

**Buitengebied Hof van Twente, herziening
Zomerweg 5 Ambt Delden**



Datum:
Fase: ontwerp
Planid: NL.IMRO.1735.BGxZomerweg5-OP10

**Buitengebied Hof van Twente, herziening
Zomerweg 5 Ambt Delden**

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	7
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	8
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	10
3.1	Gewenste situatie	10
3.2	Verkeer en parkeren	11
Hoofdstuk 4	Beleidskader	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 5	Milieu- en omgevingsaspecten	31
5.1	Geluid	31
5.2	Bodemkwaliteit	32
5.3	Luchtkwaliteit	33
5.4	Externe veiligheid	34
5.5	Milieuzonering	37
5.6	Geur	39
5.7	Ecologie	41
5.8	Archeologie & Cultuurhistorie	44
5.9	Besluit milieueffectrapportage	45
Hoofdstuk 6	Wateraspecten	48
6.1	Vigerend beleid	48
6.2	Waterparagraaf	49
Hoofdstuk 7	Juridische planopzet	51
7.1	Inleiding	51
7.2	Opbouw van de regels	51
7.3	Bestemmingen	53
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	55
Hoofdstuk 9	Vooroverleg, inspraak & zienswijzen	56
9.1	Vooroverleg	56
9.2	Inspraak	56
9.3	Zienswijzen	56

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

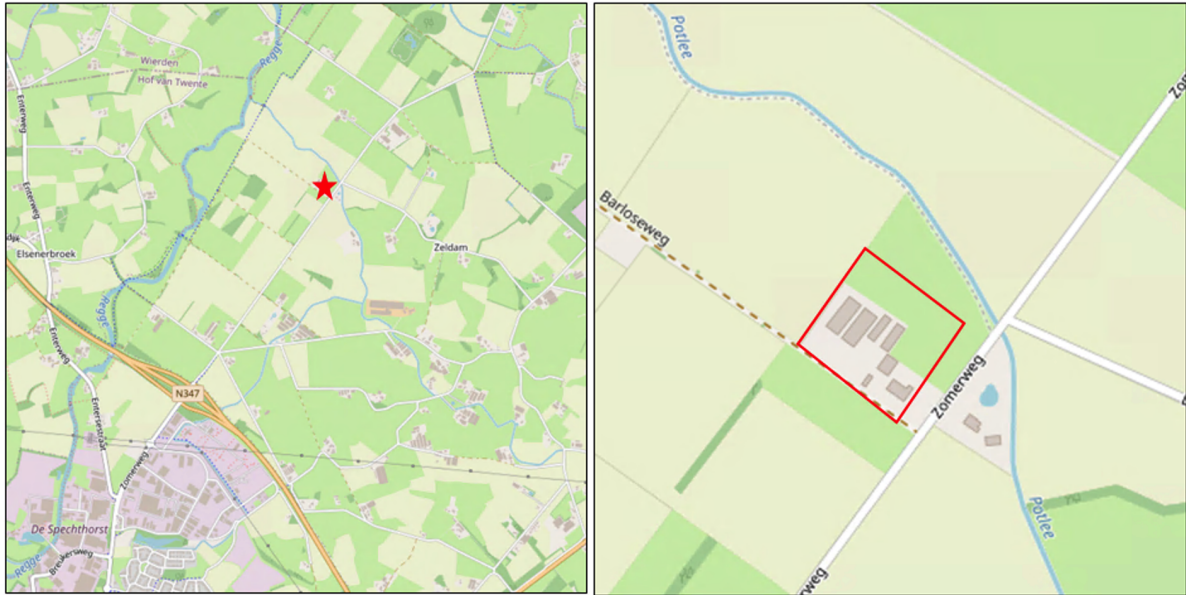
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Zomerweg 5 te Ambt Delden, in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente. Ter plaatse is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig met één voormalige bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken en agrarische opstallen. Het voornemen bestaat om het plangebied te herontwikkelen naar twee woonpercelen. Op één woonperceel wordt een compensatiewoning gebouwd en op het andere woonperceel wordt de bedrijfswoning herbestemd naar een reguliere woning.

De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het perceel worden beëindigd. Het voornemen bestaat daarom om de agrarische bedrijfsbebouwing zonder functie te slopen (1.649,98 m²) en het perceel in gebruik te nemen als woonperceel. Het huidige agrarische perceel wordt gesplitst naar twee woonerven. De bedrijfswoning wordt hierbij in gebruik genomen als reguliere woning. Ten noordwesten van de bestaande bedrijfswoning wordt een tweede woonerf gerealiseerd met daarop één compensatie woning die middels het KGO-beleid 2023-2028, zoals vervat in de beleidsnota 'Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst', mogelijk gemaakt. De overige 649,98 m² aan sloopmeters en 300 m² aan extra aangekochte sloopmeters (Bijlage 1 & Bijlage 2) worden ingezet voor het vergroten van de inhoud van de nieuwe woning naar 1400 m³ en het vergroten van de oppervlakte van het bijgebouw met 150 m².

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente" omdat ter plaatse van het plangebied zowel de bouw- als de gebruiksmogelijkheden ontbreken. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan voor te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Aangetoond zal worden dat de in dit bestemmingsplan besloten planologische kaders in overeenstemming zijn met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente, aan de Zomerweg 5 ten westen van de kern Ambt Delden en ten noorden van de kern Goor. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Ambt-Delden, sectie G met de perceelnummers 3509 en 3508 (deels). De indicatieve ligging van het plangebied ten opzichte van de Goor (rode ster) en de directe omgeving (rode omlijning) wordt weergegeven in afbeelding 1.1. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Goor en de directe omgeving (Bron: Plattekaart.nl)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, herziening Zomerweg 5 Ambt Delden" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1735.BGxZomerweg5-OP10) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

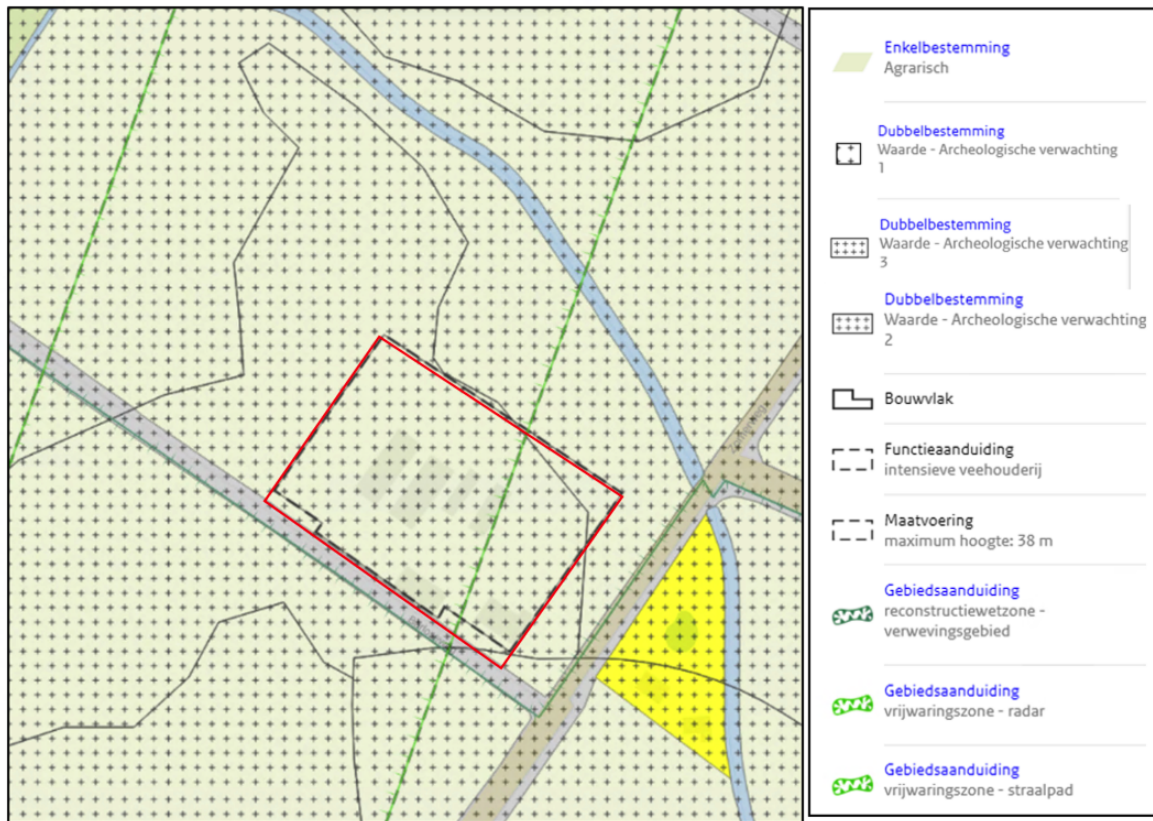
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente" dat is vastgesteld op 18 december 2012. Daarna is dit plan nog meerdere keren herzien en vastgesteld; het meest recent op 9 december 2015. Vervolgens zijn meerdere veegplannen voor het buitengebied vastgesteld; het meest recent op 6 december 2022.

Ten aanzien van de planologische situatie zijn bij voorliggend initiatief de regels en de verbeelding van de meest recentste versie van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente' van belang. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin aangegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

De gronden binnen het plangebied zijn op basis van het geldende bestemmingsplan bestemd met de enkelbestemmingen 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij', een bouwvlak en de maatvoeringsaanduiding 'maximum hoogte: 38m'. Verder bevat het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3'. Tevens zijn de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing: 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', 'vrijwaringszone - radar' en 'vrijwaringszone - straatpad'.

'Agrarisch'

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en de uitoefening van een niet-grondgebonden bedrijf met dien verstande dat een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' is toegestaan. Buiten de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' zijn uitsluitend de bestaande intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' toegestaan.

Bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen moeten gebouwd worden binnen het bouwvlak.

'Waarde - Archeologische verwachting 1'

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op of in deze gronden mogen zonder archeologisch onderzoek geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld verstoord wordt of het

nieuw te bebouwen oppervlak groter is dan 2.500 m².

'Waarde - Archeologische verwachting 2'

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op of in deze gronden mogen zonder archeologisch onderzoek geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld verstoord wordt of het nieuw te bebouwen oppervlak groter is dan 5.000 m².

'Waarde - Archeologische verwachting 3'

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op of in deze gronden mogen zonder archeologisch onderzoek geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld verstoord wordt of het nieuw te bebouwen oppervlak groter is dan 10 ha.

'Reconstructiewetzone - verweingsgebied'

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied', gelden de regels zoals opgenomen in de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' voor de afzonderlijke gebieden.

'Vrijwaringszone - radar'

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een radarverstoringgebied. In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen mag niet hoger worden gebouwd dan 45 m.

'Vrijwaringszone - Straalpad'

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een straalverbinding. In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen mag niet hoger worden gebouwd dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte (m)'.

1.4.3 Strijdigheid

Binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch' is een agrarisch bedrijf toegestaan. Voorliggend plan ziet toe op de sloop van de bedrijfsgebouwen en het realiseren van een reguliere woning (compensatiewoning) en het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Het plan is daarmee niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels uit het geldende bestemmingsplan. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

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 het 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 de inspraak en vooroverleg.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Zomerweg 5 in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente, ten westen van de kern Ambt Delden. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische cultuurgronden, natuur, verspreid liggende woonpercelen en agrarische bedrijfspercelen.

Het plangebied betreft een agrarisch bedrijfsperceel met één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken en agrarische opstallen. Het agrarisch bedrijf betreft een vleesvarkensbedrijf. De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het perceel worden beëindigd. Het voornemen bestaat daarom om de agrarische bedrijfsbebouwing zonder functie te slopen (1.649,98 m²).

In afbeelding 2.1 is middels een luchtfoto de huidige situatie van het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met rode contour. Afbeelding 2.2 geeft het plangebied weer vanaf de Zomerweg. Aan de voorkant ligt de bedrijfswoning met daarachter de bedrijfsgebouwen. In afbeelding 2.3 is het straatbeeld opgenomen vanaf de Barloseweg. Hierin is te zien dat de bestaande schoppe is gesloopt ten behoeve van de herbouw. Hiervoor is reeds een vergunning aangevraagd.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)



Afbeelding 2.2 Vooraanzicht huidige situatie plangebied (Bron: Google Maps Streetview)



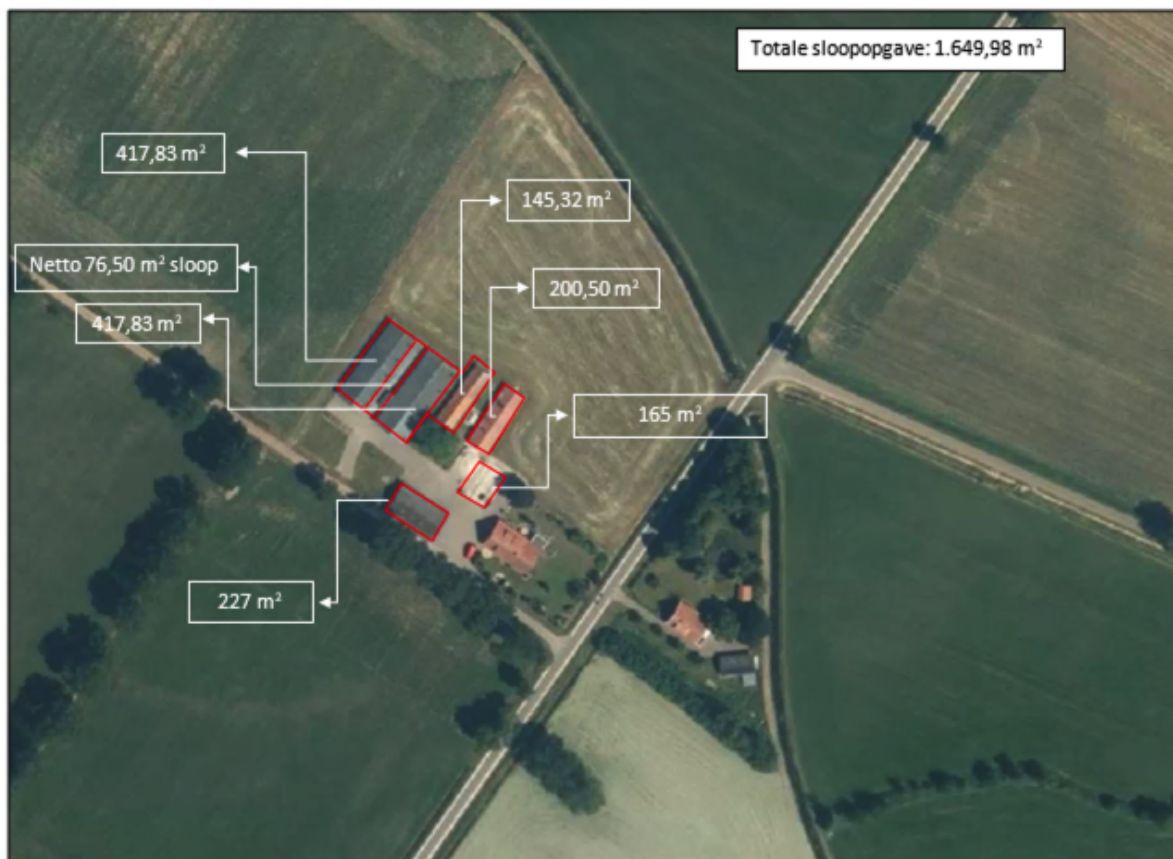
Afbeelding 2.3 Straatbeeld vanaf de Barloseweg (Bron: Google Maps Streetview)

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Gewenste situatie

Het agrarische bedrijf ter plaatse van de Zomerweg 5 te Ambt Delden wordt beëindigd. De bestaande (landschapsontsierende) bedrijfsbebouwing behorend bij het agrarisch bedrijf komt door de beëindiging leeg te staan. De wens is daarom om deze bebouwing te slopen en in te zetten in het kader van het rood voor rood beleid voor een compensatiewoning.

Concreet bestaat de gewenste ontwikkeling uit het slopen van 1.649,98 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen, het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning en het realiseren van een compensatiewoning. Het bestaande agrarische perceel wordt met de gewenste ontwikkeling gesplitst in twee woonerven. In afbeelding 3.1 is de slooppopgave ter plaatse van de Zomerweg 5 weergegeven. De sloop van de kelders levert slechts de helft van de slooppeters op hierdoor levert de sloop van de kelder 76,50 m² aan slooppeters op.



afbeelding 3.1 Slooppopgave Zomerweg 5 te Ambt Delden.

Zoals weergegeven in afbeelding 3.1 wordt ter plaatse van het plangebied 1.649,98 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Op basis van de Rood voor Rood-regeling kan in ruil voor het slopen van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing het recht op een compensatiewoning worden verkregen. De overige 649,98 m² aan slooppeters en 300 m² aan extra aangekochte slooppeters (Bijlage 1 & Bijlage 2) worden ingezet voor het vergroten van de inhoud van de nieuwe woning naar 1400 m³ en het vergroten van de oppervlakte van het bijgebouw

met 150 m². In paragraaf 4.3.4 wordt de ontwikkeling getoetst aan de beleidsnotitie 'Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst'. Daarnaast wordt de bedrijfswoning herbestemd naar een reguliere woning.

Het eindbeeld binnen het plangebied zijn twee woonpercelen met ieder een reguliere woning. Het geheel wordt landschappelijk ingepast middels een ruimtelijk kwaliteitsplan. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan opgenomen. Als landschapsmaatregelen worden onder andere hagen, fruitbomen en een nieuwe beeldbepalende boom aangeplant. Het volledige ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in Bijlage 3.



Afbeelding 3.2 Erfinrichtingsplan Zomerdijk 5 Ambt Delden (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Hof van Twente heeft eigen parkeernormen vastgesteld. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie worden berekeningen uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (december 2018) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie.

3.2.2 Uitgangspunten

Qua verstedelijkingsgraad en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- verstedelijkingsgraad: 'weinig stedelijk' (gemeente Hof van Twente);
- stedelijke zone: 'buitengebied';
- functie: 'woning, koop, vrijstaand'
- parkeernorm: 2,4 parkeerplaatsen per woning;
- verkeersgeneratie: gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per woning per weekdagemaal.

3.2.3 Parkeren

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaats per woning. De voorgenomen ontwikkeling resulteert in een parkeerbehoefte van ($2 \times 2,4 = 4,8$) afgerond 5 parkeerplaatsen binnen het plangebied.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Gezien de ruime omvang van de percelen en gezien de nieuwe inrichting zoals weergegeven in afbeelding 3.2 wordt geconcludeerd dat hieraan kan worden voldaan.

3.2.4 Verkeersgeneratie

Op basis van bovenstaande gegevens is er sprake van een verkeersgeneratie van circa ($2 \times 8,2 = 16,4$) afgerond gemiddeld 17 verkeersbewegingen per weekdagemaal voor de twee woningen binnen het plangebied. De ontsluiting van het bestaande erf wijzigt niet met voorliggend plan. Wel wordt de compensatiewoning ontsloten via een nieuwe ontsluiting op de Barloseweg. Deze weg staat uitsluitend ten dienste van bestemmingsverkeer. De Barloseweg, de Zomerweg en overige omliggende infrastructuur is van voldoende capaciteit om de voorgenoemde verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.

Vergeleken met het voorheen aanwezige agrarische bedrijf zal met de toevoeging van één woning geen sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen op de Barloseweg en de Zomerweg. Er zal eerder sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Tevens zijn er nauwelijks tot geen verkeersbewegingen van zware landbouwvoertuigen meer aan de orde.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

3.2.5 Conclusie

De aspecten parkeren en verkeersgeneratie vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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 wordt ingezet 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:

- 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;
- 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;
- 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 van het initiatief aan de NOVI*

Het 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 herontwikkeling.

4.1.2 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

4.1.2.1 *Algemeen*

In de toenmalige Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, voorloper NOVI) 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. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de 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 zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de

aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Wat de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' betreft is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet voorzien wordt in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4). Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van één grondgebonden woning en het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en dat het initiatief voldoet aan het rijksbeleid. In de hoofdstukken hierna zal wel worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Het betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

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

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

1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland, de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

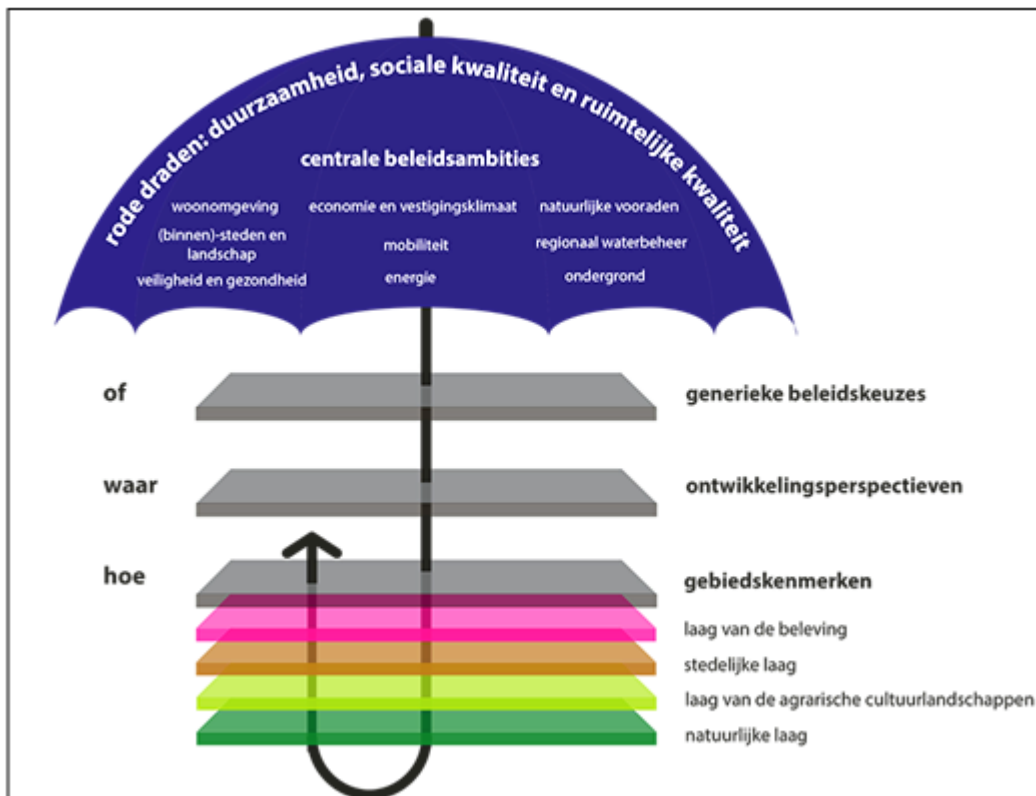
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden.

Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken.

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 3.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hieronder worden de generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken nader toegelicht.

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 de artikelen 2.1.2 (principe van concentratie), 2.1.3 (Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), 2.1.6 lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.2 Principe van concentratie

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met de voorgenomen bouw van een (compensatie)woning en het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een reguliere woning wordt voorzien in de lokale behoefte (zie ook paragraaf 4.3.3). Geconcludeerd wordt dat de beoogde woningbouwontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.2.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1:

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

lid 2:

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling, neemt de hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied van de gemeente Wierden met 1324 m² af en wordt een compensatiewoning op een passende locatie, op een bestaand erf, gerealiseerd. Hiermee wordt een verstening van de Groene Omgeving tegengegaan en wordt zelfs voorzien in een afname van verstening. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.3.

Artikel 2.1.5 (lid 1, 2, 3 en 5): Principe van ruimtelijke kwaliteit

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken

van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 (leden 1,2,3 en 5) van de Omgevingsverordening Overijssel

Belangrijk uitgangspunt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is landschappelijke inpassing en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om daarin te voorzien worden zowel investeringen gedaan op het erf als in de omgeving.

De investeringen op het erf hebben tot doel de situatie op het erf en de uitstraling te verbeteren. Deze investeringen voorzien op het erf in onderhoud van de streekeigen erfstructuur en -inrichting. Het huidige en nieuwe woonperceel worden landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting door middel van een erfinrichtingsplan. Deze landschappelijke inpassing wordt ook als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van voorliggend bestemmingsplan. Het volledige ruimtelijke kwaliteitsplan is opgenomen in Bijlage 3.

Later in deze paragraaf wordt conform de omgevingsvisie van de provincie Overijssel inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel en wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief.

Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.6 lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

lid 1. Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen -met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5.- voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 lid 1

De ontwikkeling ziet toe op de sloop van 1.648,98 m² aan landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente. Ter plaatse van het plangebied worden twee woonerven gerealiseerd. Een woonerf met compensatiewoning en een woonerf waarvan de bedrijfswoning wordt herbestemd naar een reguliere woning. Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Hof van Twente.

Samengevat worden geen extra vierkante meters in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente mogelijk gemaakt. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden

ontwikkelingsmogelijkheden.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
2. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een compensatiewoning en het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning op basis van de Rood voor Rood-regeling. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte zoals beschreven in paragraaf 4.3.3. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Voor het overige zijn er in het kader van de 'generieke beleidskeuzes' geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit 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 grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied is op de ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt met het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart opgenomen, waarbij het plangebied indicatief met een rode contour is aangegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

"Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap"

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.

Toetsing aan het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Het concrete voornemen bestaat uit het beëindigen van het agrarisch bedrijf en het slopen van bedrijfsgebouwen, het toevoegen van één woning en het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. De functie wonen is passend binnen het ontwikkelingsperspectief mits de kenmerkende structuren van het landschap behouden blijven. Korthedshalve wordt verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan in Bijlage 3 van deze toelichting, waarin wordt ingegaan op de inrichting van het erf. Met de inrichting van het erf is rekening gehouden met de kwaliteiten van het landschap. Het voornemen is in overeenstemming met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Stedelijke laag' en de 'Laag van de beleving' kunnen in dit geval buiten beschouwing worden gelaten, aangezien voor de locatie en de aangrenzende gronden met betrekking tot deze ontwikkelingsperspectieven geen specifieke eigenschappen gelden.

1. 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 bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. In afbeelding 4.3 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede van de 'Natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

"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"

Voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de hoofdlijnen van het

huidige reliëf. Bij de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling worden inheemse soorten geplant in de structuren die passend zijn bij het landschap (zie Bijlage 3). Daarbij wordt beoogd om het reliëf beleefbaarder te maken. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de voorliggende ontwikkeling uitstekend aansluit bij de ambities binnen het ontwikkelingsperspectief van de 'Natuurlijke laag'.

2. De laag van het agrarische cultuurlandschap

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel is men het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jong heide- en broekontginningslandschap'. In afbeelding 4.4 is dit aangegeven.



Afbeelding 4.4 Uitsnede van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

“Jong heide- en broekontginningslandschap”

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. Ten opzichte van omliggend essen en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het ‘inbreidings’ landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat. Ook sommige recente heringerichte agrarische landschappen worden tot deze categorie gerekend, omdat van het oorspronkelijke landschap niets meer terug te vinden is. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan

dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Toetsing van de voorliggende ontwikkeling aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Binnen de voorliggende ontwikkeling wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de ambities binnen de ontwikkelingsperspectief van het jong heide- en broekontginningslandschap. De ambitie binnen het voornemen is om de dragende lineaire structuren te versterken. Middels het erfinrichtingsplan (Bijlage 3) wordt getracht om zoveel mogelijk streekeigen beplanting, kenmerkend voor het jong heide- en broekontginningslandschap, te behouden en toe te voegen.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die behoren bij de ter plaatse van het plangebied geldende gebiedskenmerken.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke 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 voorliggende ontwikkeling worden in dit hoofdstuk behandeld.

4.3.1 Hof van Twente, zicht op 2030

4.3.1.1 Algemeen

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

4.3.1.2 Streefbeeld: Unieke landschappelijke en cultuurlandschappelijke kwaliteiten verder ontwikkeld

Het landschap, de parel van Hof van Twente, heeft in 2030 nog altijd een belangrijke plaats. De structuur van het landschap, met deelgebieden stuwwal/verzamelgebied (westelijk), dekzandgebied (midden) en plateau (oostelijk), maar ook het reliëf en het watersysteem zijn leidend. In de waardevolle ensembles (landschap met natuur- en cultuurhistorische waarden) wordt behoud, onderhoud en herstel van cultuurhistorische en ecologische waarden in praktijk gebracht. Voltooiing van de ecologische hoofdstructuur is eveneens een herkenbaar resultaat. In 2030 is deze een feit. Bestaande natuurgebieden zijn binnen de gemeente en daarbuiten verbonden met elkaar, waardoor duurzame instandhouding van flora en fauna mogelijk is geworden. De reconstructieplannen die aan het begin van de eeuw zijn gemaakt, zijn uitgevoerd. Dit betekent dat ruimtelijke knelpunten, zoals agrarische bedrijven in de directe nabijheid van natuur of milieuhinderveroorzakende bedrijven in het buitengebied, zijn

opgelost. Voor nieuwe inrichting van het landschap door functiewijziging zijn oorspronkelijke landschapstypen richtinggevend.

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

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

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

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

4.3.1.4 *Toetsing*

De gewenste ontwikkeling betekent een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Voor de bouw van één woning zal circa 1.649,98 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing op het eigen perceel worden gesloopt. De nieuw te bouwen woningen zullen volgens de huidige duurzame voorwaarden gebouwd worden. In voorliggend geval wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Verder wordt via de voorgenomen ontwikkeling ingezet om de verbinding van het erf met het omliggende landschap te verbeteren. Deze landschappelijke inpassing is vastgelegd middels een erfinrichtingsplan. Het volledige ruimtelijke kwaliteitsplan is opgenomen in Bijlage 3. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het streefbeeld als geformuleerd in 'Hof van Twente, zicht op 2030'.

4.3.2 Structuurvisie Landelijk Gebied

4.3.2.1 *Algemeen*

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

De structuurvisie vormt vooral een integratiekader voor het bestaande beleid van de gemeente ten aanzien van de verschillende functies en waarden in het gebied. Een

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

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

- een sterke agrarische structuur, bestaande uit bedrijven die door schaalvergroting actief anticiperen op een wereldwijde marktwerking, of hun risico's spreiden door diensten te verlenen op het gebied van natuur en landschap en recreatieve functies of andere bedrijvigheid aan het bedrijf toe te voegen;
- een grote mate van ondernemerschap, waardoor verspreid over het gehele landelijk gebied nieuwe bedrijvigheid wordt gestart;
- een breed scala aan landelijke woonmilieus, variërend van kernen en buurtschappen tot individuele erven, dat qua kwaliteit aansluit bij actuele behoefte van de woonconsument;
- een gevarieerd en aantrekkelijk landschap, met als bijzondere parels 23 archeologische monumenten, twee rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten (Den Haller en Stokkum) en acht rijksbeschermd historische buitenplaatsen;
- een robuust ecologisch netwerk, dankzij een combinatie van grote natuurgebieden en talrijke verbindingen via beken en kleine natuurelementen;
- een sterk ontwikkelde recreatieve (infra)structuur;
- een goede regionale infrastructuur.

De gemeente Hof van Twente wil mogelijk maken om in buurtschappen incidenteel een nieuwe woning toe te staan. Dit kan door nieuwe woningen mogelijk te maken in karakteristieke schuren en door gebruik van de rood voor rood-regeling in buurtschappen actief te stimuleren.

4.3.2.2 *Toetsing*

Als gevolg van voorliggende ontwikkeling wordt een nieuwe woning gerealiseerd middels het KGO-beleid 2023-2028, zoals vervat in de beleidsnota 'Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst'. Daarbij wordt 1.649,98 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt en het plangebied landschappelijk ingepast. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het streefbeeld als geformuleerd in de 'Structuurvisie Landelijk gebied'.

4.3.3 **Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025**

4.3.3.1 *Algemeen*

In 2020 liep de Woonagenda Hof van Twente 2016 – 2020 af. In de afgelopen jaren is de woningmarkt in de gemeente behoorlijk veranderd. Het woningaanbod neemt af, de woningprijzen nemen toe en er ligt een grote demografische opgave. Zodoende is er behoefte aan een helder kader voor sturing en regie. De "Woonvisie Hof van Twente 2021-2025, een leefbare en vitale gemeente met toekomst bestendige kernen", biedt dit kader. De belangrijkste uitdaging is zorgen voor kwalitatief goede woningen voor iedereen op de juiste plek. Dit betekent dat er meer bijgebouwd moet worden, in de juiste segmenten. Terwijl het sociale huursegment stabiel lijkt te blijven, neemt de vraag naar koop en vrije sectorhuur toe.

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

woningcorporatie, de huurders en de gemeente.

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

4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025

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

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

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

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

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

4.3.4.1 Algemeen

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

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

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

Twente beter inspelen op deze actuele onderwerpen.

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

4.3.4.2 Rood voor Rood

4.3.4.2.1 Algemeen

Sinds 2005 maakt de Hof van Twente gebruik van de Rood voor Rood-regeling. Waarbij de regels al een aantal keer zijn aangepast zodat ze beter aansluiten bij wat de behoefte is.

De laatste jaren beëindigen steeds meer agrariërs hun bedrijfsactiviteiten en deze tendens zet zich ook de komende jaren nog voort. Hierdoor komen de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen leeg te staan. Er wordt enerzijds gezocht naar mogelijkheden tot hergebruik van de bebouwing en anderzijds naar maatregelen om de sloop te bevorderen. Om dit laatste te bewerkstelligen heeft de gemeente Hof van Twente de beleidsregel Rood voor Rood opgesteld. Het doel dat de gemeente voor ogen heeft is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit van landelijk gebied. Dit doel is onder andere te bewerkstelligen door de sloop van vrijkomende landschapsontsierende bedrijfsgebouwen welke hun functie verloren hebben. De Rood voor Rood-regeling gaat in de basis nog steeds uit van slopen met gesloten beurs. In de Hof van Twente wordt uitgegaan van de sloop van een minimum oppervlakte van 1.000m², waarvoor ter compensatie een nieuwe woning kan worden gerealiseerd. De eventuele overige opstallen op het erf dienen ook gesloopt te worden en daarvoor kan een zogeheten sloopvoucher worden verkregen. Die ingezet kan worden bij projecten waar de zogeheten restmeters van toepassing zijn.

4.3.4.2.2 Compensatiewoning

Ter compensatie van de sloop van minimaal 1.000 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (waaronder ook torensilo's en mestsilo's en de helft van de oppervlakte van mestkelders buiten de stallen/opstallen) kunnen onder voorwaarden één bouwkvael voor een woning worden toegekend (compensatiekavels).

De maximale inhoud voor de te realiseren woning op de compensatiekvael bedraagt 750 m³. Hierbij dient voldaan te worden aan de algemene welstandscriteria. In sommige situatie kan het echter gewenst zijn om af te wijken van het welstandsbeleid. In die situatie zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Het erf en de tuin worden samen met de nieuwe woning en het daarbij behorende bijgebouw op de compensatiekvael gerealiseerd. Uitgangspunt voor de grootte van het bijgebouw op de compensatiekvael is maximaal 150m².

Indien een groter oppervlakte dan 1.000 m² wordt gesloopt kan de extra oppervlakte worden ingezet voor het vergroten van de compensatiewoning of de bestaande woning op de slooplocatie of een woning elders in het buitengebied. Conform de regels die gelden voor het vergroten van woningen. Ook kan extra slooppoppervlak worden ingezet voor het realiseren van een extra bijgebouw, conform de regels van afwijking "extra bijgebouwen bij woonbestemming tot 450m²". In het bestemmingsplan buitengebied Hof van Twente is opgenomen dat er mogelijkheden zijn om de inhoud van woningen in het buitengebied te vergroten. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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 of;
- tot een inhoud van 1.500 m³, mits kan worden voldaan aan onderstaande staffelmethode ten opzichte van compensatie:

Vergroten woning m ³	Compensatie m ² slooppeters
0-100	150
100-200	200
200-300	400
300-400	600
400-500	800
500-600	1.000

- tot een inhoud van 2.000 m³, mits minimaal aan 1.500 m² (voormalige) (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

De compensatiekavel wordt in principe toegekend op de locatie waar het meest wordt gesloopt en wordt gesitueerd in de directe omgeving van de te handhaven bedrijfswoning, om de erfstructuur te handhaven en de daarbij behorende clustering van bebouwing (ensemble) te bewerkstelligen. Rood-voor-rood kan ook gebruikt worden om bestaande erven en bebouwingstructuren zoals buurtschappen en lintbebouwing te versterken. De compensatiekavel mag nabijgelegen (agrarische) bedrijven niet hinderen in hun bedrijfsvoering.

De ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit moet voor alle betrokken locaties worden versterkt. De ruimtelijke kwaliteit moet worden weergegeven in een door een deskundige op het gebied van landschapsinrichting op te stellen uitgewerkt landschapsplan met inrichtingsschets (op schaal). Bij het landschapsplan moeten het landschapsontwikkelingsplan, de welstandsnota, e.d. als leidraad worden gebruikt. Voor de beoordeling kan de gemeente eventueel de ervenconsulent van het Oversticht of een andere onafhankelijke landschapconsulent om advies vragen. Ook een schetsplan c.q. beeldkwaliteitsplan van de nieuw op te richten bebouwing (compensatiewoning en overig nieuw op te richten (bij)gebouwen is vereist inclusief materiaal en kleurtoepassing. Een en ander zal worden vastgelegd in een rood voor rood overeen- komst.

4.3.4.3 *Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie Grond voor gebruik*

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk middels de beleidsnotitie 'Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst' een extra woning toe te voegen. Op basis van de Rood voor Rood-regeling kan in ruil voor het slopen van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing het recht op een compensatiewoning worden verkregen. De compensatiewoning wordt gerealiseerd op dezelfde locatie als de landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. De overige 649,98 m² aan slooppeters en 300 m² aan extra aangekochte slooppeters worden ingezet voor het vergroten van de inhoud van de nieuwe woning naar 1400 m³ en het vergroten van de oppervlakte van het bijgebouw met 150 m². Om te voldoen aan de voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd, worden de woonpercelen landschappelijk ingepast. Het volledige ruimtelijke kwaliteitsplan is opgenomen in Bijlage 3. De uitvoering en instandhouding van de maatregelen genoemd in dit plan worden tevens geborgd in de regels van dit bestemmingsplan, evenals de slooppogave. De voorliggende ontwikkeling voldoet daarmee aan de uitgangspunten uit de beleidsnota 'Grond voor gebruik'.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het relevante gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting van 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. Artikel 3.1.6. Bro is ook van toepassing op een bestemmingsplan.

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

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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 geluidgevoelig 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

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een (compensatie)woning en het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Een woning wordt in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelige object.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De grootte van deze geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied binnen stedelijk gebied of buitenstedelijk gebied. In onderstaande tabel is dit opgenomen.

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).

Het plangebied ligt in buitenstedelijk gebied en binnen de wettelijke geluidszones van de Zomerweg. Op deze weg geldt een maximum snelheid van 80 km/uur.

In artikel 76 van de Wet geluidhinder is bepaald dat de geluidbelasting van bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning.

Wat betreft de nieuw te realiseren woning bedraagt de afstand tot de Zomerweg meer dan 100 meter. Daarnaast wordt de woning, gezien vanaf de zomerweg, achter bestaande bebouwing gebouwd. Gelet hierop en de aanwezigheid van tussenliggende bebouwing (bestaande woning en bijgebouw) wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Tevens is van belang dat de Zomerweg geen drukke weg is en slechts dient ter ontsluiting van omliggende percelen.

De compensatiewoning wordt gerealiseerd op minder dan 100 meter van de Barloseweg. Deze weg dient slechts ter ontsluiting van de Zomerweg 5. In de toekomst zal deze weg ook dienen als ontsluiting voor de compensatiewoning. Ter hoogte van de compensatiewoning gaat de weg over in een overharde weg. Deze weg is hierdoor niet geschikt voor hoge snelheden en enkel bedoeld voor de gebruikers van de aangrenzende gronden, de bewoners van de Zomerweg 5 en de bewoners van de nieuwe compensatiewoning.

Gelet op vorenstaande kan worden geconcludeerd dat een onderzoek naar wegverkeerslawaaï achterwege kan blijven.

5.1.2.2 Railverkeers- en industrielawaai

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen, waardoor toetsing aan het aspect railverkeerslawaaï niet noodzakelijk is. Tevens zijn er in de omgeving van het plangebied geen gezoneerde bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. In paragraaf 5.5 wordt ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid en de gevolgen van het voornemen op de omgeving.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor 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 die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

5.2.2 Situatie plangebied

In dit geval is door NAAM een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de compensatiewoning. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 4 van de toelichting.

Onderzoeksresultaten

In het grondwater (PB 21 en PB 41) zijn licht verhoogde concentraties aangetoond. In de bovengrond, de ondergrond en het grondwater zijn geen verhoogde gehalten gemeten.

Uit het asbestbodemonderzoek blijkt dat er op het erf enkele (sterke) asbestverontreinigingen aanwezig zijn. In het kader van de voorgenomen herontwikkeling is sanering van de sterke asbestverontreinigingen noodzakelijk. Tevens wordt geadviseerd om de asbesthoudendetoplaag ter plekke van druppelzone B en D te saneren.

De bodem onder de betonvloer van de noordwestelijke schuren is tot een diepte van minstens 1.0 meter sterk asbesthoudend. In de huidige situatie is verdere afperking in verticale richting van de verontreiniging niet mogelijk. Wanneer de verontreiniging gesaneerd wordt, zal uit de verificatiemonsters van de putbodem blijken tot welke diepte de bodem (sterk) asbesthoudend is. De omvang van de verontreiniging wordt geschat op minimaal 600 m² x 1.0 meter = 600 m³.

Uit eerder onderzoek is gebleken dat onder de betonvloer van de noordoostelijke schuur asbestpulp aanwezig is. De verontreiniging onder de vloer van de schuur loopt door tot onder de betonverharding aan de voorzijde. De omvang van de verontreiniging wordt geschat op circa 10 m³. De omvang van de asbesthoudende druppelzones wordt geschat op circa 3.5 m³ (druppelzone B) en circa 4.5 m³ (druppelzone D).

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling op het terrein is sanering van de sterk asbesthoudende grond ter plekke van de noordwestelijke schuren en de noordoostelijke schuur noodzakelijk. Gezien de beperkte omvang van de druppelzones B en D, wordt geadviseerd om ook de asbesthoudende grond te saneren. Voorafgaand aan de asbest(bodem)saneringen dient een saneringsplan ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het bevoegd gezag (provincie Overijssel). De asbesthoudende grond mag niet worden verminderd of verplaatst zonder toestemming van het bevoegd gezag. Een bodemsaneringen mag alleen door hiervoor erkende bedrijven uitgevoerd worden.

Uit milieukundig oogpunt is er, na de asbestsaneringen, geen bezwaar tegen de geplande herontwikkeling, aangezien de overige vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt, na sanering, geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er, na sanering van de asbestverontreiniging, geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouw van een woning, aangezien de overige vastgestelde lichte verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt, na sanering, geschikt geacht voor het toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie 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 en de Regeling niet in betekende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit 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 fijnstof (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 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 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 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**

Gelet op de aard en omvang van dit project (toevoeging van één woningen) in vergelijking met de voorgenoemde voorbeelden van categorieën, kan worden aangenomen dat het project 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tevens wordt opgemerkt dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming 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);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- 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:

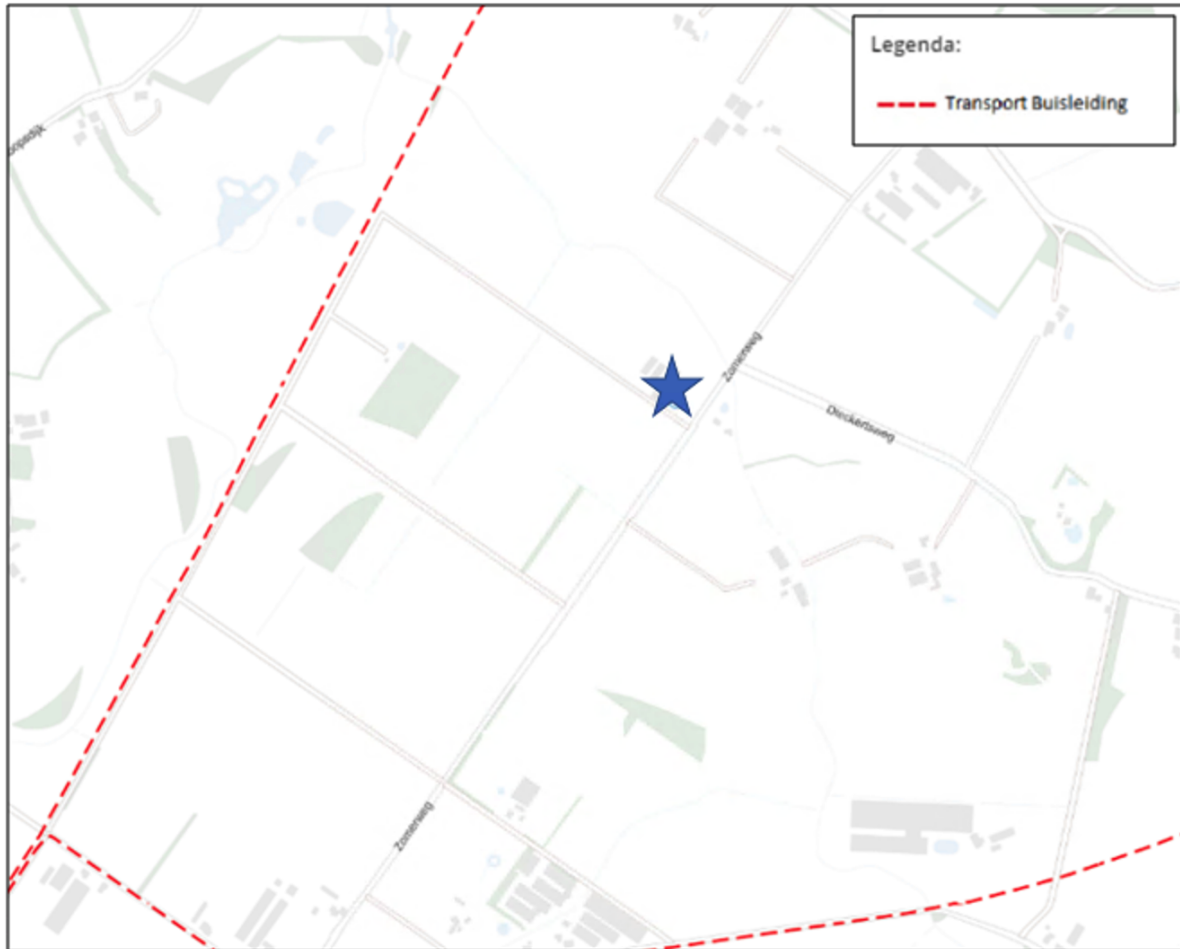
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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. De gemeente Hof van Twente heeft haar beleid ten aanzien van externe veiligheid vastgelegd in de nota "Bewuste veiligheid op maat".

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Het plangebied is hierin indicatief met de blauwe ster aangegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas leefomgeving)

5.4.2.1 Aardgasleiding

Bij gasleidingen zijn, voor wat betreft het groepsrisico, de 1% en 100% letaliteitsgrens van belang. De 1% letaliteitsgrens bepaalt het invloedsgebied voor het groepsrisico. Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing en bewoning bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico.

Het projectgebied ligt op circa 517 meter ten oosten van de dichtstbijzijnde buisleiding. Het gaat om een buisleiding N-557-49 van de Gasunie. De bijbehorende 1% letaliteitsgrens bedraagt 100 meter. De bijbehorende 100% letaliteitsgrens bedraagt 50 meter. Het projectgebied ligt daarmee ruim buiten de veiligheidsafstanden van hogedruk aardgasleidingen.

Het projectgebied ligt op circa 960 meter ten noordwesten van een defensieleiding. De bijbehorende 1% letaliteitsgrens bedraagt 130 meter. De bijbehorende 100% letaliteitsgrens bedraagt 70 meter. Het projectgebied ligt daarmee ruim buiten de veiligheidsafstanden van hogedruk aardgasleidingen.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

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 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 ligt in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente langs de provinciale weg N753. Verder bevinden zich in de omgeving, naast woonfuncties, ook maatschappelijke functies zoals een woonzorgcomplex. In de ruimere omgeving zijn

onder meer een verblijfsrecreatieterrein en een horeca-voorziening gevestigd. Het plangebied is daarmee aan te merken als een 'gemengd gebied'. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer voor de verschillende omgevingstypes.

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:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. 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 ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.

De functie 'wonen' is geen milieubelastende functie. Er is dan ook geen sprake van een (onaanvaardbare) aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende functies.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In voorliggend geval worden er één nieuwe milieugevoelige objecten gerealiseerd, betreffende de compensatiewoning.

De milieubelastende functies in de omgeving betreft de bedrijvigheid die op verschillende plekken aanwezig zijn dan wel zijn toegestaan. De onderstaande tabel toont de voor het plangebied meest relevante vormen van bedrijvigheid die op basis van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan.

Opgemerkt dient te worden dat de grootste richtafstand bij veehouderijen veelal geldt voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in de paragraaf geur nader op ingegaan. Er is in onderstaande tabel, voor wat betreft veehouderijen, getoetst aan de overige aspecten 'stof', 'geluid' en 'gevaar'.

Functie en locatie	Hoogste milieucategorie	Grootste richtafstand	Afstand tot woonbestemming voor nieuwe woning

Grondgebonden agrarisch bedrijf <i>Zomerweg 6A</i>	3.2	30 meter	350 meter
Grondgebonden agrarisch bedrijf <i>Rikkerinksweg 2b</i>	3.2	30 meter	270 meter
Grondgebonden agrarisch bedrijf <i>Rikkerinksweg 2</i>	3.2	30 meter	480 meter
Intensieve veehouderij <i>Zomerweg 4</i>	3.1	30 meter	circa 320 meter
Intensieve veehouderij <i>Diekertsweg 2</i>	4.1	50 meter	430 meter
Intensieve veehouderij <i>Rapperdsweg 1</i>	3.1	30 meter	690 meter

De GGD heeft een advies gegeven over de geitenhouderij aan de Rappersweg 1. Zoals bekend, laat het VGO-onderzoek een verband zien tussen het risico op longontsteking bij omwonenden en de afstand tot een geitenhouderij. Zonder invloed van veehouderij is het risico op longontsteking ongeveer 1,4% per persoon per jaar. Bij een geitenhouderij neemt dit risico toe naarmate men dichterbij het bedrijf woont. Gezien de afstand tussen rood-voor-rood woning en de geitenhouderij heeft de GGD geen grote bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Wel is het van belang dat toekomstige bewoners van bovengenoemde feiten op de hoogte worden gebracht zodat zij zelf een persoonlijk afweging kunnen maken. Mochten toekomstige bewoners overwegen om op deze locatie een kinderopvang/gastouderopvang te starten dan is een specifiek advies van de GGD nodig. Daarbij zal t.z.t. uiteraard uitgegaan worden van de dan geldende wetenschappelijke inzichten.

Zoals blijkt uit de tabel, wordt in voorliggend geval aan alle richtafstanden voldaan. Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van uit worden gegaan dat ter plaatse van de compensatiewoning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Omgekeerd levert de ontwikkeling geen belemmering op voor de betreffende agrarische bedrijven.

5.5.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

5.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en 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 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.

De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.1.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.2 Situatie plangebied

Binnen het bouwpercelen aan de Zomerweg 6A, Rikkerinksweg 2b en Rikkerinksweg 2 zijn grondgebonden veehouderijen toegestaan. In voorliggend geval gaat het om het houden van rundvee. Hiervoor geldt een vaste afstand van 50 meter. Deze wordt ruimschoots gehaald en geconcludeerd wordt dat er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen in het plangebied.

Aan de Zomerweg 4 en de Dieckertsweg 2 is op basis van het huidige planologische regime intensieve bedrijfsvoering toegestaan. In werkelijkheid is aan de Zomerweg 4 een bedrijf gevestigd dat zicht bezig houdt met landbouwshovels en een grondgebonden agrarisch bedrijf. Aan de Dieckertsweg 2 is een grondgebonden bedrijf gevestigd. Redelijkerwijs is het niet aannemelijk dat op deze bedrijven in de toekomst de bedrijfsvoering intensiveren. Woonpercelen van derden liggen reeds dicht bij deze agrarische bedrijven waardoor deze reeds belemmerd zijn. Het is niet aannemelijk dat hiervoor nieuwe milieuvergunningen voor kunnen worden afgegeven. Voor deze locaties mag redelijkerwijs dan ook worden uitgegaan van een vaste afstand van 50 meter. Deze wordt ruimschoots gehaald en geconcludeerd wordt dat er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen in het plangebied.

5.6.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van geur zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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 (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 *Natura 2000*

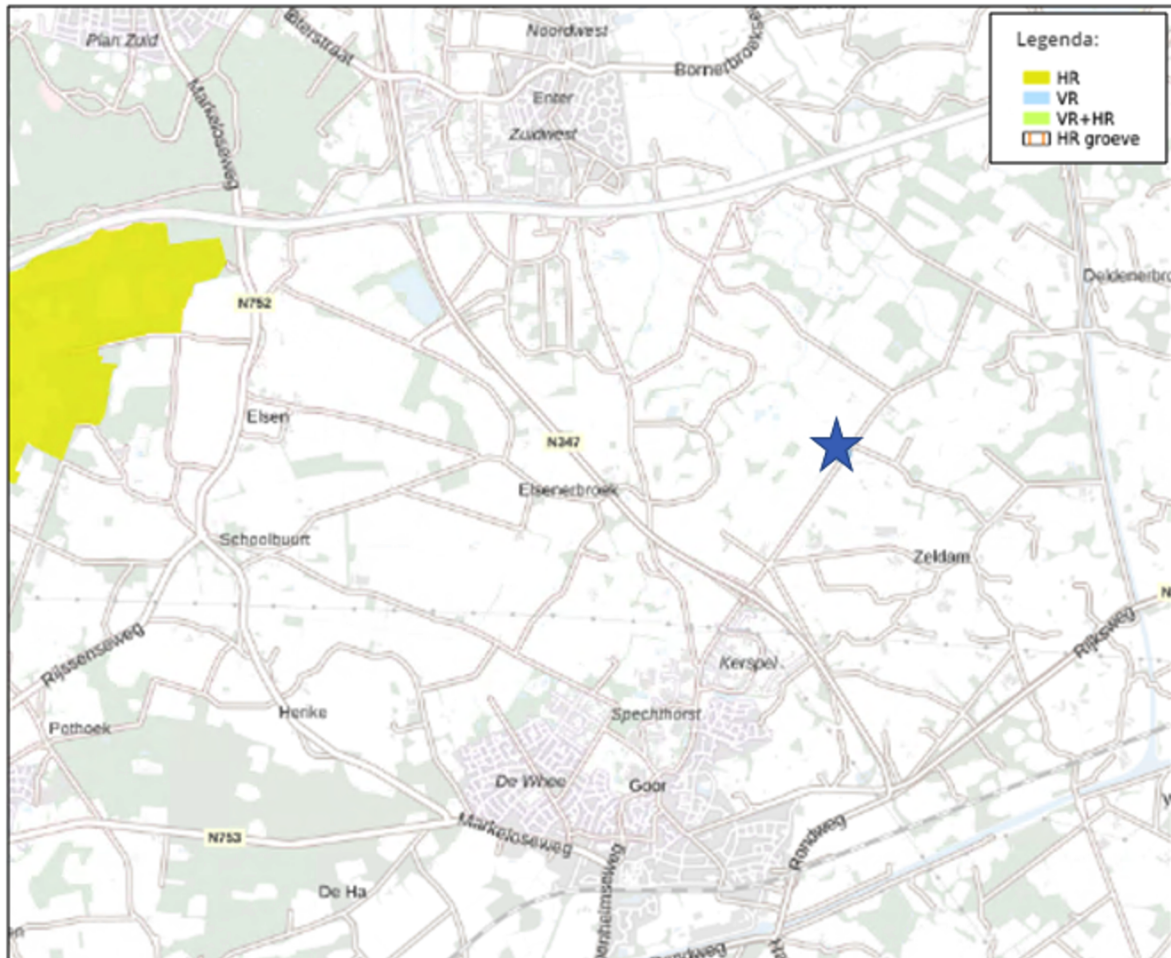
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

In afbeelding 5.2 is met de afbeelding de ligging van het plangebied (blauwe ster) ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied weergegeven (gele vlak). De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Borkeld" bedraagt in dit geval circa 5,5 kilometer ten westen van het plangebied. Overige Natura 2000-gebieden bevinden zich op meer afstand van het plangebied.

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 het Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen heeft BIZ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling. Hierna wordt de belangrijkste conclusie weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar Bijlage 5 bij deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

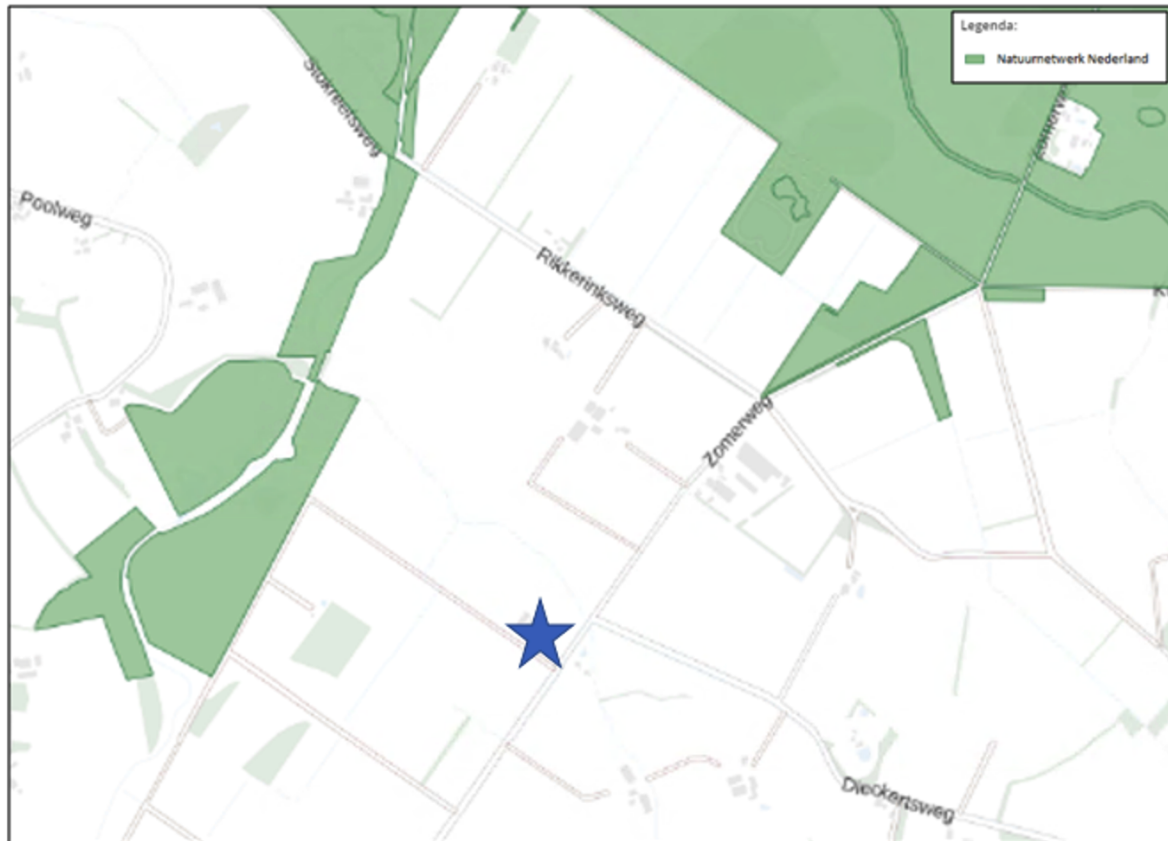


Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied (Bron: Atlas Leefomgeving)

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. Bij geplande ingrepen die binnen het NNN vallen moet het belang van de natuurbescherming worden afgewogen tegen andere belangen, indien de voorgenomen ingreep negatief uitwerkt op de aanwezige natuurwaarden. De kern van de afweging vormt het 'nee, tenzij'-principe. Dit wil zeggen dat schadelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er andere belangen zijn die de ingreep rechtvaardigen. In dat geval zijn compenserende maatregelen voorgeschreven.

Afbeelding 5.3 toont de ligging van het plangebied (blauwe ster) ten opzichte van het NNN. De bescherming van het NNN kent geen externe werking. Omdat het plangebied buiten het Natuurnetwerk Nederland ligt, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland gebied (Bron: Atlas Leefomgeving)

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. 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 gevraagd.

5.7.3.2 Situatie plangebied

In dit geval is door de Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in Bijlage 6. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Onderzoekresultaten

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 er nestelen ook vogels. Amfibieën en grondgebonden zoogdieren bezetten geen vaste (winter)rust- of voortplantingsplaats in het plangebied. 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 meeste 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. Nesten van spreeuwen vallen onder 'categorie 5 jaarrond beschermde nesten'. Er zijn echter geen ecologisch zwaarwegende redenen om te veronderstellen dat deze soort geen alternatieve nestlocatie kan vinden. Deze soort beschikt over voldoende flexibiliteit en in de omgeving van het plangebied zijn voldoende alternatieve nestlocaties aanwezig waar spreeuwen kunnen nestelen. De staat van instandhouding van deze soort komt niet in het geding door uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Nest- en rustplaatsen steenuilen zijn jaarrond beschermd. Er dient ontheffing aangevraagd te worden om de verblijfplaats en het functioneel leefgebied van deze soort aan te mogen tasten.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het onderzoeksgebied als foerageergebied voor vleermuizen tijdelijk af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties. Om het functioneel leefgebied van steenuilen aan te mogen tasten dient ontheffing aangevraagd te worden.

5.7.4 Conclusie

Voor het mogen aantasten van het leefgebied van de steenuil is een ontheffing aangevraagd. Voor het overige vormt de Flora- en Faunawet geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied 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 gemeenteraad van Hof van Twente heeft het archeologische beleid verwerkt in het geldende bestemmingsplan. Het plangebied kent daarom de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1', 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3'.

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op of in deze gronden mogen zonder archeologisch onderzoek geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld verstoord wordt of het nieuw te bebouwen oppervlak groter is dan 5.000 m².

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op of in deze gronden mogen zonder archeologisch onderzoek geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld verstoord wordt of het nieuw te bebouwen oppervlak groter is dan 10 ha.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' wordt één woning gerealiseerd. De woning bevat een oppervlakte ruim beneden de grens van 5.000 m² zoals opgenomen in de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1', 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3' overgenomen in de regels en op de verbeelding van voorliggend 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, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf en in de directe omgeving geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Tevens worden als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden geraakt die een belemmering vormen voor de uitvoering van de gewenste ontwikkeling.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plicht zijn indien een passende beoordeling op basis van art. 2.8 van de 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 bestemmingsplannen 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.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

In de AERIUS-berekening (Bijlage 5) wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van slechts één grondgebonden woning in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt of zelfs afneemt. Ook neemt het bebouwd oppervlakte ter plaatse niet toe, aangezien 1.324 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Verder is, voor zover in dit kader

relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de in dit plan besloten ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Wateraspecten

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

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. 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. Het NWP geeft het integrale kader voor het waterbeleid en -beheer van het Rijk voor de periode 2022-2027 (inclusief het Noordzeebeleid). De Stroomgebiedbeheersplannen en Overstromingsrisicobeheersplannen voor de stroomgebieden van de Rijn, Maas, Schelde en Eems en het Programma Noordzee (inclusief het programma Kaderrichtlijn Mariene Strategie) zijn een bijlage bij het NWP. In het NWP worden de nationale componenten van de herijking van het Deltaprogramma vastgelegd. In het NWP worden de voor het waterbeleid relevante nationale belangen uit de NOVI en de toepassing van de afwegingsprincipes hierbij, verder uitgewerkt. Verder geeft het NWP uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en overstromingsrisico's.

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 oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan/-programma opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld.

Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater

- en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

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 Dinke) 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 waterkwaliteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is (Bijlage 7). Het waterschap vechtstromen heeft positief gereageerd op de gewenste ontwikkeling (Bijlage 8).

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten plangebied

Afvalwater

In het projectgebied word één woning gerealiseerd met bijbehorende vervuilingseenheden. Het bestaande rioolstelsel heeft voldoende capaciteit om het afvalwater zonder problemen kan verwerken.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het projectgebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Het projectgebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedzone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Hemelwater

In voorliggend geval neemt het verhard oppervlakte met de gewenste ontwikkeling af ten opzichte van de huidige situatie door de sloop van de landschapsontsierende bijgebouwen. De bergingseis van de woning betreft 55 mm per m². In voorliggend geval wordt een woning gerealiseerd van 1400 m². In voorliggend geval wordt voldaan 770 m³ hemelwater op te vangen in de tuin.

Oppervlaktewater

In het projectgebied is geen waterpartij aanwezig en er wordt eveneens geen waterpartij toegevoegd.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

6.2.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling, het resultaat van de watertoets en de waterparagraaf zijn voorgelegd aan waterschap Vechtstromen. Het waterschap concludeert dat de waterbelangen goed zijn gewogen en heeft een positief wateradvies gegeven.

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.

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 o.a:

- **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:** Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij 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 8): 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 9): Dit artikel bevat diverse regels omtrent bestaande maatvoering, dakhelling van gebouwen, situering van woningen, herbouw of nieuwbouw van gebouwen in geval van calamiteit en situering van bijgebouwen en paardenbakken.
- *Algemene gebruiksregels* (Artikel 10): 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 11): in deze regel zijn ter plaatse van de algemene aanduiding algemene bouwregels opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels* (Artikel 12): in deze regels 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.
- *Algemene wijzigingsregels* (Artikel 13): In deze regels is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om het plan op ondergeschikte punten te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene procedureregels* (Artikel 14): In deze regels zijn algemene procedurele eisen opgenomen om de uitvoerbaarheid van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid te waarborgen.

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. Zij zijn 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. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

'Artikel 3;

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. hobbymatig agrarisch gebruik buiten het bouwvlak;
- c. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. ontsluitingsvoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen voor naastgelegen bestemmingen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven

In de bouwregels is bepaald dat het bouwen van bouwwerken is niet toegestaan en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 1 m.

'Wonen'

Ter plaatse van zowel de bestaande woning, als de toekomstige compensatiewoning is de bestemming 'Wonen' opgenomen. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
- 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.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing van het plangebied. Hiermee is geborgd dat de beoogde landschapsmaatregelen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

'Waarde - Archeologische verwachting 1'

De bestemming **'Waarde - Archeologische verwachting 1'** is opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. Het beleid dat voor deze bestemming geldt is dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen dieper van 40 cm vanaf het maaiveld of met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 2.500 m². De bestemming is overgenomen van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente".

'Waarde - Archeologische verwachting 2'

De bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' is opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. Het beleid dat voor deze bestemming geldt is dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen dieper van 40 cm vanaf het maaiveld of met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 5.000 m². De bestemming is overgenomen van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente".

'Waarde - Archeologische verwachting 3'

De bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' is opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. Het beleid dat voor deze bestemming geldt is dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen dieper van 40 cm vanaf het maaiveld of met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 10 ha. De bestemming is overgenomen van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente".

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Hof van Twente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak & 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

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en er sprake is van een ontwikkeling dat in overeenstemming is met het provinciaal beleid, wordt vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van toepassing is. Verwezen wordt naar de waterparagraaf zoals opgenomen in subparagraaf 6.2.3 bij deze toelichting.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt gelet op de aard en omvang van het plan geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Na de ter inzage van het ontwerp bestemmingsplan zal deze paragraaf worden aangevuld.

**Opdrachtgever**

Gemeente Hof van Twente

Projectleider**Plannaam**

Buitengebied Hof van Twente,
herziening Zomerweg 5 Ambt
Delden

Opgesteld door**Adres**

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