

Buitengebied Hof van Twente, herziening Lichtmissenweg 7 Markelo



Datum:
Fase: ontwerp
Planid: NL.IMRO.1735.BGxLichtmissenweg7-OP10

**Buitengebied Hof van Twente, herziening Lichtmissenweg 7
Markelo**

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 De bij het plan behorende stukken	7
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleid	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid Overijssel	14
3.3 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	23
4.1 Besluit milieueffectrapportage	23
4.2 Milieuzonering	24
4.3 Geur	26
4.4 Bodem	27
4.5 Geluid	28
4.6 Luchtkwaliteit	29
4.7 Externe veiligheid	31
4.8 Water	32
4.9 Ecologie	34
4.10 Archeologie en Cultuurhistorie	35
4.11 Verkeer en parkeren	37
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	38
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	41
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
Hoofdstuk 7 Procedure en overleg	42
7.1 Procedurestappen	42
7.2 Vooroverleg	42
7.3 Zienswijzen	42
Bijlagen bij de toelichting	43
Bijlage 1 Erfinrichtingsplan	44
Bijlage 2 Bodemonderzoek	46
Bijlage 3 Watertoets	104
Regels	111
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	112
Artikel 1 Begrippen	112

Artikel 2	Wijze van meten	120
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	121
Artikel 3	Wonen	121
Artikel 4	Waarde - Archeologische verwachting 1	123
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachting 2	125
Hoofdstuk 3	Algemene regels	127
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	127
Artikel 7	Algemene bouwregels	128
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	130
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	131
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	132
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	134
Artikel 12	Algemene procedureregels	135
Artikel 13	Regels in verband met vrijkomende agrarische bebouwing	136
Artikel 14	Strekking algemene regels	140
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	141
Artikel 15	Overgangsrecht	141
Artikel 16	Slotregel	142
Bijlagen bij de regels		143
Bijlage 1	erfinrichtingsplan	144

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

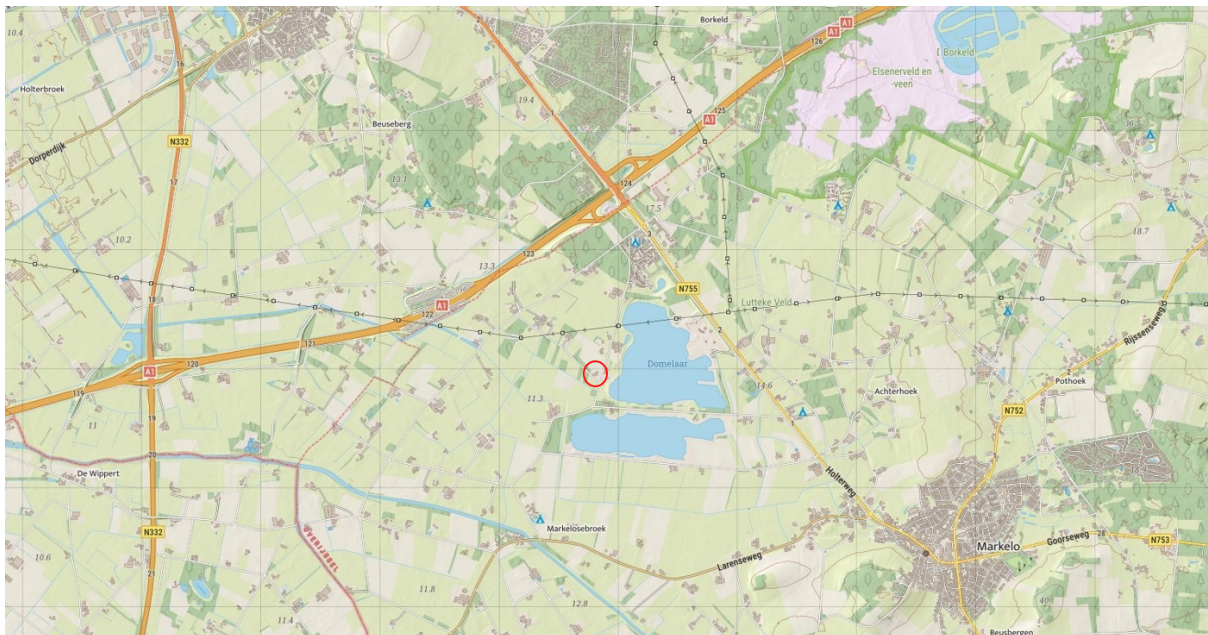
Aan de Lichtmissenweg 7 in Markelo is sprake van een voormalig agrarisch erf. Het betreft een karakteristiek erf met diverse bebouwing. Het perceel bestaat uit één boerderijwoning en een tweetal schuren. Het is de wens van initiatiefnemers om een extra woning ter plaatse te realiseren. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de rood voor rood regeling van de gemeente Hof van Twente. Elders is daarvoor een totaal van minimaal 1.000 m² aan sloopoppervlakte verworven.

Op basis van deze verworven sloopmeters is het mogelijk om een extra woonrecht ter plaatse van Lichtmissenweg 7 te projecteren. Wel dient het plan te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en landschappelijke inpassing. In dat kader worden enkele landschapsmaatregelen genomen.

De plannen van initiatiefnemers passen niet in het huidige bestemmingsplan. Daarom is met behulp van voorliggend plan een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan verschaft een goed juridisch en ruimtelijk kader voor de ontwikkeling.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Lichtmissenweg 7 Markelo, in het buitengebied van Hof van Twente. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Markelo, sectie P met perceelnummer 46 en 1287. Een topografische kaart met daarop het plangebied rood aangegeven is onderstaand zichtbaar. De begrenzing van het plangebied is zichtbaar op de digitale verbeelding en komt overeen met het huidige perceel, de gewenste toevoeging aan het erf en de landschappelijke investeringen.

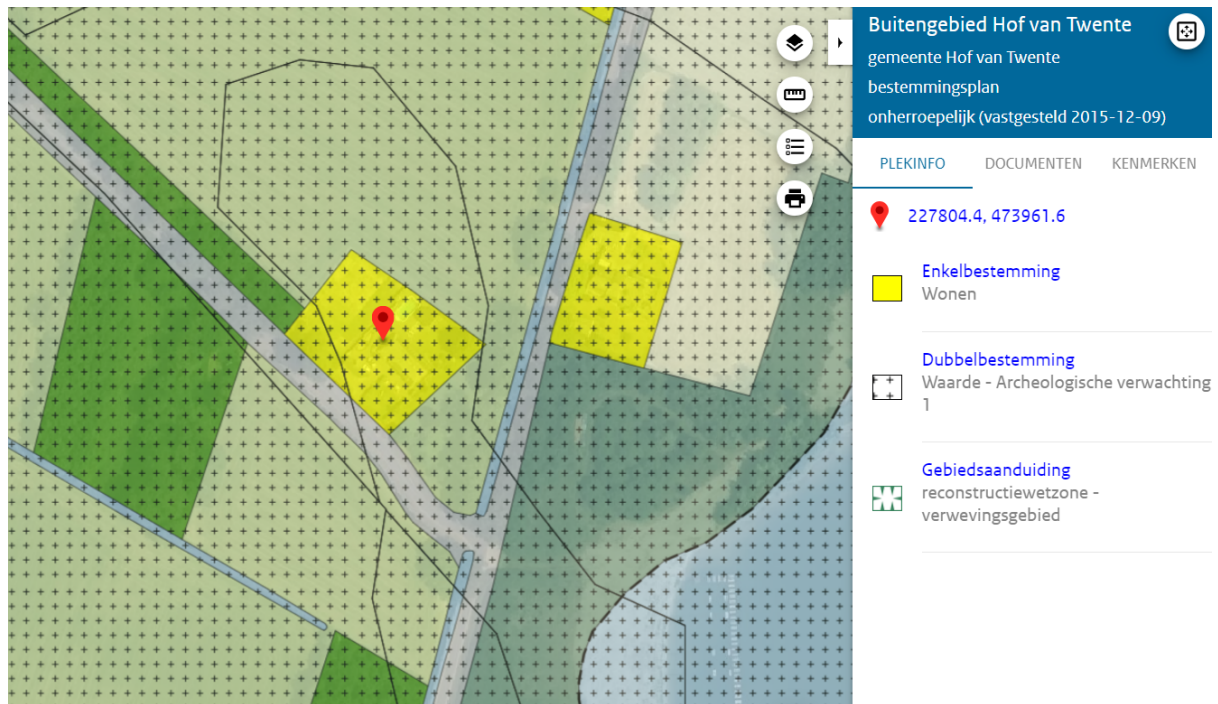


Afbeelding 1.1: topografische kaart, plangebied (in rood) ten opzichte van omgeving (bron: Map5 kaarten)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente" van toepassing alsmede daarop volgende veegherzieningen.

De betreffende locatie aan de Lichtmissenweg 7 in Markelo kent in de huidige situatie de bestemming 'Wonen' waarbij ter plaatse één woning is toegestaan. De geldende bestemming biedt geen mogelijkheid tot de ontwikkeling van de plannen voor het toekennen van een extra woonrecht, aangezien er reeds een woning aanwezig is op het erf.



Afbeelding 1.2: uitsnede geldende verbeelding, planlocatie in rood aangeduid (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Een aanpassing van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk om de gewenste plannen mogelijk te maken.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, herziening Lichtmissenweg 7 Markelo" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- bijlagen bij de toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1.000 (tek.no. NL.IMRO.1735.BGxLichtmissenweg7-OP10)
- regels;
- bijlagen bij de regels.

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

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Aan de Lichtmissenweg 7 in Markelo is het erf van de initiatiefnemers gelegen. Het erf is gelegen voor de flank van een uitloper van een stuwwallengebied. Het gebied zelf behoort tot het dekzandgebied. Ten zuiden zijn de nattere beekdalgebieden gelegen. Stuwwallen zijn gevormd in de voorlaatste ijstijd. In de laatste ijstijd zijn deze stuwwallen en de flanken van de stuwwallen bedekt met een laag dekzand. Deze gebieden werden als eerste gebruikt voor bebouwing en als landbouwgebieden. Het uitlopende gebied bestond eveneens uit dekzandvlakten en werden afgewisseld met beekdalen, waardoor beken liepen die zorgden voor afwatering van de hogere delen.

De nattere en lagere delen van de dekzandgebieden waren veengebieden (ten zuidwesten van het plangebied) en de hogere delen van de dekzandgebieden waren de heidevelden (ten noordoosten van het plangebied). Het plangebied zelf behoort nog tot een uitloper van het kampenlandschap. Op de kleine hogere kopjes in het landschap (de kampen) was het uitstekend boeren. De heideplaggen vanaf de heidevelden konden goed worden gebruikt in de potstallen waarbij heideplaggen vermengd met mest na enige tijd werden uitgereden op de kamp. De lagere gebieden waren zeer geschikt voor graslanden (maten). Al met al een gebied waarbij meerdere landschappen samenkomen en derhalve een zeer goede plek voor het agrarisch bedrijf.

Er is altijd sprake geweest van een halfopen landschap direct rondom het plangebied. Direct rondom was het echter heel erg open. De openheid werd ooit bepaald door heide, later door de landbouw en nu door de open wateren van de ontgravingen ten behoeve van de zandwinning. Het plangebied bestond uit een aaneenschakeling van landschapselementen met daarin open kampen. Elke individuele kamp was grotendeels of geheel omringd met houtsingels.

Binnen het plangebied is sprake van een prachtige karakteristieke boerderij. Het erf is van voor 1900. De voorkant van de boerderij is in de zuidoostelijke richting gelegen. Daarom heen is de tuin gelegen. Het is duidelijk waar het achtererf is gelegen: aan de zuidwestelijke kant staan of stonden de bijgebouwen en daarmee is dat het centrum van het erf samen met de achterzijde van de boerderij, de vroegere deel. De deel is inmiddels bij de woning aangetrokken. De boerderij lijkt altijd kleinschalig te zijn geweest, alleen rond de jaren '70 lijkt er sprake te zijn van een piek qua bebouwing op het erf. De huidige bebouwing is parallel opgezet aan de Lichtmissenweg.



Afbeelding 2.1: luchtfoto huidige situatie, erf Lichtmissenweg aan de noordzijde van de weg (bron: kadastralekaart.com)



Afbeelding 2.2: aanzicht huidige situatie planlocatie vanaf Lichtmissenweg, vanaf westen (bron: Google)

Maps)

2.2 Toekomstige situatie

De planlocatie is gelegen in een uitloper van het kampenlandschap. Het landschap heeft altijd nog een halfopen karakter met de aanwezigheid van enkele houtsingels en bosjes in de directe nabijheid.

Samenvattend kan gesteld worden dat het erf op de planlocatie een kleinschalige erf is met de kenmerken van het kampenlandschap met de overgang naar de heideontginning. Dat geldt zowel voor de bebouwing als de opstelling van de gebouwen. Er is sprake van een mooi kleinschalig erfensemble met karakteristieke gebouwen.

In de nieuwe situatie wordt er niets gewijzigd voor wat betreft de bestaande situatie en daarmee de hiërarchie op het erf. De bestaande (woon)boerderij (A op tekening) en het karakteristieke bijgebouw (B) blijven behouden. Het bijgebouw is duidelijk ondergeschikt, maar dat geldt ook voor de toe te voegen tweede (schuur)woning en bijgebouw (C en D op tekening). Te samen met de bestaande bebouwing vormen de nieuwe gebouwen een compleet en compact erfensemble (M op tekening). De voorzijde van het erf blijft dus op zuidoost, de achterzijde van het erf is op west gelegen. De situatie is voldoende ruim opgezet om tussen de gebouwen te kunnen manoeuvreren.

Voor de toegang van het nieuwe gedeelte van het erf wordt gebruikt gemaakt van een bestaande inrit. Op die manier hoeft er geen extra inrit aan te worden gelegd. De inrit wordt opgewaardeerd en verlengd om zodoende bij de bebouwing te kunnen komen. De erfstructuur blijft eenvoudig en simpel om niet de bestaande waarden aan te tasten. Zodoende blijven de bomen voor de entree behouden (H op tekening) en worden er slechts een tweetal hagen aanbevolen (I op tekening). De haag aan de voorzijde markeert het erf, de haag in het midden vervangt een harde muur / schutting en zorgt er derhalve voor dat er meer sprake is van één erf. Tot slot wordt achterop het perceel een mooie solitair aangeplant, bijvoorbeeld een walnoot (G op tekening). De boom markeert op de termijn de openheid. Rondom is er ruimte voor een tuin (E op tekening) en langs de weide wordt eenvoudig paal met draad aanbevolen. De bestaande bomen en fruitbomen, de hagen en nog wat plantvakken rondom de bestaande woonboerderij blijven in principe behouden.

Maatregelen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit:

- aanplanten beeldbepalende boom (G);
- behouden bestaande zomereiken (H);
- nieuw aan te planten hagen en verwijderen deel van bestaande muur (I);
- behouden bestaande houtopstanden (K);
- realiseren van een compact erfensemble (M).



Afbeelding 2.3: nieuwe landschappelijke situatie Lichtmissenweg 7 (bron: N+L Landschapsontwerpers)

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Nationale Omgevingsvisie**

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

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

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

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

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

Beoordeling van het plan:

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en waarbij geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Juist kan het plan een bijdrage leveren aan de toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied, omdat op een woonerf één extra woning wordt ingepast in het erfensemble. Hierbij blijft het agrarisch karakter behouden door inpassing van de nieuwbouw op het bestaande erf en het uitvoeren van diverse landschapsmaatregelen.

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling van de plannen:

Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro).

Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld als zijnde een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

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

In voorliggend geval wordt op een bestaand woonerf één woning toegevoegd. Hiermee is er geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling', gezien de ontwikkeling onder de 12 woningen blijft. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

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

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

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

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

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

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

Doorwerking plan

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

- artikel 2.1.2 (Principe van concentratie)
- artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)
- artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit)
- artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)
- artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen)

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

Artikel 2.1.2, lid 1: 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.

Beoordeling van het plan:

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt in het buitengebied van Hof van Twente welke in de huidige situatie reeds zijn voorzien van een woonfunctie (voormalig agrarisch erf). De agrarische functie is echter niet meer aanwezig, alleen de bebouwing is tot op heden behouden gebleven in landelijke stijl. De bestaande bebouwing zal behouden blijven, de huidige woning en schuren worden in dit plan vergezeld van een nieuwe woning en bijgebouwen een passende stijl bij het erf. Zodoende blijft sprake van gebruik van een bestaande erfstructuur die wordt ontwikkeld. Hiermee is sprake van een goede invulling aan het principe van concentratie.

Artikel 2.1.3, lid 1: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding 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.

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;

Beoordeling van het plan:

De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een ontwikkeling, waarbij een toevoeging plaatsvindt aan het huidige erf. Er is daarom sprake van herontwikkeling, maar niet zozeer van uitbreiding van stedelijke functies.

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

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting bij bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken, past binnen het ontwikkelingsperspectief, inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze toepassing wordt gegeven aan het

Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering).

Beoordeling van het plan:

Voor het plangebied is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld dat gebaseerd is op de toegekende gebiedskenmerken. Deze worden later in deze paragraaf afzonderlijk behandeld en getoetst. Hiermee wordt voldaan aan artikel 2.1.5.

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen - met in achtname 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 sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Beoordeling van het plan:

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

- Sloop van 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing;
- Het landschappelijk inpassen van het nieuwe erf

In het onderhavig geval betreft het een bestaand woonerf (voormalig agrarisch erf) waar op basis van minimaal 1.000 m² aan sloopmeters, één compensatiewoning kan worden toegevoegd. De nieuwe erfsituatie wordt landschappelijk ingepast en zorgt hiermee voor een verbetering van ruimtelijke kwaliteit en een passend erfensemble. Dit is in Bijlage 1 nader uitgewerkt en akkoord bevonden door de gemeente Hof van Twente. Met inachtneming van dit ruimtelijk kwaliteitsplan wordt voldaan aan artikel 2.1.6.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 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.

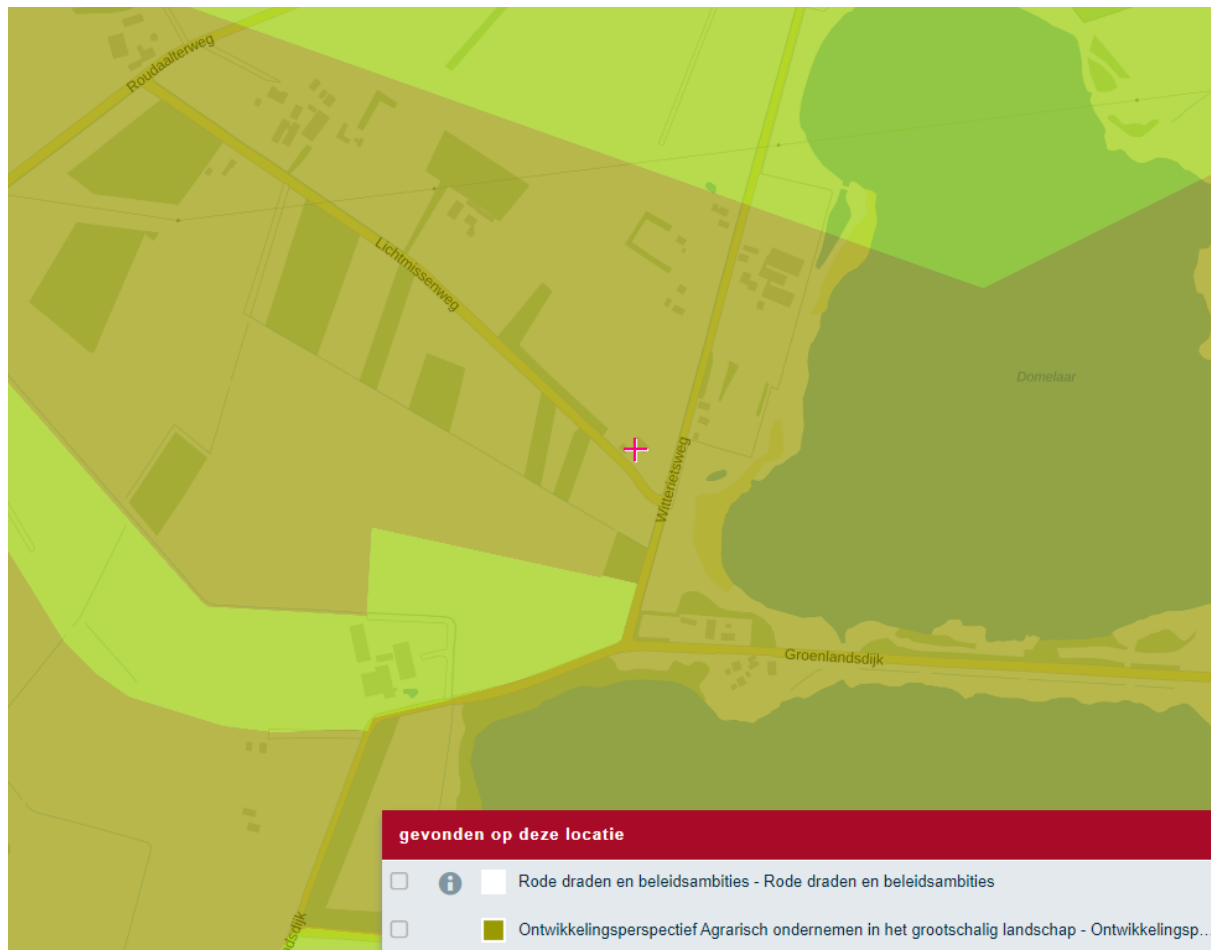
Beoordeling van het plan:

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van één compensatiewoning met bijbehorende bouwwerken op basis van de rood-voor-rood-regeling. Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing wordt het recht voor de extra wooneenheid verkregen. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. De toekomstige bewoners wonen zijn kinderen van de bewoners van Lichtmissenweg 7. Zoals uit paragraaf 3.3.1 blijkt is er in de gemeente Hof van Twente ruimte voor het toevoegen van extra woningen. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Voor het voorliggende plan is het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' voor beide locaties van toepassing.



Afbeelding 3.1: ontwikkelingsperspectief, plangebied is rood aangegeven (bron: overijssel.tercera-ro.nl)

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.

De ontwikkeling van wonen binnen dit ontwikkelingsperspectief is mogelijk met inachtneming van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Onder verduurzaming verstaan we hier: realisatie van de waterkwaliteitsdoelen, gezondheid en welzijn van mens en dier, bijdrage aan de energietransitie, klimaatbestendigheid en ketenoptimalisatie, en ontwikkelen met aandacht voor – en waar mogelijk in dialoog met – omwonenden. Agrarische ondernemers staan voor de uitdaging om hun – vaak grote – gebouwen en erven zo vorm te geven dat ze passen bij maat en schaal van het landschap en de ruimtelijke en milieukwaliteit versterken.

Het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap biedt ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw en aan opwekking van hernieuwbare energie. Denk daarbij aan zonnepanelen, maar ook aan windenergie en biovergisters. Wat betreft windenergie liggen vanuit de optiek van rendement de beste (wind)kansen in het noorden en noordwesten van de provincie: daar waait het het hardst.

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

Gebiedskenmerken (hoe)

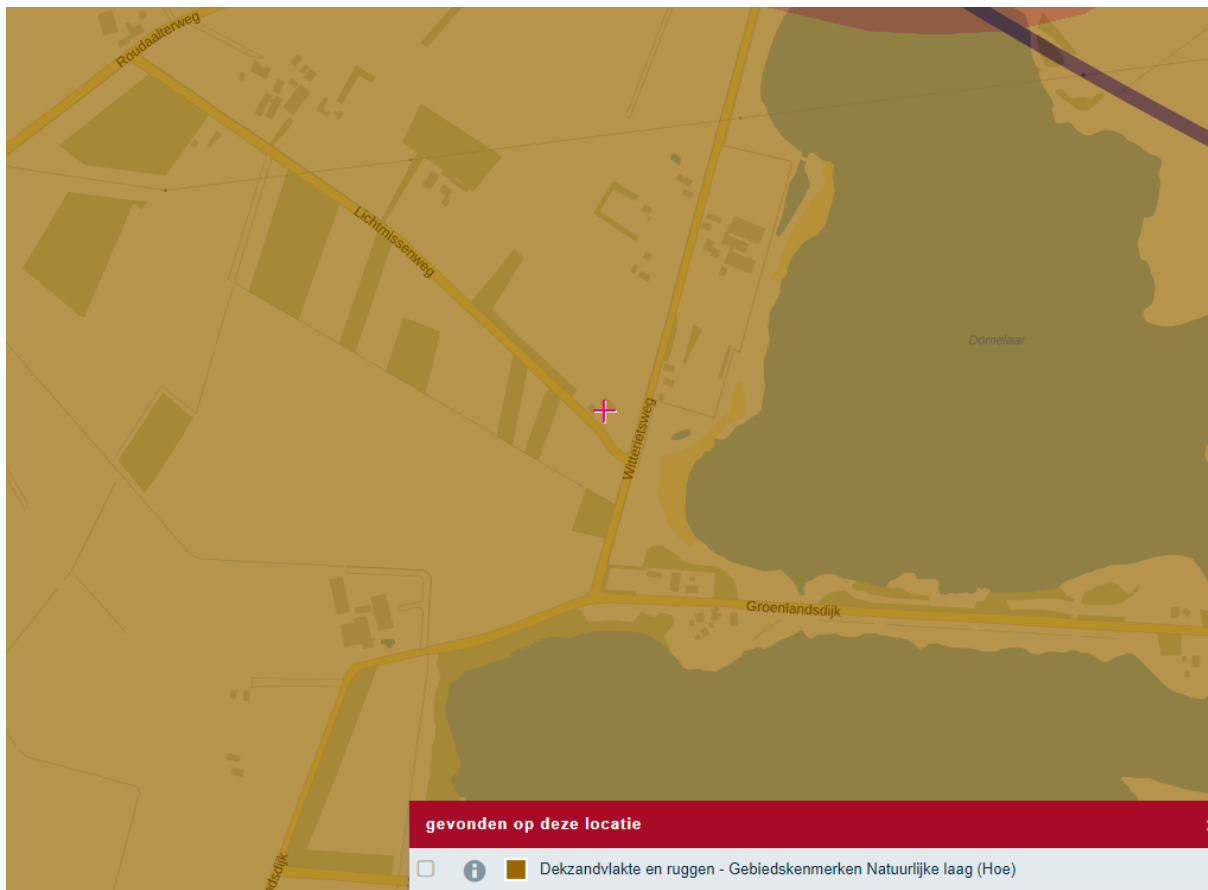
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke -inpassing, infrastructuur,- milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie,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

De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

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

Voor de stedelijke laag geldt geen specifieke kenmerken. Daarom worden deze laag verder buiten beschouwing gelaten. Onderstaand worden de andere lagen verder uitgewerkt.

Natuurlijke laag

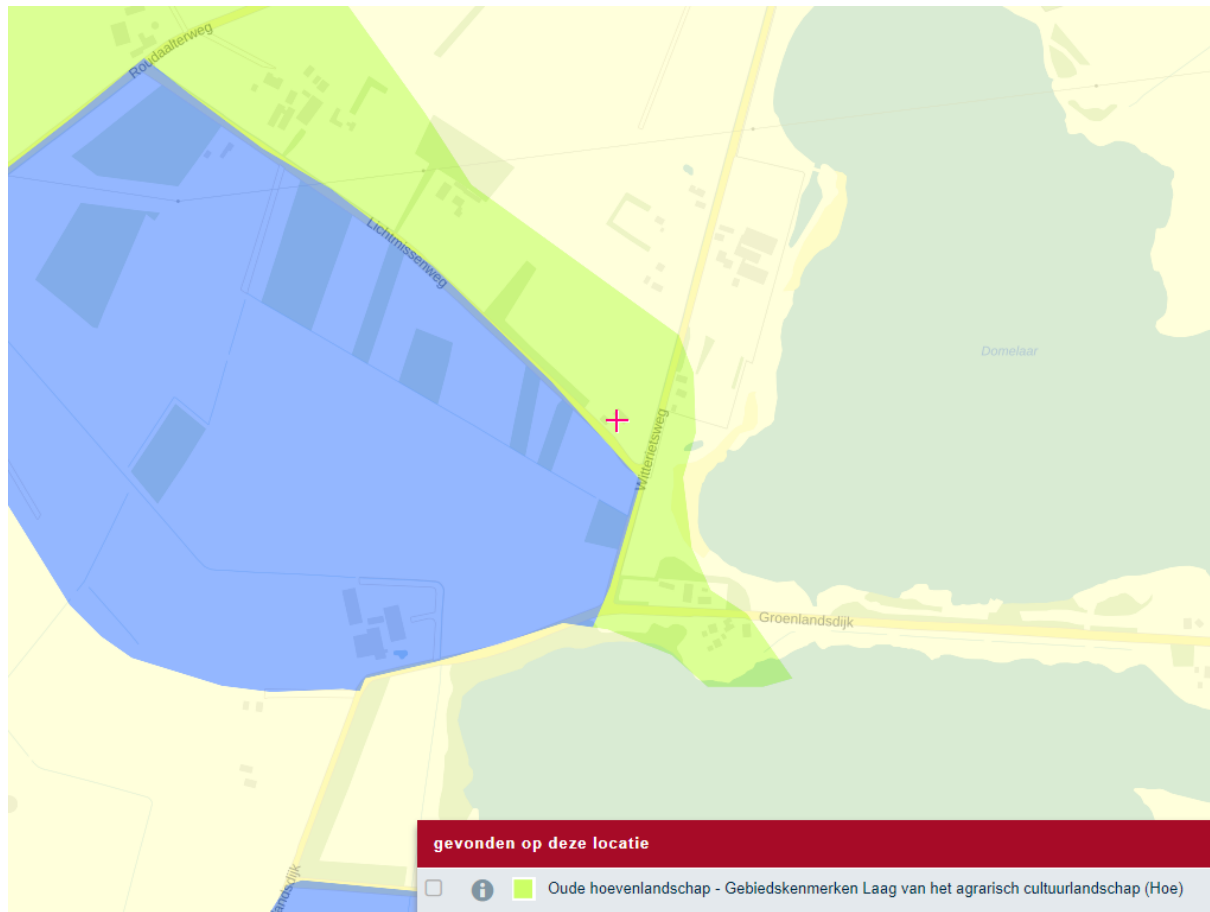


Afbeelding 3.2: uitsnede kaart natuurlijke laag, planlocatie rood aangeduid (bron: provincie Overijssel)

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie is gelegen op de rand van een

stuwwal. Daardoor is er sprake van hoogteverschillen. In de jaren zijn hoogteverschillen geërodeerd door de wind, soms juist weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik, maar uiteindelijk weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. De hoogteverschillen zijn minimaal geworden, maar nog wel herkenbaar.

Laag van cultuurlandschap



Afbeelding 3.3: uitsnede kaart laag van cultuurlandschap, planlocatie rood aangeduid (bron: provincie Overijssel)

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden zoals het plangebied. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De heideplaggen kwamen van de grootschalige open heidecomplexen die pas laat zijn ontgonnen door - in eerste instantie - gebrek aan kennis.

De open essen en eenmangesjes kwamen door het potstalsysteem hoger in het landschap te liggen met veelal scherpe randen. Al dan niet werden randen van de es beplant met houtsingels (steilrand beplanting) of houtwallen met een - langs de randen van de es - kleinschaliger landschap tot gevolg. Afhankelijk van de grootte van de es werden meerdere boerderijen rondom een es gebouwd zoals dit het geval is rondom het plangebied. Bij de essen- en kampenlandschap is er vaak sprake van grillige wegenpatronen met een aaneenschakeling van landschapselementen rondom de kampen of essen en verspreid liggende erven.

De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het landschap. De mate van herstel is afhankelijk van meerdere factoren. In beginsel moet ervoor gezorgd worden dat het bestaande behouden

blijft en dat erven op een juiste manier ingepast zijn en blijven.
De voorgenomen ontwikkeling past goed bij de gestelde ambities.

Laag van de beleving



Afbeelding 3.4: uitsnede kaart laag van de beleving, planlocatie rood aangeduid (bron: provincie Overijssel)

Het plangebied is omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en deze waar mogelijk nog donkerder te maken. Er mag geen onnodig licht worden toegevoegd. De voorgenomen ontwikkeling past goed bij de gestelde ambities, woonfuncties hebben normaliter geen onevenredige lichtuitstraling, en ook voorliggende plan zal rekening houden met de beperking van lichtvervuiling.

Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Hof van Twente, zicht op 2030

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

Streefbeeld 10: Unieke landschappelijke en cultuurlandschappelijke kwaliteiten verder ontwikkeld

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

De reconstructieplannen die aan het begin van de eeuw zijn gemaakt, zijn uitgevoerd. Dit betekent dat ruimtelijke knelpunten, zoals agrarische bedrijven in de directe nabijheid van natuur of milieuhinderveroorzakende bedrijven in het buitengebied, zijn opgelost. Voor nieuwe inrichting van het landschap door functiewijziging zijn oorspronkelijke landschapstypen richtinggevend.

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

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

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

Beoordeling van de plannen:

De gewenste ontwikkeling betekent een verbetering in de ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast. Ongewenste elementen worden waar nodig verwijderd en landschapsmaatregelen versterken de karakteristiek van het landschap. Deze landschappelijke inpassing (Bijlage 1) is vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan.

In voorliggend geval is verder aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het streefbeeld als geformuleerd in 'Hof van Twente, zicht op 2030'.

3.3.2 Structuurvisie Landelijk Gebied

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 rijksbeschermden stads- en dorpsgezichten (Den Haller en Stokkum) en acht rijksbeschermden 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.

Beoordeling van de plannen:

Als gevolg van voorliggende ontwikkeling wordt een bestaand woonerf ontwikkeld ten behoeve van één extra woning met bijhorende bouwwerken. Daarbij wordt het erf opnieuw landschappelijk ingepast waarbij wordt beoogd om het erf meer te verbinden met het omliggende landschap.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het streefbeeld als geformuleerd in de 'Structuurvisie Landelijk gebied'. Er wordt gestreefd naar een breed scala aan landelijke woonmilieus, variërend van kernen en buurtschappen tot individuele erven, dat qua kwaliteit aansluit bij actuele behoefte van de woonconsument. Voorliggend plan sluit hier goed op aan.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Besluit milieueffectrapportage

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

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

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor een herontwikkeling van het erf aan de Lichtmissenweg 7 in Markelo en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Het erf betreft een voormalig agrarische erf dat inmiddels een woonbestemming heeft. De bedoeling van initiatiefnemers is om ter plaatse een woning binnen het erfensemble toe te voegen.

Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel vindt het plan mogelijk aansluiting bij een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Daarom dient te worden beschouwd of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-plichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 200.000 m² bvo, 2000 woningen of meer.

Er 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 en andere milieugevoelige functies.

De aard en omvang van de ontwikkeling is dusdanig kleinschalig dat van relevante milieugevolgen geen sprake is. 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. Daarmee is geen sprake van een activiteit uit de C of D lijst van het besluit m.e.r. en is het opstellen van een aanmeldnotitie niet noodzakelijk. Tevens blijkt uit dit Hoofdstuk 4 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.2 Milieuzonering

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.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In afbeelding 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

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

afbeelding 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Beoordeling van de plannen:

Het plangebied is gelegen aan de Lichtmissenweg 7 in Markelo in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente. Wel ligt de locatie echter in een omgeving met verscheidende functies. Zo liggen er in korte nabijheid woonerven, agrarische bedrijvigheid, overige (niet-agrarische) bedrijvigheid. In die zin kan er gesproken worden van rustige woonwijk/buitengebied gebied. De richtafstanden die tot dit omgevingstype behoren dienen dus als uitgangspunt genomen te worden.

Omliggende activiteiten

Adres	Activiteit	(richt)afstanden
Zandwinning <i>Dornelaarsweg 3</i>	Winning van zand, grind, klei, zout, e.d. - algemeen (milieucategorie 4.1)	geur: 10 m stof: 100 geluid: 200 m gevaar: 10 m
Agrarisch bedrijf <i>Groenlandsdijk 4a/4b</i>	akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief) (milieucategorie 3.2)	geur: 100 m stof: 30 m geluid: 30 m
Agrarisch bedrijf <i>Witterietsweg 3</i>	Fokken en houden van varkens (milieucategorie 4.1)	geur: 200 m stof: 30 m geluid: 50 m

Externe werking

Met het ontwikkelen van het erf ten behoeve van het wonen, is er geen sprake van een milieubelastende activiteit. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden als gevolg van deze functie is dan ook geenszins sprake.

Interne werking

Wonen wordt echter wel gekenmerkt als een milieuhinder gevoelige bestemming. Dit betekent dat woningen last kunnen ondervinden van mogelijke milieubelastende bestemmingen in de directe omgeving van het plangebied. Bovendien kunnen de woningen een belemmering vormen voor in de omgeving liggende bedrijvigheid in het kader van hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

Nabij het plangebied, in de directe nabijheid zijn milieubelastende functies aanwezig, zoals ook te lezen valt in bovenstaande tabel. De onderlinge afstand van het voorliggende plangebied tot de genoemde functies bedraagt minimaal:

- Dornelaarsweg: 250 meter;
- Groenlandsdijk 4: 330 meter;
- Witterietsweg 3: 200 meter;

Onderstaand wordt het per locatie nader behandeld.

Dornelaarsweg 3

Voor de locatie Dornelaarsweg 3 geldt dat aan alle richtafstanden voldaan wordt. Een goed- en leefklimaat wordt derhalve ook na deze planwijziging verondersteld. Het betreffende bedrijf wordt ook niet in de bedrijfsactiviteiten beperkt.

Groenlandsdijk 4

Het nabij gelegen erf Groenlandsdijk 4 is in gebruik als agrarisch bedrijfsperceel. Voor de locatie geldt dat aan alle richtafstanden voldaan wordt. Een goed- en leefklimaat wordt derhalve ook na deze

planwijziging verondersteld. Het betreffende bedrijf wordt ook niet in de bedrijfsactiviteiten beperkt.

Witterietsweg 3

Het naastgelegen erf Witterietsweg 3 is in gebruik als agrarisch bedrijfsperceel voor intensieve veehouderij. Voor de locatie geldt dat aan alle richtafstanden voldaan wordt. Een goed- en leefklimaat wordt derhalve ook na deze planwijziging verondersteld. Het betreffende bedrijf wordt ook niet in de bedrijfsactiviteiten beperkt.

Conclusie

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

4.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor 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 een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- 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.

Beoordeling van de plannen:

Er wordt een nieuwe woning gerealiseerd binnen het plangebied. Daarmee geniet de nieuwe woning c.q. het gebouw bescherming ten opzichte van omliggende agrarische bedrijven, andersom moeten de bedrijven beschermt worden in de gebruiksmogelijkheden.

Op basis hiervan moet een zekere afstand tussen de nieuwe woning en een veehouderij in de omgeving gerespecteerd worden. Er is zoals in paragraaf 4.2 al behandeld sprake van minimaal 200 meter afstand tussen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf Witterietsweg 3 en het plangebied. Hiermee wordt (ruim) voldaan aan de benodigde richtafstanden. Op basis hiervan zal ook voldaan worden aan de benodigde afstanden voor de Wet geurhinder en veehouderij. In de verdere omgeving van het plangebied bevindt zich op 330 meter afstand nog een inrichting die op grond van de Wgv beoordeeld moet worden (Groenlandsdijk 4). De conclusie voor dit bedrijf is echter, vanwege de nog grotere onderlinge afstand, in lijn met bovenstaande bevindingen voor Witterietsweg 3.

Gelet op vorenstaande is er ter plaatse van de nieuwe woning sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omgekeerd worden agrarische bedrijven niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Tevens treedt er geen belemmering op voor overige omliggende agrarische bedrijven.

Conclusie

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

4.4 Bodem

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 in de daarvoor aangewezen gevallen een bodemonderzoek te worden verricht.

Artikel 3.1.6 van het Bro bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het opstellen of wijzigen van het bestemmingsplan of een planologische afwijking. Als er verontreiniging aanwezig is moet bepaald (nader onderzoek) worden of het een geval is in de zin de Wbb of een diffuse verontreiniging. In de exploitatieopzet moeten de saneringskosten en de verwerkingskosten voor diffuus verontreinigde grond worden opgenomen.

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

- Als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
- het bouwwerk een te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte heeft van ten hoogste 50 m²;
- als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder dan 2 uur gehanteerd;
- als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

Beoordeling van de plannen:

In opdracht van initiatiefnemer is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel aan de Lichtmissenweg 7 te Markelo. De locatie staat kadastraal bekend als: gemeente Markelo, sectie P, nummer 1287. Het rapport is bijgevoegd in Bijlage 2.

Aanleiding voor het uitvoeren van het onderzoek is de voorgenomen eventuele toekomstige nieuwbouw op de locatie en de hiervoor benodigde aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Doel van het bodemonderzoek is het bepalen van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater), teneinde een uitspraak te kunnen doen of deze al dan niet een belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Zintuiglijk zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen.

In de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde barium en nikkel concentratie aangetoond.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt de boven- en ondergrond als bodemkwaliteitsklasse AW2000 (vrij toepasbaar) te worden beoordeeld.

Aangezien er slechts sprake is van een lichte overschrijding in het grondwater wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Er zijn derhalve vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Eindconclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bodem' geen belemmering oplevert voor de uitvoerbaarheid van dit

bestemmingsplan.

4.5 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan, een motivering worden verstrekt aangaande geluidshinder, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zonering van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Eenzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan de nieuwe milieubelastende functies, anderzijds betekent dit eveneens dat beperkingen worden opgelegd aan de nieuwe milieugevoelige functies.

Wegverkeerslawaaai

Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

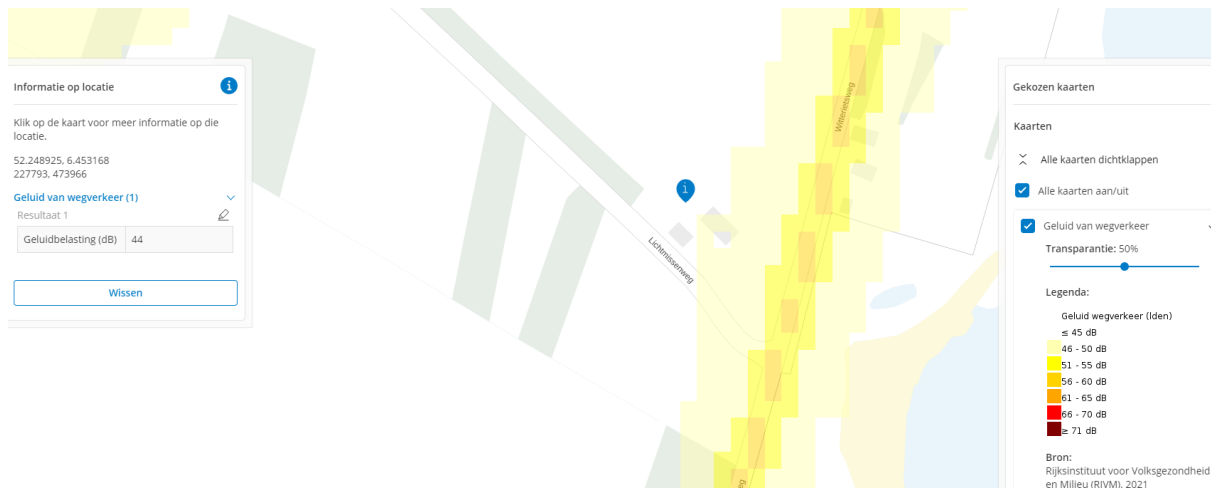
- in stedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
- in buitenstedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
 - voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Deze zonering geldt niet:

- voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveau vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB (A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

Beoordeling van de plannen:

De beoogde locatie van de nieuwe woning ligt op ongeveer 23,5 meter uit de Lichtmissenweg. De Lichtmissenweg betreft een weg die enkel wordt benut door bestemmingsverkeer. Er is sprake van lage intensiteiten en de geluidskaart in de Atlas Leefomgeving laat zien dat er geen waarden boven de 48 dB zijn te verwachten ter hoogte van het plangebied. Voor de locatie van de nieuwe woning bedraagt de geluidsbelasting 44 dB, daarmee ruim beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Zie onderstaande fragment uit de geluidskaart.



Afbeelding 4.2: geluidskartaal wegverkeerslawaai, planlocatie aangepild (Bron: Atlas Leefomgeving)

Voor wat betreft industrielawaai wordt verwezen naar de toetsing onder bedrijven en milieuzonering. Met inachtneming hiervan blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening voor het aspect geluid.

4.6 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal 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).
- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). 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 betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

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.

Beoordeling van de plannen:

Het voorliggend plan voorziet in de realisatie van een extra woning bij het bestaande woonerf. Daarmee is sprake van nieuwe extra verkeersbewegingen. Daarom is bekeken wat de effecten van verkeersbewegingen vanuit een extra vrijstaande woning bijdraagt (worst-case situatie). Zie onderstaand de NIBM-tool voor de verkeersbewegingen vanuit het plan.

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

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

Afbeelding 4.3: NIBM-tool met voertuigbewegingen vanuit plan (bron: infomil.nl, bewerkt)

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

Conclusie

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

4.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevaarbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

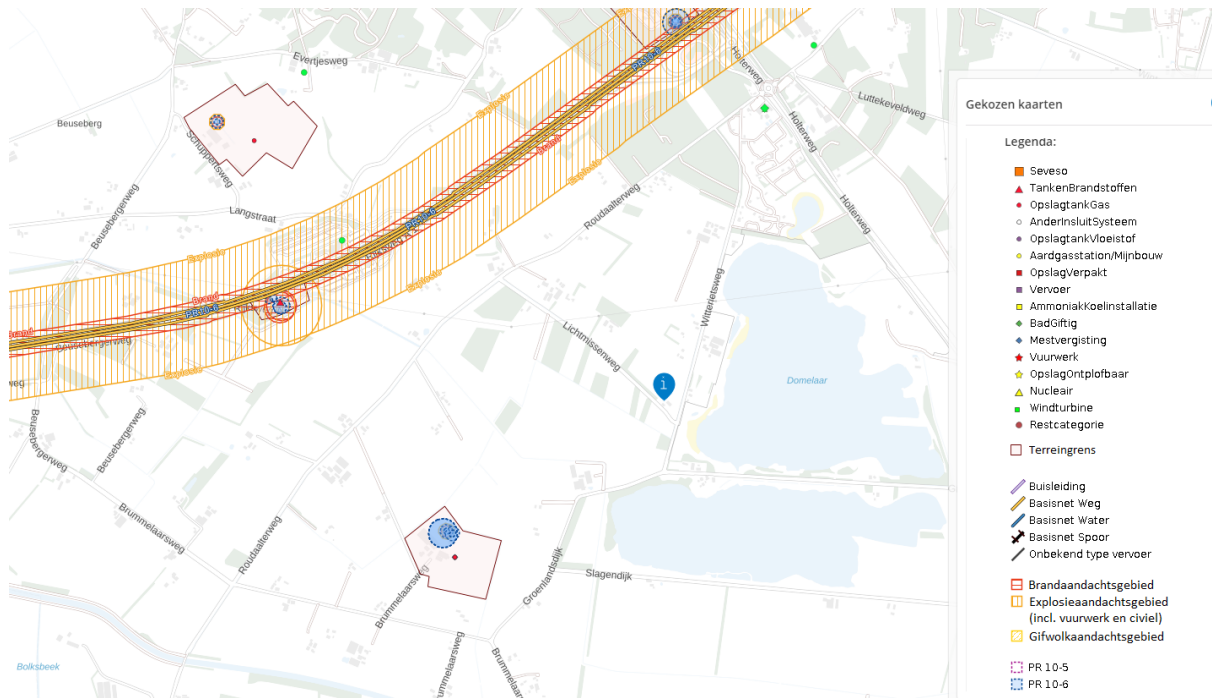
Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitloeiisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Beoordeling van de plannen:



Afbeelding 4.4: uitsnede risicokaart, plangebied met blauwe marker aangegeven ten opzichte van omliggende risicobronnen (bron: Atlas Leefomgeving, bewerkt)

Bovenstaande afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart. Uit de kaart volgt dat zich op minstens 840 m van het plangebied de dichtstbijzijnde risicobron bevindt. Het betreft een inrichting voor mestvergisting aan de Brummelaarsweg 12 (ten zuidwesten). Het plaatsgebonden risico van de locatie ligt binnen de inrichting zelf en vormt geen belemmering voor de plannen binnen het plangebied.

Daarnaast ligt op minimaal 1,1 km afstand (ten noorden) de snelweg A1, waarvoor een risiccontour geldt vanwege gevaarlijk transport. Ook hiervoor geldt dat de onderlinge afstand ruim voldoende is om geen belemmering te vormen voor de plannen.

Bovendien voorziet het voorliggend plan enkel in de realisatie van één extra verblijfsobject, waardoor vrijwel geen effecten zijn te verwachten voor een eventueel groepsrisico in de omgeving. Het aspect externe veiligheid is daarmee geen belemmering voor het initiatief.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.8 Water

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nationale Omgevingsvisie en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Water Programma 2022-2027 (NW);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Omgevingsvisie;
- Omgevingsverordening.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerprogramma 2022-2027 Rijn en IJssel.

Het waterschap Rijn en IJssel zorgt voor het water in de omgeving. Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en stevige dijken. Dit wordt gedaan met diepgewortelde vak- en gebiedskennis en door het verbinden van beleid én uitvoering. Het waterschap werkt met een ondernemende houding, gericht op maatschappelijk toegevoegde waarde, in samenwerking met haar partners en inwoners in de Achterhoek, de Liemers en Overijssel, wendbaar en gebied-nabij.

Ondanks dat er veel verandert in en rond het water, blijven de kerntaken van het waterschap in ieder geval:

- het peilbeheer van grond- en oppervlaktewater
- het onderhouden en beheren van de waterkeringen en watergangen
- het transporteren en zuiveren van afvalwater
- het verbeteren van de waterkwaliteit
- de vergunningverlening, toezicht en handhaving.

Daarbovenop ziet het waterschap voor de periode 2022-2027 als belangrijkste speerpunt de opgave om haar gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor wordt naar een andere belans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer) toegewerkt, rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering. Wij investeren gebiedsbreed in een toename van de veerkracht, anticiperend op de nieuwe inzichten over de snelheid van klimaatverandering richting 2050.

Het waterschap Rijn en IJssel is dus primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

Water in het plangebied/waterparagraaf

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan

hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Waterschap Rijn en IJssel werkt hierbij vanuit het Waterbeheerprogramma 2022-2027 waarin het taakgebied, de doelen en de maatregelen die het waterschap tot en met 2027 voor ogen heeft, staan beschreven. Een kompas voor de langere termijn biedt de Watervisie 2030. Beide documenten bieden een samenwerkingsagenda voor ieder die op het gebied van water een belang of betrokkenheid heeft.

Het waterschap laat in het waterbeheerprogramma zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten in de samenwerking met de partners belangrijk zijn. Het waterschap heeft de werkzaamheden voor het waterbeheerprogramma weergegeven in vier thema's:

- klimaatrobust gebied;
- Veilig gebied;
- Circulaire Economie en Energietransitie;
- Gezonde leefomgeving.

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

Watertoetsproces

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is op 03-10-2023 de digitale watertoets uitgevoerd, bijgevoegd in Bijlage 3. Aan de hand van deze watertoets heeft er nadere afstemming plaatsgevonden met het waterschap aangaande de hemelwaterberging. In voorliggend plan wordt voor hemelwaterberging (vertraagd) geïnfiltrerd in het plangebied. Hiervoor bestaat voldoende ruimte binnen het plangebied en kan op instemming rekenen van het waterschap. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen, daaruit is gebleken dat de standaard waterparagraaf volstaat voor dit plan.

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben, met inachtneming van voorgaande uitgangspunten, een geringe invloed op de waterhuishouding.

4.9 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Onderstaand wordt op deze aspecten ingegaan voor wat betreft de plannen.

Beoordeling van de plannen:

4.9.1 Natura 2000

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Borkeld' ligt op minimaal 1,99 kilometer afstand van het plangebied.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling geldt dat er enkel sprake is van nieuwbouw van één woning met bijgebouwen. Binnen het plangebied vindt geen sloop plaats of worden geen overige grootschalige werkzaamheden beoogd. Gezien de schaal van de ontwikkeling, de beperkte invloed op de gebruiksfase (gasloos bouwen, slechts verkeersbewegingen voor 1 extra woning) is het uitvoeren van een AERIUS-berekening niet noodzakelijk geacht. De ontwikkeling zorgt met aangrenzende zekerheid niet voor extra

stikstofdepositie in Natura 2000-gebied.

4.9.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Het plangebied ligt op 775 m afstand van de begrenzing van het NNN. In dit geval is geen sprake van een ontwikkeling die de wezenlijke kenmerken en waarden van gebied aantasten. Er is geen sprake van nieuwbouw of het vellen van groenstructuren die toebehoren aan het NNN. Het plangebied wordt bovendien landschappelijk goed ingepast. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.9.3 Soortenbescherming

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.

Voorliggend bestemmingsplan ziet uitsluitend toe op het toekennen van een bouwmogelijkheid voor extra woning op een bestaand woonperceel. Deze gronden kennen dus reeds een woongebruik. In de praktijk heeft ter plaatse van het plangebied een paardenbak gelegen. De gronden worden met grote regelmaat onderhouden. Er is geen sprake van het slopen van gebouwen, het rooien van groenstructuren of het dempen van watergangen. Gelet op het vorenstaande wordt in het kader van voorliggend bestemmingsplan geen ecologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Opgemerkt wordt dat in alle gevallen aan de zorgplicht dient te worden voldaan.

4.9.4 Conclusie

Het voornemen heeft geen negatieve gevolgen voor het NNN en Natura 2000-gebied. Ook ten aanzien van het onderdeel 'soortenbescherming' zijn geen belemmeringen.

4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologie vriendelijke alternatieven.

Sinds 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, vallen de artikelen waarin de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zijn vastgelegd, nog in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Beoordeling van de plannen

De gemeente Hof van Twente beschikt over een archeologische verwachtingskaart. De archeologische verwachtingswaarden zijn in het bestemmingsplan doorvertaald middels archeologische dubbelbestemmingen.



Afbeeldingen 4.5: archeologische verwachtingskaart, plangebied in zwart (bron: Hof van Twente)

Ter plaatse van het plangebied geldt voor een deel een hoge archeologische waarde. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Het toekomstig (gehele) erf waarop de compensatiewoning wordt gerealiseerd en waar ingrepen plaatsvinden is kleiner dan 2.500 m², waardoor bodemingrepen sowieso beneden deze oppervlakte zullen blijven. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

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

4.10.2 Cultuurhistorie

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

Beoordeling van de plannen:

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel kan worden afgeleid dat in de directe omgeving van de plangebieden geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn waarop het voorliggende plan mogelijk een negatieve impact heeft. Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

Het voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van een woonerf waarbij sprake is van de toevoeging van één woning. Het aantal verkeersbewegingen neemt zodoende als gevolg van de plannen niet toe. Het bestaande wegennet is voldoende toegerust op de ontsluiting van het plangebied ten behoeve van één extra woning.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.11.2 Parkeren

In voorliggend geval wordt dan ook getoetst aan de genoemde CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'.

Uitgangspunten en parkeerbehoeftes

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

Conclusie

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft gemeenten de plicht tot het opstellen van een bestemmingsplan. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet onder meer worden gedacht aan het afwijken met een omgevingsvergunning, wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

De planregels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de algemene voor het plangebied geldende bepalingen, de inleidende regels. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels en tot slot de algemene procedureregels. Tenslotte komt in hoofdstuk 4 het overgangsrecht en de slotbepaling aan bod.

Bevoegdheid

Het bevoegd gezag is het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning. Over het algemeen zijn burgemeester en wethouders het bevoegd gezag. Het kan echter incidenteel voorkomen dat bijvoorbeeld het Rijk dan wel de provincie het bevoegd gezag is.

Burgemeester en wethouders zijn altijd bevoegd gezag bij het wijzigen van een plan en het stellen van nadere eisen.

Opzet planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten (die bij het bouwen in acht dienen te worden genomen) moeten worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

'Agrarisch met waarden'

Voor de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden' geldt een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Er worden specifieke kenmerken beschermd, te weten: openheid, beslotenheid, hoogteverschillen, rustige omstandigheden, waterhuishouding en natuur. De waarde 'openheid' is hierbij apart aangeduid.

De gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden' is gelegen in de open en reliëfrijke delen van het essenlandschap, het kleinschalige en onregelmatige patroon van singels, houtwallen, zandpaden en bosjes rond de omsloten kampen in het kampenlandschap, de uitgestrekte langwerpige velden met zichtbare ontginningsgrenzen in het veldontginningslandschap en de openheid en grootschaligheid in het broekontginningslandschap. In dit geval is deze bestemming toegekend.

'Wonen'

Voor de regeling voor burgerwoningen in het buitengebied is in principe uitgegaan van één bestemming Wonen waarbinnen alle bestaande burgerwoningen vallen. De bestaande woningen staan met een bestemmingsvlak op de verbeelding aangegeven. Hierdoor is duidelijk welke gronden voor de woning met tuin en erf bedoeld zijn. Daarbinnen mogen de woning en bijbehorende bijgebouwen gerealiseerd worden.

De bestaande woningen in het buitengebied zijn verschillend van grootte. Als uitgangspunt wordt gehanteerd 900 m³ bij recht vanwege de zorgvuldige landschappelijke inpassing. Maximale goothoogte voor hoofdgebouwen is maximaal 4 m, maximale bouwhoogte is maximaal 10 m.

Vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen bij de woning mogen worden opgericht achter het verlengde van de voorgevel van de woning. Aangebouwde bijgebouwen dienen een ondergeschikt tussenlid te hebben. De gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 150 m² bedragen. De goothoogte mag maximaal 3 m en de bouwhoogte mag in dit geval maximaal 6 m bedragen.

In de algemene bepalingen van het bestemmingsplan is geregeld dat de bestaande grotere inhoud, hoogte en goothoogte gerespecteerd blijven.

'Waarde - Archeologische verwachting 1 en 2'

In het bestemmingsplan hebben gebieden met een zeer hoge verwachtingswaarde voor archeologische vondsten de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' gekregen. Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' gekregen. Deze gebieden worden beschermd door middel van een verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoek bij bouwaanvragen en omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het onderscheid tussen de gebieden wordt gemaakt in oppervlakten waar onderzoek noodzakelijk is.

Bestemming	Regels
Waarde - Archeologische verwachting 1	Bij ingrepen dieper dan 40 cm of met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 2.500 m ² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
Waarde - Archeologische verwachting 2	Bij ingrepen dieper dan 40 cm of met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 5.000 m ² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Binnen de archeologische bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij deze bestemming kan worden toegevoegd of verwijderd. Dit kan blijken uit archeologisch onderzoek ter plaatse op basis waarvan inzichten gewijzigd kunnen zijn en een aanpassing van deze bestemming noodzakelijk kan zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Het doel van de anti-dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde

in de overige artikelen;

Algemene gebruiksregels

Onder dit artikel wordt ter verduidelijking van het plannen aangegeven wat algemene gebruiksregels betreffen die gelden in het plangebied, dit kan zowel strijdig als toegestaan gebruik omvatten.

Algemene afwijkingsregels

Er is een algemene afwijkingsregel opgenomen wanneer dit voor een betere technische realisering van bouwwerken dan wel in verband met de werkelijke toestand van het terrein noodzakelijk is. Deze afwijkingsregel dient bij uitzondering te worden toegepast. De noodzaak om van de bestemmingsregeling af te wijken dient te worden aangetoond.

Overige regels

Hier staan regels geformuleerd ten aanzien van bijvoorbeeld welstand en parkeren en er wordt de mogelijkheid geboden om nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels

Voor de overgangsregels is onderscheid gemaakt tussen de overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken en de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik. Zowel de overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken als de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik gelden vanaf inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat zo weinig mogelijk gebruik wordt gemaakt van het overgangsrecht. Vooraf dient een afweging te worden gemaakt tussen legaliseren (positief bestemmen) dan wel handhaving van illegale situaties. De overgangsbepalingen voor bouwwerken en gebruik zijn overgenomen uit artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het voorliggende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure dient op grond van artikel 3.1.6 lid f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 is de gemeente verplicht, op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet, tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro) zoals plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen worden verhaald door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer hoofdgebouwen). Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een erf in het buitengebied van Hof van Twente. Deze ontwikkeling maakt daarmee een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten over grondexploitatie (een anterieure overeenkomst). Hierin zijn afspraken gemaakt over de betaling van de gemeentelijke kosten. De kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden zijn hiermee anderszins verzekerd. Het maken van een exploitatieplan is niet nodig.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Wettelijk (voor)overleg

In het Bro is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Inspraak

In het kader van inspraak wordt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze perioden kan één ieder zijn of haar reacties indienen.

Hoofdstuk 7 Procedure en overleg

In dit hoofdstuk is de procedure van het bestemmingsplan beschreven. In de eerste plaats is een toelichting gegeven van de verschillende stappen die in deze bestemmingsplanprocedure onderscheiden kunnen worden. Vervolgens zijn de resultaten van de doorlopen stappen in de procedure van bestemmingsplan.

7.1 Procedurestappen

Dit bestemmingsplan kent de volgende procedurestappen:

7.1.1 Ontwerp

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

7.1.2 Vaststelling

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

7.1.3 Beroep

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

7.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Daarom is het bestemmingsplan naar diverse instanties gestuurd.

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

Het Waterschap Rijn en IJssel is middels de Digitale Watertoets over de ontwikkeling geïnformeerd, omdat de korte procedure van toepassing is wordt gesteld dat met de ontwikkeling geen waterschapsbelangen gemoeid zijn. Een vooroverleg is daarom niet noodzakelijk geacht.

7.3 Zienswijzen

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