling op het woonmilieu vergelijkbare activiteiten en met uitzondering van detailhandel en webwinkels, maar inclusief internetverkoop, dat in (bijgebouwen bij) de woning wordt uitgeoefend;

1.6 aaneengebouwd:

meer dan twee woningen waarvan ten minste 1 gevel van de hoofdgebouwen aaneen zijn gebouwd;

1.7 achtererf:

het deel van het bouwperceel dat is gelegen achter de bouwstrook;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bebouwingspercentage:

een in het plan aangeduid percentage, dat de grootte van het in de regels aangegeven bouwvlak of erf aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.10 bed and breakfast:

een kleinschalige overnachtingaccommodatie bestaande uit maximaal vier bedden, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf in de bestaande en legale woning in combinatie met het serveren van ontbijt, waarbij de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van bed & breakfast maximaal 50 m² mag zijn;

1.11 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.12 bedrijfswoning:

een woning, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, van wie de huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.13 bestaand en legaal:

bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime, waarbij geldt dat voor zover het gebruik betrekking heeft op nevenactiviteiten, deze nevenactiviteiten mogen worden uitgeoefend in de vorm en omvang zoals toegestaan op grond van het voorheen geldend planologisch regime;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk:

een vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.17 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag:

het geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw, uitgezonderd kelders;

1.20 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwstrook:

het maatvoeringsvlak op het bouwperceel dat grenst aan de voorgevelbouwgrens;

1.23 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.24 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.25 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van uitsluitend afhaalmaaltijden en de bereiding daarvan;

1.26 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek en ondergeschikte detailhandel;

1.27 erf:

de door kadastrale grenzen dan wel door herkenbare andere perceelsbegrenzing afgebakende gronden, die direct zijn gelegen bij een gebouw met een zelfde bestemming;

1.28 erker:

een ondergeschikte uitbouw aan een gebouw met een beperkte omvang waardoor het aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;

1.29 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.30 gebruik:

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

1.31 geurgevoelige objecten:

een object als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij;

1.32 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.33 horecabedrijf:

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt (en) verstrekt, zoals een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie. Het uitsluitend verstrekken van afhaalmaaltijden valt niet onder horeca;

1.34 horeca, categorie 1:

een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

1.35 horeca, categorie 2:

een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's, inclusief het geven van feesten en partijen;

1.36 internetverkoop:

het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom;

1.37 openbare ruimte:

rijwegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;

1.38 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.39 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven (hieronder mede begrepen carports). Een overkapping is geen overig bouwwerk;

1.40 paardenbak:

een terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

1.41 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.42 semi-agrarische doeleinden:

vormen van extensief, niet-bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik, al dan niet met een recreatief karakter;

1.43 voorgevel:

de gevel van een gebouw die in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming, als voorkant van dat gebouw kan worden aangemerkt;

1.44 voorgevelbouwgrens:

het naar de weg gekeerde deel van de bouwgrens, voorzover niet in de verbeelding aangegeven als gevellijn;

1.45 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die de voorgevels van gebouwen en indien (nog) geen gebouwen aanwezig zijn, de voorgevelbouwgrenzen verbindt;

1.46 vrijstaande woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw niet direct is verbonden met het hoofdgebouw van een andere woning;

1.47 webwinkel:

het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er tevens sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom;

1.48 woning:

een complex van ruimten, als een zelfstandig gedeelte van een gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken van dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

vanaf de zijdelingse grens van een bouwperceel tot enig punt van een gebouw;

2.7 peil:

1. Voor een bouwwerk in een bouwvlak, waar het peil ter plaatse is aangeduid: het niveau van 20 cm tot 35 cm boven de hoogte van de bij deze aanduiding gelegen aansluitende bestaande openbare ruimte;
2. Indien ter plaatse geen aanduiding in een bouwvlak is aangegeven: het niveau van 20 cm tot 35 cm boven de hoogte van de aansluitende bestaande openbare ruimte, dan wel de bestaande afwijking tot de mate waarin een bouwwerk van het in de aanhef genoemde niveau afwijkt.

2.8 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- dan wel bestemmingsgrens met maximaal 1 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Openbaar nut

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Openbaar nut' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. utilitaire voorzieningen, zoals transformatorstations, gemalen en gasdrukregel- en meetstations;

met de daarbij behorende:

- b. terreinen;
- c. bouwwerken.

3.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Bedrijf - Openbaar nut' is aan een aantal regels gebonden.

3.2.1 *Gebouwen en overkappingen*

- a. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3,5 m;
- c. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 5 m.

3.2.2 *Overige bouwwerken*

De bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 8 m.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. semi-agrarische doeleinden in de vorm van weide en grasland;
- c. voet- en fietspaden;
- d. toegangspaden en inritten naar omliggende bestemmingen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. verblijfsdoeleinden.

4.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Groen' is aan een aantal regels gebonden.

4.2.1 *Gebouwen en overkappingen*

Op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 *Overige bouwwerken*

De bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 *Afwijken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 4.2.2 voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 6 m.

4.3.2 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, categorieën 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- b. bedrijfswoningen;
- c. het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep;
- d. terrassen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- g. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. openbare nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Horeca' is aan een aantal regels gebonden.

5.2.1 *Gebouwen en overkappingen, niet zijnde bedrijfswoningen*

- a. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

5.2.2 *Bedrijfswoningen*

- a. de bedrijfswoning wordt gebouwd binnen het bouwvlak waarbij voor de voorgevelbouwgrens van een op de begane grond gelegen woning een erker is toegestaan, mits:
 1. de bouwdiepte maximaal 1,2 m bedraagt;
 2. de goothoogte maximaal 3 m bedraagt;
 3. de breedte maximaal 60% bedraagt van de voorgevelbreedte van het gebouw waartoe hij behoort;
 4. de afstand tot aan de weg gelegen bouwperceelgrens minimaal 3,5 m bedraagt;
- b. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan 2;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de afstand van een bedrijfswoning tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 4 m.

5.2.3 *Gebouwen en overkappingen voor verkeers- en verblijfsdoeleinden of voor openbare nutsdoeleinden*

- a. de inhoud bedraagt per gebouw maximaal 50 m³;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m.

5.2.4 *Overige bouwwerken*

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m en daarachter maximaal 2,2 m;
- b. de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens bedraagt maximaal 1 m;

- c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en openbare nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 6 m;
- d. per erf of terrein mag maximaal één vlaggenmast worden geplaatst met een bouwhoogte van maximaal 6 m;
- e. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 *Afwijken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 5.2.4 sub d voor het plaatsen van meer dan 1 vlaggenmast per erf.

5.3.2 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken, met de bestemming 'Horeca' is aan een aantal beperkingen gebonden.

5.4.1 *Aan huis verbonden beroep*

Het gebruik van (bijgebouwen bij) de eigen woning voor een aan huis verbonden beroep is toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden;

- a. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
- b. maximaal 25% van de bestaande oppervlakte van de woning inclusief (bij)gebouwen mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep, met een maximum van 50 m²;
- c. degene die de gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep, al dan niet met medewerkers, uitoefent;
- d. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met de omringende woonomgeving;
- e. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

Artikel 6 Recreatie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatiebungalows, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bungalows';
- b. groenvoorzieningen;
- c. water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- d. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. semi-agrarische doeleinden in de vorm van weide en grasland;
- h. de bestaande en legale paardenbakken.

6.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Recreatie' is aan een aantal regels gebonden.

6.2.1 *Gebouwen en overkappingen*

- a. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt, met dien verstande dat voor de recreatiebungalows geldt dat de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 6 m;
- c. het aantal recreatiebungalows bedraagt maximaal 15;
- d. de inhoud van een recreatiebungalow bedraagt ten hoogste 200 m³;
- e. het maximum bebouwingspercentage van het erf dient ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' in acht te worden genomen.

6.2.2 *Gebouwen en overkappingen voor verkeers- en verblijfsdoeleinden of voor openbare nutsdoeleinden*

- a. de inhoud bedraagt per gebouw maximaal 50 m³;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m.

6.2.3 *Overige bouwwerken*

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m en daarachter maximaal 2,2 m;
- b. de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens bedraagt maximaal 1 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en openbare nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 6 m;
- d. per erf of terrein mag maximaal één vlaggenmast worden geplaatst met een bouwhoogte van maximaal 6 m;
- e. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt maximaal 8 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 *Afwijken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 6.2.3 sub d voor het plaatsen van meer dan 1 vlaggenmast per erf.

6.3.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid.

6.3.3 Paardenbakken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 onder h voor het toestaan van paardenbakken, mits:

- a. direct aansluitend aan de bestemming 'Horeca' of in het bouwvlak, met inachtneming van de volgende maten:
- b. minimaal 30 m uit de as van de weg;
- c. minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
- d. de paardenbak uitsluitend is toegestaan voor zover deze wordt gerealiseerd ten behoeve van de, op aangrenzende gronden gelegen, bedrijfswoningen in de bestemming Horeca;
- e. de oppervlakte maximaal 1.200 m² mag bedragen;
- f. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan waartoe een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd.

6.3.4 Zonnepanelen in veldopstelling

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van 6.1 voor het toestaan van zonnepanelen voor eigen gebruik aansluitend aan de bestemming 'Horeca' mits:

- a. onderbouwd is dat plaatsing van de zonnepanelen op het dak en binnen het bouwvlak of het bestemmingsvlak horende bij de bestemming Horeca niet de voorkeur van de eigenaar heeft;
- b. de afstand tot het bestemmingsvlak horende bij de bestemming 'Horeca', maximaal 25 meter is en de bouwhoogte van de zonnepanelen maximaal 1 meter is;
- c. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan waartoe een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken, met de bestemming 'Recreatie' is aan een aantal beperkingen gebonden.

6.4.1 Algemeen

De gronden en bouwwerken mogen niet worden gebruikt voor:

- permanente bewoning van recreatiewoningen.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal één woning per bestemmingsvlak, waarbij inwoning is toegestaan, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal woningen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. bed & breakfast;
- d. ontsluitingsvoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen voor naastgelegen bestemmingen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tuinen en erven.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Wonen' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 7.1;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geurgevoelige objecten' zijn geen geurgevoelige objecten toegestaan.

7.2.2 Woningen

Woningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. goothoogte is maximaal 4 m;
- b. bouwhoogte is maximaal 10 m;
- c. inhoud per woning is maximaal 750 m³;
- d. de dakhelling bedraagt minimaal 18°.

7.2.3 Bijgebouwen

Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 25 m;
- b. oppervlakte per woning, niet zijnde een gesplitste woning, maximaal 150 m²;
- c. goothoogte maximaal 3 m;
- d. bouwhoogte maximaal 6 m;
- e. de dakhelling bedraagt minimaal 18° met uitzondering ondergeschikte aan en uitbouwen.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Geurgevoelige objecten

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1, sub b voor het toestaan van geurgevoelige objecten, indien aan de Bolinkweg 2 te Markelo (7475 SC) geen veehouderij, zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij, meer aanwezig is en diens vergunning voor het houden van vee is

ingetrokken.

- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen;
 - 5. woonsituatie.

7.3.2 *Afwijking vergroten woningen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.2, sub c voor het verhogen van de maximale toegestane inhoudsmaat van een woning: tot een inhoud van 900 m³, met dien verstande dat de gebouwen landschappelijk worden ingepast, wat blijkt uit een in te dienen en door het bevoegd gezag goed te keuren beplantingsplan/inrichtingsplan.

Artikel 8 Woongebied - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder ook het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep valt en een bed & breakfast-voorziening;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- e. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Woongebied - 1' is aan een aantal regels gebonden.

8.2.1 *Gebouwen ten behoeve van het wonen*

- a. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' wordt de voorgevel van de woningen in of maximaal 2 m achter de aangeduide 'gevellijn' gebouwd;
- c. het gezamenlijk aantal woningen bedraagt maximaal 41, waarbij ter plaatse van de aanduidingen 'aaneengebouwd' in totaal minimaal 25 woningen van het type 'aaneengebouwd' gerealiseerd worden;
- d. woningen mogen vrijstaand en/of twee-aaneen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' ook aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
- e. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de hoogten zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. de dakhelling bedraagt minimaal 40°, met dien verstande dat architectonisch ondergeschikte delen van de woning wel mogen worden voorzien van een plat dak;
- g. het bebouwingspercentage van het erf bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage, waarvan de bebouwde oppervlakte van het achtererf maximaal 150 m² bedraagt;
- h. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m;
- i. in afwijking van het gestelde onder h geldt dat op een afstand van minder dan 3 m van de zijdelingse perceelgrens het bouwen van gebouwen is toegestaan, mits:
 1. de goot- en bouwhoogte maximaal de toegestane goot- en bouwhoogte van het bijbehorende achtererf bedragen;
 2. de afstand tot de voorgevelbouwgrens minimaal 2,5 m bedraagt;
- j. het bepaalde onder h en i geldt niet voor de aangebouwde zijden van aaneengebouwde gebouwen.

8.2.2 *Overkappingen ten behoeve van het wonen*

- a. overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. overkappingen worden op minimaal 1 m achter de voorgevelbouwgrens gebouwd;
- c. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3 m

8.2.3 *Gebouwen en overkappingen voor verkeers- of verblijfsdoeleinden of voor openbare nutsdoeleinden*

- a. de inhoud bedraagt per gebouw maximaal 50 m³;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m.

8.2.4 Overige bouwwerken

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m en daarachter maximaal 2,2 m;
- b. de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens bedraagt maximaal 1 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden, openbare nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 6 m;
- d. per erf of terrein mag maximaal één vlaggenmast worden geplaatst met een bouwhoogte van maximaal 6 m;
- e. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.1, sub f voor het toestaan van een gehele of gedeeltelijk platte afdekking, dan wel een andere dakhelling.

8.3.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen;
- e. woonsituatie.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken, met de bestemming 'Woongebied - 1' is aan een aantal beperkingen gebonden.

8.4.1 Aan huis verbonden beroep

Het gebruik van (bijgebouwen bij) de eigen woning voor een aan huis verbonden beroep is toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden;

- a. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
- b. maximaal 25% van de bestaande oppervlakte van de woning inclusief (bij)gebouwen mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep, met een maximum van 50 m²;
- c. degene die de gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep, al dan niet met medewerkers, uitoefent;
- d. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met de omringende woonomgeving;
- e. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

8.4.2 Bed & breakfastvoorziening

Het gebruik van de hoofdgebouwen voor een bed & breakfastvoorziening is toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden;

- a. er mogen maximaal vier bedden gebruikt worden voor bed & breakfast;
- b. de vestiging van een bed & breakfast wordt gerealiseerd binnen het bestaande hoofdgebouw;
- c. een bed & breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken;

- d. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
- e. maximaal 30% van de bestaande vloeroppervlakte van de gebouwen mag worden gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening, met een maximum van 50 m²;
- f. degene die de gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die de bed & breakfast uitoefent;
- g. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met de omringende woonomgeving;
- h. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

8.4.3 *Voorwaardelijke verplichting*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden zonder de aanleg en instandhouding van een ontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - ontsluitingsweg'.

Artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

Op de gronden bedoeld in lid 9.1 mogen geen bouwwerken worden gebouwd waarbij de bodem dieper dan 40 cm wordt geroerd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

9.3.2 Uitzondering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relikten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande en legale fundering wordt benut;
- c. de, voor het bouwen benodigde, grondbewerkingen niet dieper zijn dan 40 cm vanaf maaiveld of het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m².

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Voor de volgende werken en werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm is een omgevingsvergunning vereist:
 1. het graven (inclusief het leggen van funderingen), ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en ophogen;
 2. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het verlagen van het waterpeil in gebieden;
 5. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 9.4, sub a wordt slechts verleend indien de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad. Alvorens het bevoegd gezag de omgevingsvergunning verleent, winnen zij advies in bij een daarvoor deskundige en onafhankelijke instantie.
- c. De onder 9.4, sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

1. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat zich ter plekke geen archeologische waarden te verwachten zijn;
2. al in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;
3. het normale onderhoud betreffen;
4. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning;
5. op archeologisch onderzoek zijn gericht;
6. plaatsvinden in of op een begraafplaats ten behoeve van het delven van graven.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1', deze bestemming wordt ontnomen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 10 Waarde - Archeologische verwachting 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

10.2 Bouwregels

Op de gronden bedoeld in lid 10.1 mogen geen bouwwerken worden gebouwd waarbij de bodem dieper dan 40 cm wordt geroerd.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

10.3.2 Uitzondering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande en legale fundering wordt benut;
- c. de, voor het bouwen benodigde, grondbewerkingen niet dieper zijn dan 40 cm vanaf maaiveld of het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 5.000 m².

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Voor de volgende werken en werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm is een omgevingsvergunning vereist:
 1. het graven (inclusief het leggen van funderingen), ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en ophogen;
 2. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het verlagen van het waterpeil in gebieden;
 5. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 10.4, sub a wordt slechts verleend indien de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad. Alvorens het bevoegd gezag de omgevingsvergunning verleent, winnen zij advies in bij een daarvoor deskundige en onafhankelijke instantie.
- c. De onder 10.4, sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

1. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat zich ter plekke geen archeologische waarden te verwachten zijn;
2. al in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;
3. het normale onderhoud betreffen;
4. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning;
5. op archeologisch onderzoek zijn gericht;
6. plaatsvinden in of op een begraafplaats ten behoeve van het delven van graven.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', deze bestemming wordt ontnomen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 11 Waarde - Boom

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de levensvatbaarheid en ruimtelijke, monumentale en ecologische betekenis van bomen met dien verstande dat bij de beoordeling van het behoud van de bomen ook rekening wordt gehouden met de gemeentelijke Bomenverordening. Bestaande gebouwen en bouwwerken zijn binnen de bestemming toegestaan.

11.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, daarop uitgezonderd de herbouw van bestaande gebouwen en bouwwerken.
- b. Op deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, daarop uitgezonderd de herbouw van bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Voor de volgende werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
 1. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 2. het leggen van drainagebuizen;
 3. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 4. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
 5. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of op andere wijze;
 6. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond.
- b. Het onder 11.3, sub a vervatte verbod gelden niet voor werken of werkzaamheden:
 1. betreffende het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 2. welke op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren; mits het uitvoeren van deze werken en/of werkzaamheden niet de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van de boom tot gevolg (kunnen) hebben.
- c. De onder 11.3, sub a genoemde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien wordt aangetoond dat het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet worden aangetast.
- d. Ten behoeve van het verlenen van de onder a genoemde omgevingsvergunning dient een bomeneffectanalyse te worden uitgevoerd. De vergunning kan alleen worden afgegeven respectievelijk uitgevoerd indien uit de bomeneffectanalyse blijkt dat de bomen, eventueel na het treffen van maatregelen, duurzaam kunnen worden gehandhaafd. Het bevoegd gezag is tevens bevoegd bij het verlenen van de omgevingsvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, afmetingen en aard van de verhardingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Bestaande maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, dakhelling, bebouwingspercentage, inhoud en/of afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van met vergunning tot stand gekomen bouwwerken, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, dakhelling, bebouwingspercentage, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken van de bestemmingen van het bestemmingsplan "Markelo-Noord" is aan een aantal beperkingen gebonden.

14.1 Strijdig gebruik

De gronden en bouwwerken mogen niet worden gebruikt voor:

- a. het (zelfstandig) bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen;
- b. seksinrichtingen;
- c. handelsdoeleinden en reparatiedoeleinden in garageboxen.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 milieuzone - intrekgebied

15.1.1 *Aanduidingsomschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.1.2 *Bouwregels*

a. Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

15.1.3 *Specifieke gebruiksregels*

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen is de uitoefening van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt niet toegestaan. Deze bepaling is niet van toepassing op akkerbouw.

15.1.4 *Specifieke gebruiksregels*

Als strijdig met de bestemmingen zoals opgenomen in Artikel 3 t/m Artikel 8 geldt het gebruik van uitlogende materialen indien die materialen in contact kunnen komen met hemelwater en/of grondwater.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in het plan in die zin dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. het bepaalde in het plan in die zin dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat een nutsvoorziening kan worden gebouwd, mits;
 1. de oppervlakte maximaal 75 m² zal bedragen;
 2. de bouwhoogte maximaal 4 meter zal bedragen;
- d. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 15,00 m;
- e. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 1. deze vergroting maximaal 10 m² per plaatselijke verhoging zal bedragen;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak zal bedragen;
 3. de vergroting leidt tot een bouwhoogte van maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

16.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de brandveiligheid;
- c. het bebouwingsbeeld;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de woonsituatie;
- g. stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Parkeren en laden en lossen

- a. Indien de (wijziging van de) omvang, het bouwen van en/of de bestemming van een gebouw danwel het terrein daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht, conform Bijlage 1 Parkeernormen Hof van Twente) op eigen terrein in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw danwel die functie behoort. Deze ruimte dient op een verkeersveilige en afdoende wijze bereikbaar te zijn voor auto's en/of vrachtauto's.
- b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten minimaal 2,50 m bij 5 m en maximaal 3,25 m bij 6 m bedragen;
 2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - minimaal 3,50 m bij 5 m bedragen.
- c. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte dient op een verkeersveilige en afdoende wijze bereikbaar te zijn voor auto's en/of vrachtauto's.
- d. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en c:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimten, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Markelo-Noord'.

**Opdrachtgever**

Gemeente Hof van Twente

Projectleider**Plannaam**

Markelo-Noord

Opgesteld door**Adres**

Gemeente Hof van Twente

De Höfte 7

7471DK Goor

www.hofvantwente.nl

Markelo-Noord



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

Markelo-Noord

Inhoudsopgave

Bijlagen regels	3
Bijlage 1 Parkeernormen Hof van Twente	4

Bijlagen regels

Bijlage 1 Parkeernormen Hof van Twente

gebaseerd op CROW-publicatie 317, oktober 2012

stedelijkheidsgraad	weinig stedelijk		STEDELIJKE ZONE				
hoofdfunctie	functie	eenheid	centrum	schil centrum	rest bebouwde kom	buitengebied	opmerkingen
			norm	norm	norm	norm	
WONEN	woning koop vrijstaand	woning	1,8	2,1	2,3	2,4	
	woning koop twee-onder-een-kap	woning	1,7	2	2,2	2,2	
	woning koop tussen/hoek	woning	1,5	1,8	2	2	
	etage koop duur	woning	1,6	1,9	2,1	2,1	
	etage koop midden	woning	1,4	1,7	1,9	1,9	
	etage koop goedkoop	woning	1,3	1,4	1,6	1,6	
	huurhuis vrije sector	woning	1,5	1,8	2	2	
	huurhuis sociale sector	woning	1,3	1,4	1,6	1,6	
	huur etage duur	woning	1,4	1,7	1,9	1,9	
	huur etage midden/goedkoop	woning	1,1	1,2	1,4	1,4	
	serviceflat/aanleunwoning	woning	1,05	1,1	1,2	1,2	
	kamerverhuur zelfstandig (niet-studenten)	kamer	0,55	0,65	0,7	0,7	
	kamerverhuur studenten (niet-zelfstandig)	kamer	0,25	0,25	0,25	0,25	
WINKELN	buurtsupermarkt	100 m2 bvo	2,3	3,2	4,1	n.v.t.	
	discountsupermarkt	100 m2 bvo	3,7	5,6	7,5	n.v.t.	
	full service supermarkt (laag en middellaag prijsniveau)	100 m2 bvo	3,6	5,3	6,2	n.v.t.	
	full service supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau)	100 m2 bvo	4,1	4,6	5,6	n.v.t.	
	grote supermarkt	100 m2 bvo	6,6	7,6	8,6	n.v.t.	
	groothandel in levensmiddelen	100 m2 bvo	n.v.t.	7,1	7,1	n.v.t.	
	buurt- en dorpscentrum	100 m2 bvo	n.v.t.	3,3	4,0	n.v.t.	
	wijkcentrum (klein)	100 m2 bvo	n.v.t.	4	4,9	n.v.t.	
	(week)markt	1 m² marktkraam	0,225	0,225	0,225	n.v.t.	
	kringloopwinkel	100 m2 bvo	n.v.t.	1,25	1,95	2,25	
	bruin- en witgoedzaken	100 m2 bvo	4,01	6,15	8,15	9,25	
	woonwarenhuis/woonwinkel	100 m2 bvo	1,25	1,75	1,95	1,95	
	outletcentrum	100 m2 bvo	n.v.t.	9,5	10,4	10,4	
	bouwmarkt	100 m2 bvo	n.v.t.	1,85	2,45	2,45	
	tuincentrum	100 m2 bvo	n.v.t.	2,35	2,65	2,85	
	groencentrum	100 m2 bvo	n.v.t.	2,35	2,65	2,85	
WERKEN	kantoor (zonder baliefunctie)	100 m2 bvo	1,85	2,35	2,55	2,55	
	commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	100 m2 bvo	2,45	2,95	3,55	3,55	
	arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven	100 m2 bvo	1,55	1,95	2,35	2,35	
	arbeidsextensieve / bezoekersextensieve bedrijven	100 m2 bvo	0,65	0,85	1,05	1,05	
	bedrijfsverzamelgebouw	100 m2 bvo	1,35	1,75	1,95	1,95	
SPORT, CULTUUR EN ONTSPANNING	museum	100 m2 bvo	0,6	0,8	1,1	n.v.t.	
	bibliotheek	100 m2 bvo	0,45	0,75	1,15	1,35	
	bioscoop	100 m2 bvo	3,2	8,0	11,1	13,7	
	filmtheater/filmhuis	100 m2 bvo	2,6	5,3	7,9	9,9	
	theater/schouwburg	100 m2 bvo	7,4	8,0	9,8	12,0	
	musicaltheater	100 m2 bvo	2,9	3,4	4,0	5,1	
	casino	100 m2 bvo	5,7	6,1	6,5	8,0	
	jachthaven	ligplaats	0,6	0,6	0,6	0,6	
	sporthal	100 m2 bvo	1,55	2,15	2,85	3,45	
	sportzaal	100 m2 bvo	1,15	1,95	2,85	3,55	
	sportveld (buiten)	ha. netto terrein	20,0	20,0	20,0	20,0	
	dansstudio	100 m2 bvo	1,6	3,9	5,5	7,4	
	fitnessstudio/sportschool	100 m2 bvo	1,4	3,4	4,8	6,5	
	fitnesscentrum	100 m2 bvo	1,7	4,5	6,3	7,4	
	squashhal	100 m2 bvo	1,6	2,4	2,7	3,2	
	tennisshal	100 m2 bvo	0,3	0,4	0,5	0,5	
	golf oefencentrum	centrum	n.v.t.	n.v.t.	51,1	56,2	
	golfbaan (18 holes)	18 holes, 60 ha	n.v.t.	n.v.t.	96,0	118,3	
	bowlingcentrum	bowlingbaan	1,6	2,3	2,8	2,8	
	biljart-/snookercentrum	tafel	0,85	1,15	1,35	1,75	
	wellnesscentrum	100 m2 bvo	n.v.t.	n.v.t.	9,3	10,3	
	sauna, hammam	100 m2 bvo	2,5	4,6	6,7	7,3	
	zwembad overdekt	100 m² opp. bassin	n.v.t.	10,7	11,5	13,3	
	zwembad openlucht	100 m² opp. bassin	n.v.t.	10,1	12,9	15,8	
	zwemparadijs	100 m2 bvo	n.v.t.	n.v.t.	12,5	n.v.t.	
	dierenpark	ha. netto terrein	8,0	8,0	8,0	8,0	
	attractie- en pretpark	ha. netto terrein	8,0	8,0	8,0	8,0	
	indoorspeeltuin (kinderspeelhal), gemiddeld en kleiner	100 m2 bvo	3,1	4,1	4,7	5,1	
	indoorspeeltuin (kinderspeelhal), groot	100 m2 bvo	4,1	4,6	5,6	6,1	
	indoorspeeltuin (kinderspeelhal), zeer groot	100 m2 bvo	5,1	5,9	6,9	7,1	
	manege (paardenhouderij)	box	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,4	
	volkstuin	per 10 tuinen	n.v.t.	1,25	1,35	1,45	
	plantentuin (botanische tuin)	per gemiddelde tuin	n.v.t.	27,5	30,5	n.v.t.	
HORECA EN (VERBLIJFS) RECREATIE	camping (kampeerterrein)	standplaats	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,2	
	bungalowpark	bungalow	n.v.t.	n.v.t.	1,7	2,1	
	1* hotel	10 kamers	0,4	0,8	2,5	4,5	
	2* hotel	10 kamers	1,45	2,35	4,25	6,25	
	3* hotel	10 kamers	2,2	3,4	5,2	6,8	
	4* hotel	10 kamers	3,5	5,3	7,5	9,0	
	5* hotel	10 kamers	5,5	8,3	11,0	12,6	
	café/bar/cafetaria	100 m2 bvo	6,0	6,0	7,0	n.v.t.	
	restaurant	100 m2 bvo	11,0	11,0	15,0	n.v.t.	
	discotheek	100 m2 bvo	7,0	13,9	20,9	20,8	
GEZONDHEIDSZORG EN (SOCIALE) VOORZIENINGEN	evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	100 m2 bvo	5,5	6,5	8,5	n.v.t.	
	ziekenhuis	100 m2 bvo	1,5	1,7	1,9	2,0	
	verpleeg- verzorgingstehuis	wooneenheid	0,6	0,6	0,6	n.v.t.	
	apotheek	apotheek	2,35	2,85	3,35	n.v.t.	
	huisartsenpraktijk (-centrum)	behandelkamer	2,25	2,75	3,25	3,25	
	fysiotherapiepraktijk (-centrum)	behandelkamer	1,35	1,65	1,95	1,95	
	consultatiebureau	behandelkamer	1,45	1,75	2,05	2,15	
	consultatiebureau voor ouderen	behandelkamer	1,3	1,6	2,0	2,2	
	tandartsenpraktijk (-centrum)	behandelkamer	1,65	2,15	2,55	2,65	
	gezondheidscentrum	behandelkamer	1,65	2,05	2,45	2,45	
	crematorium	(deels) gelijktijdige plechtigheid	n.v.t.	n.v.t.	30,1	30,1	
	begraafplaats	(deels) gelijktijdige plechtigheid	n.v.t.	n.v.t.	31,6	31,6	
	religiegebouw	zitplaats	0,15	0,15	0,15	n.v.t.	
ONDERWIJS	hogeschool	100 studenten	9,4	10,1	10,9	10,9	
	ROC	100 leerlingen	4,8	5,4	5,9	5,9	
	middelbare school	100 leerlingen	3,7	4,6	4,9	4,9	
	avondonderwijs	10 studenten	4,6	5,7	6,8	10,5	
	basisonderwijs (*)	leslokaal	1,0	1,0	1,0		exclusief Kiss & Ride
	creche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf (*)	100 m2 bvo	1	1,2	1,4	1,5	exclusief Kiss & Ride

**Opdrachtgever**

Gemeente Hof van Twente

Projectleider**Plannaam**

Markelo-Noord

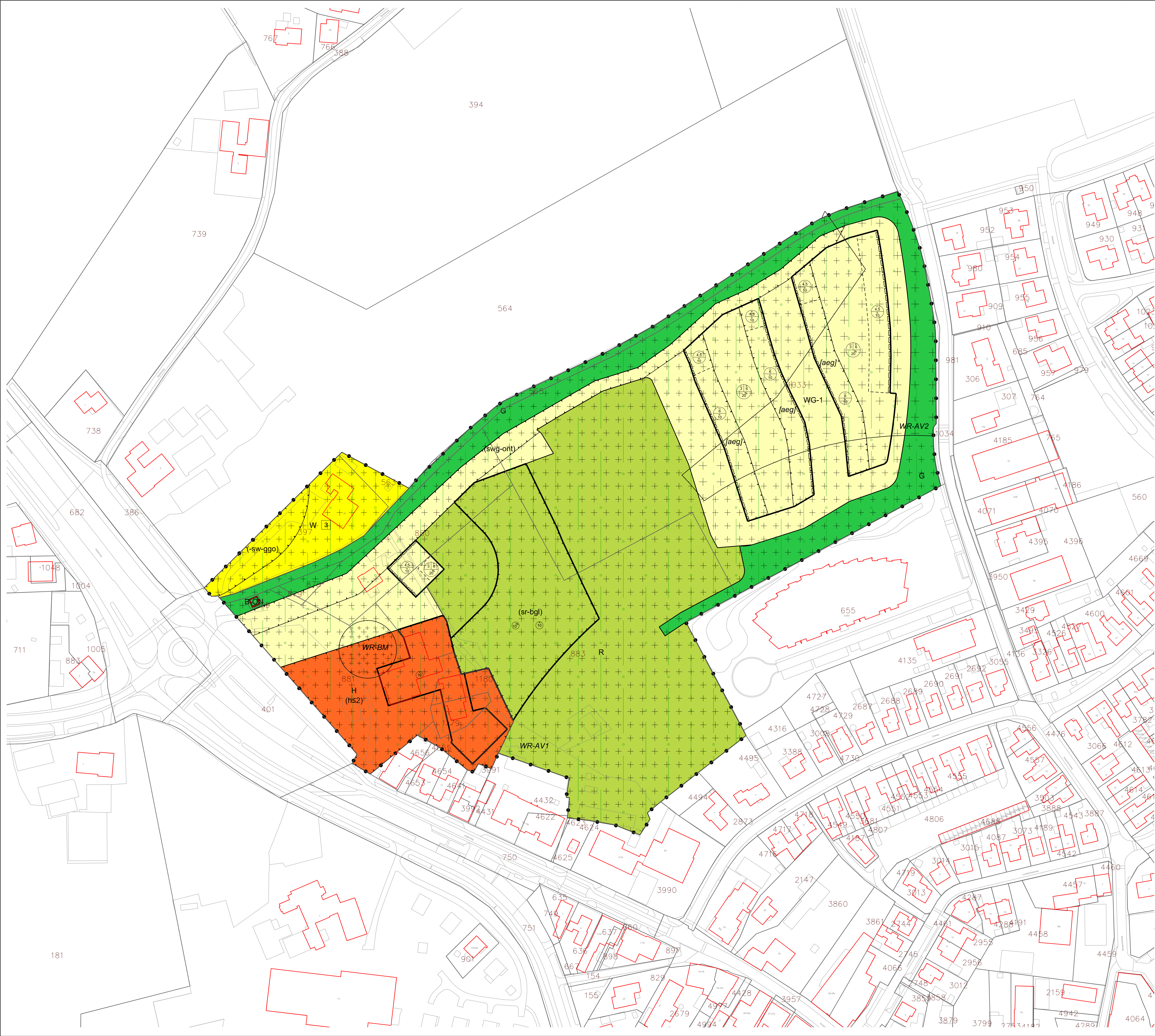
Opgesteld door**Adres**

Gemeente Hof van Twente

De Höfte 7

7471DK Goor

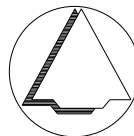
www.hofvantwente.nl



LEGENDA

- Plangebied
- Plangrens
- Bestemmingen
- B-OH Bedrijf - Openbaar nut
- G Groen
- H Horeca
- R Recreatie
- W Wonen
- WG-1 Woongebied - 1
- Dubbelbestemmingen
- WR-AV1 Waarde - Archeologische verwachting 1
- WR-AV2 Waarde - Archeologische verwachting 2
- WR-BM Waarde - Boom
- Gebiedsaanduidingen
- milieuzone - inrekegebied
- Functieaanduidingen
- horeca tot en met categorie 2
- specifieke vorm van recreatie - bungalow
- specifieke vorm van wonen uitgesloten - geurvolge objecten
- specifieke vorm van woongebied - ontaktingweg
- Bouwvlak
- bouwvlak
- Bouwsaanduidingen
- aanengebouwd
- Maatvoering
- 3 maximum aantal woonseenheden
- maximum bebouwingspercentage (%)
- maximum bouwhoogte (m)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)
- Figuren
- gevolg
- Verklaring
- Ondergrond

Gemeente Hof van Twente



NAAM PLAN
Markelo-Noord

NAAM CML-BESTAND
NL.IMRO.1735.MarkeloNoord-VS10

DATUM
16-6-2025

BLAD VAN BLADEN
1 VAN 1

FORMAAT
A1



Best M ingenieursbureau
Molenweg 107 1436 BS AALSMEERDERBRUG
06 13300941 info@bestm.nl



Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo
0546 454466 www.bjz.nu

TEKENAAR
MvL

SCHAAL
1:1000