

Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL)

Motivering wijziging Omgevingsplan

Slagendijk 1a, Markelo

Gemeente Hof van Twente

Inhoudsopgave

1. Inleiding ... 3
1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Huidige situatie ... 3
1.3 Geldend planologisch regime ... 6
1.4 Toekomstige situatie ... 9
1.5 Conclusie ... 11

2. Beleid ... 12
2.1 Rijksbeleid ... 12
2.2 Provinciaal beleid ... 14
2.3 Gemeentelijk beleid ... 25

3. Omgevingsaspecten ... 30
3.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) ... 30
3.2 Milieuzonering ... 31
3.3 Geur ... 33
3.4 Bodem ... 34
3.5 Geluid ... 36
3.6 Luchtkwaliteit ... 38
3.7 Externe veiligheid ... 39
3.8 Water ... 41
3.9 Ecologie ... 43
3.10 Archeologie en cultuurhistorie ... 46
3.11 Verkeer en parkeren ... 48

4. Juridische planopzet ... 49

5. Economische uitvoerbaarheid ... 50

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 52
6.1 Afstemming overlegpartners ... 52
6.2 Participatie ... 52
6.3 Zienswijzen ... 52

Bijlagen ... 53

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie aan de Slagendijk 1a in Markelo is een plan ontwikkeld. De initiatiefnemer is van plan om de op deze locatie aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen. Het KGO-beleid van de gemeente Hof van Twente, met daarin de rood-voor-rood regeling, biedt de mogelijkheid om ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een woning toe te voegen in het buitengebied.

Gelet op de huidige planologische mogelijkheden is het momenteel niet toegestaan om naast de huidige bedrijfswoning nog een extra woning toe te voegen. Voor het mogelijk maken van een extra woning dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen.

Door middel van voorliggende wijziging op het omgevingsplan wordt een nieuw planologisch kader toegekend aan het perceel aan de Slagendijk 1a te Markelo, waarmee de voorgenomen ontwikkeling mogelijk wordt. Hierin wordt aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Huidige situatie

Ligging
Het plangebied ligt aan de Slagendijk 1a in Markelo, in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente. Het plangebied omvat de percelen die kadastraal bekend staat als:

- gemeente Markelo;
- sectie P;
- perceelnummers 1406, 1407, 1408 en 1409 (deels).

In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving globaal weergegeven.



Figuur 1.1: globale ligging plangebied (bron: Kadastralekaart.com)

Begrenzing
Het wordt aan de noordzijde begrensd door de Slagendijk waarachter een bestaande zandwinning is gelegen. Aan de oost-, zuid- en westzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden. De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven middels een rode omkadering.



Figuur 1.2: begrenzing plangebied (bron: Kadastralekaart.com)

Het plangebied ligt aan een weg in het landelijk gebied (Slagendijk) op korte afstand van Markelo. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.
De omgeving kenmerkt zich door het Twentse coulisselandschap, een kleinschalig en afwisselend landschap met:

- graslanden en akkers;
- houtwallen, singels en erfbeplanting;
- verspreid liggende erven en woningen.

In de huidige situatie van het plangebied zijn een agrarisch bedrijf, bedrijfswoning, twee stallen en overige bouwwerken, geen gebouw zijnde behorende bij het bedrijf aanwezig. De bebouwing heeft een landelijke uitstraling, passend bij de omgeving. De bouwmassa's zijn relatief laag en verspreid over het erf, met een duidelijke relatie tot het omliggende landschap.

In figuur 1.3 is een vooraanzicht van het plangebied weergegeven, gezien vanaf de Slagendijk. Daarnaast toont figuur 1.4 een vogelvluchtperspectief van het plangebied. In beide afbeeldingen zijn de huidige situatie van het plangebied en de aanwezige bebouwing duidelijk zichtbaar.



Figuur 1.3: vooraanzicht plangebied vanaf de Slagendijk (bron: Cyclomedia)



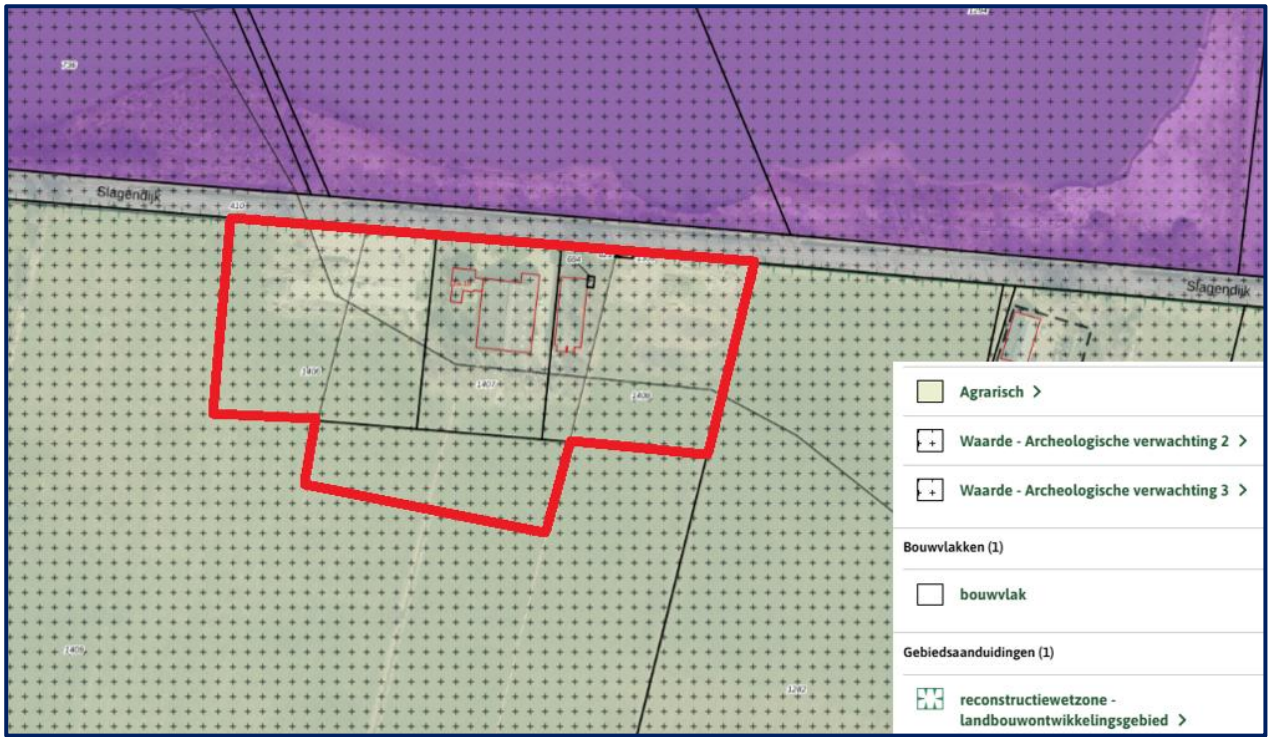
Figuur 1.4: vogelvluchtperspectief plangebied (bron: Cyclomedia)

1.3 Geldend planologisch regime

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het omgevingsplan van de gemeente Hof van Twente. Hierin zijn de tijdelijke onderdelen, bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente' en bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2023' meest relevant voor de duiding van het planologische regime.

Op het plangebied is de functie 'Agrarisch' van toepassing, eveneens een tweetal archeologische functies, te weten: 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3'. Verder geldt er een bouwvlak binnen het plangebied en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.

In figuur 1.3 is een uitsnede opgenomen van de geldende plankaart behorende bij dit onderdeel. Hier is het plangebied op rood omkaderd.



Figuur 1.3: uitsnede geldende plankaart (bron: Omgevingsloket, regels op de kaart)

Functie 'Agrarisch'
De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder meer bedoeld voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat van de bedrijfsgebouwen uitsluitend één bouwlaag mag worden gebruikt voor het houden van dieren. Daarnaast zijn ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' intensieve veehouderijen toegestaan, Verder zijn het bestaande en legale aantal bedrijfswoningen, het hobbymatig agrarisch gebruik, aan huis verbonden beroepen, bed & breakfast, caravanstalling, het bestaande aantal paardenbakken binnen het bouwvlak, ontsluitingswegen en -voorzieningen voor naastgelegen functies toegestaan. Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.

Functie 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2'
Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Er mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande en legale gebouwen niet worden

vergroot. Bij omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende functies, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
Een omgevingsvergunning is niet vereist, indien:

a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande en legale fundering wordt benut;
c. de, voor het bouwen benodigde, grondbewerkingen niet dieper zijn dan 0,40 m vanaf maaiveld of het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 5.000 m².

Functie 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3'

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Er mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande en legale gebouwen niet worden vergroot. Bij omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende functies, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
Een omgevingsvergunning is niet vereist, indien:

a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande en legale fundering wordt benut;
c. de, voor het bouwen benodigde, grondbewerkingen niet dieper zijn dan 0,40 m vanaf maaiveld of het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 10 ha.

Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' gelden de regels zoals opgenomen in de functies 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden', zoals opgenomen in de tijdelijke onderdelen, bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente' en bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2023' (artikelen 3 en 4) voor deze afzonderlijke gebieden.

Strijdigheid

In de huidige planologische situatie is sprake van een agrarische functie met een bouwvlak ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten. De realisatie van een nieuwe reguliere woning ter compensatie van de huidige agrarische gebouwen is binnen deze functie niet

toegestaan. Voorliggende wijziging op het omgevingsplan voorziet in het gewenste juridische planologisch kader om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren.

1.4 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil de bij het agrarisch bedrijf behorende twee bedrijfsgebouwen slopen. De te slopen bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van 1.203 m². Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd en de bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning.

In figuur 1.5 zijn de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen weergegeven.



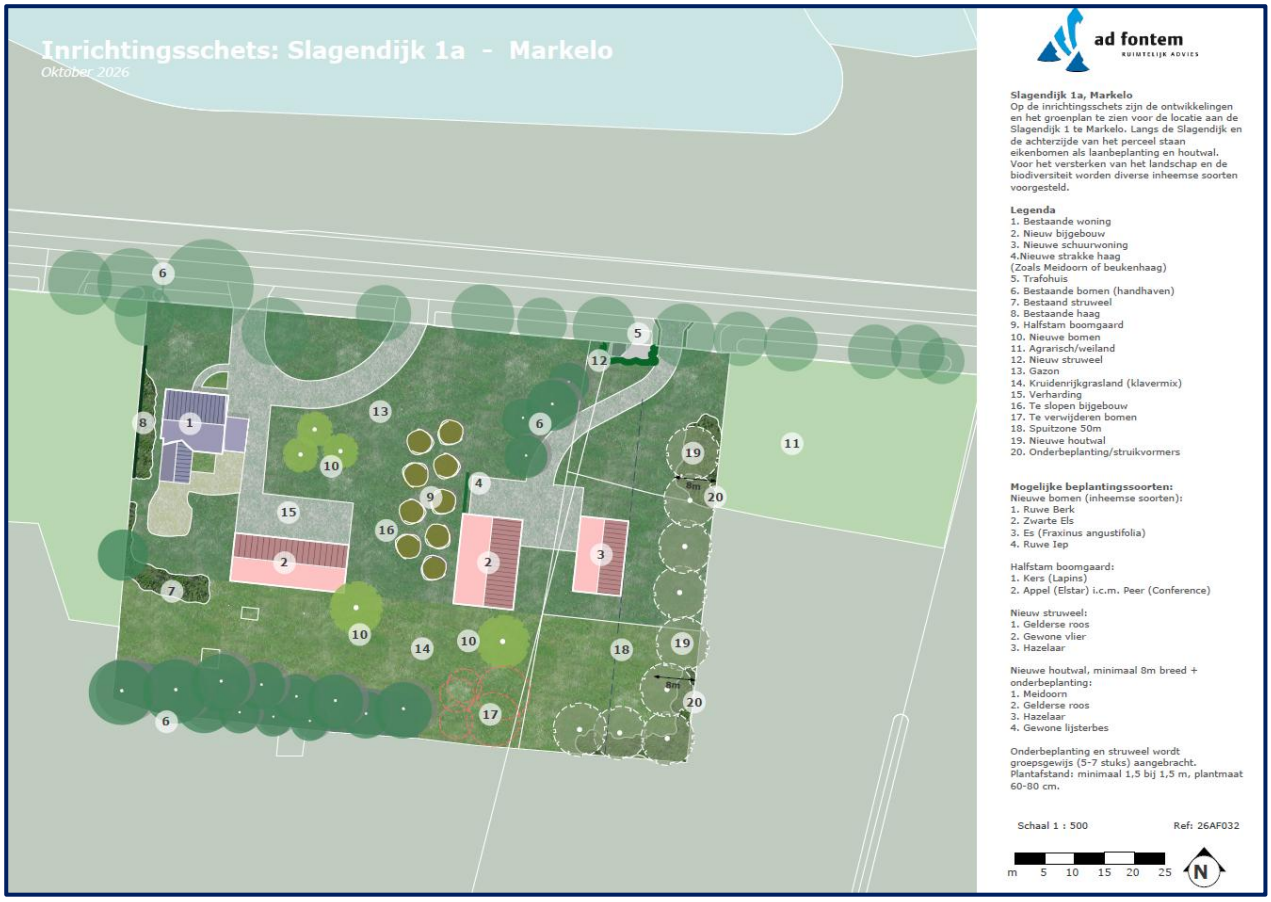
Figuur 1.5: de te slopen bedrijfsgebouwen (bron: Cyclomedia)

Op basis van het gemeentelijke KGO-beleid (rood voor rood) is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om, in ruil voor de te slopen bedrijfsgebouwen, een nieuwe woning te bouwen. Aan de exacte voorwaarden van het KGO-beleid vindt in paragraaf 4.3 nog een toetsing plaats.

Kortgezegd komt het erop neer dat bij de inbreng van minimaal 1.000 m² aan sloopmeters een nieuwe woning mag worden gebouwd. De woning moet volgens deze regeling wel gebouwd worden op de locatie waar het meest gesloopt wordt om de bestaande erfstructuur en een clustering van bebouwing te handhaven en versnippering van bebouwing in het buitengebied te voorkomen.

In de voorfase heeft de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan ter beoordeling ingediend bij de gemeente. Aan de bovenstaande regel met betrekking tot de bouwlocatie kon toen niet worden voldaan. Derhalve heeft de stadsbouwmeester aangegeven dat de woning binnen de aanwezige houtwal op het huidige erf moet worden gesitueerd. Dit moet worden aangetoond in een erfinrichtingsplan.

Vervolgens heeft de initiatiefnemer een nieuw erfinrichtingsplan laten opstellen. In figuur 1.6 is hier een uitsnede van opgenomen. Het erfinrichtingsplan is daarnaast als bijlage 1 toegevoegd aan deze motivering.



Figuur 1.6: uitsnede erfinrichtingsplan (bron: Ad Fontem)

Op te merken is dat langs de Slagendijk en de achterzijde van het perceel eikenbomen staan als laanbeplanting en houtwal. De woning wordt hiertussen gebouwd, ten oosten van de bestaande woning.

De woning krijgt een inhoud van maximaal 750 m³ en er wordt een bijgebouw gerealiseerd met een oppervlak van maximaal 150 m². Hoewel nog geen ontwerp beschikbaar is van de nieuwe woning, is van belang op te merken dat in voorliggend plan voor de bouwmogelijkheden aangesloten wordt op de standaard bouwregels van de functie Wonen, zoals opgenomen in het tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan, Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2023.

Voor de bestaande bedrijfswoning, die omgezet wordt naar een reguliere woning, wordt ook een nieuw bijgebouw gebouwd met een oppervlak van maximaal 150 m².
Voor het versterken van het landschap en de biodiversiteit worden diverse inheemse soorten toegevoegd. Hierbij zijn onderstaande beplantingssoorten mogelijk:

Nieuwe bomen (inheemse soorten):

1. Ruwe Berk
2. Zwarte Els
3. Es (Fraxinus angustifolia)
4. Ruwe lep

Halfstam boomgaard:

1. Kers (Lapins)
2. Appel (Elstar) i.c.m. Peer (Conference)

Nieuw struweel:

1. Gelderse roos
2. Gewone vlier
3. Hazelaar

Nieuwe houtwal, minimaal 8m breed + onderbeplanting:

1. Meidoorn
2. Gelderse roos
3. Hazelaar
4. Gewone lijsterbes

Onderbeplanting en struweel wordt groepsgewijs (5-7 stuks) aangebracht.
Plantafstand: minimaal 1,5 bij 1,5 m, plantmaat 60-80 cm.

Geacht wordt dat door de toevoeging van nieuwbouw, het landschappelijk inpassen van deze bebouwing en de sloop van landschapsontsierende gebouwen, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt.

1.5 Conclusie

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zullen alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover deze betrekking hebbend op de desbetreffende ontwikkeling) nader onderzocht en afgewogen worden in hoofdstuk 2 Beleid en hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten. Mocht de desbetreffende ontwikkeling in strijd zijn met de omgevingsvisie, provinciale verordening of rijksbeleid is er geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie en is het niet mogelijk om het omgevingsplan te wijzigen. Echter blijkt uit hoofdstuk 2 en 3 dat door medewerking te verlenen aan het toekennen van de voorgestelde activiteit er een balans is tussen de verschillende functies in dit gebied. Hierdoor is er naar onze mening sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gelet op de aard en de omvang van de planologische functiewijziging, alsmede de conclusie dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zal de desbetreffende ontwikkeling niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon-en leefklimaat.

2. Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1: 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.

<u>Beoordeling van het plan</u>
Middels de voorliggende omgevingsplanwijziging kan een steentje worden bijgedragen aan de verwezenlijking van de nationale doelstelling van de overheid, die meer woningen wil realiseren voor haar inwoners. Daarnaast levert de ontwikkeling een bijdrage aan de prioriteit ‘toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied’, door een voormalig agrarisch bedrijf te voorzien van een nieuwe passende functie. Dit versterkt bovendien de vitaliteit van

de gemeente en sluit daarmee aan één van de prioriteiten uit de NOVI, te weten 'Sterke en gezonde steden en regio's'.
Daarbij is op te merken dat er sprake is van een inbreidingslocatie en dat de bestaande bebouwing binnen het plangebied hergebruikt wordt. Het plan voldoet daarmee tevens aan het principe van een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.

Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan passend is binnen de NOVI.

2.1.2: Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

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 zijn. 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).

Bovendien wijst de jurisprudentie over de werking van de Ladder voor duurzame verstedelijking uit dat wanneer er enkel sprake is van een planologische functiewijziging, er in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075).

<u>Beoordeling van het plan</u>
Op basis van vaste jurisprudentie wordt een plan pas aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, wanneer meer dan 11 woningen mogelijk worden gemaakt. Dit volgt uit de uitspraken van de Raad van State op 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) en 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953). In de eerste genoemde uitspraak van de Raad van State is geoordeeld dat ontwikkelingen tot 11 woningen niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling moeten worden aangemerkt en in de tweede uitspraak van de Raad van State staat is geoordeeld dat plannen vanaf 12 woningen wel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt moeten worden.

Aangezien voorliggend plan de realisatie van één nieuwe woning mogelijk maakt, wordt gelet op de bovenstaande uitspraken van de Raad van State geconcludeerd dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

Als de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is, moet echter nog steeds wel worden aangetoond dat er voldaan wordt aan de vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De voorliggende motivering voorziet hierin.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1: Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

Provinciale Omgevingsvisie

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.

Provinciale Omgevingsverordening

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel van de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening 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.

Het Overijsselse afwegingsmodel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

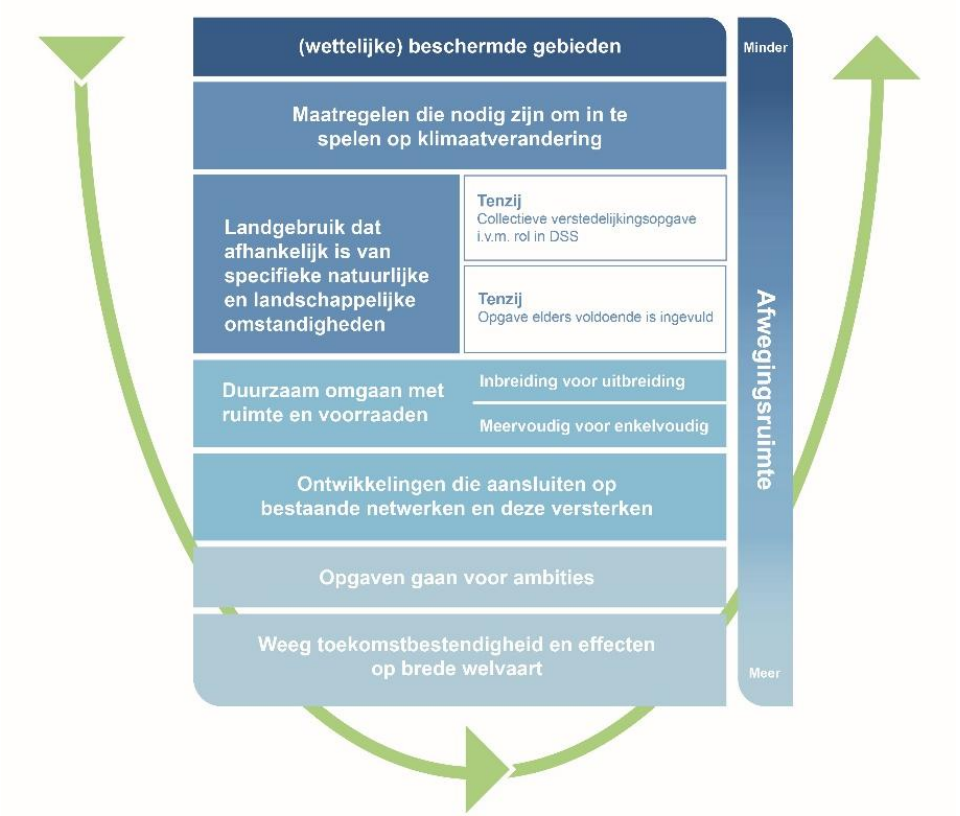
- generieke beleidskeuzes (OF);

- provinciale redeneerlijn (WAAR);
- gebiedskenmerken (HOE).

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes (OF)
Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel 2026.

Provinciale redeneerlijn (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 'Provinciale Redeneerlijn: toepassen van de Leidende Principes', zoals opgenomen in de Omgevingsvisie 'Overijssel voor en met elkaar'. Met behulp van deze Redeneerlijn wordt beoordeeld of de ontwikkeling passend is op de locatie en of deze andere ontwikkelingen de weg zit die vanuit provinciale belangen meer gewenst zijn op deze plek. Effectief wordt middels de redeneerlijn getoetst of de ontwikkeling op deze locatie past binnen de Leidende Principes. In het figuur hieronder staan de verschillende afwegingen waaraan de voorgenomen ontwikkeling getoetst dient te worden.



Figuur 2.1: redeneerlijn met te toetsen afwegingen (bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Gebiedskenmerken (HOE)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Toets

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

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Onder Afdeling 4.2 (Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking) van de Omgevingsverordening staan de generieke beleidskeuzes opgenomen. Deze zijn gericht op de concentratie van stedelijke functies in kernen, het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid. Afdeling 4.3 stelt voor de provinciale doelstellingen voor ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit, aanvullende eisen

op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Met betrekking tot dit project zijn de volgende beleidskeuzes van belang:

Artikel 4.4 Principe van concentratie
Lid 1
In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toets
Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning in het buitengebied in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen op basis van het gemeentelijke KGO-beleid (rood voor rood). Dit is een mogelijkheid genoemd in de woonvisie op basis waarvan woningen in het buitengebied kunnen worden gerealiseerd.

Geacht wordt dat hiermee aan artikel 4.4 van de Omgevingsverordening Overijssel voldaan wordt.

Artikel 4.5 zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik
Lid 1
Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:

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

Toets
Het plangebied ligt in het buitengebied en daarmee in de Groene Omgeving. De nieuwe woning wordt gebouwd binnen een bestaand bebouwd gebied (huidig erf) en gecompenseerd door het inbrengen van sloopmeters afkomstig uit de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel. Omdat in verhouding meer wordt gesloopt dan teruggebouwd, neemt de verstening in het buitengebied af. Het erf wordt landschappelijk ingepast om de ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit ter plaatse te versterken. Geacht wordt hiermee dat sprake is van een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en dat voldaan wordt aan artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.6 toekomstbestendigheid
In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan voor tijdelijk gebruik, waarvan aannemelijk is dat die toekomstbestendig zijn en dus:

a. de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen;
b. duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden; en
c. ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

Toets
Voorliggend plan maakt de beëindiging van het agrarisch bedrijf en realisatie van een extra woning mogelijk, waarvoor een woonfunctie toegekend zal worden. De woonfunctie geldt in principe voor permanente duur, waarop beroep kan worden gedaan door zowel de huidige als toekomstige generaties.

Gelet op het vorenstaande wordt aan artikel 4.6 'toekomstbestendigheid' voldaan.

Artikel 4.8 ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit
In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

Toets
De nieuwe woning wordt gerealiseerd op het huidige erf en wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast. Voor de woning worden landschapsontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt. Het vervangen van oude bebouwing voor nieuwe bebouwing versterkt de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij worden bestaande landschapswaarden gerespecteerd en worden diverse nieuwe inheemse soorten toegevoegd ter versterking van het landschap en de biodiversiteit. Door het erfinrichtingsplan dat hiervoor gemaakt is op te nemen in de planregels van voorliggend plan, is het mogelijk om aan de gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen teneinde de uitvoering en instandhouding van het erfinrichtingsplan. Hiermee wordt de versterking van de ruimtelijke kwaliteit juridisch geborgd.

Daarnaast vindt in de navolgende alinea's nog een toetsing plaats aan de Catalogus Gebiedskenmerken.

Gelet op het vorenstaande wordt aan artikel 4.8 van de Omgevingsverordening Overijssel voldaan.

Provinciale redeneerlijn
De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente. Hiernavolgend wordt getoetst aan de relevante afwegingen zoals opgenomen in de Redeneerlijn, op volgorde van belang.

Maatregelen die nodig zijn om in te spelen op het tegengaan van effecten van klimaatverandering

De kaart in figuur 2.2 toont aan dat het plangebied de gebiedsaanduiding 'Zandgrond' kent.



Figuur 2.2: gebiedsaanduiding (bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Op de zandgronden wil de provincie werken aan het vergroten van de grondwatervoorraad door herstel van de balans tussen onttrekking en aanvulling. Dit doen we door de afvoer van water te vertragen, de grondwaterstanden te verhogen, de bodem meer water te laten vasthouden en de waterkwaliteit te verbeteren. Daarnaast moet er voldoende ruimte in het landschap zijn om heftige neerslag te kunnen bufferen, te laten infiltreren naar de ondergrond en gecontroleerd te kunnen afvoeren. Dit kunnen we bereiken door voorwaarden te stellen aan ontwatering, onttrekkingen, bufferruimte, lozingen en het tegengaan van de afspoeling van stoffen. Deze voorwaarden moeten ervoor zorgen dat beken genoeg water hebben, de grondwaterstanden op peil kunnen komen, sterke kwelstromen intact blijven en de waterkwaliteit goed is.

<u>Toets</u>
Voor de projectlocatie geldt dat het hemelwater gemakkelijk in de bodem kan infiltreren en kan wegstromen naar omliggende sloten en greppels. Gelet op de aard, omvang en locatie van het project worden geen negatieve gevolgen verwacht op het gebied van de grondwatervoorraad en grondwaterstanden, etc.

Duurzaam omgaan met onze ruimte en voorraden
Duurzaam omgaan met onze ruimte kent twee belangrijke onderdelen: inbreiding gaat voor uitbreiding en meervoudig gaat voor enkelvoudig ruimtegebruik. Door af te wegen of nieuw ruimtebeslag kan worden beperkt of voorkomen of door meervoudig ruimtegebruik te stimuleren, gaan we zuinig om met schaarse ruimte. Ook kijken we bij inbreiding voor wonen, werken of voorzieningen naar de optimale mogelijkheden om, passend bij de identiteit, in hogere dichtheden en/of multifunctioneel te bouwen.

Toets
Met onderhavig plan is sprake van een rood-voor-rood ontwikkeling. Daarbij wordt de bestaande landschapontsierende agrarische bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één compensatiewoning teruggebouwd op de slooplocatie. De oppervlakte aan bebouwing en daarmee het ruimtebeslag neemt daarmee aanzienlijk af. Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast bij de identiteit van het landschap. Daarmee kan gesteld worden dat er sprake is van het duurzaam omgaan met de ruimte en voorraden.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling aansluit op het principe 'Duurzaam omgaan met onze ruimte en voorraden'.

Toekomstbestendigheid en effecten op brede welvaart
Als laatste stap is het ook belangrijk om mee te wegen of een ontwikkeling op die plek, als 10 of 20 jaar en in voorkomende gevallen 50 of 100 jaar vooruit wordt gekeken, ook een verstandige ontwikkeling is. Past de beoogde ontwikkeling dan op deze plek? Dit is bedoeld om de toekomstbestendigheid te betrekken op het moment dat een keuze wordt gemaakt. Hetzelfde geldt voor het meenemen van de effecten op brede welvaart.

Toets
Het realiseren van een woning kan gezien worden als een toekomstbestendige ontwikkeling. Zowel de nieuwe woning als de bestaande woning kunnen door de huidige generatie en toekomstige generaties gebruikt worden. Het betreft dan ook een ontwikkeling voor de lange termijn. Tevens levert de ontwikkeling een bijdrage aan de vitaliteit van het buitengebied van de gemeente Hof van Twente. Het mogelijk maken van een woonfunctie en de landschappelijke inpassing, waarbij de ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit verbetert, zorgen ver het verbeteren van de brede welvaart.

Gesteld kan worden dat de beoogde plannen aansluiten op het principe 'Toekomstbestendigheid en effecten op brede welvaart'.

Conclusie Provinciale redeneerlijn
Zoals geschreven voldoet het voorgenomen plan aan de relevante afwegingen zoals beschreven in de provinciale redeneerlijn t.b.v. het toepassen van de Leidende Principes.

Gebiedskenmerken
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Aangezien de planlocatie in het buitengebied (Stads- en dorpsrandgebieden) van de gemeente Hof van Twente ligt, zijn in dit geval met name de natuurlijke laag en laag van het agrarisch cultuurlandschap van belang. Daarnaast is er voor de planlocatie een kenmerk van de laag van beleving aanwezig.

Natuurlijke laag
De natuurlijke laag kent aan het plangebied de kenmerken 'Dekzandvlakte en ruggen' en 'Beekdal en natte laagte' toe. In figuur 2.3 is een uitsnede opgenomen van de kaart van de gebiedskenmerken.



Figuur 2.3: uitsnede gebiedskenmerkenkaart, natuurlijke laag (bron: Provincie Overijssel)

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

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken.

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

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van de zandgronden verzamelde het water zich. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lagergelegen delen, naar de beken en rivieren. Het stelsel van beken en beekdalen dat door de Overijsselse zandgronden stroomt, is een essentieel onderdeel van het natuurlijk watersysteem. Soms waren er geen beken, maar zocht het water via laagtes zijn weg over het maaiveld met name in de flauw hellende gebieden. Zo ontstonden in Salland de weteringen.

De continuïteit van het watersysteem en ruimte voor water zijn leidend. Door het beeksysteem als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen, kan wateroverlast benedenstrooms en watertekort (droogte) bovenstrooms worden tegengegaan.

Toets
De kenmerken van de natuurlijke laag, hoog en laag, zijn binnen het plangebied al niet meer zichtbaar. Mogelijk komt dit door de agrarische functie die actief was in de afgelopen jaren en door de bebouwing die hiervoor is gebouwd. Met de realisatie van voorliggend plan wordt geen extra afbreuk gedaan aan de kenmerken van de natuurlijke laag.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap
De laag van het agrarisch cultuurlandschap geeft aan het plangebied het kenmerk 'Maten en flierenlandschap'. In figuur 4.4 is een uitsnede opgenomen van de kaart van de gebiedskenmerken behorende bij de Omgevingsvisie. Het plangebied is globaal aangegeven met een rode markering.



Figuur 2.4: uitsnede gebiedskenmerkenkaart, laag van het agrarisch cultuurlandschap (bron: Provincie Overijssel)

Maten en flierenlandschap is een laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld.
De ambitie is dit landschapstype weer herkenbaar te maken, en de samenhang met de esdorpen en erven weer betekenis te geven.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in of nabij het Maten en flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open ‘kamers’ en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water.

Toets
Voorliggend plan doet geen afbreuk aan de ambities van het Maten en flierenlandschap. De structuur van het huidige erf, het historische lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen blijven behouden en worden versterkt. Dit blijkt ook uit het erfinrichtingsplan dat opgenomen is als bijlage 1 bij deze motivering.

Laag van de beleving
De laag van de beleving geeft aan het plangebied de kenmerken 'Donkerte'. In figuur 2.6 is een uitsnede opgenomen van de kaart van de gebiedskenmerken behorende bij de Omgevingsvisie. Het plangebied is globaal aangegeven met een rode markering.



Figuur 4.6: uitsnede gebiedskenmerkenkaart, laag van de beleving (bron: Provincie Overijssel)

De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken.

In de donkere gebieden is alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht wenselijk. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Toets
Voorliggend plan vindt plaats binnen een reeds bebouwd gebied waar al kunstlicht aanwezig is. Dit wordt niet onevenredig uitgebreid, maar zal juist afnemen door minder verstening en de beëindiging van het agrarische bedrijf. Alleen daar waar het noodzakelijk is, komt er extra kunstlicht bij.

Aan de ambities van de laag van de beleving wordt derhalve voldaan.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat de in dit omgevingsplan besloten planologische wijziging in overeenstemming is met het in de omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in het de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 De Hof in 2040

In 'De Hof in 2040' heeft de gemeente Hof van Twente de toekomstvisie voor haar grondgebied opgeschreven. In de visie heeft de gemeente onderscheid gemaakt tussen vier thema's:

1) Herkenbaar Hof van Twente
2) Leefbaar Hof van Twente
3) Duurzaam Hof van Twente
4) Ondernemend Hof van Twente

Ook zijn er visies opgesteld voor elke kern en voor het buitengebied van de gemeente Hof van Twente.

Buitengebied
We zijn trots op ons agrarisch landschap, onze landgoederen, onze bossen en onze groene omgeving. Ook landschapselementen horen daarbij, zoals houtwallen en singels, poelen en vennen, boomgaarden, landgoederen en kastelen. Ons landschap is een belangrijke drager voor cultuurhistorie en recreatie en toerisme en is daarbij belangrijk voor het woongenot van onze inwoners en bezoekers. Daarom hanteren we een gebiedsgerichte aanpak. Dit betekent dat we per gebied beoordelen wat het nodig heeft en we maken een aanpak die past bij de kenmerken van een gebied. Elk gebied is namelijk anders. In plannen voor het buitengebied volgen we de nationale beleidslijn om bodem en water sturend te maken.

Hof van Twente beschikt over een groot buitengebied met verschillende functies. Functies als landbouw, recreatie, wonen en natuur wisselen af en hebben schijnbaar willekeurig een plek gevonden in het kleinschalige landschap. Kenmerkend voor het buitengebied zijn de ensembles van grote eenheden natuur en cultuurhistorie (bos, landgoederen, stuwwallen, kampen en essen, etc.) en het half open landbouwgebied met verspreide landschapselementen, zoals singels en solitaire bomen. Ook de open glooiende escomplexen en de grootschalige broekontginningen met broekbos zijn kenmerkend voor het buitengebied in Hof van Twente. Naast de grote eenheden landbouw zijn er smalle beken met maten en singels te vinden en rondom Markelo ook een reliëf van stuwwal en “bergen”.

Beoordeling van het plan
In het voorliggende plan wordt de beëindiging van een agrarisch bedrijf in het buitengebied mogelijk gemaakt. Daarbij worden de landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en worden de sloopmeters ingezet voor de bouw van een nieuwe woning op basis van het KGO-beleid 2023 van de gemeente Hof van Twente. De nieuwe woning wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast en draagt bij aan de uitbreiding van het woningaanbod binnen de gemeente. Bovendien is er geen sprake van een onevenredige toename van verharding, waardoor meer ruimte voor groen ontstaat en daarmee voor klimaatadaptatie. Geconcludeerd wordt dat hiermee een bijdrage wordt geleverd aan het versterken van het buitengebied van de gemeente Hof van Twente.

2.3.2: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO-) beleid

De gemeente Hof van Twente biedt eigenaren in het buitengebied volop kansen om voormalige agrarische erven nieuw leven in te blazen. De gemeenteraad heeft daarvoor in maart 2023 het geactualiseerde KGO-beleidskader voor 2023-2028 vastgesteld onder de naam 'Grond voor gebruik; ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst'. In de afgelopen zeven jaar zijn er veel ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk gemaakt met het KGO-beleid. Dat heeft de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid een boost gegeven in het landelijk gebied. Erven zijn daardoor toekomstbestendig geworden. In het kader van het KGO-beleid is ruim 170.000 m2 aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt.

Het hoofddoel van het KGO-beleid is het versterken van de vitaliteit van het buitengebied. Nieuwe functies kunnen daarbij worden toegelaten, afhankelijk van de situering in het landschap, de aanwezige natuur- en landschapswaarden en bijvoorbeeld de ligging t.o.v. bestaande bedrijven en woningen.

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

- De maximale inhoud voor de te realiseren woning op de compensatiekavel bedraagt 750 m³. Hierbij dient voldaan te worden aan de algemene welstandscriteria. In sommige situaties kan het echter gewenst zijn om af te wijken van het welstandsbeleid. In die situatie zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.
- De compensatiekavel wordt bij voorkeur toegekend op de locatie waar het meest wordt gesloopt en wordt gesitueerd in de directe omgeving van de te handhaven bedrijfswoning, om de erfstructuur te handhaven en de daarbij behorende clustering van bebouwing (ensemble) te bewerkstelligen.
- Rood-voor-rood kan ook gebruikt worden om bestaande erven en bebouwingstructuren zoals buurtschappen en lintbebouwing te versterken.

- Eventueel kan de gemeente nieuwe geclusterde erven (knooperven) initiëren of een locatie bij een kern aanwijzen voor clustering van compensatiekavels. De realisatie van woningen op solitaire compensatiekavels in het buitengebied (weilanden/akkers) is uitgesloten, omdat daardoor ongewenste versnippering van bebouwing ontstaat.
- De compensatiekavel mag nabijgelegen (agrarische) bedrijven niet hinderen in hun bedrijfsvoering. Het erf en de tuin worden samen met de nieuwe woning en het daarbij behorende bijgebouw op de compensatiekavel gerealiseerd. Uitgangspunt voor de grootte van het bijgebouw op de compensatiekavel is maximaal 150 m²,
- Daarnaast kan het in sommige situaties ruimtelijk wenselijker zijn om maar 1 volume/gebouw toe te voegen aan een erf. In die situaties kan het bijgebouw en de woning als 1 volume van 1.000 m³ worden uitgevoerd.
- Als deelnemers een gecombineerde aanvraag indienen, bijvoorbeeld sloop van 600 m² (locatie A) en sloop van 700 m² (locatie B), dan moeten alle deelnemers (locaties) aan de voorwaarden voldoen. Indien een groter oppervlakte dan 1.000 m² wordt gesloopt kan de extra oppervlakte worden ingezet voor het vergroten van de compensatiewoning of de bestaande woning op de slooplocatie of een woning elders in het buitengebied. Conform de regels die gelden voor het vergroten van woningen.
- Ook kan extra sloopoppervlakte worden ingezet voor het realiseren van een extra bijgebouw, conform de regels van afwijking “extra bijgebouwen bij woonbestemming tot 450 m²”.
- De deelnemer zorgt zelf voor een locatie voor de bouwkavel al dan niet door een overeenkomst met een ander te sluiten. De gemeente stelt geen kavels beschikbaar.
- De Rood voor Rood-regeling gaat altijd uit van de sloop van het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen, erfverhardingen, mestplaten, mestsilo’s, mestkelders, kassen voor hobby en nevenactiviteiten, sleufsilo’s met uitzondering van de bedrijfswoning en karakteristieke bebouwing. Eventueel aanwezige (karakteristieke) bebouwing kan functioneel worden aangewend. De beoordeling vindt plaats conform het beleid betreffende hergebruik voormalig agrarische bedrijfsgebouwen (VAB-beleid). In specifieke situaties kan een gebouw blijven staan voor het uitoefenen van een hobby of economische activiteit, ook als het gebouw niet direct karakteristiek is. Hierbij vindt per geval maatwerk plaats, afhankelijk van de relatie van deze gebouwen met de omgeving, de overig aanwezige en te realiseren gebouwen op het erf en de relatieve afname van de bebouwde oppervlakte. Er moet ten alle tijden een substantiële afname van bebouwing zijn. Dit omdat er anders geen sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Bij deelname aan de Rood voor Rood-regeling moet de ruimtelijke kwaliteit en afname van bebouwing duidelijk waarneembaar zijn. De bestemming en de milieuvergunning moeten voor zowel de te saneren locatie als de locatie van de compensatiewoning worden geactualiseerd
- Opstallen mogen worden ingebracht bij een rood voor rood project liggend in een andere gemeente, mits die betreffende gemeente daarmee in stemt.

- Inbreng van sloopmeters uit een andere gemeente is mogelijk. Wel moet het dan gaan om sloopmeters uit één van de deelnemende gemeenten en mag dit maximaal 40% van de totale sloop zijn. 60% van de ingebrachte sloopmeters moet afkomstig zijn uit de gemeente Hof van Twente.
- Bij Rood voor Rood mogen de sloopmeters niet eerder in een dergelijke regeling zijn ingebracht.
- De ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit moet voor alle betrokken locaties worden versterkt.

Beoordeling van het plan
De ruimtelijke kwaliteit moet worden weergegeven in een door een deskundige op het gebied van landschapsinrichting op te stellen uitgewerkt landschapsplan met inrichtingsschets (op schaal). Bij het landschapsplan moeten het landschapsontwikkelingsplan, de welstandsnota, e.d. als leidraad worden gebruikt. Voor de beoordeling kan de gemeente eventueel de ervenconsulent van het Oversticht of een andere onafhankelijke landschapconsulent om advies vragen. Ook een schetsplan c.q. beeldkwaliteitsplan van de nieuw op te richten bebouwing (compensatiewoning en overig nieuw op te richten (bij)gebouwen is vereist inclusief materiaal en kleurtoepassing. Een en ander zal worden vastgelegd in een rood voor rood overeenkomst.
In voorliggend plan worden agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt met een oppervlakte van 1.203 m². Er wordt hiermee voldaan aan de minimale sloopvereiste van 1.000 m² aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen, zodat er een compensatiewoning gebouwd mag worden.

De compensatiewoning wordt gebouwd op het bestaande erf en wordt landschappelijk ingepast, waarbij zowel het landschap- als de groenstructuur worden versterkt. De woning krijgt een inhoud van maximaal 750 m³ en er wordt een bijgebouw gerealiseerd met een oppervlak van maximaal 150 m².

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning, met behoud van een bijgebouw met een oppervlak van maximaal 150 m².

Door de toevoeging van nieuwbouw op het huidige erf, het landschappelijk inpassen van de woning en de sloop van landschapsontsierende bebouwing zal de ruimtelijke kwaliteit worden versterkt. Tevens leidt de realisatie van de extra woning niet tot belemmering van omliggende (agrarische) bedrijven in de omgeving, zoals blijkt uit paragraaf 3.2.

Hiermee wordt in grote lijnen voldaan aan het KGO Beleid 2023.

3. Omgevingsaspecten

3.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Het doel van de m.e.r. is het milieubelang een volwaardige plaats geven in de besluitvorming. Het gaat dan om besluitvorming over plannen, programma's en projecten die duidelijke milieueffecten kunnen hebben.

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

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

Beoordeling van het plan
De eerste vraag die beantwoord moet worden is of het project voldoet aan de omschrijving die is opgenomen in kolom 1 van bijlage V van het Ob. Een dergelijk project wordt niet expliciet benoemd in kolom 1 van bijlage V van het Ob, de meest logische aansluiting kan worden gevonden onder nummer J11, een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'.

Het begrip 'Stedelijk ontwikkelingsproject' is niet gedefinieerd, wel zijn er een aantal voorbeelden van bouwprojecten die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. Dit betreft o.a. woningen, parkeerterreinen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) lijken de volgende aspecten relevant voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject:

- de aard en omvang van de ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen functie(wijziging), en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Wanneer sprake is van een zogenaamde 'kleine wijziging' of voor situaties waarbij het voorgenomen plan of programma betrekking heeft op 'kleine gebieden op lokaal niveau', dan is het toegestaan om eerst een plan-mer-beoordeling uit te voeren. Als uit deze plan-mer-beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben, bestaat er

geen verplichting een plan-MER te maken (art. 16.36, lid 3, Ow). Als niet gekozen wordt voor de plan-mer-beoordeling, geldt een plan-mer-plicht.

Wanneer de ontwikkeling van zodanig kleinschalige aard is kan het zo zijn dat geen sprake is van een project in de zin van m.e.r. onder het Ob. Dit kan in sommige gevallen gemotiveerd worden op basis van jurisprudentie.

Als een project voorziet in een (gedeeltelijke) functiewijziging, maar de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, lijkt gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) geen sprake te zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Op basis van deze uitspraak lijken de volgende aspecten voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject relevant: (een uitbreiding) van de bebouwde oppervlakte, de opzet en de vormgeving van de ontwikkeling. Ten aanzien van de relevante aspecten kan tevens een verwijzing worden gemaakt naar de uitspraak van de Raad van State van 29 juli 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:1832).

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van één nieuwe woning in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing. Per saldo neemt de bebouwde oppervlakte binnen het plangebied af, aangezien er meer bebouwing wordt gesloopt dan teruggebouwd. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van de gemeentelijke rood-voor-rood-regeling, waarbij het terugdringen van verharding en bebouwing (ontstening) in het buitengebied centraal staat. Daarnaast wordt een milieubelastende functie uit het gebied verwijderd en vervangen door een functie zonder milieubelasting. Dit draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het leefklimaat in de omgeving. Voorts is van belang dat de Raad van State eerder de realisatie van twee woningen op voorheen (hobbymatig) agrarisch gebruikte gronden niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. In vergelijking daarmee is het ruimtebeslag van één woning, zoals in het voorliggende plan, kleiner. Daarbij komt dat de ruimtelijke impact van het plan nog beperkter is, aangezien de nieuwe woning wordt gerealiseerd binnen het bestaande erf, waar reeds bebouwing aanwezig is. In de betreffende uitspraak had de ontwikkeling juist betrekking op een locatie zonder bestaande bebouwing.

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat voorliggend plan niet voorziet in een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, nummer J11 van bijlage V van het Ob. Er is geen sprake van een project-m.e.r. plicht of project-m.e.r.-beoordelingsplicht. Vanuit het aspect 'Besluit milieueffectrapportage' zijn geen belemmeringen voor voorliggend plan.

3.2 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.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid dient onder de Omgevingswet gebruik gemaakt te worden van de publicatie 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet (Milieuzonering Nieuwe Stijl)', zoals gepubliceerd in oktober 2024 door de VNG. De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet zijn het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. In de nieuwe systematiek onder de Omgevingswet wordt gebruikgemaakt van milieuwaarden in plaats van vaste afstanden. Niet met een vaste richtafstand voor iedere activiteit, ongeacht of de activiteit die afstand wel nodig heeft, maar met een concrete waarde per activiteit met daarbij een zo reëel mogelijk ruimtebeslag. Hiermee wordt beoogd discussie over de toewijzing van bedrijven aan milieucategorieën en onnodig grote gebruiksruimte te voorkomen.

Eerder in 2024 heeft de VNG een ontwerp van de publicatie “Activiteiten en milieuzonering” uitgebracht. Deze is echter nooit vastgesteld. In deze ontwerp handreiking is opgenomen dat zo lang gemeenten nog geen nieuw omgevingsplan hebben vastgesteld en gebruik maken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan met daarin de (voormalige) bestemmingsplannen de handreiking uit 2009 een beter toetsingskader biedt. Om die reden is getoetst aan de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG uit 2009.

In de tabel met activiteiten die de VNG bij de publicatie heeft opgenomen zijn voor elk van de activiteiten zogenaamde “richtafstanden” opgenomen. Als binnen deze richtafstanden gevoelige gebouwen gelegen zijn dan kan er sprake zijn van milieuhinder aan deze gevoelige gebouwen. Buiten de richtafstanden wordt doorgaans geen hinder veroorzaakt die de normen overschrijdt. De richtafstanden van de VNG zijn geen harde normen, maar richtlijnen waarvan kan worden afgeweken, mits goed gemotiveerd. Uiteindelijk bepaalt de gemeente zelf bij het opstellen van het omgevingsplan welke waarden, normen en afstanden aangehouden moeten worden. Voor nieuwe activiteiten bieden de richtafstanden echter wel een goed eerste toetsingskader.

In de publicatie van de VNG wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden die zijn aan te merken als “rustig gebied” en gebieden die zijn aan te merken als “gemengd gebied”. Een gemengd gebied is een gebied waarin meerdere functies naast elkaar voorkomen of een gebied dat aan een (drukke) ontsluitingsweg ligt. In een dergelijk gebied is een zekere mate van hinder te verwachten, waardoor in gemengde gebieden meer ruimte is voor activiteiten. In de gemengde gebieden kan daarom een kleinere richtafstand worden aangehouden, waarbij één stap teruggedaan mag worden bij de verschillende richtafstanden. De overige gebieden zijn aangemerkt als “rustig gebied”.

De locatie is gelegen in een gebied dat niet kan worden gezien als een “gemengd gebied”. Daarom wordt het gebied waarin de locatie is gelegen aangemerkt als “rustig gebied”. Daarom worden bij de toetsing de standaard richtafstanden aangehouden.

Beoordeling van het plan
Tegenover het plangebied is een zandwinningsbedrijf aanwezig, de onderlinge afstand bedraagt circa 45 meter. Beoordeeld moet worden of ter plaatse van de woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast mag de woning de bedrijfsvoering van het bedrijf niet hinderen, wat ook moet worden beoordeeld.

Op basis van de VNG uitgave 'Activiteiten en milieuzonering' geldt voor een zandwinningsbedrijf een richtafstand van 200 meter voor geluid. Aangezien de onderlinge afstand tussen het bedrijf en plangebied circa 45 meter bedraagt, wordt er niet voldaan aan de gestelde richtafstand. Het is echter mogelijk om van deze richtafstand gemotiveerd af te wijken.

De te realiseren woning zal zich op ongeveer dezelfde afstand van het zandwinningsbedrijf bevinden als de woningen aan de Slagendijk 1, 1a en 1c. Ook zijn er op een kortere afstand nog twee woningen aanwezig aan de Groenlandsdijk 5 en 7. De geluidsniveaus ter plaatse van de woningen aan de Slagendijk 1 en 1a, als gevolg van de activiteiten van de zandwinning, liggen onder de waarden van de beleidsambities voor industrielawaai in het buitengebied. Deze waarden zijn afkomstig uit het akoestisch onderzoek van Royal Haskoning van 4 september 2006 (rapportnr. 9R2201.01), dat onderdeel uitmaakt van de verleende vergunning voor het bedrijf. Gezien de lage geluidsniveaus op vergelijkbare afstand van de afgraving bij de woningen aan de Slagendijk 1 en 1a, en het feit dat het bedrijf hierdoor niet extra wordt beperkt, is de woning aan de Slagendijk 1c destijds toegestaan. Aangenomen wordt dat het bedrijf ook niet extra beperkt zal worden door de realisatie van de nieuwe woning ten oosten van de Slagendijk 1a. Dit wordt mede onderbouwd doordat de nieuwe woning op een iets grotere afstand van het bedrijf is gesitueerd dan de bestaande woning. Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast zal de komst van deze woning de bedrijfsvoering van het zandwinningsbedrijf niet belemmeren. Het uitvoeren van aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidseffecten van de activiteiten wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect 'Milieuzonering' geen belemmeringen zijn voor voorliggend plan.

3.3 Geur

In paragraaf 5.1.4.6.1 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen die geurbelastende activiteiten en/of geurgevoelige gebouwen in elkaars nabijheid mogelijk maken. Het gaat hierbij om drie geurbronnen waarvoor regels zijn gesteld, namelijk:

- Zuivering technische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2);
- Het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3);
- Andere agrarische activiteiten.

In artikel 5.92 van het Bkl staat vastgelegd dat in een omgevingsplan rekening gehouden wordt met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen en dat het omgevingsplan erin voorziet dat dit aanvaardbaar is. Hierbij moet rekening worden gehouden met de lokale specifieke omstandigheden en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten. De specifieke plaatselijke situatie kan medebepalend zijn voor wat aanvaardbaar is en per geval verschillen. Afhankelijk van de gemeente kan lokaal beleid van toepassing zijn voor het aspect geur. Dit wordt dan vastgelegd in een Geurgebiedsvisie en Geurverordening.

Naast het toetsen van de geurbelasting door activiteiten op geurgevoelige functies, moet bij het toelaten van een nieuwe geurgevoelige functies ook worden getoetst of bedrijven in de omgeving worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Wanneer hier sprake van is moet getoetst worden aan de geldende normen waar het bedrijf aan moet voldoen. Een nieuwe geurgevoelige functie is alleen aanvaardbaar als dit er niet toe leidt dat het bedrijf daardoor niet meer kan voldoen aan de voor het bedrijf geldende normen. Er mag geen sprake zijn van een beperking in de bedrijfsmogelijkheden.

Beoordeling van het plan
Een woning is een geurgevoelig gebouw in de zin van het Bkl. Hierdoor moet worden nagegaan of ter hoogte van het plangebied sprake kan zijn van geurhinder afkomstig van geurbronnen, waaronder zuiveringstechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf en andere agrarische activiteiten.

Volgens het omgevingsplan ligt het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak waar landbouwhuisdieren gehouden kunnen worden op een afstand van ca. 560 m ten zuiden van het projectgebied. Voor geurgevoelige gebouwen geldt buiten de bebouwingscontour (buitengebied) een minimale afstand van 50 m tot veehouderijen waar landbouwhuisdieren met geuremissiefactor gehouden worden. Aan deze minimale afstand wordt ruimschoots voldaan.

Daarnaast bevindt zich volgens het omgevingsplan op een afstand van ca. 580 m aan de Groenlandsdijk 3, 3a en 3b een (voormalige) intensieve veehouderij. Echter zijn de activiteiten van de intensieve veehouderij reeds gestopt en wordt het perceel tegenwoordig gebruikt ten behoeve van een woonfunctie.
Gelet op het voorgaande wordt nader geuronderzoek niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect 'Geur' geen belemmeringen zijn voor voorliggend plan.

3.4 Bodem

De bodem moet geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie moet worden getoetst aan paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat regels voor het tegengaan van bouwen op

verontreinigde bodem. De instructieregels zijn mede gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

Uit artikel 5.89g van het Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op o.a. een bodemgevoelig gebouw en definieert het als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Deze paragraaf is niet van toepassing op bijbehorende bouwwerken tot 50 m2.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Beoordeling van het plan
In het kader van de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zoals opgenomen in bijlage 2. Uit het verkennend bodemonderzoek zijn de volgende resultaten naar voren gekomen.

Verkennend (asbest) bodemonderzoek agrarisch erf
Op 15 en 22 april 2026 zijn er, na maaiveldinspectie, in totaal 20 inspectiegaten gegraven (handmatig met een schop). Er zijn 4 inspectiegaten met behulp van een Edelmanboor doorgezet tot 2.0 m-mv. waarvan één boring is doorgezet tot 3.80 meter diepte, ten behoeve van het plaatsen van de peilbuis (PB 1).

Deellocatie A: bovengrondse dieseltank
Op 15 april 2026 is er ter plaatse van de bovengrondse dieseltank na maaiveldinspectie 3 boringen verricht met behulp van een Edelmanboor. 1 boring is doorgezet tot 3.80 meter diepte, ten behoeve van het plaatsen van de peilbuis (PB A1). Er zijn met behulp van een edelmanboor ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank na maaiveldinspectie 2 boringen tot circa 1.0 m-mv (boringen A2 en A3) verricht. Er is ter plekke van de dieseltank zintuiglijk geen minerale olie waargenomen in de grond of in het grondwater (geen oliegeur, geen olie/waterreactie).

Deellocaties B: asbestverdachte druppelzone
Op 22 april 2026 zijn er na maaiveldinspectie ter plaatse van de asbestverdachte druppelzone (deellocatie B) in totaal 3 inspectiegaten gegraven (handmatig met een schop). Deze inspectiegaten zijn gecodeerd B1, B2 en B3.

De bovengrond bestaat uit zeer fijn tot matig grof, zwak siltig, zwak tot matig humeus neutraal beige tot zwart zand met sporen oer, sporen teelaarde, sporen leem en sporen baksteen. De ondergrond bestaat globaal uit uiterst fijn tot matig fijn, zwak tot sterk siltig, matig tot sterk

humeus licht beige tot donkerbruin zand met matig veen, sporen teelaarde, sporen roest, sporen planten en sporen oer. Door de veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de opgeboorde bodem waargenomen. Er zijn bodemvreemde materialen aangetroffen (Zie tabel 3). Het freatische grondwater is aangetroffen op gemiddeld 2.0 m-mv.

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

- de bovengrond (BG I) is niet verontreinigd;
- de bovengrond (BG II) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG I) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG II) is niet verontreinigd, ook niet met arseen;
- het grondwater (PB 1) is niet verontreinigd;
- de bovengrond van deellocatie A (A - BG) is licht verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater van deellocatie A (PB A1) is niet verontreinigd;
- in het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 01 is geen asbest aangetoond;
- in het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 02 is geen asbest aangetoond;
- in het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 03 is geen asbest aangetoond;
- in het mengmonster van de fijne fractie van deellocatie B (asbestverdachte druppelzone, MM FF - B) is in geen asbest aangetoond.

In de bovengrond (BG I en BG II) en in de ondergrond (OG I en OG II) zijn geen verontreinigingen aangetoond. In ondergrond (OG II) ook niet met arseen. In de bovengrond van deellocatie A (A - BG) is een lichte verontreiniging aangetoond. In het grondwater (PB1 en PB A1) zijn geen verontreinigingen aangetoond. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de functiewijziging en de nieuwbouw van een woning, aangezien er geen verontreinigingen zijn aangetoond. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidig en toekomstige gebruik (woonfunctie). Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect 'Bodem' geen belemmeringen zijn voor voorliggend plan.

3.5 Geluid

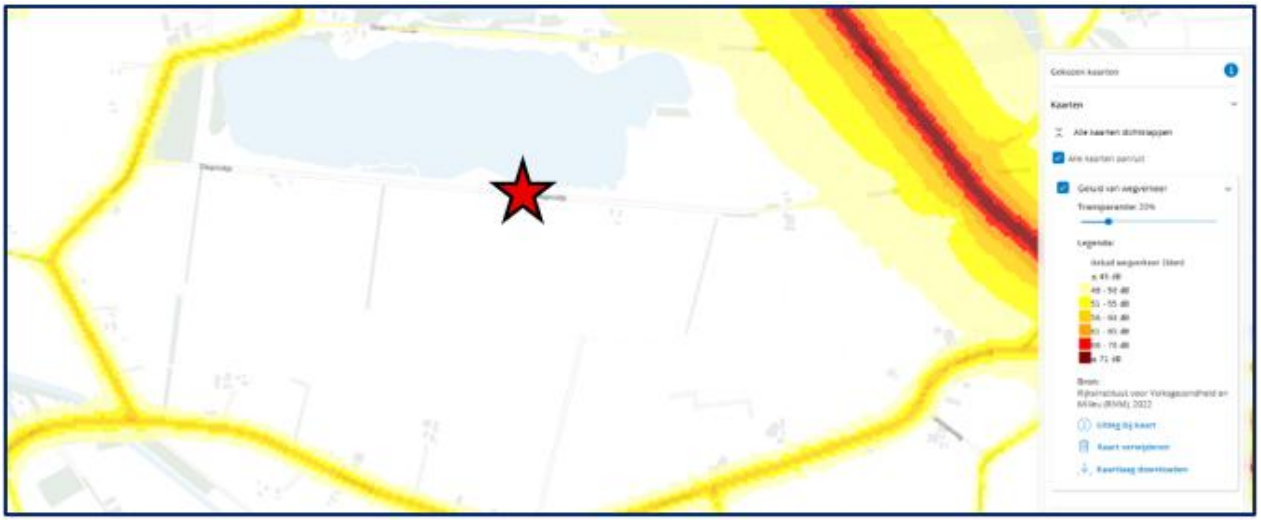
Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit. In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanacitiviteit.

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Gebouwen met een woonfunctie zijn geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.21 Bkl). Hieronder vallen alle gebouwen voor woongebruik, zoals woningen en verzorgingshuizen. Bij toelaten van gebouwen met een woonfunctie of geluidbronnen in de buurt daarvan gelden de waarden, eisen en mogelijkheden uit de instructieregels van het Bkl (artikel 3.20 Bkl).

<u>Beoordeling van het plan</u>
Binnen het plangebied wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Een woning is een geluidgevoelig gebouw in de zin van het Bkl. Hierdoor moet worden beoordeeld of ter plaatse van de woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aangezien door de gemeente geen geluidaandachtsgebied in het omgevingsplan is opgenomen, gelden de afstanden uit artikel 17.5 Omgevingsregeling:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 meter;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 meter;
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 meter.

Op basis hiervan is op te merken dat de nieuwe woning binnen de geluidzone van de Slagendijk zal komen te liggen. Op basis van de geluidkaart van Atlas Leefomgeving leidt wegverkeer op deze weg niet tot een zodanige geluidbelasting die de normen overschrijdt ter plaatse van de toekomstige gevels van de woning. De hoogste geluidbelasting afkomstig van de weg is minder dan 45 dB, mede doordat het een vrij rustige weg betreft in het landelijk gebied. Zie ook figuur 3.1 voor een uitsnede van de geluidkaart. Geacht wordt hierdoor dat een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk is.



Figuur 3.1: uitsnede geluidkaart wegverkeer (bron: Atlas Leefomgeving)

Ten aanzien van spoorwegen en industrieterreinen is op te merken dat deze in de nabije omgeving van het plangebied niet aanwezig zijn. Binnen het plangebied zal derhalve geen sprake zijn van spoorweg- en industrielawaai.

In paragraaf 3.2 is reeds ingegaan op de ligging nabij de ten noorden gelegen zandwinningsbedrijf. Uit de toetsing blijkt dat er ter plaatse van het plangebied en de woningen sprak zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'Geluid' geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

3.6 Luchtkwaliteit

Ter bescherming van de gezondheid zijn onder paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl instructieregels opgenomen voor de luchtkwaliteit. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10). De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in zogeheten aandachtsgebieden, dit zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide of fijnstof.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat in zulke gevallen om activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben (bijvoorbeeld verkeer of bedrijfsemissies). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Bk). Deze gaan over:

- Beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- Ammoniakemissies van veehouderijen;
- Geologische opslag van CO2.

Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate (NIMB) bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. In artikel 5.54 staan standaardgevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

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

Als een plan binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen valt, is het alsnog mogelijk om via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Een andere manier om aannemelijk te maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt is een kwalitatieve berekening. Met de NIBM-tool kan bekeken worden of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Beoordeling van het plan
Zoals hierboven beschreven, draagt een project pas in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit als de toename van concentratie NO2 en PM10 hoger is dan 1,2 ug/m³. Zelfs bij de realisatie van 1.500 woningen met een enkele ontsluitingsweg is er geen sprake van een dergelijk project. In voorliggend plan wordt slechts één woning mogelijk gemaakt nabij een enkele ontsluitingsweg. Dit plan valt daar ruimschoots onder.
Hierdoor wordt op voorhand geconcludeerd dat in voorliggend plan sprake is van een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect 'Luchtkwaliteit' geen belemmeringen zijn voor voorliggend plan.

3.7 Externe veiligheid

Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Externe veiligheid is één van de aspecten waarmee rekening moet worden gehouden bij het bepalen of een locatie is geschikt voor een woonfunctie. Een woning is in het Bkl aangemerkt als een kwetsbaar gebouw en daarom moet de gemeente zorgvuldig kijken naar risicobronnen in de omgeving. Instructieregels zorgen dat de risico's voor kwetsbare gebouwen en locaties aanvaardbaar is. Er zijn verschillende soorten risicobronnen. Woningen

mogen niet worden toegelaten binnen de plaatsgebonden risicocontour van een bron. Het gaat om de volgende bronnen:

- Opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen;
- Windturbines.

Bij woningen in de buurt van deze bronnen zijn verschillende risicozones van belang:

- Plaatsgebonden risico;
- Aandachtsgebieden;
- Explosieaandachtsgebieden;
- Belemmeringengebieden.

De risicocontour (afstand rondom een bron) varieert per bron. Voor sommige bronnen gelden vaste afstanden, bij andere bronnen moet de afstand worden berekend. In bijlage VII van het Bkl staan de vaste afstanden en is ook aangegeven voor welke bronnen een berekening nodig is.

Beoordeling van het plan

Aan hand van de kaarten met betrekking tot het thema 'Veilige omgeving' zoals opgenomen in de Atlas Leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op deze kaarten staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In figuur 3.2 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart, waarop de ligging van het plangebied globaal is aangegeven (rode ster).



Figuur 3.2: uitsnede risicokaart (bron: Atlas Leefomgeving)

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat de planlocatie niet binnen een risicocontour of aandachtsgebied van een risicobron ligt. Onderzoek naar externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen veroorzaakt voor het beoogde plan.

3.8 Water

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

Europees beleid
De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het

binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebied beheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaat robuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

Beleid waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap Rijn en IJssel draagt zorg voor het water in en rond het plangebied van het omgevingsplan van de gemeente Hof van Twente. 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. Dat geeft het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

De fysieke leefomgeving en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Veranderingen in ruimtegebruik hebben gevolgen voor het waterbeheer. Daarnaast wordt onze leefomgeving en het waterbeheer 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.
Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

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

1. Het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. Het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. Het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

<u>Beoordeling van het plan</u>
Op 26 mei 2026 is de digitale watertoets ingevuld (zie bijlage 3). Uit de resultaten van de digitale watertoets is gebleken dat er sprake is van een 'geen belang procedure'. Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding en/ of de afvalwaterketen en er is geen sprake van (grond)wateroverlast. Het waterschap Rijn en IJssel heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling en geeft een positief wateradvies.

3.9 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura 2000-gebieden
Het gebiedsbeschermingsdeel van de Omgevingswet heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten die significante gevolgen voor deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel – zonder vergunning – niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie). De eerste stap in de toetsing is vaak een voortoets. Als significante gevolgen in de voortoets niet op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten, dan is een passende beoordeling noodzakelijk. In dat geval is voor een project een Omgevingsvergunning noodzakelijk.

Het Besluit activiteiten leefomgeving regelt in hoofdstuk 11 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan. Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- De leefgebieden van vogels;
- De natuurlijke habitats of habitats van soorten;

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op. In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

Nederland past een vergunningenstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door het ministerie van LNV. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden. Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

In het Besluit kwaliteit leefomgeving is het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, en gemeentelijk niveau vastgesteld, waarin onder andere de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). De EHS werd officieel geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan en is daarna opgenomen in de Nota Ruimte, welke inmiddels vervangen is door de Nationale omgevingsvisie (NOVI). Kaderstellende regels ten aanzien van o.a. NNN/EHS zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bij geplande ingrepen die binnen het NNN/EHS vallen moet het belang van de natuurbescherming worden afgewogen tegen andere belangen, indien de voorgenomen ingreep negatief uitwerkt op de aanwezige natuurwaarden. De kern van de afweging vormt het 'nee, tenzij'-principe. Dit wil zeggen dat schadelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er andere belangen zijn die de ingreep rechtvaardigen. In dat geval zijn compenserende maatregelen voorgeschreven. Concrete beleidsregels ten aanzien van de NNN in Overijssel zijn opgenomen in de vigerende provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Overijssel.

Soortenbescherming

In de Omgevingswet (Bal; Besluit activiteit leefomgeving) is de soortenbescherming in Nederland geregeld. In de wet zijn lijsten opgenomen met beschermde soorten. In de Omgevingswet worden drie verschillende beschermingsregimes gehanteerd waaraan verschillende verbodsbepalingen zijn gekoppeld:

- Soorten Vogelrichtlijn (artikel 11.37 t/m artikel 11.40 Bal);
- Soorten Habitatrichtlijn (artikel 11.46 t/m artikel 11.48 Bal);
- Andere soorten (artikel 11.54 Bal).

Tevens geldt een specifieke zorgplicht op grond van de Omgevingswet. Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter-)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. Of dier- en plantensoorten nu wettelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten.

Beoordeling van het plan
In het kader van de beoogde ontwikkeling is een Quickscan natuurwaarden uitgevoerd, zoals opgenomen in bijlage 4.

Gebiedsbescherming
Het plangebied behoort niet tot Natuurnetwerk Nederland, Natura 2000-gebied of leefgebied weidevogels. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft het voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking).

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, de duur van de ontwikkelfase en de afstand tussen het plangebied en het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, kan een negatief effect als gevolg van de emissie van stikstofoxiden niet op voorhand uitgesloten worden. Er wordt geadviseerd een stikstofberekening uit te voeren voor de ontwikkel- en gebruiksfase. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen wel met zekerheid uitgesloten worden.

Soortenbescherming
De voorgenomen ontwikkeling kan negatieve gevolgen hebben voor verschillende beschermde diersoorten. Als gevolg van voorgenomen werkzaamheden worden mogelijk beschermde dieren gedood en gaan voortplantings- en/of rustplaatsen verloren. Voor de meeste beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën die mogelijk negatief beïnvloed worden geldt een vrijstelling voor het beschadigen of vernielen van de voortplantings- of rustplaats. Initiatiefnemer is verplicht zorgvuldig te worden om te voorkomen dat beschermde dieren onnodig gedood worden. Om te voorkomen dat beschermde dieren onnodig gedood worden, dienen ze weggevangen of verjaagd te worden.

Verblijfplaatsen van steenmarter, grote bosmuis, egel, wezel en vleermuizen en de nestplaats van kerkuil en steenuil zijn strikt beschermd en deze mogen alleen met een Omgevingsvergunning vernield worden. Om de aanwezigheid van een verblijfplaats van

vleermuizen, steenmarter, grote bosmuis, wezel, egel en nestplaats van kerkuil en steenuil vast te kunnen stellen, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.
In de regels bij dit omgevingsplan is een gebodsbepaling/voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van het benodigde aanvullend onderzoek, voorafgaand aan de sloop van de bestaande bebouwing en het rooien van de houtsingel.

Stikstofdepositie
In het kader van de beoogde ontwikkeling is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase, zoals opgenomen in bijlage 5.

Uit de AERIUS-berekening zijn de volgende resultaten naar voren gekomen:

Aanlegfase
De totale NOx-emissie bedraagt in deze fase in totaal 22,2 kg/j. De totale NH3-emissie bedraagt 0,8 kg/j. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Gebruiksfase
De totale NOx-emissie bedraagt in deze fase in totaal 1,8 kg/j. De totale NH3-emissie bedraagt 0,1 kg/j. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Door uitvoering van de voorliggende AERIUS-berekening is aangetoond dat als gevolg van het voorgenomen project aan de Slagendijk 1a in Markelo zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van een nadelige depositie van stikstof en ammoniak. Derhalve wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een verslechtering van de milieukwaliteit van de Natura 2000-gebieden in de omgeving van het projectgebied.

Stikstof en ammoniak vormen geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen woningbouwplan. Een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit is niet noodzakelijk.

3.10 Archeologie en cultuurhistorie

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

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische

waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings-) gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

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

Beoordeling van het plan
Op grond van het tijdelijke onderdeel van het omgevingsplan, bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2023, geldt voor het plangebied een tweetal archeologische functies, te weten: 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3'. Aangezien de functie 'Waarde - Archeologische verwachting 2' strengere regels bevat ten aanzien van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de grond, wordt hier verder op ingegaan.

In principe is het niet toegestaan om op gronden met een archeologische functie nieuwe gebouwen te bouwen en bestaande en legale gebouwen te vergroten.
Hiervan kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken, mits uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad. Een omgevingsvergunning is niet nodig als:

- uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn op de betrokken locatie;
- het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande en legale fundering wordt benut;
- de voor het bouwen benodigde grondbewerkingen niet dieper zijn dan 0,40 m vanaf maaiveld of het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 5.000 m².

Geacht wordt dat een omgevingsvergunning niet nodig is, omdat het nieuw te bebouwen oppervlak ruimschoots kleiner is dan 5.000 m².

Cultuurhistorie
Het plangebied bevat geen rijks-, provinciale of gemeentelijke monumenten. Negatieve effecten worden op voorhand uitgesloten.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect 'Archeologie en cultuurhistorie' geen belemmeringen zijn voor voorliggend plan.

3.11 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Parkeerkencijfers 2024 - Basis voor parkeernormering' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren, waaronder kencijfers voor de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens.

Beoordeling van het plan

Verkeer

Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt een verkeersgeneratie van minimaal 7,8 verkeersbewegingen en maximaal 8,6 verkeersbewegingen. Gemiddeld komt dit neer op 8,2 (afgerond 9) verkeersbewegingen per etmaal. Deze beperkte toename in het aantal dagelijkse verkeersbewegingen in het gebied kan eenvoudig en veilig over de bestaande weg worden afgewikkeld en vormt geen belemmering voor de doorstroming op de weg. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat er geen verslechterde verkeerssituatie zal ontstaan ten opzichte van de huidige situatie.

Parkeren

De parkeernormen voor de gemeente Hof van Twente zijn opgenomen in ‘Parkeernormen gemeente Hof van Twente’. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning, wat afgerond neerkomt op 3 parkeerplaatsen. Voor zowel de bestaande woning als de nieuwe compensatiewoning geldt dat er voldoende ruimte op het eigenterrein aanwezig is om te voorzien in de parkeerbehoefte. Aan de parkeernorm wordt derhalve voldaan.

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect 'Verkeer en parkeren' geen belemmeringen zijn voor voorliggend plan.

4. Juridische planopzet

Gedurende de transitieperiode naar een nieuw omgevingsplan wordt binnen de gemeente Hof van Twente gebruik gemaakt van een transitiehoofdstuk om gebiedsontwikkelingen toch mogelijk te maken. Hof van Twente heeft hiervoor hoofdstuk 21 aangewezen, waarin elke gebiedsontwikkeling volgens onderstaande structuur een aparte afdeling krijgt toegewezen.

Omgevingsplan gemeente Hof van Twente
Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen
  Artikel 1.1: Begripsbepalingen
Hoofdstuk 2 t/m 20: Reserveren voor opbouwen structuur en regels omgevingsplan
Hoofdstuk 21: Transitiehoofdstuk gebiedsontwikkelingen
  Afdeling 21.1: Gebiedsontwikkeling A
  Afdeling 21.2: Gebiedsontwikkeling B
  Afdeling 21.3: Gebiedsontwikkeling C
  Etc.
Hoofdstuk 22: Bruidsschatregels
Hoofdstuk 23: Slotbepalingen

Planspecifiek
Voor het voorliggende plan heeft de gemeente Hof van Twente afdeling 21.4 toegewezen. Binnen deze afdeling zijn twee paragrafen met artikelen opgenomen:

Paragraaf 21.4.1 Algemene regels en bepalingen:
- artikel 21.1: Toepassingsbereik;
- artikel 21.2: Voorrangsbepaling;
- artikel 21.3: Meet- en rekenbepalingen;
- artikel 21.4: Algemeen gebruiksverbod.

Paragraaf 21.4.2 Specifieke regels over functies en activiteiten:
Subparagraaf 21.4.2.1 Wonen - Buitengebied;
- artikel 21.5: Toepassingsbereik;
- artikel 21.6: Functieomschrijving;
- artikel 21.7: Algemene regels hoofdgebouwen;
- artikel 21.8: Algemene regels bijgebouwen;
- artikel 21.9: Algemene regels bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- artikel 21.10: Gebodsbepaling landschappelijke inpassing;
- artikel 21.11: Gebodsbepaling aanvullend ecologisch onderzoek;
- artikel 21.12: Omgevingsvergunning paardenbakken;
- artikel 21.13: Omgevingsvergunning voor andere landschapsmaatregelen.

Subparagraaf 21.4.2.2 Agrarisch;
- artikel 21.14: Toepassingsbereik;
- artikel 21.15: Functieomschrijving;

- artikel 21.16: Algemene regels bedrijfswoning;
- artikel 21.17: Algemene regels bedrijfsgebouwen;
- artikel 21.18: Algemene regels bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- artikel 21.19: Omgevingsvergunning voor paardenbakken;
- artikel 21.20: Omgevingsvergunning voor kleinschalig kampeerterrein.

5. Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving zal de overheid vaak kosten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen. De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

De wettelijke regeling voor kostenverhaal is niet van toepassing voor gronden die de gemeente in eigendom heeft of in erfpacht uitgeeft, omdat kostenverhaal dan wordt verrekend via de gronduitgifte of de erfpachtcanon. Voor de overige gronden (vol eigendom) bevat afdeling 13.6 van de Omgevingswet de regeling voor kostenverhaal. De wet geeft de uitgangspunten en vereisten op basis waarvan de kostenverhaalsbijdrage wordt bepaald. Bij het opnemen van nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden in het omgevingsplan wordt gelijktijdig bepaald of een kostenverhaalsgebied moet worden aangewezen. Van belang is of er sprake is van een bouw- of gebruiksactiviteit waarvoor kostenverhaal verplicht is (artikel 13.11 Ow). In artikel 8.13 Omgevingsbesluit (Ob) zijn deze activiteiten limitatief aangewezen. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of transformatie van gebouwen naar een andere functie, zoals een kantoor- of een winkelfunctie.

In sommige gevallen zijn de te verhalen kosten gering. Deze gevallen zijn opgesomd in artikel 8.14 Ob. Het bestuursorgaan kan besluiten in die gevallen geen kosten te verhalen (artikel 13.11 Ow). Als de activiteit niet onder deze uitzondering valt is kostenverhaal verplicht.

Een kostenverhaalsbijdrage kan voldaan worden via afspraken die worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst of op basis van de regels voor een kostenverhaalsgebied in het omgevingsplan. Als kostenverhaal verplicht is wordt bij voorkeur een privaatrechtelijke anterieure overeenkomst afgesloten met een initiatiefnemer (artikel. 13.13 Ow). Deze moet zijn afgesloten voordat het omgevingsplan wordt vastgesteld. Voor aanvang van een activiteit wordt vervolgens de verschuldigde kostenverhaalsbijdrage betaald op basis van de afgesloten anterieure overeenkomst.

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat “Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet”. Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het

kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Afstemming overlegpartners

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het wettelijke vooroverleg (op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) vervallen. Echter is er wel een algemeen artikel opgenomen waarin staat dat bestuursorganen onderling moeten afstemmen (artikel 2.2 Ow). In dat kader wordt het vooroverleg door de verschillende bestuursorganen alsnog gehanteerd.

Het rijk

Geoordeeld wordt dat dit wijziging op het omgevingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Overijssel

Voor de bouw van slechts één woning geldt een uitzondering voor provinciaal vooroverleg, zoals opgenomen in de lijst met uitzonderingen.

Waterschap Rijn en IJssel

Op 26 mei 2026 is de digitale watertoets ingevuld (zie bijlage 3). Uit de resultaten van de digitale watertoets is gebleken dat er sprake is van een 'geen belang procedure'. Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding en/ of de afvalwaterketen en er is geen sprake van (grond)wateroverlast. Het waterschap Rijn en IJssel heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling en geeft een positief wateradvies.

6.2 Participatie

De initiatiefnemer is bij de directe buren (ookwel belanghebbenden) persoonlijk langsgeweest om het voorgenomen plan te bespreken. Tijdens deze besprekingen hebben de belanghebbenden geen bezwaren geuit tegen het plan. De buren gaven aan positief te staan tegenover de ontwikkeling. In bijlage 6 is het participatieverslag bijgevoegd. De buren hebben in het participatieverslag een korte reactie gegeven en middels een handtekening aangegeven geen bezwaren te hebben.

6.3 Zienswijzen

Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen. Dit kan schriftelijk of mondeling.

Bijlagen

Bijlage 1. Erfinrichtingsplan Slagendijk 1a, Markelo
Bijlage 2. Verkennend bodemonderzoek Slagendijk 1a, Markelo
Bijlage 3. Digitale watertoets Slagendijk 1a, Markelo
Bijlage 4. Quickscan natuurwaarden Slagendijk 1a, Markelo
Bijlage 5. AERIUS Slagendijk 1a, Markelo

de Höfte 7, 7471 DK Goor
Postbus 54, 7470 AB Goor
0547 – 85 85 85
info@hofvantwente.nl

Gemeente
Hof van Twente