



Vergunningen

Torendijk 4, Ambt Delden

Motvering bij wijziging omgevingsplan

Ontwerp

Projectleider ROM
Thom Jansen

Medewerker ROM
I.E. Elshof

Datum
21-08-2026

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding van het initiatief	5
1.2 Omschrijving van de locatie	5
1.3 Geldend omgevingsplan	8
1.4 Leeswijzer	10
2. BESCHRIJVING VAN HET INITIATIEF	11
2.1 De gewenste situatie	11
2.2 Landschappelijke inpassing	12
2.3 Bijdrage aan maatschappelijke doelen	13
2.3.1 Landschappelijke inpassing en behoud van groen	14
2.3.2 Duurzame en klimaatbestendige ontwikkeling	14
2.3.3 Vermindering van milieubelasting	14
3. VOORBEREIDING	15
3.1 Vooroverleg met de gemeente	15
3.2 Participatie	15
4. BELEIDSMATIGE AFWEGING	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie	17
4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking	18
4.2 Provinciaal beleid	19
4.2.1 Provinciale omgevingsvisie	19
4.2.2 Generieke beleidskeuzes (Of)	20
4.2.3 Ontwikkelingsperspectieven (waar)	23
4.2.4 Gebiedskenmerken (hoe)	25
4.2.5 Conclusie	32
4.3 Gemeentelijk beleid	32
4.3.1 De Hof in 2040	32
4.3.2 Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025	34
4.3.3 Beleidsnota Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst	35
5 AFWEGING EFFECTEN OP DE FYSIEKE LEEFOMGEVING	37
5.1 M.e.r. -beoordeling	37
5.2 Activiteiten en milieuzonering	38
5.3 Geluid	40
5.3.1 Geluid door activiteiten	40
5.3.2 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	40
5.4 Geur	41
5.5 Kwaliteit van de buitenlucht	42
5.5.1 Luchtkwaliteit door activiteiten	42
5.5.2 Luchtkwaliteit door verkeer	43
5.5.3 Luchtkwaliteit op de locatie	43
5.6 Veiligheid in de leefomgeving	45
5.6.1 Plaatsgebonden risico	46

5.6.2 Groepsrisico.....	47
5.7 Bodemkwaliteit.....	48
5.8 Trillingen.....	50
5.9 Natuur en natuurlijke waarden.....	51
5.9.1 Natura 2000-gebieden.....	51
5.9.2 Overige beschermde gebieden.....	54
5.9.3 Houtopstanden.....	54
5.9.5 Natuurnetwerk Nederland.....	54
5.9.4 Soortenbescherming.....	56
5.10 Volksgezondheid.....	57
5.10.1 Mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid aan de omgeving.....	58
5.10.2 Mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid op de locatie.....	58
5.11 Cultureel erfgoed.....	59
5.11.1 Archeologische waarden.....	59
5.11.2 cultuurhistorische waarden.....	60
5.12 Water.....	61
5.12.1 Waterveiligheid.....	61
5.12.2 Oppervlaktewater.....	62
5.12.3 Grondwater.....	63
5.12.4 Afvoer van hemelwater.....	64
5.13 Duurzaam ontwikkelen.....	66
5.13.1 Duurzaamheid.....	66
5.13.2 Energietransitie.....	67
5.13.3 Klimaatadaptie.....	68
5.14 Mobiliteit.....	70
5.14.1 Infrastructuur.....	70
5.14.2 Parkeren.....	71
5.14.3 Verkeersbewegingen.....	72
5.15 Hoogspanningsverbindingen.....	72
5.17 Lichthinder.....	74
5.18 Bezonning.....	75
5.19 Slagschaduw van windturbines.....	75
5.20 Windhinder.....	76
6. UITVOERBAARHEID.....	78
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	78
6.1.1 Kostenverhaal.....	78
6.1.2 Nadeelcompensatie.....	79
6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid.....	79
6.2.1 Ingediende zienswijzen.....	80
7. BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE.....	81
7.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeleling van functies aan locaties?.....	81
7.2 Conclusie.....	81
BIJLAGEN.....	83

Motivering

1. INLEIDING

Deze motivering beschrijft de wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Hof van Twente voor de locatie Torendijk 4 in Ambt Delden. Bij een wijziging van het omgevingsplan voor een locatie is het belangrijk om de effecten op de leefomgeving goed af te wegen. Na de wijziging moet nog steeds sprake zijn van een goede balans tussen de verschillende functies op de locatie, een zogenaamde “evenwichtige toedeling van functies aan locaties”. Deze afweging wordt in deze motivering gemaakt.

1.1 Aanleiding van het initiatief

Met de wijziging van het omgevingsplan wordt beëindiging van de varkenshouderij en het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie mogelijk gemaakt. De functieaanduiding intensieve veehouderij wordt daarbij ingeleverd.

Aan de Torendijk 4 in Ambt Delden bevindt zich een varkenshouderij. Het is de wens van initiatiefnemer om het bedrijf te beëindigen. Daarbij worden twee van de drie stallen gesloopt. De loods, aangeduid als stal 3, blijft behouden. In ruil daarvoor wordt op het erf één compensatiewoning gerealiseerd. Daarnaast wordt een sloopvoucher aangekocht om een tweede compensatiewoning op het erf te kunnen realiseren. Bij de bestaande woning (voormalige bedrijfswoning) blijft de bestaande loods behouden.

Om het initiatief mogelijk te maken, moet het omgevingsplan van de gemeente Hof van Twente worden gewijzigd. De gemeente is in principe bereid medewerking aan dit initiatief te verlenen, mits de mogelijke gevolgen van het initiatief op de fysieke leefomgeving goed zijn afgewogen. Deze toelichting legt die afweging verder uit.

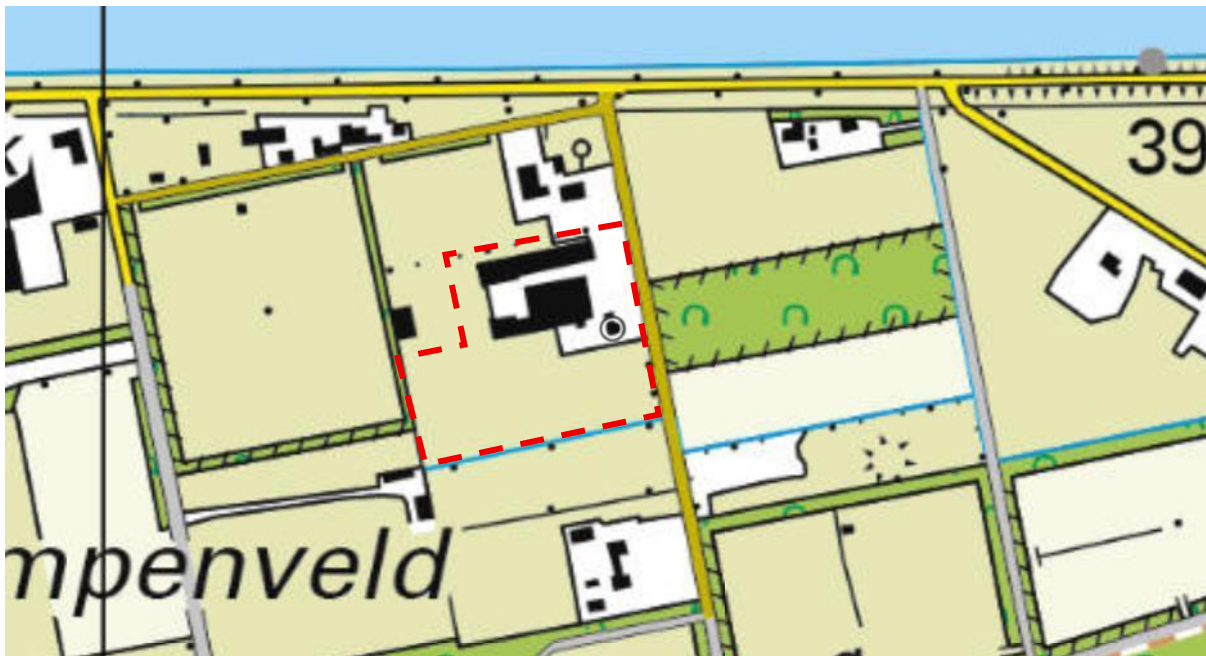
1.2 Omschrijving van de locatie

De locatie is gelegen aan de Torendijk 4 in Ambt Delden en ligt in het landelijk gebied van de gemeente Hof van Twente. De locatie ligt ten zuiden van Ambt Delden en is kadastraal bekend onder gemeente Hof van Twente, sectie C, nummer(s) 1759, 2072. In de volgende afbeelding is de topografische ligging van de locatie weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging plangebied (Bron: toporeistijd.nl)

In de volgende afbeelding is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2: Globale begrenzing plangebied (Bron: Topotijds.nl)

De locatie is gelegen in het deelgebied Verspreide ontginningen. Het landschap wordt gekenmerkt door een rechtlijnige verkaveling met open akkers en bosstroken. Dit landschapstype vormt daarmee een rationeel ingericht agrarisch werklandschap, waarin openheid, schaal en structuur de belangrijkste ruimtelijke dragers zijn.

De locatie aan de Torendijk 4 wordt voornamelijk omgeven door agrarische gronden met waarden. Daarnaast zijn in de omgeving enkele bosfuncties en woonfuncties aanwezig. Verder grenst de locatie aan het kanaal Zutphen – Enschede en ligt deze nabij de stad Delden.

Op de locatie is momenteel een intensieve varkenshouderij aanwezig. Het bedrijf heeft een geldende natuurvergunning uit 2014 voor het houden van 1.040 vleesvarkens, 20 schapen en 10 vrouwelijk jongvee. De aanwezige bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning, loodsen en twee stallen t.b.v. de varkenshouderij. Verder zijn er bij een veehouderij behorende voorzieningen aanwezig zoals voersilo's.

In de volgende afbeelding is een luchtfoto weergegeven van de huidige situatie.



Afbeelding 3: Luchtfoto huidige locatie Bbron: Google Maps)

In de volgende afbeeldingen wordt aanzicht vanaf de Torendijk op het bedrijf weergegeven.



Afbeelding 4: Aanzicht 1 vanuit de Torendijk (Bron Google Maps)



Afbeelding 5: Aanzicht vanuit de Torendijk (Bron Google Maps).

1.3 Geldend omgevingsplan

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Vanuit de Omgevingswet moet iedere gemeente een omgevingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente vaststellen. Veel gemeenten zijn momenteel nog bezig met het ontwikkelen van dit nieuwe omgevingsplan. Voor de gemeenten die nog geen nieuw omgevingsplan hebben vastgesteld geldt het zogenaamde omgevingsplan van rechtswege. Dit bestaat uit de regels uit verschillende ruimtelijke instrumenten die met de ingang van de Omgevingswet zijn komen te vervallen (zoals bijvoorbeeld bestemmingsplannen en verordeningen) en uit de regels over activiteiten die vanuit de Rijksoverheid gelden (de zogenaamde bruidsschat). De gemeente Hof van Twente heeft nog geen nieuw omgevingsplan vastgesteld, waarmee het zogenaamde omgevingsplan van rechtswege van toepassing is binnen deze gemeente. Voor het toetsen van nieuwe ontwikkelingen wordt vanuit het omgevingsplan van rechtswege nog getoetst aan het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, en waar nodig aan de aanvullende bepalingen uit de zogenoemde bruidsschat. Dit wordt dan gezien als een toetsing aan het geldende omgevingsplan.

Binnen het geldende omgevingsplan is de locatie in een gebied met de volgende functies en warden gelegen:

- Agrarisch met waarden
- Waarde – Archeologische verwachting 1
- Waarde – Archeologische verwachting 2

Daarnaast zijn op de locatie zelf de volgende functies en aanduidingen van toepassing:

- Functieaanduiding: intensieve veehouderij (uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak op de planlocatie)
- Reconstructiewetzone – verwevingsgebied

- Vrijwaringszone - radar

In de volgende afbeelding is een uitsnede van de kaart van het geldende omgevingsplan ter plaatse van de locatie weergegeven.



Afbeelding 6: Uitsnede geldende verbeelding (Bron: regels op de kaart).

Het initiatief is in strijd met het omgevingsplan op de volgende punten:

- Vanuit het geldende omgevingsplan mag de bedrijfswoning ter plaatse alleen worden bewoond door (het huishouden van) personen die een directe betrokkenheid hebben met het ter plaatse uitgevoerde agrarische bedrijf. Het wonen in een burgerwoning is ter plaatse van de agrarische functie niet mogelijk.
- Vanuit het geldende omgevingsplan is het niet toegestaan om ter plaatse twee compensatiewoningen met bijgebouwen te realiseren.

Daarnaast zal met de beëindiging van de varkenshouderij ook het bouwvlak met de aanduiding intensieve veehouderij verwijderd moeten worden, zodat de exploitatie van een dergelijk agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is op deze locatie.

Het initiatief past daarmee niet binnen het geldende omgevingsplan. In het omgevingsplan zijn daarnaast ook geen mogelijkheden opgenomen om het initiatief met een afwijking mogelijk te maken en het is niet mogelijk gebleken het initiatief met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mogelijk te maken. Om die redenen is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Daarbij is het belangrijk om een goede afweging te maken van de mogelijke effecten van het initiatief op de fysieke leefomgeving. In deze motivering is deze afweging verder gemotiveerd.

Concreet zal er met deze wijziging van het omgevingsplan het volgende worden gewijzigd:

- De functie wijzigt van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen'.

- De functieaanduiding intensieve veehouderij wordt verwijderd.
- De huidige bedrijfswoning wordt een burgerwoning.
- Er worden twee compensatiewoningen gerealiseerd en er wordt een groter bijgebouw toegestaan.

1.4 Leeswijzer

Deze motivering bestaat uit:

- Hoofdstuk 2 met daarin de beschrijving van het initiatief. Daarbij wordt het initiatief beschreven en wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing van het initiatief.
- Hoofdstuk 3 met daarin de beschrijving van de voorbereiding op de te doorlopen procedure. Daarin is beschreven welke (procedurele) stappen al zijn gezet ter voorbereiding op de wijziging van het omgevingsplan.
- Hoofdstuk 4 met daarin de beleidsmatige afweging. Daarbij wordt het initiatief getoetst aan het beleid dat van toepassing is vanuit de Rijksoverheid, de provincie, het waterschap en de gemeente.
- Hoofdstuk 5 met daarin de afweging van de mogelijke effecten van het initiatief op de fysieke leefomgeving. Daarbij wordt het initiatief getoetst aan de verschillende van belang zijnde regels voor de fysieke leefomgeving en of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Hoofdstuk 6 met daarin de afweging aan eventuele beperkingengebieden. Daarin wordt gekeken naar eventuele beperkingengebieden ter plaatse van of nabij de locatie en wordt een afweging gemaakt van de eventuele gevolgen van het initiatief op werken of objecten waarop deze beperkingengebieden van toepassing zijn.
- Hoofdstuk 7 met daarin de uitvoerbaarheid van het initiatief. Daarbij wordt een afweging gemaakt van de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief.
- Hoofdstuk 8 met daarin een belangenafweging en conclusie. Daarbij wordt een afweging gemaakt of met het initiatief sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. BESCHRIJVING VAN HET INITIATIEF

2.1 De gewenste situatie

De huidige intensieve veehouderij, zijnde een varkenshouderij wordt beëindigd. De twee varkensstallen met een oppervlak van 1.352,46 m² worden gesloopt. Verder zullen ook de mestkelders, voersilo's en een gedeelte van de erfverharding worden verwijderd. De loods achter de bestaande woning blijft behouden. Sloop van deze loods zal kapitaalvernietiging betekenen. Verder wordt deze loods nog gebruikt t.b.v. de opslag van materieel t.b.v. de akkerbouw die zal blijven plaatsvinden op het erf.

Tevens is er geen asbest aanwezig op deze loods en wordt er duurzame energie opgewerkt middels zonnepanelen. De bestaande loods zal constructief moeten worden opgevangen door de sloop van de varkensstal en zal met nieuwe passende wandbekleding worden afgewerkt.

In tabel 1 is het overzicht van het aantal beschikbare sloopmeters weergegeven.

Tabel 1: Aanwezige sloopmeters

	Lengte	Breedte	Oppervlakte	Weging	Totaal
Stal 1					
Voorste gedeelte	47,00	8,30	390,10	100%	390,10
Achterste gedeelte	25,00	10,30	257,50	100%	257,50
Luchtkanaal	58,30	1,37	79,87	100%	79,87
Overkapping	7,00	2,40	16,80	100%	16,80
Silo	3,60	2,00	7,20	0%	0,00
Kadaverkoeling	1,00	3,50	3,50	100%	3,50
					747,77
Stal 2					
Stal	38,62	14,60	563,85	100%	563,85
Mestput voor	1,50	9,26	13,89	50%	6,95
Mestput achter	3,00	11,93	35,79	50%	17,90
					588,69
Stal 3					
Berging	4,00	4,00	16,00	100%	16,00
					16,00
Totale sloopmeters locatie					1.352,46

Na sloop van de aanwezige bebouwing worden 1.000 m² aan sloopmeters ingezet voor de realisatie van één compensatiewoning met een bijgebouw van maximaal 150 m². Voor het realiseren van een tweede compensatiewoning wordt een sloopvouchere van 1.000 m² aan woonmeters aangekocht. De overige 352,46 m² worden ingezet als restmeters. Deze restmeters zijn afkomstig van de te slopen bebouwing op het eigen erf.

De zuidelijk gelegen woning krijgt een maximale inhoud van 750 m³, met daarbij een vrijstaand bijgebouw van maximaal 150 m². De noordelijk gelegen woning krijgt of een inhoud 750 m³ met een vrijstaand bijgebouw van maximaal 150 m² of een inhoud van 1.000 m³ met en inpandig bijgebouw. Met deze opzet wordt gebruikgemaakt van de beleidsmatige mogelijkheid om een grotere woning te realiseren wanneer een deel van het bijgebouw inpandig in de woning wordt opgenomen.

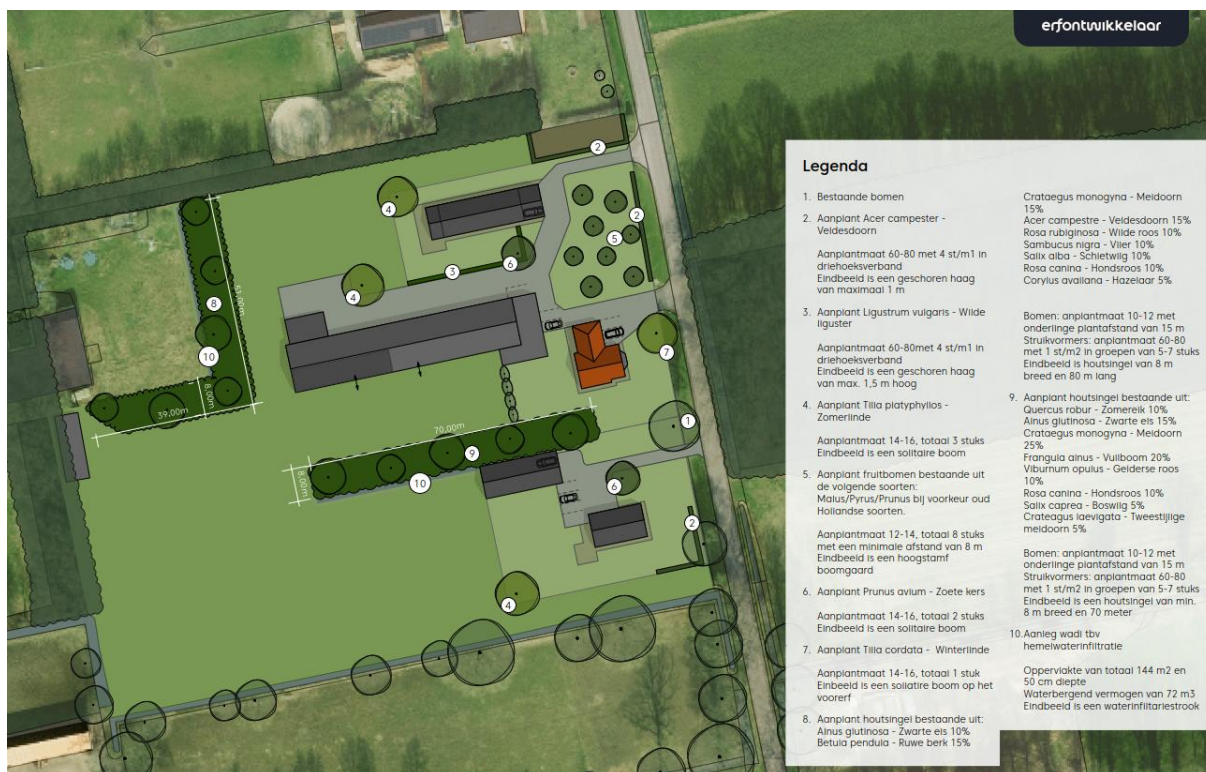
Het geldende beleid biedt daarnaast de mogelijkheid om een bestaande woning, zonder aanvullende inzet van sloopmeters, te vergroten tot maximaal 900 m³. Met de inzet van restmeters kan een verdere vergroting worden toegestaan.

2.2 Landschappelijke inpassing

Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk dat de kwaliteit van de omgeving niet achteruit gaat en waar mogelijk zelfs wordt verbeterd. Afhankelijk van de impact op het landschap wordt een tegenprestatie gevraagd om bij te dragen aan het behoud of de verbetering van de omgeving. Dit betekent dat het initiatief goed in het landschap moet passen.

Voor een goede landschappelijke inpassing van het initiatief is door een deskundige een landschappelijk inrichtingsplan gemaakt. Daarin is beschreven hoe het plan bijdraagt aan het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de omgeving. Daarnaast is in het landschappelijk inrichtingsplan beschreven hoe het initiatief landschappelijk wordt ingepast en welke beplanting daarvoor wordt gebruikt.

In de volgende afbeelding is de tekening met de voorgestelde landschappelijke inpassing weergegeven. Het volledige landschappelijk inrichtingsplan is opgenomen als bijlage 1 bij dit document.



Afbeelding 7: Tekening landschappelijke inpassing van het initiatief (bron: De Erfontwikkelaar).

Met de voorgestelde landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij de belangrijke kwaliteiten van het landschap. Daarbij is vanuit het landschap bekeken op welke manier de landschappelijke inpassing kan bijdragen aan de kwaliteit van het landschap, zonder dat dit al te veel ten koste gaat van een efficiënte inrichting van het erf. Daarmee is ter plaatse sprake van een goede landschappelijke inpassing van het initiatief.

2.3 Bijdrage aan maatschappelijke doelen

In de Omgevingswet zijn doelen voor de samenleving opgenomen, de zogenaamde maatschappelijke doelen. De Rijksoverheid wil dat wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling, bewoonbaarheid van het land en bescherming en verbetering van het leefmilieu. Daarom wordt er gestreefd naar een balans tussen het beschermen en het benutten van de fysieke leefomgeving. Daarover is in de Omgevingswet het volgende opgenomen:

- beschermen: het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.
- benutten: het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving om er maatschappelijke behoeften mee te vervullen.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het dus belangrijk om rekening te houden met de fysieke leefomgeving en de omgevingskwaliteit. De ontwikkeling moet in de behoeften van de huidige generatie voorzien zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Daarbij moet gelet

worden op de samenhang tussen onderdelen van de leefomgeving en de mogelijke effecten van activiteiten op de leefomgeving.

Het initiatief maakt de beëindiging van een varkenshouderij en het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie mogelijk. De functieaanduiding intensieve veehouderij wordt ingeleverd. De twee varkensstallen worden gesloopt en er worden twee compensatiewoningen met bijgebouwen gerealiseerd. Daarnaast worden de bestaande woning en de achtergelegen loods behouden.

Het initiatief levert op meerdere manieren een positieve bijdrage aan de instandhouding en verbetering van de fysieke leefomgeving. Door het beëindigen van de intensieve veehouderij verdwijnen emissiebronnen zoals geur, fijnstof en ammoniak, wat leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit en leefbaarheid.

2.3.1 Landschappelijke inpassing en behoud van groen

De ontwikkeling vindt plaats op een erf dat in de huidige situatie doelmatig is ingericht en deels in gebruik is als weiland. De bestaande groene structuur bestaat uit de omsluiting van het erf door boomrijen en houtsingels, die zorgen voor een duidelijke landschappelijke begrenzing van het erf. Deze groene structuur blijft behouden en wordt waar mogelijk versterkt. Een groot deel van de agrarische bebouwing wordt gesloopt, waardoor een fors bouwvolume uit het landschap verdwijnt. De nieuwe woningen worden vervolgens landschappelijk ingepast, zodat het erf een meer open en groene uitstraling krijgt.

2.3.2 Duurzame en klimaatbestendige ontwikkeling

Bij de realisatie van de nieuwe woningen wordt ingezet op duurzame bouwmethoden en energiezuinige installaties. Hiermee wordt de energievraag beperkt en wordt bijgedragen aan de energietransitie. Daarnaast wordt rekening gehouden met klimaat adaptieve maatregelen, zoals voldoende groen, infiltratiemogelijkheden voor regenwater en het beperken van verharding.

Het plan heeft daarnaast een maatschappelijke en toekomstgerichte meerwaarde. Door de realisatie van de woningen wordt het mogelijk om jonge gezinnen voor het buitengebied en de gemeente te behouden, wat bijdraagt aan de vitaliteit van het buitengebied. Ook wordt voorzien in een levensloopbestendige woning voor de ouders, zodat zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen, met informele zorg en ondersteuning vanuit de directe nabijheid.

2.3.3 Vermindering van milieubelasting

Door de functiewijziging van agrarisch naar wonen en het inleveren van de intensieve veehouderij aanduiding en het intrekken van de milieu- en natuurvergunning neemt de milieubelasting in het gebied aanzienlijk af. Er is geen sprake meer van agrarische activiteiten die geluid, verkeer of emissies veroorzaken. Dit draagt bij aan een rustiger en meer duurzaam ingericht buitengebied.

3. VOORBEREIDING

In dit hoofdstuk is de voorbereiding op de wijziging van het omgevingsplan beschreven. Daarbij wordt omschreven welke stappen in de procedure al zijn gezet ter voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan.

3.1 Vooroverleg met de gemeente

Zoals eerder omschreven in dit document is het wenselijk om het initiatief op de locatie mogelijk te maken. Hiervoor heeft eerst een vooroverleg met de gemeente plaatsgevonden. Daarbij heeft eerst een afspraak op het gemeentehuis plaatsgevonden. Vervolgens is bij de gemeente een principeverzoek ingediend om mee te werken met het initiatief. In dat verzoek is uitgebreid omschreven waarom het initiatief noodzakelijk is en wat het initiatief precies inhoudt. Het ingediende verzoek is door de gemeente behandeld. Op 27 januari 2026 is besloten om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van twee rood-voor-rood woningen en het toekennen van een woonfunctie aan de Torendijk 4 in Ambt Delden, mits wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden:

1. Er wordt een ruimtelijke procedure volgens de STOP/TPOD standaard doorlopen om het omgevingsplan te wijzigen, waarbij wordt aangetoond dat er sprake is van een ETFAL en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
2. Er wordt minimaal 1.000 m2 aan sloopmeters van eigen erf ingebracht als compensatie voor één rood-voor-rood woning;
3. De overige sloopmeters van eigen erf worden omgezet in een sloopvoucher voor restmeters;
4. Er wordt minimaal 1.000 m2 aan woonmeters van elders aangekocht ter compensatie voor de tweede rood-voor-rood woning;
5. Er wordt een erfinrichtingsplan aangeleverd waaruit een zorgvuldige landschappelijke inpassing blijkt;
6. Er wordt een schetsplan van beide woningen aangeleverd, met inachtneming van de voorwaarden die zijn meegegeven door de stadsbouwmeester;
7. Er wordt een bodemonderzoek uitgevoerd en aangeleverd;
8. Er wordt een quickscan flora en fauna uitgevoerd en aangeleverd;
9. Er wordt aangetoond hoe participatie met direct omwonenden heeft plaatsgevonden, en hoe zij geïnformeerd en betrokken zijn geweest bij de planvorming;
10. Afspraken en overeenkomsten worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

Voor de functiewijziging dient er een ruimtelijke procedure doorlopen te worden. Daarin moet met een ruimtelijke onderbouwing worden aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit document wordt die afweging verder uitgelegd.

3.2 Participatie

Participatie, of met andere woorden het betrekken van anderen bij het initiatief, is een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet. Bij een nieuwe ontwikkeling is het belangrijk dat de belangen van anderen die met die ontwikkeling te maken kunnen hebben, zoals bijvoorbeeld de burens, mee worden genomen in de afweging van het initiatief. De participatie moet in een vroeg stadium worden uitgevoerd, zodat op tijd alle belangen en meningen duidelijk zijn. Daarmee wordt voorkomen dat er laat in het traject nog zaken naar voren komen die ingrijpende gevolgen kunnen hebben voor het initiatief.

De direct aanwonenden zijn persoonlijk geïnformeerd over het voorgenomen plan. Overige betrokkenen zijn door initiatiefnemer ook persoonlijk dan wel deels gezamenlijk bijgepraat. Tijdens deze gesprekken is uitleg gegeven over de beëindiging van de varkenshouderij, de sloop van de bestaande twee varkensstallen en de voorgenomen realisatie van twee woningen. Daarbij hebben de betrokkenen de gelegenheid gekregen vragen te stellen en reacties te geven.

Er zijn enkel positieve reacties ontvangen vanuit de betrokkenen. De belangrijkste reacties waren:

- Mooi plan en leuk voor de buurt dat er ook weer jonge mensen komen
- Mooie ontwikkeling en een goede landschappelijke inpassing
- De opzet wordt als passend binnen het straatbeeld gezien
- De situatie gaat er ten opzichte van de bestaande intensieve veehouderij alleen maar op vooruit

Daarnaast zijn tijdens de gesprekken enkele algemene vragen gesteld over het inrichtingsplan en de globale planning van de ontwikkeling. Deze vragen zijn tijdens de gesprekken toegelicht door initiatiefnemer. Er zijn geen inhoudelijke bezwaren tegen het initiatief naar voren gebracht.

Van de uitgevoerde participatie is een verslag gemaakt. Dit verslag is opgenomen als bijlage 2 bij dit document.

4. BELEIDSMATIGE AFWEGING

Een ontwikkeling moet passen binnen het beleid dat door zowel de gemeente als door de Rijksoverheid, de provincie en het waterschap is vastgesteld. Daarbij moet een afweging worden gemaakt of een initiatief past binnen de uitgangspunten en regels die in de verschillende beleidsstukken zijn opgenomen. Als een initiatief niet binnen de geldende kaders past, is het belangrijk om af te wegen of met maatwerk alsnog sprake kan zijn van een aanvaardbare en wenselijke ontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan het geldende beleid van de Rijksoverheid, de provincie, het waterschap en de gemeente.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten: Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie; Duurzaam economisch groeipotentieel; Sterke en gezonde steden en regio's; Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes: Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte; Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere; Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Vrijkomende Agrarische Bebouwing en de provinciale ruimte-voor-ruimteregelingen waardoor VAB-locaties omgevormd kunnen worden tot aantrekkelijke nieuwe woonlocaties. Ook wordt ingegaan op de aspecten 'economie en landschap'. Landschap is immers een belangrijk onderdeel van het vestigingsklimaat, zowel voor de meer verstedelijkte gebieden als voor de landelijke regio's. Voor een hoogwaardige kenniseconomie als de Nederlandse, is de bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van het omringende landschap van groot belang in de concurrentie met andere landen. Een aantrekkelijke leefomgeving is ook een randvoorwaarde voor toerisme. De aantrekkelijkheid van de leefomgeving is immers vaak de reden dat bezoekers naar een regio komen. Een aantrekkelijk landschap maakt dat mensen daar willen wonen, werken en recreëren. Vrijkomende agrarische bebouwing kan bijvoorbeeld met provinciale ruimte-voor-ruimteregelingen omgevormd worden tot aantrekkelijke nieuwe woon- of

werklocaties, waarbij de vrijkomende agrarische grond zo veel mogelijk kan worden ingezet voor een grotere grondgebondenheid van de omliggende agrarische bedrijven, of worden gebruikt voor agrarisch natuurbeheer. Rijk en regio's werken samen uit hoe kan worden omgegaan met de opgave van agrarische leegstand en herbestemming in relatie tot het combineren van functies in het landelijke gebied, behoud en versterking van de leefbaarheid op het platteland en het voorkomen van verdere aantasting van het landschap.

Toetsing:

De ontwikkelingen in het plangebied hebben betrekking op een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en waarbij geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. De ontwikkeling draagt wel bij aan de toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en goede invulling van een VAB-locatie, omdat een vrijkomend agrarisch erf wordt omgevormd naar een regulier woonerf met behoud van de (voormalig agrarische) karakteristieken en een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

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

Daarnaast draagt het initiatief bij aan een verbetering van de ruimtelijke en milieukundige situatie. Door de beëindiging van de varkenshouderij neemt de milieubelasting op de omgeving af. Ook heeft het plan een maatschappelijke meerwaarde, doordat jonge gezinnen voor het buitengebied en de gemeente behouden blijven. Dit draagt positief bij aan de vitaliteit en leefbaarheid van het buitengebied. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de voorziene ontwikkeling.

4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

Toetsing:

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

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

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

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

In voorliggend geval wordt een vrijkomend agrarisch bedrijfsperceel omgevormd, waarbij de stallen worden gesloopt en volgens het gemeentelijke beleid twee compensatiewoningen gebouwd mogen worden. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning behouden en de functie gewijzigd naar wonen.

Het initiatief voorziet dus in het toevoegen van twee nieuwe compensatiewoningen aan het erf. De huidige bedrijfswoning blijft behouden en de locatie krijgt een woonfunctie. In de gewenste situatie zijn er drie woningen op de planlocatie aanwezig. De ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de twaalf woningen, de grens waarbij sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale omgevingsvisie

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

De omgevingsvisie is het overkoepelende provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

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

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

4.2.2 Generieke beleidskeuzes (Of)

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn in het kader van de generieke beleidskeuzes de volgende artikelen relevant:

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

Artikel 4.4: Principe van concentratie

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

Toetsing:

In het plangebied is sprake van een ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt op gronden die momenteel in gebruik zijn als veehouderij. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en de twee varkensstallen met een oppervlakte van 1.352,46 m² worden gesloopt. Hiervoor in de plaats worden twee compensatiewoningen gerealiseerd, waarvan één met inzet van een sloopvoucher. Voor de voormalige bedrijfswoning wordt de grotere bestaande loods gebruikt als bijgebouw. Daarmee wordt voorzien in een lokale woonbehoefte en wordt op zorgvuldige wijze invulling gegeven aan het principe van concentratie. De woningen worden bewoond door jonge gezinnen uit de gemeente Hof van Twente en afkomstig van het erf in Ambt Delden. Daarnaast wordt één levensloopbestendige woning gerealiseerd, waardoor ook wordt voorzien in een passende woonoplossing voor de oudere generatie. Hiermee draagt het initiatief bij aan het behoud van inwoners binnen de gemeente en aan de vitaliteit en leefbaarheid van het buitengebied.

Artikel 4.5: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

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

- a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
- b. de ruimte binnen het bestaande 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.

Lid 2

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

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

Toetsing:

Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en de twee varkensstallen met een oppervlakte van 1.352,46 m² worden gesloopt. Hiervoor in de plaats worden twee compensatiewoningen gerealiseerd, daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning behouden en wordt de bestaande loods als bijgebouw behouden. Daarmee is er sprake van nieuwbouw, maar wel aangrenzend aan het bestaande bouwperceel. Er is sprake van nieuwe bebouwing in de groene omgeving, maar de totale bebouwing in het buitengebied neemt in oppervlakte af door de sloopmeters afkomstig van het eigen erf plus de aankoop van een sloopvoucher met sloopmeters elders uit de gemeente Hof van Twente. Daarbij worden de nieuwe woningen in dezelfde lengterichting als de voormalige schuren gebouwd en worden deze ondergeschikt gemaakt aan de bestaande bedrijfswoning. Ook is er sprake van landschappelijke inpassing om bij te dragen aan de bestaande erfstructuur. Er is hiermee sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik passend binnen dit artikel van de omgevingsverordening.

Artikel 4.9: Ruimtelijke kwaliteit

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

Toetsing:

Voor het plangebied is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld dat gebaseerd is op de toegekende gebiedskenmerken. Deze worden later in deze paragraaf afzonderlijk behandeld en getoetst. Hiermee wordt voldaan aan artikel 4.9.

Artikel 4.11: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

In dit artikel wordt een generieke mogelijkheid geboden om onder voorwaarden nieuwe ontwikkelingen toe te staan in de Groene Omgeving. Deze regeling wordt 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' genoemd, omdat van deze nieuwe ontwikkelingen wordt verwacht dat ze een extra impuls opleveren voor investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Hieronder wordt de inhoud van artikel 4.11 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving weergegeven.

- 1. Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:
 - a. daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;

- b. het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en
 - c. in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen landbouwgebieden met gebiedsspecifieke opgaven en kansen voor water, klimaat en natuur is de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.
2. Het eerste lid is in ieder geval van toepassing op:
 - a. nieuwe verblijfsrecreatieve complexen en verblijven;
 - b. uitbreidingen van bestaande verblijfsrecreatieve complexen;
 - c. de bouw van nieuwe woningen;
 - d. nieuwe bouwlocaties voor bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden;
 - e. grootschalige uitbreiding van bestaande locaties voor niet-agrarische bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. de bedrijfsontwikkeling en nieuwvestiging van agrarische bedrijven;
 - b. zelfstandige opstellingen van zonnepanelen.

Toetsing:

Omdat met dit initiatief twee nieuwe woningen worden gerealiseerd in de Groene Omgeving, is artikel 4.11 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing en dient te worden aangetoond dat het plan bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van Ambt Delden. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- Het slopen van ca. 1.352,46 m² aan bedrijfsgebouwen;
- De aankoop van 1.000 m² woonmeters elders uit de gemeente Hof van Twente.
- Het verwijderen van overgebleven erfverhardingen, agrarische voorzieningen e.d.;
- Het landschappelijk inpassen van de nieuwe erfsituatie;

In het plangebied worden de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd en worden de twee varkensstallen met een oppervlakte van 1.352,46 m² gesloopt. Hiervoor in de plaats worden twee compensatiewoningen gerealiseerd, waarvan één met inzet van een sloopvoucher. Voor de voormalige bedrijfswoning wordt de grotere bestaande loods gebruikt als bijgebouw

Voor het initiatief zijn maatschappelijke redenen aanwezig. Met het plan wordt een voormalige intensieve veehouderij functie gewijzigd naar 'Wonen - Buitengebied'. De grond rondom het plangebied blijft de functie 'agrarische waarden' zonder bouwblok behouden. Binnen het plangebied worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. De ontwikkeling draagt bij aan de behoefte aan woningen voor lokale jonge gezinnen uit het buitengebied en zorgt tegelijkertijd voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

De landschappelijke meerwaarde wordt met name bereikt door de sloop van de voormalige varkensstallen. Door het verwijderen van deze agrarische bebouwing neemt de bebouwingsmassa op

het erf af en ontstaat een meer open en landschappelijk passend erfbeeld. Hiermee wordt een kwaliteitsverbetering gerealiseerd ten opzichte van de bestaande situatie.

Daarnaast is voor het initiatief een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. In dit plan zijn de nieuwe woningen zorgvuldig worden ingepast in de omgeving. De landschappelijke inrichting draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, onder meer door een passende erfstructuur, streekeigen beplanting en een verbetering van de overgang tussen het erf en het omliggende landschap. Voor het gehele landschappelijk inrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting. Met inachtneming van dit landschappelijk inrichtingsplan wordt voldaan aan artikel 4.11.

Gelet op de sloop van de voormalige varkensstallen en de uitvoering van het landschappelijk inrichtingsplan wordt er voldaan aan de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Artikel 4.14: woonafspraken

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

Toetsing:

In het plangebied worden twee compensatiewoningen gerealiseerd op basis van de rood-voor-rood-regeling). De woningen voldoen aan de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte en worden gebouwd voor de lokale behoefte. Zoals uit paragraaf 3.3.2 blijkt is er in de gemeente Hof van Twente ruimte voor het toevoegen van extra woningen. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend plan in overeenstemming is met artikel 4.14 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.3 Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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

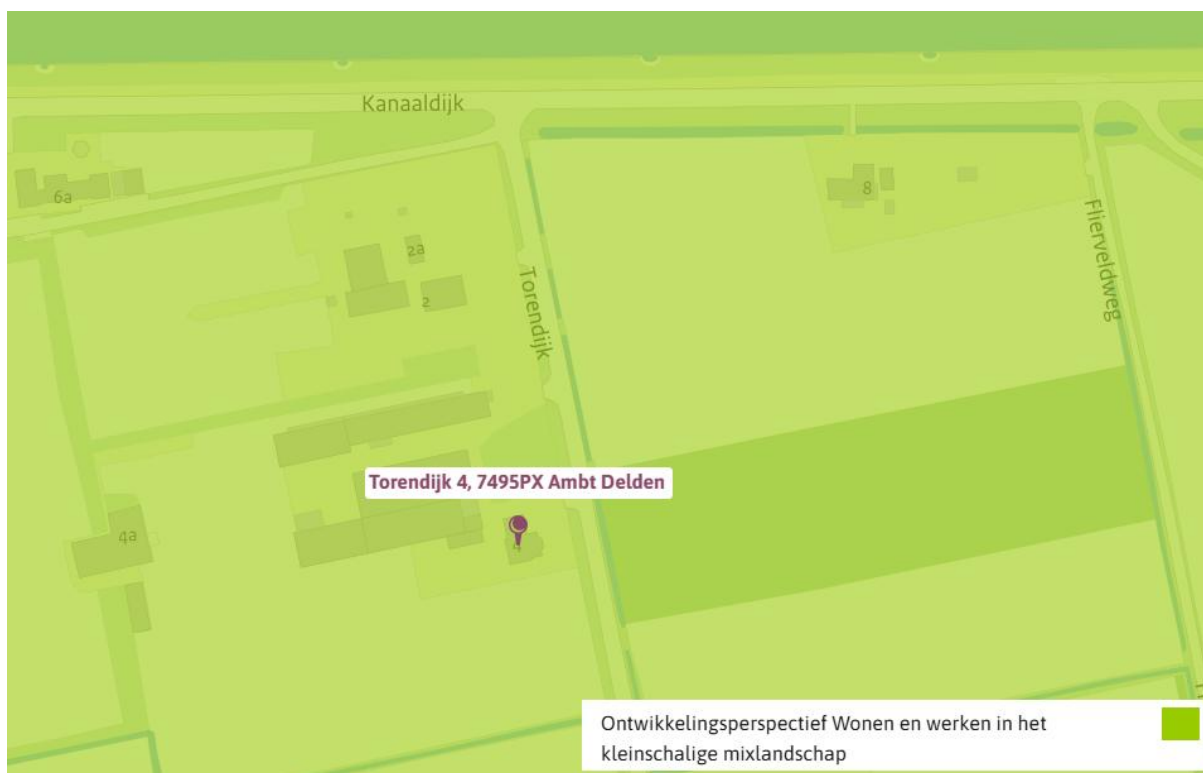
Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

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

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem. Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte in het ontwikkelingsperspectief wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven, waar dit ook maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

In de volgende afbeelding is een kaartuitsnede weergegeven van de kaart ontwikkelingsperspectieven.



Afbeelding 8: Kaartuitsnede ontwikkelingsperspectieven (bron: Provincie Overijssel)

Toetsing:

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in harmonie met de bestaande functies in het gebied. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk agrarische functies, woonfuncties en enkele bosfuncties. Het initiatief voorziet in de realisatie van een functie 'Wonen - Buitengebied' en op de grond rondom het plangebied blijft de functie 'agrarische waarden' zonder bouwblok behouden. Daarmee sluit de ontwikkeling aan bij het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige

mixlandschap', waarin functiemenging, zorgvuldig ruimtegebruik en versterking van de ruimtelijke kwaliteit centraal staan.

Het kleinschalige mixlandschap kenmerkt zich door een afwisseling van erven, agrarische gronden, woonfuncties, landschapselementen en natuur. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk wanneer deze passen binnen deze gebiedskenmerken en zorgvuldig landschappelijk worden ingepast. Daarvan is in dit geval sprake. De voormalige intensieve veehouderij functie wordt beëindigd en twee varkensstallen worden gesloopt een loods blijft behouden. Hierdoor neemt de bebouwingsmassa op het erf af en wordt deels de agrarische bebouwing uit het landschap verwijderd.

Daarnaast is door een landschapsdeskundige een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Hierin is uitgewerkt hoe de nieuwe woningen worden ingepast en hoe de kwaliteiten van natuur en landschap behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt (Het landschappelijke inrichtingsplan is weergegeven in bijlage 1). Door de sloop van de twee varkensstallen, de herontwikkeling van een bestaand erf en de landschappelijke inpassing draagt het initiatief bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De ontwikkeling past daarom goed binnen het kleinschalige mixlandschap.

4.2.4 Gebiedskenmerken (hoe)

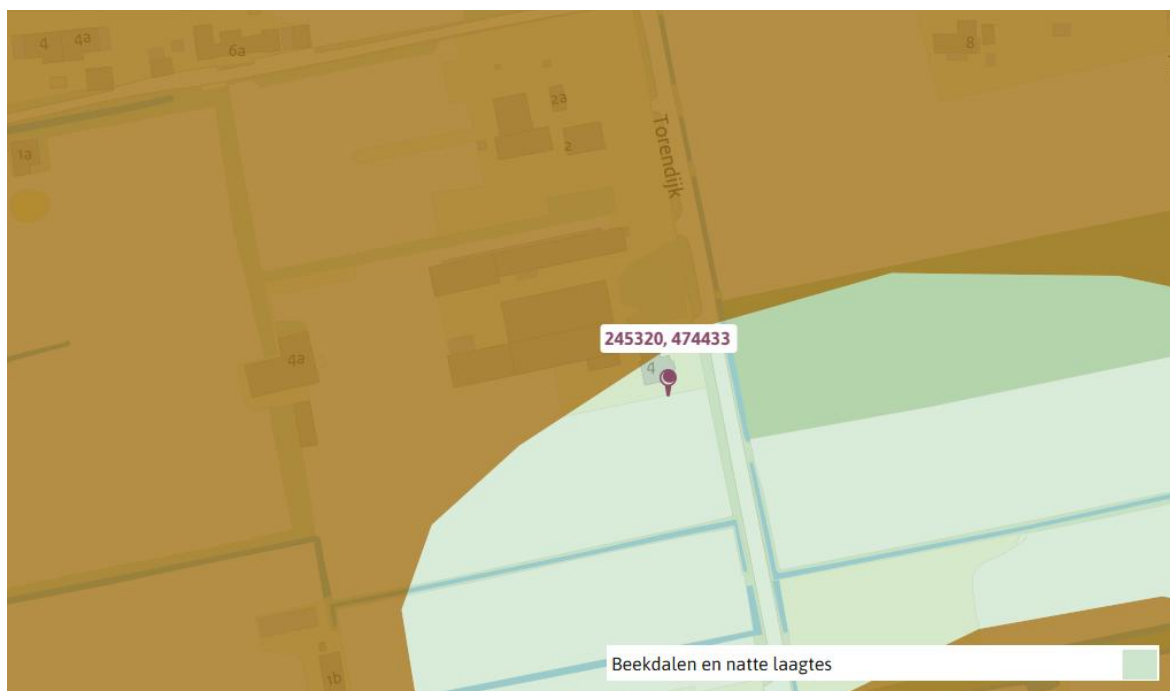
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke -inpassing, infrastructuur, -milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie,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

- Natuurlijke laag.
- Laag van het agrarisch cultuurlandschap.
- Stedelijke laag.
- Laag van de beleving.

Natuurlijke laag: beekdalen en natte laagtes en dekzandvlakte en ruggen

De locatie is in de natuurlijke laag gelegen in de beekdalen en natte laagtes de dekzandvlakte en ruggen. De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en het grovere sediment (oeverwallen) werden afgezet. Zo ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

In de volgende afbeelding is een kaartuitsnede weergegeven van de natuurlijke laag: beekdalen en natte laagtes.



Afbeelding 9: Kaartuitsnede natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel).

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Beeld van de beken: zomers kleine stroom met droge geulen, 's Winters bredere stroomdraad met meestromende geulen. De dynamiek(water, wind) bepaalt de verschijningsvorm; de gedaante wisselt. Dynamisch landschap, open karakter met hogere randen.

Plaatselijk is de 'oorspronkelijke' beek nog aanwezig. Vaak waren er geen beken, maar zocht het water via de hellende laagtes zijn weg over het maaiveld, met name in de zwakhellende gebieden zoals Salland. De laagtes werden in de loop van eeuwen doorgegraven, verbonden en steeds sterker ontwaterd, waarbij vanaf de vorige eeuw ook de natuurlijke beken over grote lengte zijn rechtgetrokken. Dit alles om de lagere en hogere gronden van het dekzandcomplex sneller te ontwateren ten behoeve van de moderne landbouw. De snelle waterafvoer heeft uiteindelijk geleid tot verdroging bovenstrooms en wateroverlast benedenstrooms.

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beeksysteem als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

In de volgende afbeelding is een kaartuitsnede weergegeven van de natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen.



Afbeelding 10: Kaartuitsnede 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.

In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenland schap, oude hoevenlandschap en heide ontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleef baar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekking)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing:

Het initiatief voorziet in het beëindigen van de varkenshouderij en het slopen van de twee varkensstallen met een oppervlakte van 1.352,46 m². Hiervoor in de plaats worden twee compensatiewoningen gerealiseerd, wordt de bestaande bedrijfswoning een reguliere woning en wordt een groter bijgebouw bestemd. Ook is er sprake van landschappelijke inpassing om bij te dragen aan de bestaande erfstructuur. Voor het gehele landschappelijk inrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting. Met de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de kwaliteiten van de natuurlijke lagen en het feit dat het gebied nu doelmatig, agrarisch wordt gebruikt. De landschappelijk inpassing voorziet in versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Gebiedskenmerken Laag van het agrarisch cultuurlandschap (hoe)

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen etc. en aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit en beleving van het landschap.

De kwaliteit van het agrarisch cultuurlandschap wordt in Overijssel bepaald door de variatie op twee schaalniveaus: provinciaal en regionaal. Op schaal van de provincie door de manier waarop het 'open' landschappelijk patroon van de laagveengebieden en kleicomplexen van Noordwest-Overijssel, de lange lijnen in het Sallandse occupatiepatroon, de intimiteit van het Twentse boerenland en de stoere maat van de grote ontginningen van Noordoost-Overijssel van elkaar verschillen. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen.

In de volgende afbeelding is een kaartuitsnede weergegeven van de laag van het agrarisch cultuurlandschap.



Afbeelding 11: Kaartuitsnede Laag van het agrarisch cultuurlandschap (bron: Provincie Overijssel)

De locatie is gelegen in het Jonge heide- en broekontginningslandschap. De grote oppervlakte aan, voormalige, natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. Hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal en in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw).

De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Daarnaast zijn vanaf 1750 vanuit de landgoederen en buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginnings landschappen en in landschappen van grote boscomplexen en (nooit ontgonnen) heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug.

Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplexen. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings' landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat. Ook sommige recente heringerichte agrarische landschappen worden tot deze categorie gerekend, omdat van het oorspronkelijke landschap niets meer terug te vinden is.

In deze gebied is ruimte voor de transformatie van landbouwerfen tot burgererven en de introductie van het 'hobby-vrijetijd/woon landschap' met bijbehorende vormen van grondgebruik en dierhouderij. Het is de ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is.

Toetsing:

Het initiatief voorziet in het beëindigen van de varkenshouderij en het slopen van de twee varkensstallen met een oppervlakte van 1.352,46 m². Hiervoor in de plaats worden twee compensatiewoningen gerealiseerd, wordt de bestaande bedrijfswoning een reguliere woning en wordt een groter bijgebouw bestemd. Ook is er sprake van landschappelijke inpassing om bij te dragen aan de bestaande erfstructuur. Voor het gehele landschappelijk inrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting. Met de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de kwaliteiten en kenmerkende eigenschappen van het jonge heide en broekontginningslandschap. Aangegeven wordt dat er in deze gebieden ruimte is voor transformatie van landbouwerven tot burgererven. De ontwikkelingen in het plangebied sluiten hier dus goed op aan. De landschappelijke inpassing voorziet in versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

De stedelijke laag: verspreide bebouwing en informele trage netwerk

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurale verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw. Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen en structuren zijn hierbij vaak bepalend voor de stedelijke identiteit en de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Zo is in Overijssel een rijk palet ontstaan aan onderscheidende steden en dorpen. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteit.

Verspreide bebouwing

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

Bij de transformatie van de erven vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. Daarbij heeft de oorspronkelijke 'eenheid in handelen', waarbij iedereen ongeveer hetzelfde deed, plaats gemaakt voor 'diversiteit in handelen': iedereen doet op zijn erf zijn eigen 'ding'. De erven gaan daardoor binnen de landschappelijke eenheid steeds meer van elkaar verschillen. Nieuwe functies bepalen het aanzicht: of een erf in agrarisch gebruik is (grote stallen, werklijnen naar het landschap), er een aannemer of autobedrijf zit (kaal erf met een grote plaatverharding eromheen) of

dat het bijvoorbeeld een woonerf is geworden (klein erf, dicht in de beplantingen en een paardenweide). Deze verschillen zijn zowel in het landschap - als op luchtfoto's - heel goed te zien.

De ambitie is levende erven! Opnieuw verbonden met het landschap gaan de erven een serieus te verkennen alternatief woon-/werkmilieu vormen. De erven die vrijkomen, worden steeds groter, met zoveel bebouwing en opstallen dat ze voor individuele burgers vaak te groot zullen zijn. Sloop van de stallen is in bepaalde situaties een optie, maar soms worden de erven hierdoor zo klein dat ze als het ware verdampen. Deze robuuste erfensembles kunnen door het bieden van ruimte voor extra (vervangende) bebouwing een alternatief bieden voor - een deel van - de woningbouw en bedrijvenopgave elders, mits dit bijdraagt aan de lokale/regionale sociaaleconomische ontwikkeling. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling en expressie. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken als identiteitsdrager van erftransformaties benut. Gebiedsgewijze aanpak van herstel erven en bebouwing volgens het 'Streekeigen huis en erf' concept.

De ontwikkeling van nieuwe erven draagt bij aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Als ontwikkelingen plaatsvinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant-achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd.

Informele trage netwerk

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en de natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Zo vormde het dorpsplein, de dorpsstaat, de weg naar buiten en uiteindelijk de zandpaden door de velden, een samenhangend netwerk. De maaswijdte van dit netwerk is sterk afhankelijk van het type landschap. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen (ruilverkaveling, opwaardering tot hoofdinfrastructuur en individuele ingrepen door particuliere grondeigenaren) is er sprake van discontinuïteit. Onderdelen van het langzame netwerk zijn opgenomen in de nationale en provinciale ruiters-, fiets-, wandel- en vaarroutes.

De ambitie is om een verschuiving te creëren in het verplaatsingsgedrag van auto naar fiets. Opheffen van de discontinuïteiten in het padennetwerk. Een schaalniveau hoger: het fiets- en wandelpadennetwerk wordt op niveau van de regio geïntegreerd tot een compleet systeem onder andere door de aanleg van fietssnelwegen.

Toetsing:

Het initiatief voorziet in het beëindigen van de varkenshouderij en het slopen van de twee varkensstallen met een oppervlakte van 1.352,46 m². Om te voorkomen dat na het slopen van de gebouwen het erf dusdanig klein wordt dat deze zal verdampen, worden twee compensatiewoningen gerealiseerd, wordt de bestaande bedrijfswoning een reguliere woning en wordt een groter bijgebouw bestemd.

De ruimte voor deze ontwikkelingen wordt geboden om een uniek, echt Overijssels erf te ontwikkelen welke verbonden is met de historie van het omliggende landschap. De kenmerkende erfstructuur blijft op deze wijze behouden en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd. Bovenop de sloopvouché van 1.000 m² wordt met dit initiatief voldaan aan de onderstaande aandachtspunten van de stadsbouwmeester.

- Beide woningen worden als schuurwoning gerealiseerd, in dezelfde lengterichting als de voormalige schuren en de te behouden schuur;
- Beide woningen worden ondergeschikt gemaakt aan de bestaande bedrijfswoning (dus gesitueerd in lijn achter de bedrijfswoning, zodat de bedrijfswoning het hoofdgebouw blijft);
- Het geheel wordt landschappelijk ingepast.

Het initiatief voorziet in herontwikkeling van een bestaand erf. Er wordt een woon- en werkmilieu gecreëerd met continuering van akkerbouwactiviteiten en er wordt voorzien in een lokale woonbehoefte. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan de lokale/regionale sociaaleconomische ontwikkeling van het buitengebied in Hof van Twente.

Daarnaast is ten behoeve van de ontwikkeling door een landschapsdeskundige een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de kwaliteiten van natuur en landschap behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden in samenhang met herontwikkeling van de locatie.

De laag van de beleving

Niet van toepassing. Het plangebied is niet gelegen in één van de thema gebieden.

4.2.5 Conclusie

Uit voorgaande blijkt dat de ontwikkelingen in het plangebied plaatsvinden met in achtneming van de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken. Er kan geconcludeerd worden dat het initiatief in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 De Hof in 2040

De gemeente Hof van Twente wil in 2040 een gemeente zijn die:

- herkenbaar is qua landschap, erfgoed en identiteit;
- leefbaar met goede voorzieningen, passende woningen en sociale verbinding;
- duurzaam op het vlak van klimaat, energie en biodiversiteit;
- ondernemend, met sterke lokale economie en agrarische sector waarin innovatie mogelijk is.

De visie is georganiseerd rond vier thema's: Herkenbaar, Leefbaar, Duurzaam en Ondernemend. Voor elke kern en het buitengebied is gekeken naar wat er nodig is.

Buitengebied

Hof van Twente beschikt over een groot buitengebied met verschillende functies. Functies als landbouw, recreatie, wonen en natuur wisselen zich 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 halfopen 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”.

Volgens de bewoners in het buitengebied is het agrarisch karakter, het buitenleven in het groen en de rust en ruimte die daarmee gepaard gaan, zaken die het buitengebied typeren. Ook het noaberschap hier is heel belangrijk. Dat staat in het teken van elkaar helpen, er voor elkaar zijn: 'Wat jij niet kunt, dat kan de buurman wel'. Men heeft het idee dat het vanzelfsprekende noaberschap bedreigd zou kunnen worden door nieuwe ontwikkelingen en een meer individualistische mentaliteit. De roep om respectvol en flexibel met elkaar om blijven gaan is belangrijk.

Daarom zet de gemeente Hof van Twente in het buitengebied in op:

- Voldoende perspectief bieden voor de agrarische sector
- Sociale cohesie in de buurtschappen.
- Bouwen van passende woningen voor de buurtschappen.
- Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen gebruiken voor andere functies of slopen.
- Het behouden en versterken van de historische buitenplaatsen, monumenten en karakteristieke gebouwen.
- Het bieden van ruimte voor lokaalgebonden bedrijven.
- Het behouden en versterken van de Landschappelijke kenmerken en het versterken van de Biodiversiteit.
- Het versterken van de mogelijkheden (verblijfs)recreatie.

Toetsing:

De ontwikkelingen in het plangebied betekenen een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Er is ten behoeve van de ontwikkeling door een landschapsdeskundige een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de kwaliteiten van natuur en landschap behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden in samenhang met herontwikkeling van de locatie.

In voorliggend geval is aantoonbaar te maken dat voorzien wordt in een specifieke woonbehoefte passend binnen Hof van Twente. In het kader van Rood voor Rood worden twee compensatiewoningen toegevoegd in het plangebied, waarbij ontwikkelruimte in evenwicht is met investeringen (in de vorm van sloop). Ook is er sprake van een combinatie van wonen en landbouw (continuering akkerbouwactiviteiten) waarbij perspectief voor de agrarische sector blijft behouden. Verder worden op de locatie passende woningen gebouwd en wordt er gezorgd voor sociale cohesie door het behouden van jonge gezinnen uit de gemeente Hof van Twente voor het buitengebied. Dit is positief voor de vitaliteit en levendigheid in het buitengebied. Met ook de realisatie van een levensloopbestendige woning is er sprake van toekomstbestendigheid en noaberschap. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het streefbeeld als geformuleerd in 'De Hof, zicht op 2040'. Het streefbeeld verwijst naar de keuzes voor de toekomst van Hof van Twente, waarbij onderscheid wordt gemaakt in de vier thema's Herkenbaar Hof van Twente, Leefbaar Hof van Twente, Duurzaam Hof van Twente en Ondernemend Hof van Twente.

4.3.2 Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025

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

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

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

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

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

Toetsing:

Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van 2 extra woningen voor lokale behoefte op een bestaand erf in het buitengebied. Hiermee wordt de bestaande woningvoorraad van de gemeente Hof van Twente uitgebreid met 2 woningen en wordt ingespeeld op de verwachte bevolkingsgroei in de gemeente, daar te voorzien in de inhaalvraag naar woningen voor lokale behoefte. Op de locatie worden passende woningen gebouwd en er wordt gezorgd voor sociale cohesie door het behouden van jonge gezinnen uit de gemeente Hof van Twente voor het buitengebied. Dit is positief voor de vitaliteit en levendigheid in het buitengebied. Met ook de realisatie van een levensloopbestendige woning is er sprake van toekomstbestendigheid en noaberschap.

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

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

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

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

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

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

Rood voor Rood

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

De laatste jaren beëindigen steeds meer agrariërs hun bedrijfsactiviteiten en deze tendens zet zich ook de komende jaren nog voort. Hierdoor komen de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen leeg te staan. Er wordt enerzijds gezocht naar mogelijkheden tot hergebruik van de bebouwing en anderzijds naar maatregelen om de sloop te bevorderen. Om dit laatste te bewerkstelligen heeft de gemeente Hof van Twente de beleidsregel Rood voor Rood opgesteld. Het doel dat de gemeente voor ogen heeft is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit van landelijk gebied. Dit doel is onder andere te bewerkstelligen door de sloop van vrijkomende landschap ontsierende bedrijfsgebouwen welke hun functie verloren hebben.

De Rood voor Rood-regeling gaat in de basis nog steeds uit van slopen met gesloten beurs. In de Hof van Twente wordt uitgegaan van de sloop van een minimum oppervlakte van 1.000 m², waarvoor ter compensatie een nieuwe woning kan worden gerealiseerd. De eventuele overige opstallen op het erf

dienen ook gesloopt te worden en daarvoor kan een zogeheten sloopvoucher worden verkregen. Die ingezet kan worden bij projecten waar de zogeheten restmeters van toepassing zijn.

Toetsing:

Deze wijziging omgevingsplan maakt het mogelijk om met de beleidsnotitie 'Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst' twee extra woningen toe te voegen. Op basis van de Rood voor Rood-regeling kan in ruil voor het slopen van minimaal 1.000 m² aan landschap ontsierende bedrijfsbebouwing het recht op een compensatiewoning worden verkregen. Met het aankopen van 1.000 m² aan woonmeters in de vorm van een sloopvoucher wordt het recht op een tweede compensatiewoning verkregen.

De compensatiewoningen wordt gerealiseerd op dezelfde locatie als waar de landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt. Om te voldoen aan de voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd, worden het plangebied landschappelijk ingepast waarbij het uitgangspunt is om de bestaande erfstructuur zoveel mogelijk te behouden. De voorliggende ontwikkeling voldoet daarmee aan de uitgangspunten uit de beleidsnota 'Grond voor gebruik'.

Zoals eerder omschreven in dit document is het wenselijk om het initiatief op de locatie mogelijk te maken. Hiervoor heeft eerst een vooroverleg met de gemeente plaatsgevonden. Daarbij heeft eerst een afspraak op het gemeentehuis plaatsgevonden. Vervolgens is bij de gemeente een verzoek ingediend om mee te werken met het initiatief. In dat verzoek is uitgebreid omschreven waarom het initiatief noodzakelijk is en wat het initiatief precies inhoudt. Het ingediende verzoek is door de gemeente behandeld. Op 27 januari 2026 is besloten om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van twee rood-voor-rood woningen en het toekennen van een woonfunctie aan de Torendijk 4 in Ambt Delden.

5 AFWEGING EFFECTEN OP DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is het zorg dragen voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Daarvoor moet een zorgvuldige afweging worden gemaakt van de mogelijke effecten van een ontwikkeling op de fysieke leefomgeving. Aan de hand van die afweging kan worden bepaald of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit hoofdstuk wordt deze afweging gemaakt.

5.1 M.e.r. -beoordeling

Vanuit de Omgevingswet geldt een verplichting voor het opstellen van een milieueffectrapportage als sprake is van een plan of programma dat aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Om te kunnen bepalen of sprake is van een dergelijk plan of programma dient eerst te worden bekeken welke activiteiten met het plan of programma mogelijk worden gemaakt en of deze activiteiten kunnen leiden tot aanzienlijke milieueffecten. In het Omgevingsbesluit (Ob) is, in bijlage V daarvan, een overzicht opgenomen voor welke activiteiten een beoordelingsplicht geldt. Komt een activiteit niet op de lijst uit bijlage V Ob dan geldt voor die activiteit geen beoordelingsplicht en hoeft dus geen milieueffectrapportage te worden opgesteld.

Als een activiteit wel op de lijst uit bijlage V Ob voorkomt dan moet verder worden bekeken wanneer sprake is van een beoordelingsplicht of wanneer er meteen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. Voor elk van de in de lijst voorkomende activiteiten zijn gevallen opgenomen wanneer voor die activiteit een beoordelingsplicht geldt. Daarnaast is in de lijst voor elk van deze activiteiten opgenomen wanneer een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

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

Het begrip 'Stedelijke ontwikkelingsproject' is niet gedefinieerd. Wel zijn er een aantal voorbeelden van bouwplannen die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. Dit betreft o.a. de bouw van woningen, parkeerterreinen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan.

Of sprake is van een 'stedelijke 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:18:348) 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);
- De vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Op basis van de kenmerken van het plan kan het plan niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in het kader van de m.e.r.. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879) waarin is geoordeeld dat de realisatie van twee woningen op voorheen (hobbymatig) agrarische gronden niet aangemerkt kan worden als een stedelijk ontwikkelingsproject.

Op basis van bovengenoemde beoordeling van kenmerken en locatie van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het project is vastgesteld dat er geen sprake is van een project dat belangrijke gevolgen voor het milieu heeft, zodat geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt (artikel 16.43 jo. artikel 16.53 Ow). Evenmin is een plan-mer-beoordeling noodzakelijk aangezien er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

5.2 Activiteiten en milieuzonering

Via onder meer het omgevingsplan worden bedrijven op een locatie toegelaten. Bij deze ruimtelijke inpassing spelen verschillende omgevingsthema's een rol, zoals geur en geluid. Bedrijven kunnen hinder opleveren voor gevoelige functies, zoals woningen. Daarom is het belangrijk voldoende afstand aan te houden. Het is daarbij afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid wat voldoende afstand is.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in 2024 de publicatie “Activiteiten en milieuzonering” gepubliceerd. Deze publicatie vervangt de publicatie Bedrijven en milieuzonering uit 2009. De nieuwe handreiking ondersteunt bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van milieuhinderlijke activiteiten onder de Omgevingswet. In de nieuwe handreiking blijven de basisprincipes van functiescheiding (waar nodig) en inwaartse zonering in stand. Hiervoor wordt echter niet meer gebruikgemaakt van zones met oplopende milieucategorieën en een Lijst van activiteiten. De nieuwe handreiking gaat uit van zones met oplopende beschikbare milieugebruiksruimte per activiteit, zonder Lijst van activiteiten bij de regels.

De nieuwe handreiking is daarom eigenlijk alleen toepasbaar op ontwikkelingen in stedelijk gebied en op industrieterreinen. Voor locaties daarbuiten biedt de nieuwe handreiking onvoldoende houvast om een passende zonering op te stellen.

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 terug gedaan 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.

Mogelijke milieuhinder aan de omgeving:

Het initiatief voorziet in het beëindigen van de varkenshouderij en het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie, waarbij de functieaanduiding intensieve veehouderij wordt ingeleverd. Vervolgens worden de stallen met een oppervlakte van 1.352,46 m² gesloopt. Hiervoor in de plaats worden twee compensatiewoningen met bijgebouwen gerealiseerd, wordt de bestaande bedrijfswoning een reguliere woning en wordt een groter bijgebouw bestemd.

Een woonfunctie is geen milieubelastende activiteit. Er is daarmee geen sprake van een onevenredige hinder aan de omgeving.

Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven en functies:

Als sprake is van het oprichten van een nieuw gevoelig gebouw of als een bestaand gevoelig gebouw van functie verandert dan is het belangrijk dat dit nieuwe of gewijzigde gevoelige gebouw niet zal leiden tot een (verdere) beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies en/of bedrijven.

Bij het initiatief worden milieugevoelige gebouwen of functies opgericht en/of gewijzigd. Het is daarom belangrijk om te kijken welke soort functies en activiteiten in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk zouden kunnen worden beperkt door een nieuw of gewijzigd gevoelig gebouw. In de nabije omgeving van de locatie (binnen ongeveer 300 meter) zijn de volgende functies en/of bedrijven gelegen die beperkt zouden kunnen worden door een nieuw of gewijzigd gevoelig gebouw:

Tabel 2: Overzicht gevoelige gebouwen in omgeving

Type functie/bedrijf	Adres	Afstand tot de locatie	Richtafstand geluid	Richtafstand geur
Veehandel en dienstverlening	Kanaaldijk 2a	156 meter	30 meter	10 meter
Intensieve veehouderij	Torendijk 10A	293 meter	50 meter	200 meter
Recreatiebedrijf met groepsaccommodaties	Torendijk 7	330 meter	300 meter	30 meter

Zoals te zien in tabel 3 is de locatie niet binnen de richtafstanden voor de verschillende aspecten van de functies en/of bedrijven in de nabije omgeving gelegen. Het is daarmee niet te verwachten dat ter

plaats van de locatie sprake zal zijn van een overschrijding van de maximale waarden voor de verschillende aspecten die ter plaatse van het gevoelig gebouw op de locatie mogen worden ondervonden. Er is daarmee geen sprake van een (verdere) beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende functies en/of bedrijven in de omgeving.

5.3 Geluid

5.3.1 Geluid door activiteiten

Vanuit de Omgevingswet is het van belang dat geluidgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluid van activiteiten in de omgeving.

Gemeenten moeten voor de bescherming van deze geluidgevoelige gebouwen regels opstellen in het omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels die gemeenten bij het opstellen van het omgevingsplan in acht moeten nemen. In deze instructieregels staan standaardwaarden en grenswaarden. Binnen deze waarden hebben gemeenten de ruimte om naar eigen inzicht normen in het omgevingsplan op te nemen die zij voor de geluidbelasting op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar vinden. De geldende normen voor wat betreft geluid zijn dan ook opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente. Ook mag een gemeente in het omgevingsplan nog extra gebouwen aanwijzen als geluidgevoelig gebouw als daar voldoende aanleiding voor is. Dit moet door de gemeente dan wel goed worden onderbouwd in het omgevingsplan.

Geluid door ter plaatse uitgevoerde activiteiten:

Bij het initiatief worden geen van agrarische bedrijfsactiviteiten (inzet zwaar gemotoriseerd verkeer tussen 19:00 en 06:00 uur) uitgevoerd waarvoor in ieder geval een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Er hoeft dus geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Hinder als gevolg van het onderhavige plan

Als een nieuw geluidgevoelig gebouw wordt opgericht of als een bestaand geluidgevoelig gebouw van functie wordt veranderd dan kan dit functies, bedrijven en/of activiteiten in de omgeving in de ontwikkelingsmogelijkheden beperken. Er moet dan worden aangetoond dat aan de normen voor geluid kan worden voldaan.

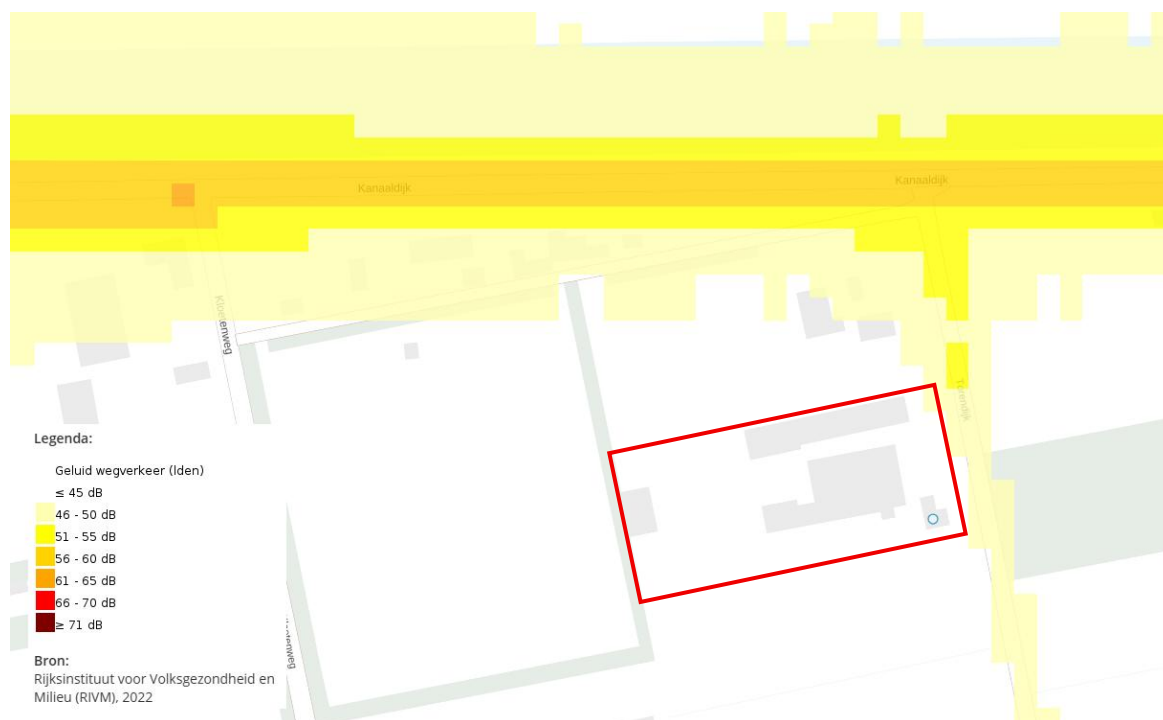
Bij het initiatief worden geluidgevoelige gebouwen of functies opgericht en/of gewijzigd. De locatie is echter buiten de richtafstanden voor geluid van functies, bedrijven en/of activiteiten in de omgeving gelegen (zie tabel 2 paragraaf 5.2). Het is daarom niet te verwachten dat de normen voor geluid uit het geldende omgevingsplan op de locatie worden overschreden. Daarmee zal op de locatie geen sprake zijn van geluidhinder en worden de omliggende functies, bedrijven en/of activiteiten niet in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

5.3.2 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn in paragraaf 5.1.4 2a standaardwaarden en grenswaarden opgenomen voor geluid op geluidgevoelige gebouwen. Voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen moet binnen de zogenaamde aandacht zones voor geluid die daaromheen gelegen zijn een nadere afweging van de geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige

gebouwen en/of geluidgevoelige gebouwen die van functie worden veranderd te worden gemaakt. In het geldende omgevingsplan moeten gemeenten daarvoor aanvullende regels opnemen voor de bescherming van geluidgevoelige gebouwen binnen de aandacht zones van wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Bij het initiatief worden geluidgevoelige gebouwen of functies opgericht en/of gewijzigd. De locatie is echter buiten de aangewezen aandachtsgebieden voor wegen, spoorwegen en industrieterreinen gelegen. Dit wordt ook bevestigd door de kaart 'Geluid wegverkeer' van de Atlas van de Leefomgeving.



Afbeelding 12: Uitsnede kaart "Geluid wegverkeer (bron: Atlas van de Leefomgeving).

Er is daarmee geen verdere afweging van het geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen nodig.

5.4 Geur

Vanuit de Omgevingswet is het van belang dat geurgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geur van activiteiten in de omgeving. Gemeenten moeten hier regels voor opstellen in het omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan in paragraaf 5.1.4.6.1 de instructieregels opgenomen die geurbelastende activiteiten en/of geurgevoelige gebouwen in elkaars nabijheid mogelijk maken. In deze instructieregels staan standaardwaarden en grenswaarden. Binnen deze waarden hebben gemeenten de ruimte om naar eigen inzicht normen in het omgevingsplan op te nemen die zij voor de geurbelasting op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar vinden.

Geur door ter plaatse uitgevoerde activiteiten:

Het initiatief voorziet in het beëindigen van de varkenshouderij en het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie, waarbij de functieaanduiding intensieve veehouderij wordt ingeleverd. Vervolgens worden de twee varkensstallen met een oppervlakte van 1.352,46 m² gesloopt. Hiervoor in de plaats worden twee compensatiewoningen gerealiseerd, wordt de bestaande bedrijfswoning een reguliere woning en wordt een groter bijgebouw bestemd.

Een woonfunctie heeft geen emissie van geur en veroorzaakt geen geurhinder op geurgevoelige gebouwen. Het initiatief zal daarmee niet leiden tot geurhinder aan geurgevoelige gebouwen in de omgeving.

Geur vanuit de omgeving:

Als een nieuw geurgevoelig gebouw wordt opgericht of als een bestaand geurgevoelig gebouw van functie wordt veranderd dan kan dit functies, bedrijven en/of activiteiten in de omgeving in de ontwikkelingsmogelijkheden beperken. Er moet dan worden aangetoond dat aan de normen voor geur zoals zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Bij het initiatief worden geurgevoelige gebouwen of functies opgericht en/of gewijzigd. De locatie is echter buiten de richtafstanden voor geur van functies, bedrijven en/of activiteiten in de omgeving gelegen. Het is daarom niet te verwachten dat de normen voor geur uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) op de locatie worden overschreden. Daarmee zal ter plaatse van de locatie geen sprake zijn van geurhinder en worden de omliggende functies, bedrijven en/of activiteiten niet in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

5.5 Kwaliteit van de buitenlucht

Vanuit de Omgevingswet is het van belang dat aandacht wordt geschonken aan een aanvaardbare kwaliteit van de buitenlucht (ook wel de luchtkwaliteit genoemd). Gemeenten moeten hier regels voor opstellen in het omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn in paragraaf 5.1.4.1 instructieregels opgenomen om een verslechtering van de luchtkwaliteit te voorkomen. Deze regels hebben als doel de luchtkwaliteit te beschermen en te verbeteren.

5.5.1 Luchtkwaliteit door activiteiten

Gemeenten moeten voor een aantal activiteiten de zogenaamde rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in acht nemen. Behalve als een activiteit niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. In artikel 5.54 staan standaardgevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende 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.

De gemeente moet de luchtkwaliteit vooral toetsen binnen aangewezen aandachtsgebieden. De gemeente gaat na of toe te laten activiteiten gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit binnen een aandachtsgebied. De gemeente doet dit voor activiteiten:

- die gevolgen hebben voor het gebruik van wegen, water en spoor (verkeer aantrekkende werking); of
- waarvoor luchtregele zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Het kan dus ook gaan om activiteiten in een omgevingsplan van een gemeente in de buurt van een aandachtsgebied. Het gaat erom of de effecten zich uitstrekken tot binnen een aandachtsgebied.

Het plangebied in de gemeente Hof van Twente ligt niet in een aandachtsgebied met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). Dit volgt uit artikel 5.51 lid 2 Bkl.

Gelet op de aard en omvang van deze ontwikkeling in verhouding tot de standaardgevallen NIBM, kan worden gesteld dat het plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. De realisatie van dit plan blijft namelijk ruim onder de gestelde standaardgevallen uit artikel 5.54 van het Bkl.

5.5.2 Luchtkwaliteit door verkeer

Naast de eventuele bijdrage van activiteiten aan de luchtkwaliteit moet ook gekeken worden naar de bijdrage van het verkeer als gevolg van het initiatief aan de luchtkwaliteit. Ook voor het verkeer moet worden nagegaan of dit gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit.

Verder is het van belang om te onderzoeken of het verkeer als gevolg van het initiatief kan leiden tot een verhoging van de concentratie van fijnstof en/of stikstofoxiden.

Als sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen dan kan het verkeer als gevolg van het initiatief gevolgen hebben voor de concentratie van fijnstof en/of stikstofoxiden in de buitenlucht. Met het initiatief zal, zoals verder omschreven in de paragraaf "5.14.3

Verkeersbewegingen, het aantal verkeersbewegingen echter niet toenemen. Er zal daarmee geen sprake zijn van een toename van de emissie van fijnstof en/of stikstofoxiden vanuit het verkeer, waarmee er geen sprake zal zijn van een verhoging van de concentratie van fijnstof en/of stikstofoxiden door het verkeer als gevolg van het initiatief.

5.5.3 Luchtkwaliteit op de locatie

Als een nieuw gevoelig gebouw wordt opgericht of als een bestaand gevoelig gebouw van functie wordt veranderd dan dient sprake te zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. De luchtkwaliteit maakt deel uit van deze veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Het is daarom van belang dat wanneer sprake is van een nieuw of te wijzigen gevoelig gebouw dat aan de normen voor luchtkwaliteit kan worden voldaan om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving te kunnen waarborgen.

Bij het initiatief worden gevoelige gebouwen of functies opgericht en/of gewijzigd. Er is daarmee een nadere afweging van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving nodig.

Vanuit de standaardwaarden uit het Bkl geldt ter plaatse van de locatie dat de achtergrondconcentraties van fijnstof (PM₁₀) en stikstofoxiden (NO₂) op gevoelige gebouwen niet meer dan 40 microgram per kubieke meter lucht (µg/m³) bedragen.

Volgens gegevens uit de Atlas Leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM), waarin de actuele concentraties zijn opgenomen, bedragen de achtergrondconcentraties van fijnstof en stikstofoxiden ter plaatse van de locatie $16,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (fijnstof) $10,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (stikstofoxiden). Dit is in de volgende afbeeldingen weergegeven.



Afbeelding 13: Uitsnede kaart achtergrondconcentratie fijnstof (PM_{10}) (Bron: Atlas Leefomgeving van het RIVM)



Afbeelding 14: Uitsnede kaart achtergrondconcentratie Stikstofoxiden (NO_2) ((Bron: Atlas Leefomgeving van het RIVM)

Voor de kleinere fijnstof deeltjes ($\text{PM}_{2,5}$) geldt echter een aangepaste norm dan voor de deeltjes met een grotere omvang (PM_{10}). Voor de kleinere fijnstof deeltjes geldt een norm van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het aandeel van kleinere fijnstof deeltjes ($\text{PM}_{2,5}$) is meegenomen in de achtergrondconcentratie van fijnstof deeltjes met een grotere omvang (PM_{10}). De achtergrondconcentratie van de fijnstofdeeltjes PM_{10} is al lager dan de norm voor fijnstofdeeltjes $\text{PM}_{2,5}$, waarmee de achtergrondconcentratie van

fijnstofdeeltjes PM_{2,5} ook lager is dan de norm. Daarmee wordt ook voor de fijnstofdeeltjes PM_{2,5} aan de norm voldaan.

Op de locatie wordt daarmee aan de geldende normen voor luchtkwaliteit voldaan. Daarmee is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving voldoende afgewogen.

5.6 Veiligheid in de leefomgeving

Een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat overheden bij hun plannen zo vroeg mogelijk kijken naar de veiligheid in de fysieke leefomgeving. Zo kunnen zij een brand, ramp of crisis voorkomen of de gevolgen daarvan beperken. De omgevingsveiligheid, of ook wel externe veiligheid genoemd, krijgt daarom een belangrijke plaats in de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

Gemeenten moeten regels opnemen in het omgevingsplan over veiligheid in de leefomgeving. Dit is vooral belangrijk als in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen worden toegestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. Bij het afwegen van de mogelijke effecten ten aanzien van de veiligheid in de leefomgeving wordt gekeken naar het plaatsgebonden risico en naar het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico:

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 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.

De waarden voor het plaatsgebonden risico worden ruimtelijk vertaald in afstanden tot gebouwen en locaties. (Zeer) kwetsbare gebouwen en locaties mogen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour (PR-10⁻⁶-contour) van een activiteit komen. Beperkt kwetsbare gebouwen en/of locaties mogen in beginsel ook niet binnen een PR-10⁻⁶-contour van een activiteit komen, maar hiervoor kan de gemeente, mits goed onderbouwd, maatwerk toepassen.

Daarnaast gelden de regels over het plaatsgebonden risico ook wanneer de gemeente een risicovolle activiteit wil toelaten of vergunnen.

Groepsrisico:

Daarnaast staan in het Bkl regels over het groepsrisico. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde aandachtsgebieden. Binnen deze aandachtsgebieden moeten gemeenten in het

omgevingsplan rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied.

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

5.6.1 Plaatsgebonden risico

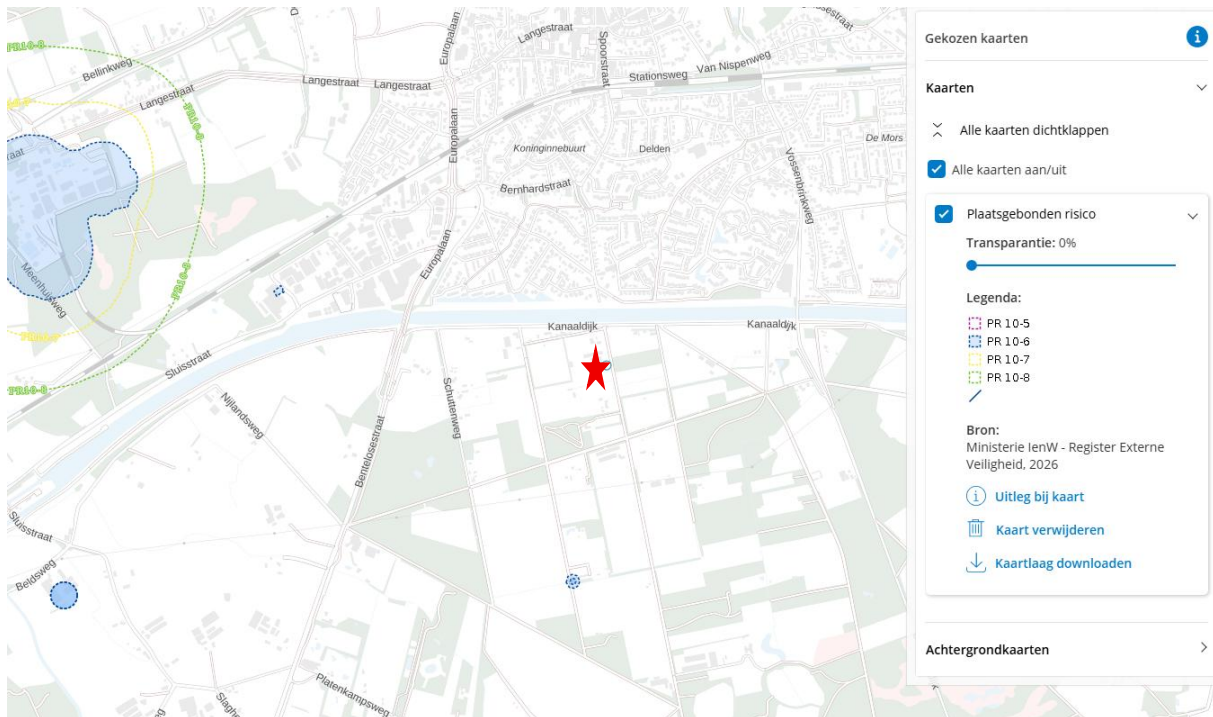
Het plaatsgebonden risico geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en/of voor het oprichten van beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en/of locaties nabij risicovolle inrichtingen.

Plaatsgebonden risico door ter plaatse uitgevoerde activiteiten:

Met het initiatief worden geen activiteiten uitgevoerd die zijn opgenomen in bijlage VII Bkl. Het initiatief is daarmee niet als risicovolle activiteit aan te merken. Het initiatief zal voor wat betreft het plaatsgebonden risico daarmee niet leiden tot risico's voor de veiligheid aan zeer kwetsbare, kwetsbare en/of beperkt kwetsbare gebouwen en/of locaties in de omgeving.

Plaatsgebonden risico door activiteiten in de omgeving:

Verder is het belangrijk om te onderzoeken of nabij een locatie risicovolle activiteiten plaatsvinden. Risicovolle activiteiten en transportroutes zijn opgenomen in de kaart "Veilige omgeving" uit de Atlas Leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). In de volgende afbeelding is weergegeven welke risicovolle activiteiten en/of transportroutes mogelijk aanwezig zijn in de omgeving van de locatie.



Afbeelding 15: Uitsnede kaart “veilige omgeving” uit de Atlas Leefomgeving (Bron: Atlas Leefomgeving)

De locatie is niet binnen de PR10⁻⁶-contour van een risicovolle activiteit en/of transportroute gelegen. Er zal daarmee op de locatie geen sprake zijn van mogelijke risico's voor de veiligheid vanuit het plaatsgebonden risico.

5.6.2 Groepsrisico

Voor zeer kwetsbare, kwetsbare en/of beperkt kwetsbare gebouwen en/of locaties binnen een aandachtsgebied van een risicovolle activiteit en/of transportroute moet een aanvullende afweging worden gemaakt van het groepsrisico. Wanneer binnen een aandachtsgebied nieuwe zeer kwetsbare, kwetsbare en/of beperkt kwetsbare gebouwen en/of locaties worden gerealiseerd kunnen gemeenten aanvullende voorschriften verbinden aan de nieuwbouw of vervangende nieuwbouw van gebouwen.

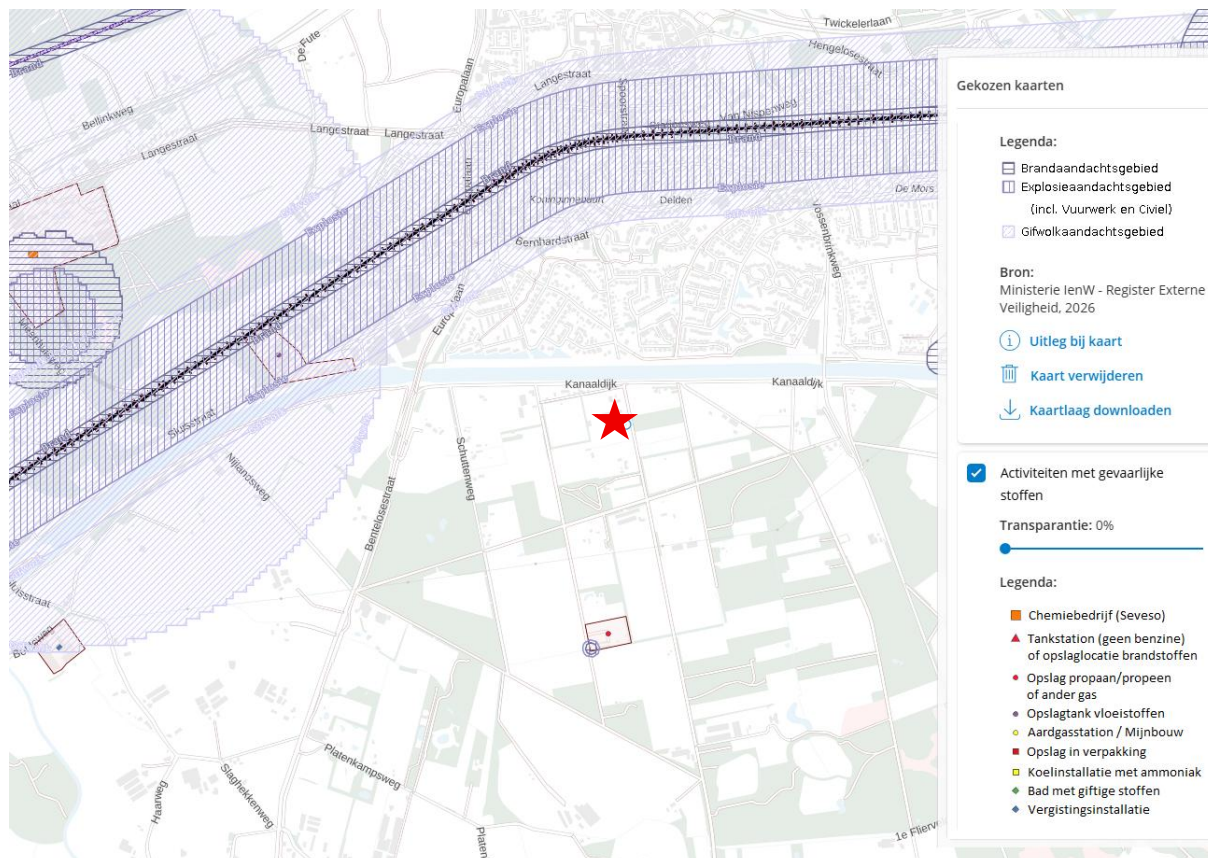
De aandachtsgebieden zijn onderverdeeld in drie categorieën, namelijk brandaandachtsgebieden, explosieaandachtsgebieden en gifwolkaandachtsgebieden. De grootte van de aandachtsgebieden is gelijk aan de veiligheidsafstand met betrekking tot het risico waarvoor het aandachtsgebied is vastgelegd.

Groepsrisico door ter plaatse uitgevoerde activiteiten:

In de bijlage VII bij het Besluit kwaliteit leefomgeving (Blk) bevat een overzicht van activiteiten met externe veiligheidsrisico's zoals de opslag, productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Met het initiatief worden geen activiteiten uitgevoerd die zijn opgenomen in bijlage VII Bkl. Het initiatief is daarmee niet als risicovolle activiteit aan te merken. Het initiatief zal voor wat betreft het groepsrisico daarmee niet leiden tot risico's voor de veiligheid aan zeer kwetsbare, kwetsbare en/of beperkt kwetsbare gebouwen en/of locaties in de omgeving.

Groepsrisico door activiteiten in de omgeving:

Verder is het belangrijk om te onderzoeken of nabij een locatie risicovolle activiteiten plaatsvinden. Risicovolle activiteiten en transportroutes zijn opgenomen in de kaart “Veilige omgeving” uit de Atlas Leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). In de volgende afbeelding is weergegeven welke risicovolle activiteiten en/of transportroutes mogelijk aanwezig zijn in de omgeving van de locatie.



Afbeelding 16: Uitsnede kaart “veilige omgeving” uit de Atlas Leefomgeving (Bron: Atlas Leefomgeving)

De locatie is, zoals te zien in de voorgaande afbeelding, niet binnen een van de aandachtsgebieden van een risicovolle activiteit en/of transportroute gelegen. Er zal daarmee op de locatie geen sprake zijn van mogelijke risico's voor de veiligheid vanuit het groepsrisico.

5.7 Bodemkwaliteit

Vanuit de Omgevingswet wordt ingezet op het beschermen en verbeteren van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Voor wat betreft bodem is het daarbij belangrijk om nieuwe verontreinigingen en aantastingen van de bodem te voorkomen. Daarnaast is een goede afweging nodig van de balans tussen eventuele risico's voor het milieu en voor de gezondheid en van activiteiten die maatschappelijk wenselijk zijn als sprake is van een bodem of van grondwater met een mindere kwaliteit. Gemeenten moeten hiervoor regels opnemen in het omgevingsplan.

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).

Daarnaast geldt in beginsel een verbod op het bouwen op verontreinigde bodem.

Bodemkwaliteit ter plaatse van de locatie:

Het is belangrijk om te kijken of de bodem ter plaatse geschikt is voor de gewenste functie. Als op een verontreinigde bodem wordt gebouwd dan kan dit namelijk gevolgen hebben voor de gezondheid van de gebruikers van de gewenste functie. Dit is echter vooral van belang als nieuwe ruimtes worden opgericht waarin voor langere tijd mensen verblijven (zogenaamde verblijfsruimtes).

Bij het initiatief worden verblijfsruimten opgericht of gewijzigd. Het is daarom belangrijk na te gaan of de bodem en het grondwater ter plaatse mogelijk verontreinigd zijn.

Om te beoordelen of ter plaatse van de locatie sprake is van een mogelijke verontreiniging van de bodem en/of van het grondwater is door een deskundige op het gebied van bodem een bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN5740:2023 en de NEN 5707+C2:2017. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

Verkennd bodemonderzoek NEN5740

Ter plekke van de bovengrond van het weiland is een zeer lichte verontreiniging aangetoond van mengmonster BG2 (Weiland) waarbij het loodgehalte de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijdt. De licht aangetoonde verontreiniging vormt echter geen aanleiding tot nader bodemonderzoek.

Ter plekke van de bovengrond van het erf en in de ondergrond en in het grondwater van het erf en weiland zijn geen verontreinigingen gemeten. Ter plekke van de bovengrondse olieopslag zijn zowel in de bovengrond als in het grondwater geen verontreinigingen aangetoond.

Verkennd bodemonderzoek NEN5707 asbest in bodem

Het gewogen asbestgehalte in Gat 8 ligt ruim boven de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Er is een nader asbestonderzoek noodzakelijk om vast stellen of er sprake is van een (sterke) asbestverontreiniging en om de omvang van een eventuele verontreiniging in kaart te kunnen brengen.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek (NEN 5707) wordt een aanvullend asbestbodemonderzoek conform de NEN-5707 uitgevoerd. De uitvoer van dit onderzoek wordt als voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van dit plan. Het volledige rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is als bijlage 3 bij dit document opgenomen.

5.8 Trillingen

Trillingen kunnen mogelijk nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen mogelijk effect hebben op het welzijn van mensen of schade aan gebouwen veroorzaken. Vanuit de Omgevingswet worden (delen van) gebouwen beschermd tegen trillingen. Er zijn verschillende soorten trillingen die kunnen worden veroorzaakt door verschillende bronnen. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) worden in de instructieregels voor dit onderwerp onderscheid gemaakt in trillingen die continu plaatsvinden en trillingen die herhaald voorkomen.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn het verkeer over de weg of het spoor, machines in de industrie en bouw- en sloopwerkzaamheden opgenomen als bronnen voor trillingen. Verder is het soort trilling afhankelijk van de eigenschappen van de bron van de trillingen. Daarbij zijn vooral de massa, de snelheid en de versnelling van de bron belangrijk. Vanuit de Omgevingswet wordt alleen gekeken naar trillingen die zich verspreiden via de bodem en/of de funderingen van gebouwen en het effect hiervan op gebouwen en de mensen die daarin verblijven. Voor trillingen die zich via de lucht verspreiden zijn de regels opgenomen in de regels voor geluid.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn in paragraaf 5.1.4.4 instructieregels opgenomen die zien op activiteiten, anders dan het wonen, die op een locatie worden uitgevoerd en die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. De instructieregels gelden zowel bij het toestaan van de trillingveroorzakende activiteit, als bij het toestaan van trillinggevoelige gebouwen. Deze regels zijn van toepassing op het toelaten van activiteiten die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, in een frequentie van 1 tot 80 Hertz (Hz) en/of voor het toelaten van trillinggevoelige gebouwen.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk om te kijken of sprake is van het uitvoeren van activiteiten die trillingen kunnen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw en/of sprake is van het oprichten van trillinggevoelige ruimtes in trillinggevoelige gebouwen. Als sprake is van het oprichten of wijzigen van trillinggevoelige ruimtes in trillinggevoelige gebouwen dan moet verder worden onderzocht of sprake is van mogelijke trillingen door activiteiten in de omgeving.

Gemeenten kunnen, binnen de door de Rijksoverheid gestelde instructieregels, aanvullende regels over trillingen opnemen in het omgevingsplan.

Trillingen door ter plaatse uitgevoerde activiteiten:

Met het initiatief worden geen activiteiten uitgevoerd die trillingen veroorzaken van 1 tot 80 Hz. Er zal daarmee geen sprake zijn van mogelijk nadelige effecten op trillinggevoelige gebouwen in de omgeving door de ter plaatse uitgevoerde activiteiten.

Trillingen door activiteiten in de omgeving:

Daarnaast dient gekeken te worden of op de locatie mogelijk nadelige effecten kunnen worden ondervonden door trillingen die vanuit activiteiten in de omgeving worden veroorzaakt. Dit is echter vooral van belang als nieuwe trillinggevoelige ruimtes in trillinggevoelige gebouwen worden opgericht of als deze worden gewijzigd.

Bij het initiatief worden trillinggevoelige gebouwen opgericht en/of gewijzigd. Het is daarom belangrijk om te onderzoeken of in de omgeving sprake is van activiteiten die kunnen leiden tot onaanvaardbare trillingen in de trillinggevoelige ruimtes van de trillinggevoelige gebouwen op de locatie.

De locatie is niet in de buurt van een weg gelegen waarover veel zwaar verkeer rijdt. Daarnaast is de locatie niet in de buurt van een spoorweg en/of industrieterrein gelegen. De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich immers op circa 1 kilometer afstand van de planlocatie. In de omgeving van de locatie vinden verder geen activiteiten plaats die leiden tot trillingen van 1 tot 80 Hz, waarmee het niet te verwachten is dat de maximale waarden voor trillingen uit het Bkl op de locatie zullen worden overschreden.

Er zullen daarmee op de locatie geen onaanvaardbare trillingen worden waargenomen in trillinggevoelige ruimtes in trillinggevoelige gebouwen door activiteiten vanuit de omgeving.

5.9 Natuur en natuurlijke waarden

De natuur maakt volgens de definitie uit de Omgevingswet onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. De bescherming van de natuur en de natuurlijke waarden maakt daarmee deel uit van de Omgevingswet. Zowel de Rijksoverheid als de provincies en gemeenten nemen doelstellingen op in hun eigen omgevingsvisie om de natuur en natuurlijke waarden te beschermen. Daarnaast kunnen provincies aanvullende regels voor de bescherming van de natuur en natuurlijke waarden opnemen in de omgevingsverordening en kunnen gemeenten dit doen in het omgevingsplan.

Onder de Omgevingswet is in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) een specifieke zorgplicht opgenomen voor de bescherming van Natura 2000 gebieden, houtopstanden en soorten flora en fauna. Daarnaast geldt vanuit de Omgevingswet een algemene zorgplicht voor de bescherming van de natuur en natuurlijke waarden, waarbij ook het Natuurnetwerk Nederland beschermd moet worden.

5.9.1 Natura 2000-gebieden

Om de natuur te beschermen heeft de Rijksoverheid regels vastgesteld over activiteiten die een Natura 2000-gebied kunnen benadelen. Degene die een dergelijke activiteit uitvoert moet voldoen aan die regels, zoals de specifieke zorgplicht en een verplichting tot het geven van informatie bij zogenaamde "ongewone voorvallen". Ook kan hierbij een omgevingsvergunning verplicht zijn.

Voor de bescherming van Natura 2000-gebieden wordt onderscheid gemaakt in Natura 2000-activiteiten (activiteiten die significant nadelige gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-

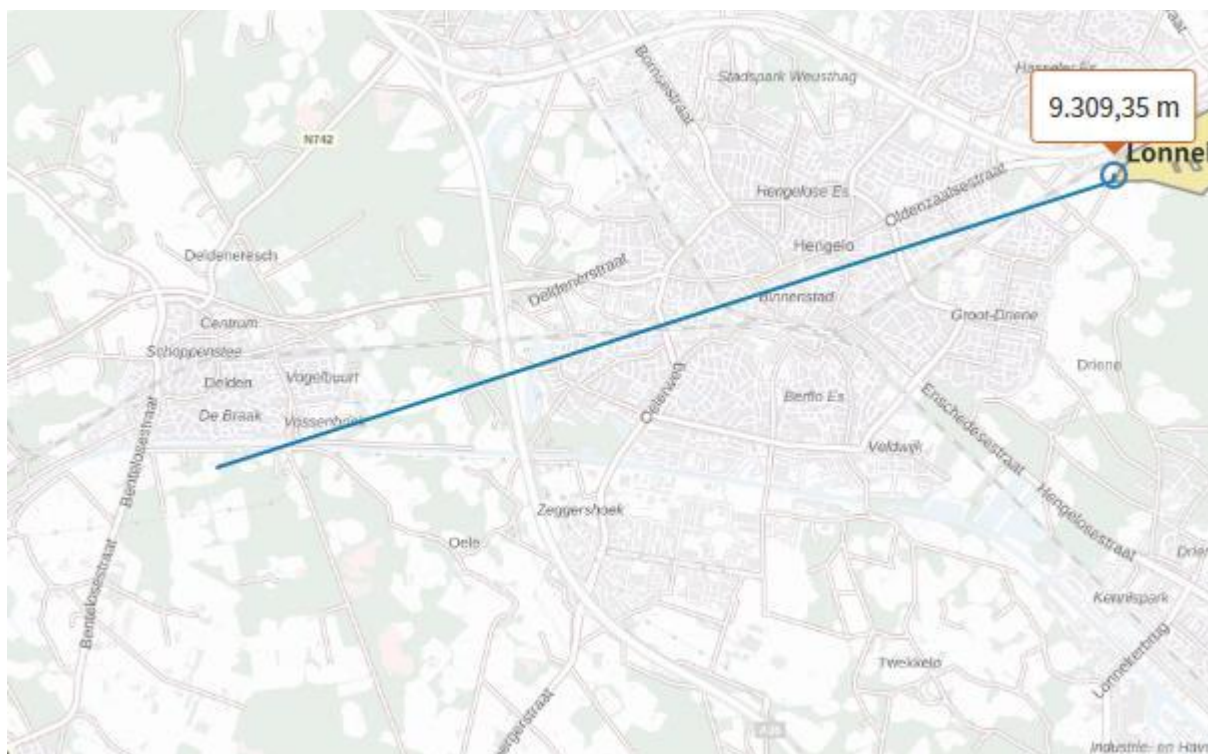
gebied) en activiteiten die nadelige gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied, maar waarbij deze zeker niet significant zijn.

Een Natura 2000-activiteit kan plaatsvinden in een Natura 2000-gebied. Maar heel vaak vindt de activiteit juist plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect op het Natura 2000-gebied hebben. Dit wordt dan de “externe werking van een Natura 2000-gebied” genoemd. Als het effect significant kan zijn, moet de initiatiefnemer meestal een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit hebben. Als een activiteit niet significant is dan is geen sprake van een Natura 2000-activiteit en is meestal geen omgevingsvergunning nodig.

Om te bepalen of een activiteit significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden moet worden gekeken of de activiteit de instandhoudingsdoelen van het betreffende Natura 2000-gebied in gevaar kan brengen. Activiteiten die de kwaliteit van de habitats (leefgebieden) kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het betreffende gebied is aangewezen zijn daarbij aan te merken als significant.

Vanuit de specifieke zorgplicht voor Natura 2000-gebieden is het van belang om te bepalen of nadelige gevolgen op de betreffende gebieden zijn uit te sluiten. Als nadelige gevolgen niet zijn uit te sluiten dan moet worden nagegaan wat de nadelige gevolgen zijn en moeten maatregelen worden genomen om verslechterende of verstorende gevolgen te voorkomen. Als deze maatregelen ook niet mogelijk blijken of geen effect blijken te hebben dan moet de activiteit stoppen of moeten passende herstelmaatregelen worden getroffen.

Zoals te zien in de volgende afbeelding is de locatie niet in een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Lonnekermeer, is gelegen op een afstand van ongeveer 9,3 kilometer van de locatie. Op een dergelijke afstand kunnen activiteiten die op de locatie worden uitgevoerd nadelige gevolgen hebben op de betreffende gebieden. Daarom moet eerst verder worden bekeken welke activiteiten nadelige gevolgen kunnen hebben op de betreffende gebieden.



Afbeelding 17: Uitsnede Natura 2000-gebieden (bron: Aerius Calculator)

Activiteiten die nadelige gevolgen kunnen hebben op Natura 2000-gebieden zijn vooral de uitstraling van licht, geluid en trillingen naar de betreffende gebieden en de depositie (neerslag) van stikstof op de betreffende gebieden.

Vanwege de grote afstand van de locatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zullen de effecten van de eventuele uitstraling van geluid, licht en/of trillingen die de activiteiten op de locatie kunnen veroorzaken niet leiden tot nadelige gevolgen op Natura 2000-gebieden. Deze zullen vanwege de afstand in de betreffende gebieden niet merkbaar zijn. Dit blijkt ook uit het natuurwaardenonderzoek uitgevoerd door Natuurbank Overijssel. De depositie van stikstof op de betreffende gebieden kan echter ook op grotere afstand leiden tot nadelige effecten.

Voor het initiatief zijn met het rekenprogramma Aerius Calculator berekeningen gemaakt om te bepalen of sprake is van een toename van de depositie van stikstof in de betreffende gebieden. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er geen sprake is van depositie van stikstof op Natura 2000-gebieden.

De volledige resultaten van de uitgevoerde berekeningen zijn opgenomen als bijlage 4 bij dit document.

Er is daarmee geen sprake van significant nadelige gevolgen op Natura 2000-gebieden, waarmee geen sprake is van het uitvoeren van een Natura 2000-activiteit.

5.9.2 Overige beschermde gebieden

Naast de eerder beschreven gebieden, zijn er in verschillende provincies nog diverse andere planologisch beschermde gebieden. Deze gebieden worden om uiteenlopende redenen beschermd. Om de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op deze gebieden te kunnen bepalen, is de ligging van de planlocatie en de aard/omvang van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot deze beschermde gebieden onderzocht. Voor provincie Overijssel geldt dat ook leefgebied van weidevogels wordt beschermd.

Uit de quickscan flora en fauna, uitgevoerd door Natuurbank Overijssel, blijkt dat de locatie niet behoort tot het leefgebied van weidevogels. Vanwege de ligging buiten het leefgebied van de weidevogels hoeft het voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan de provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het leefgebied van weidevogels.

5.9.3 Houtopstanden

In de Omgevingswet staan regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen. Degene die een dergelijke activiteit uitvoert moet aan die regels voldoen. Een houtopstand is een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend. Het (deels) vellen ervan zorgt ervoor dat die verdwijnen of beschadigd raken. Herbeplanten zorgt voor nieuwe houtopstand.

De regels voor het vellen van houtopstanden en herbeplanten gelden in beginsel voor alle houtopstanden. In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan echter gevallen waarvoor deze regels niet van toepassing zijn, de zogenaamde uitzonderingsgevallen.

Gemeenten moeten een bebouwingscontour houtkap vaststellen en opnemen in het omgevingsplan. Houtopstanden binnen deze contour gelden altijd als uitzondering vanuit het Bal. Verder zijn een aantal specifieke gevallen uitgezonderd van de aanvullende regels.

Met het initiatief is echter geen sprake van het vellen van houtopstanden en/of worden uitsluitend houtopstanden geveld die vanuit het Bal zijn aangemerkt als uitzondering op de regels voor het vellen van houtopstanden. De aanvullende regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen zijn daarmee niet van toepassing op het initiatief.

5.9.5 Natuurnetwerk Nederland

De natuur maakt vanuit de Omgevingswet deel uit van de fysieke leefomgeving. Voor de bescherming van de natuur en natuurlijke waarden geldt, naast een specifieke zorgplicht voor Natura 2000-gebieden, houtopstanden en soorten flora en fauna, een algemene zorgplicht. Vanuit deze algemene zorgplicht geldt ook voor de gebieden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN) een aanvullende bescherming.

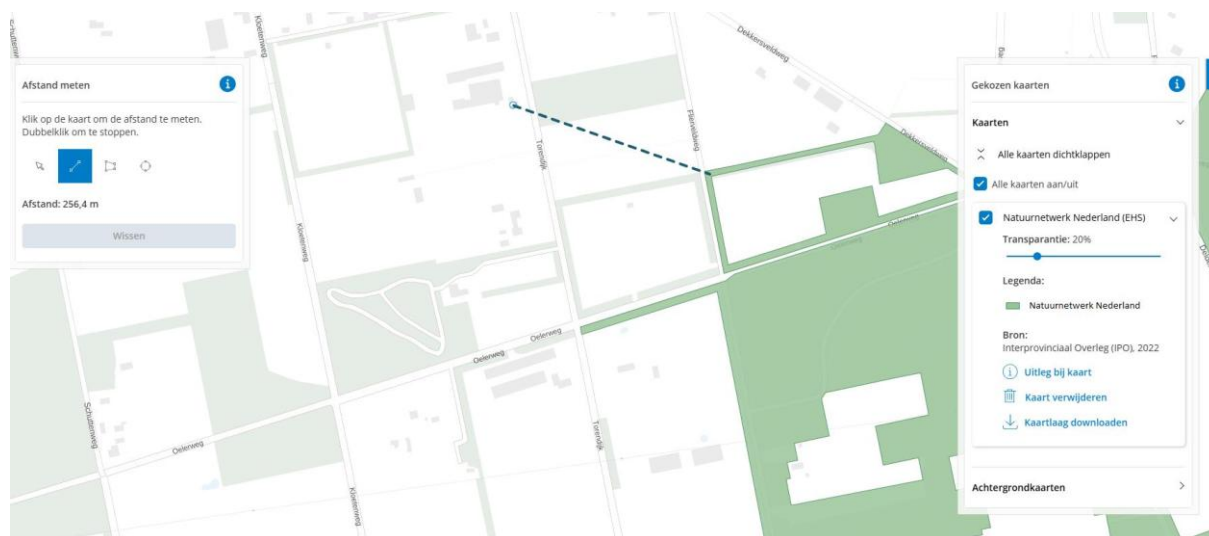
Het NNN is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, leggen de provincies nieuwe natuur aan. Voor het NNN geldt dat het natuurbelang in deze gebieden prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting of beperking van de natuurdoelen. De provincies zijn verantwoordelijk voor begrenzing en ontwikkeling van het NNN en stellen hier zelf beleid voor op.

Als een ontwikkeling binnen het NNN plaatsvindt dan moet worden aangetoond dat de activiteiten niet leiden tot beperkingen voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken in het gebied. In beginsel wordt in deze gebieden geen nieuwe bebouwing toegelaten. Eventueel kan in overleg met de provincie maatwerk worden toegepast. In dat geval dient het verlies aan ecologische waarden en kenmerken in het gebied te worden gecompenseerd.

Als een ontwikkeling niet binnen het NNN plaatsvindt, dan moet worden gekeken of de activiteiten kunnen leiden tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken in het gebied. Dit wordt ook wel de externe werking genoemd. Als sprake is van mogelijke aantastingen dan moeten de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en moeten overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd. Dit geldt niet voor eventuele effecten door de verspreiding van stoffen in de lucht of in het water.

Nadelige effecten treden vooral op als binnen een afstand van 250 meter van het NNN activiteiten worden uitgevoerd met een uitstraling van licht, een uitstraling van geluid en/of een emissie van fijnstof.

Zoals te zien in de volgende afbeelding is de locatie niet in het NNN gelegen. Het dichtstbijzijnde gebied dat is opgenomen in het NNN is op een afstand van ongeveer 260 meter van de locatie gelegen.



Afbeelding 18: Uitsnede kaart NNN met locatie aangegeven (Bron: Atlas Leefomgeving)

Omdat de locatie niet binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt en zich ook niet binnen een afstand van 250 meter daarvan bevindt, is uitgesloten dat de ontwikkeling kan leiden tot aantasting van de ecologische kenmerken of waarden van deze gebieden.

Omdat het plangebied buiten het Natuurnetwerk Nederland ligt, hoeft het voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid t.a.v. Natuurnetwerk Nederland.

5.9.4 Soortenbescherming

In het Bal zijn regels opgenomen voor de bescherming van soorten flora en fauna. Vanuit deze regels moet de uitvoerder van een zogenaamde flora- en fauna activiteit controleren of en welke soorten dieren en planten aanwezig zijn bij het uitvoeren van de activiteit. Het is daarbij van belang of sprake is van een zogenaamde flora- en fauna activiteit. Een flora- en fauna activiteit is een activiteit die mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten heeft. Concreet betekent dit dat voor iedere activiteit in de fysieke leefomgeving moet worden gecontroleerd of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dit dan zijn. Deze controle moet plaatsvinden voordat de activiteit wordt uitgevoerd.

Nadat deze controle heeft plaatsgevonden moet worden bepaald of nadelige effecten op deze mogelijk aanwezige soorten kunnen worden uitgesloten. Als nadelige gevolgen niet zijn uit te sluiten dan moet worden nagegaan wat de nadelige gevolgen zijn en moeten maatregelen genomen worden om nadelige gevolgen voor planten en dieren te voorkomen. Als deze maatregelen ook niet mogelijk blijken of geen effect blijken te hebben dan moet de activiteit stoppen of moeten passende herstelmaatregelen worden getroffen.

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).

Toetsing

Voor het initiatief is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, waarin is onderzocht of er ter plaatse mogelijk soorten aanwezig zijn, welke soorten mogelijk aanwezig zijn en wat de eventuele effecten van het initiatief op de (leefgebieden van de) betreffendesoorten zijn. Uit deze quickscan blijkt het volgende:

De voorgenomen ontwikkeling kan negatieve gevolgen hebben voor verschillende beschermde diersoorten. Als gevolg van de geplande werkzaamheden worden mogelijk beschermde dieren gedood en gaan voortplantings- en rustplaatsen verloren. Vogels, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en amfibieën mogen niet opzettelijk gedood worden. Voor sommige soorten geldt een vrijstelling voor het beschadigen en vernielen van de voortplantings- en rustplaats, maar dat geldt niet voor vogels, vleermuizen en steenmarters.

Om vast te kunnen stellen of vleermuizen gebruik maken van de te slopen bebouwing en wat de functie van deze bebouwing is voor de vleermuissoort(en), dient nader onderzoek uitgevoerd te worden. Om vast te kunnen stellen of steenmarters gebruik maken van het plangebied en wat de functie van het plangebied is voor deze soort, dient nader onderzoek uitgevoerd te worden. Ook kan men ervoor kiezen om voor de steenmarter direct over te gaan op het aanvragen van een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit.

Voor de overige beschermde zoogdieren en beschermde amfibieën die mogelijk in het plangebied voorkomen geldt een vrijstelling voor het beschadigen of vernielen van de voortplantings- of rustplaats. De vrijstelling geldt niet voor het doden van dieren en het veroorzaken van onnodig lijden.

Dit kan voorkomen worden door zorgvuldig te werken en het terrein natuurvrij te maken voorafgaand aan de werkzaamheden.

Om vast te kunnen stellen of de huismus en steenuil nestelen in de te slopen stallen dient nader onderzoek uitgevoerd te worden. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Geadviseerd wordt de werkzaamheden uit te voeren buiten de voortplantingsperiode of voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogel inspectie uit te laten voeren als de werkzaamheden plaatsvinden in de voortplantingsperiode van vogels.

Naar aanleiding van de uitkomsten van de uitgevoerde quickscan wordt, voor de daarin benoemde soorten en leefgebieden, een vervolgonderzoek naar flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek heeft tot doel vast te stellen of deze soorten en/of hun leefgebieden door het initiatief kunnen worden verstoord of aangetast.

De volgende conclusies zijn van toepassing voor het plangebied:

- Nader onderzoek uitvoeren naar de functie van de bebouwing voor vleermuizen;
- Nader onderzoek laten uitvoeren naar de betekenis van het plangebied voor de steenmarter;
- Nader onderzoek uitvoeren naar huismus en steenuil;
- Werkzaamheden uitvoeren buiten de voortplantingsperiode van vogels of voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelscan laten uitvoeren;
- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën opzettelijk doden en voorkomen van onnodig lijden (zorgvuldig werken, werkterrein natuurvrij maken of weg (laten) vangen);

De volledige quickscan flora en fauna is opgenomen als bijlage 5 bij deze motivering. De uitvoer van de nadere flora en fauna onderzoeken wordt als voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van dit plan.

5.10 Volksgezondheid

Vanuit de Omgevingswet moet sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Daarom is het belangrijk dat de mogelijke gevolgen voor de gezondheid van activiteiten in beeld worden gebracht en waar mogelijke zoveel mogelijk moeten worden beperkt. Daarbij moet gevaar voor besmetting zoveel mogelijk worden voorkomen.

De Omgevingswet bevordert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten - waaronder gezondheid - in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. De grondslag voor het beschermen van de gezondheid is artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Het artikel benadrukt de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in plaats van een sectorale. De Omgevingswet is in ieder geval gericht op veiligheid en gezondheid van de mens.

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- Het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?);

- Het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

5.10.1 Mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid aan de omgeving

De gemeente Hof van Twente heeft in het geldende omgevingsplan geen specifieke normen opgenomen voor volksgezondheid, waarmee gebruik wordt gemaakt van de zogenaamde "Handreiking veehouderijen en volksgezondheid" voor het in beeld brengen van de mogelijke effecten van veehouderijen op de volksgezondheid. Dit is vooral van belang als sprake is van het oprichten, wijzigen of uitbreiden van een veehouderij of wanneer bewerking of verwerking van mest plaatsvindt.

Met het initiatief is geen sprake van het oprichten, wijzigen en/of uitbreiden van een veehouderij. Daarnaast is geen sprake van het houden van geiten of een combinatie van meerdere diersoorten en vindt geen bewerking of verwerking van mest als zelfstandige activiteit plaats. Er is sprake van beëindiging van de varkenshouderij en het realiseren van twee compensatiewoningen. Dit zijn milieugevoelige en geen milieubelastende functies (zoals een veehouderij is), waardoor er dus minder milieubelasting plaatsvindt en dat is positief voor de gezondheid en de omgeving. Verder advies van de Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD) is daarmee niet nodig.

Het initiatief zal daarmee geen mogelijke gevolgen hebben voor de volksgezondheid en wordt dan ook als aanvaardbaar beschouwd.

5.10.2 Mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid op de locatie

Als nieuwe gevoelige gebouwen of locaties worden opgericht of als gevoelige gebouwen of locaties worden gewijzigd dan kan mogelijk sprake zijn van gevolgen voor de volksgezondheid op de locatie. Het is in dat geval dan belangrijk om te bekijken of er sprake is van mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid en zo ja, of deze dan aanvaardbaar zijn of dat deze kunnen worden beperkt.

Het is daarbij vooral van belang of in de omgeving van de locatie veehouderijen aanwezig zijn en/of bewerking of verwerking van mest als zelfstandige activiteit plaatsvindt. Ligt de locatie nabij een veehouderij of een installatie voor de bewerking of verwerking van mest dan moet een verdere afweging worden gemaakt van de mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid. Hiervoor moet een gemeente normen opnemen in het omgevingsplan.

In sommige gevallen kan een gemeenteadvies vragen bij de Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD), waaruit dan moet blijken of sprake is van een aanvaardbare situatie.

Met het initiatief is sprake van het oprichten en/of het wijzigen van gevoelige gebouwen en/of locaties. Het is daarom belangrijk om af te wegen of er mogelijke gevolgen zijn voor de volksgezondheid op de locatie. In de "Handreiking veehouderijen en volksgezondheid" is een stappenplan opgenomen om te bepalen of er sprake is van mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid in de omgeving van een veehouderij of een installatie voor het bewerken of verwerken van mest.

De grootste afstand waarop in de handreiking wordt getoetst is 2 kilometer (bij geitenhouderijen). Dit betekent dat als er binnen 2 kilometer van de locatie geen veehouderijen of installaties voor de bewerking of verwerking van mest gelegen zijn, er geen sprake kan zijn van mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid op de locatie.

Binnen 2 kilometer van de locatie zijn wel veehouderijbedrijven gelegen. Tussen deze veehouderijbedrijven en de locatie van het initiatief zijn in de huidige situatie al meerdere woonfuncties gelegen. Ook blijkt uit tabel 2 in paragraaf 5.2 dat aan de richtafstanden wordt voldaan. Daarmee is geen sprake van mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid op de locatie. Een verder advies van de GGD is daarmee niet nodig. Het initiatief is dan ook voldoende afgewogen op het gebied van volksgezondheid en wordt als aanvaardbaar beschouwd.

5.11 Cultureel erfgoed

Vanuit de Omgevingswet is een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving belangrijk. Daarbij staat een gezonde en veilige leefomgeving centraal. De omgang met het cultureel erfgoed in de leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet. Het gaat dan om bijvoorbeeld de omgevingsvergunning voor rijksmonumenten, het aanstellen van een monumentencommissie, of rekening houden met cultureel erfgoed in omgevingsplannen.

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een volledige bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Daarbij wordt de zorg voor cultureel erfgoed en voor cultuurgoederen in bezit van de overheid geregeld in de Erfgoedwet en de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving in de Omgevingswet. Onder het cultureel erfgoed wordt onder andere verstaan de archeologische waarden, cultuurhistorische waarden en aardkundige waarden.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

5.11.1 Archeologische waarden

Gemeenten moeten bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels opnemen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek.

In beginsel moeten gemeenten ontwikkelingen met een oppervlakte van minder dan 100m² vrijstellen van archeologisch onderzoek. Echter kan een gemeente in een omgevingsplan een grotere of kleinere vrijstellingsgrens vastleggen. Bijvoorbeeld in historische binnensteden, waar de kans op het aantreffen van archeologische sporen heel groot is en daarom een kleinere grens nodig is. Zo kan een gemeente in gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde kiezen om een grotere vrijstellingsgrens vast te leggen. De mate van vrijstelling is afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde van het gebied. De gemeente zal daarom goed moeten onderbouwen met inhoudelijke argumenten waarom voor een bepaalde vrijstellingsgrens wordt gekozen.

Gemeenten moeten de gekozen vrijstellingsgrenzen in het geldende omgevingsplan opnemen. De vrijstellingsgrenzen zijn afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde in de verschillende gebieden.

In het tijdelijke omgevingsplan zijn verschillende verwachtingswaarden opgenomen voor archeologie. Afhankelijk van de verwachtingswaarde die van toepassing is op een locatie of in een gebied geldt een specifieke vrijstellingsgrens.

Toetsing:

De locatie is grotendeels gelegen in een gebied met de verwachtingswaarde Archeologie verwachting 2. In deze gebieden geldt een vrijstelling voor ingrepen met een oppervlakte van maximaal 5.000 m² en een diepte van maximaal 0,40 centimeter onder het maaiveld. Wanneer deze vrijstellingsgrenzen niet worden overschreden is de kans op het aantasten van mogelijk voorkomende waarden minimaal en is geen verder onderzoek nodig.

Dit gebied is ook deels gelegen in een gebied met de verwachtingswaarde Archeologie verwachting 1. In deze gebieden geldt een vrijstelling voor ingrepen met een oppervlakte van maximaal 2.500 m² en een diepte van maximaal 0,40 centimeter onder het maaiveld. Wanneer deze vrijstellingsgrens niet wordt overschreden is de kans op het aantasten van mogelijk voorkomende waarden minimaal en is geen verder onderzoek nodig.

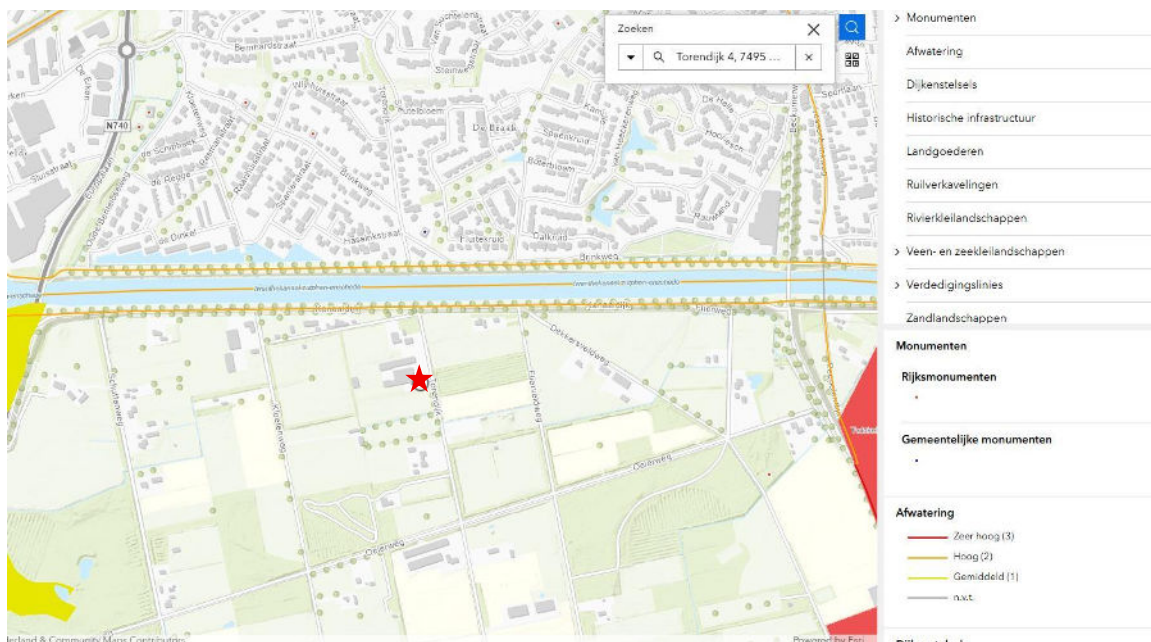
Met het initiatief zullen de vrijstellingsgrenzen niet worden overschreden. Omdat de vrijstellingsgrenzen niet zullen worden overschreden is de kans op het aantasten van mogelijk voorkomende archeologische resten en/of waarden minimaal. Een verder onderzoek is dan ook niet nodig.

5.11.2 cultuurhistorische waarden

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder valt ook het cultuurhistorisch erfgoed. Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart. Deze wordt door de provincies beheerd.

Zoals te zien is op volgende afbeelding is de locatie niet in een gebied met cultuurhistorische waardenkaart. Het initiatief zal dan ook niet leiden tot een mogelijke aantasting van cultuurhistorisch waardevolle elementen.



Afbeelding 19: Kaartuitsnede Waardenkaart (Bron: Atlas leefomgeving)

5.12 Water

Het watersysteem is een belangrijk onderdeel van de fysieke leefomgeving. Belangrijke opgaven ten aanzien van water zijn het voorkomen en beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste. Zeker in samenhang met het beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit. Daarbij dient aandacht te zijn voor zowel het oppervlaktewater als het grondwater.

Vanuit de Omgevingswet staat de weging van het waterbelang centraal als het gaat om het watersysteem. Bij het opstellen van een omgevingsplan moeten gemeenten rekening houden met de gevolgen van activiteiten voor het beheer van watersystemen. Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken.

De locatie valt onder het werkgebied van het waterschap Vechtstromen. Daarmee zijn zij de waterbeheerder en moeten hun opvattingen door de gemeente worden betrokken bij het opstellen van het omgevingsplan.

5.12.1 Waterveiligheid

Waterveiligheid gaat over de bescherming tegen overstromingen. Dit gebeurt met waterkeringen, zoals bijvoorbeeld dijken en duinen. Daarnaast draagt ook het beheer van de waterwegen, zoals rivieren en meren, bij aan het beschermen tegen overstromingen.

Gemeenten moeten in het omgevingsplan regels opnemen over de waterveiligheid. Bij het opstellen van deze regels moeten de gemeenten rekening houden met de uitgangspunten over waterveiligheid zoals zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie van de Rijksoverheid. Daarbij gaat het dan vooral over het toestaan van activiteiten in de omgeving van een waterkering.

De locatie is niet in de buurt van een waterkering gelegen. Het initiatief maakt daarmee geen activiteiten in de omgeving van een waterkering mogelijk. Er is met het initiatief dan ook geen sprake van een mogelijke aantasting van de werking van waterkeringen.

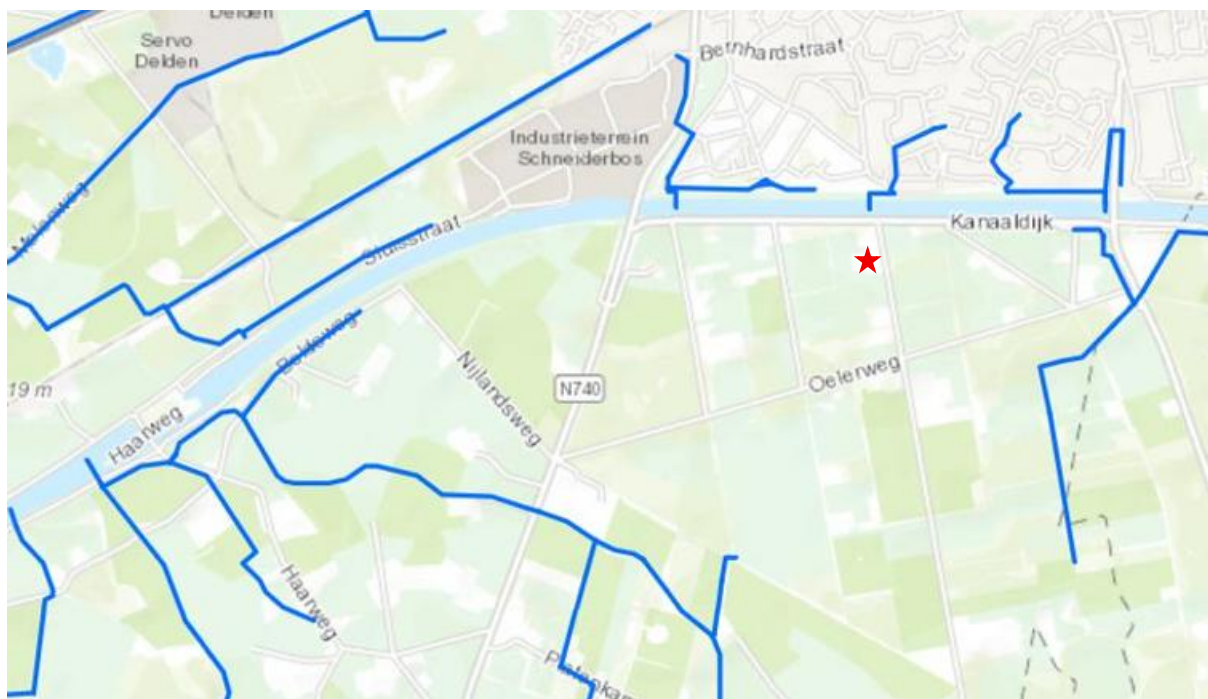
5.12.2 Oppervlaktewater

Oppervlaktewater is al het water in meren, sloten, plassen, vijvers, kanalen, beekjes en rivieren. De kwaliteit van het oppervlaktewater is onder andere belangrijk voor zwemmen en drinkwaterwinning. Het is daarbij van belang dat er voldoende oppervlaktewater beschikbaar is (kwantiteit) en dat dit oppervlaktewater chemisch schoon en ecologisch gezond is (kwaliteit).

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn normen opgenomen waaraan de kwaliteit van het water in Nederland moet voldoen, waarbij een onderverdeling is gemaakt tussen het behalen van een goede ecologische toestand en een goede chemische toestand. Dit vertaalt zich vooral in het stellen van regels voor een maximale concentratie aan schadelijke stoffen in het oppervlaktewater.

Verder is het belangrijk dat oppervlaktewateren goed beheerd kunnen worden. Voor een aantal oppervlaktewateren is daarom een beschermingszone of zone die vrij moet blijven van obstakels opgenomen.

Zoals te zien in de volgende afbeelding is de locatie niet in de buurt van een oppervlaktewater gelegen. Er vinden daarmee geen activiteiten plaats in de omgeving van een oppervlaktewater en/of binnen de beschermingszone of zone die vrij moet blijven van obstakels plaats.



Afbeelding 20 Uitsnede legger oppervlaktewateren (Bron: Waterschap vechtstromen)

5.12.3 Grondwater

Het grondwater maakt deel uit van de fysieke leefomgeving en verdient daarom bescherming. Meer dan de helft van het drinkwater wordt namelijk bereid uit grondwater. Er moet sprake zijn van voldoende grondwater (kwantiteit) en dat dit grondwater chemisch schoon en ecologisch gezond is (kwaliteit). Het in stand houden van het peil van het grondwater speelt daarnaast een belangrijke rol.

Gemeenten nemen in de omgevingsvisie en in de eventuele programma's doelstellingen op over hoe met het grondwater omgegaan moet worden. Daarbij wordt een afweging gemaakt van de verschillende functies van het grondwater. Deze doelstellingen en afwegingen worden vervolgens vertaald in regels in het geldende omgevingsplan. Gemeenten mogen daarbij aanvullende regels stellen voor de onttrekking van grondwater en voor activiteiten die het grondwater mogelijk kunnen verontreinigen.

Met het initiatief is geen sprake van activiteiten die het grondwater onttrekken aan de bodem. Er is daarnaast geen sprake van activiteiten die kunnen leiden tot een structurele wijziging van het grondwaterpeil. Het initiatief zal daarmee niet leiden tot een mogelijke belemmering voor het in stand houden van het grondwaterpeil.

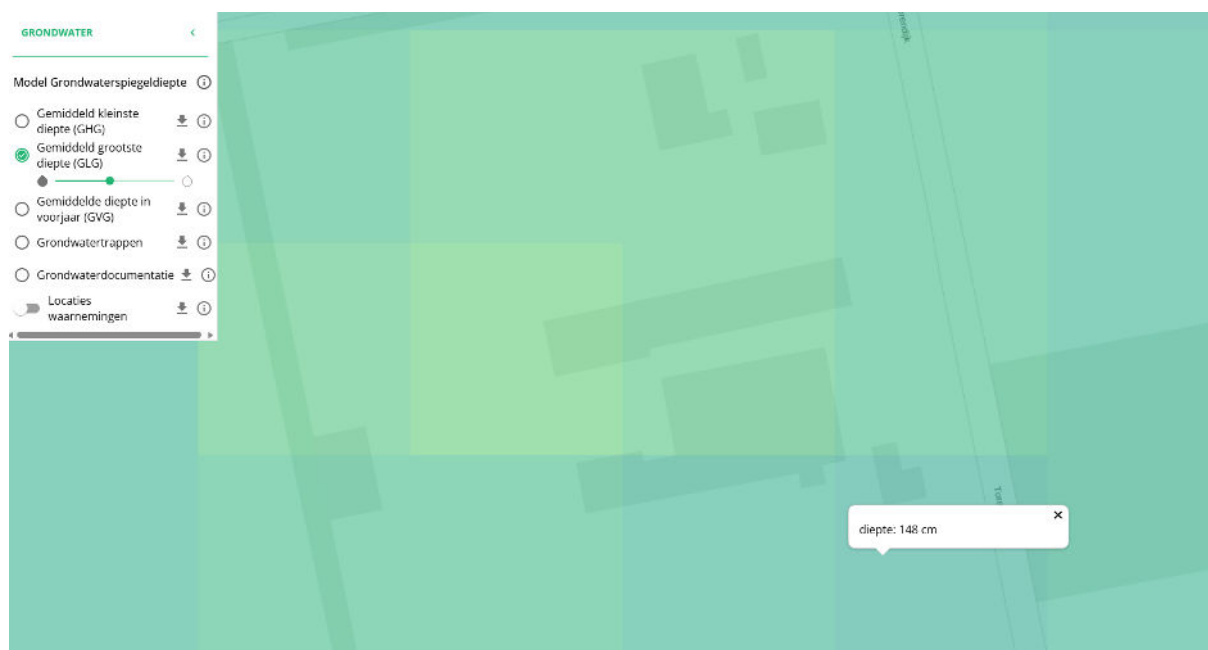
Het initiatief zal daarmee geen nadelige gevolgen hebben voor de kwantiteit van het grondwater.

Het initiatief voorziet niet in activiteiten met stoffen die het grondwater kunnen verontreinigen. Er is/wordt daarnaast alleen gebruik gemaakt van duurzame en niet-uitlogbare bouwmaterialen. Het initiatief zal de doelstellingen voor het behoud van een goede ecologische toestand en een goede chemische toestand daarmee niet in de weg staan. Het initiatief zal daarmee geen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van het grondwater.

Verder is de grondwaterstand van belang bij eventuele (ver)bouwwerkzaamheden. Er moet bij de (ver)bouw namelijk voldoende rekening worden gehouden met de stand van het grondwater om eventuele overlast te voorkomen.

Met het initiatief is sprake van (ver)bouwwerkzaamheden. Daarmee dient voldoende rekening gehouden te worden met de grondwaterstand op de locatie. Zoals te zien in de volgende afbeelding bedraagt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse tussen de 34 en 148 locatie centimeter onder maaiveld. De gemiddelde GHG ter plaatse is daarmee 91 centimeter onder het maaiveld. Het wateradvies van de gemeente Hof van Twente is voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 70 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG).

Funcies fysieke leefomgeving	Onderdeel	Richtinggevende ontwateringsdiepte
Groen	tuinen, openbaar groen, sportvelden	RHG > 0,50m
Wegen	stedelijk gebied	RHG > 0,70m
Gebouwen	woningen / gebouwen met kruipruimte	RHG > 0,70m
Nieuwbouw	nieuwe bebouwing (kruipruimtelos)	RHG > 0,50m
	nieuwe bebouwing (met kruipruimte)	RHG > 0,70m



Afbeelding 21: Uitsnede kaart gemiddeld hoogste grondwaterstanden (Bron: Bodemdata WUR)

De grondwaterstand op de locatie is daarmee relatief hoog, waarmee mogelijk aanvullende maatregelen getroffen moeten worden om overlast vanuit het grondwater te voorkomen.

Er wordt rekening gehouden met de aanwezige grondwaterstand. Er wordt geen kelder gerealiseerd en de betonconstructie wordt op een zodanige hoogte aangebracht dat geen direct contact met het grondwater ontstaat. Hiermee wordt grondwateroverlast voorkomen. Daarmee zal geen sprake zijn van nadelige gevolgen door de ter plaatse hoge grondwaterstand.

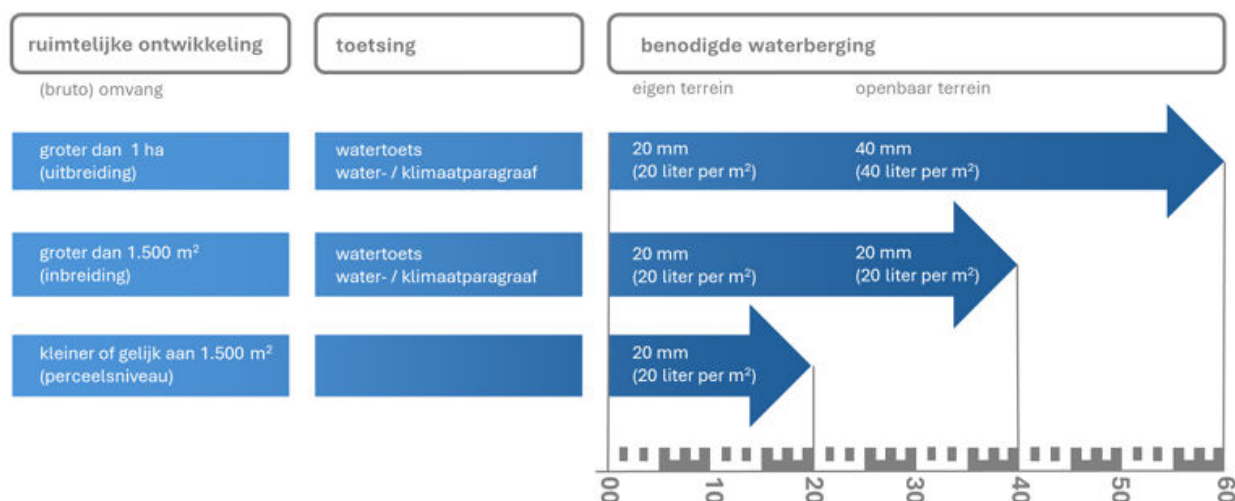
5.12.4 Afvoer van hemelwater

Gemeenten moeten zorgen voor de inzameling en de verwerking van hemelwater dat afvloeit vanuit het openbaar terrein. De gemeente hoeft niet te zorgen voor de afvoer van hemelwater van particuliere terreinen. Daarvoor zijn de eigenaren van de particuliere terreinen zelf verantwoordelijk. Alleen als het niet redelijk is om aan de eigenaren van een particulier terrein te vragen het hemelwater af te voeren, bijvoorbeeld als er geen oppervlaktewater in de buurt is waarop zij kunnen lozen of als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, dan is de gemeente alsnog verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater van dat terrein.

De gemeente en/of de eigenaren van particuliere terreinen moeten voorzieningen aanbrengen waarin het hemelwater kan worden geloosd. Het is niet wenselijk om schoon hemelwater af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi). Daarom heeft het de voorkeur om het schone hemelwater terug te brengen in het lokale milieu of, als dat niet mogelijk is, af te voeren via een schoonwaterriool. Als hemelwater verontreinigd raakt, door bijvoorbeeld een verontreinigd terrein, dan moet dit eerst worden gezuiverd met een speciale voorziening voordat dit mag worden teruggebracht in het lokale milieu.

Gemeenten maken een afweging van hoe en wanneer hemelwater moet worden afgekoppeld op basis van het lokale beleid voor hemelwater, dat zij opnemen in de gemeentelijke omgevingsvisie of in een gemeentelijk rioleringsprogramma. Zij stemmen dit af met de waterbeheerder in de regio. Gemeenten kunnen er echter voor kiezen om afwijkend beleid op te nemen in het gemeentelijk rioleringsprogramma.

Het wateradvies van het Hof van Twente is het voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Het initiatief voldoet daarmee aan de normen voor de afkoppeling van hemelwater en is daarmee een zogenaamde hydrologisch neutrale ontwikkeling. Er is voor het initiatief een aanvullende waterberging nodig. Realisatie van een waterberging vindt plaats op basis van onderstaande eisen:



Waterschap Vechtstromen heeft als uitgangspunt voor het compenseren van verhard oppervlak te nemen dat het watersysteem niet mag verslechteren en hierbij de volgende vuistregels als vertrekpunt te nemen (pas toe of leg uit):

- maatgevende bui is bij het huidige klimaat de bui van 24 uur. Voor de klimaatverandering wordt een toename van 10% aangehouden;
- de natuurlijke afvoer is gemiddeld in ons beheergebied 1,6 l/s/ha;
- dit resulteert in een berging van 95mm per m² verhard oppervlak;
- neerslag kan bijvoorbeeld op wegen, in openbaar groen, infiltratie(het in de bodem brengen van water)- of bergings-voorzieningen (zoals wadi's) worden geborgen;
- de berging vindt bij voorkeur in het plangebied plaats, maar kan ook buiten het plangebied worden ontworpen, mits dit niet leidt tot een toename in overlast in het tussenliggende traject;

Toetsing

Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van het waterschap Vechtstromen. Er wordt een compenserende waterberging gerealiseerd van 73 m³. Deze waterberging is op de inrichtingstekening aangeduid met 10.



Afbeelding 22. Compenserende waterberging (bron: De Erfontwikkelaar).

Daarmee voldoet het plan aan de gehanteerde normen voor de verwerking en afkoppeling van hemelwater. Het initiatief kan dan ook worden aangemerkt als een hydrologisch neutrale ontwikkeling en zal niet leiden tot een toename van hemelwateroverlast.

5.13 Duurzaam ontwikkelen

Vanuit de Omgevingswet wordt gestuurd op het bijdragen aan een duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu. Het op een duurzame manier ontwikkelen is daarbij stevig verankerd in de Omgevingswet. Voor een duurzame ontwikkeling wordt, naast duurzaamheid, ook gekeken naar energietransitie en klimaatadaptatie.

5.13.1 Duurzaamheid

Duurzaamheid krijgt een steeds belangrijkere rol in de samenleving. Daarbij is het belangrijk te ontwikkelen op een manier die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder dat daarbij de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in de eigen behoeften te voorzien in gevaar worden gebracht. In de Omgevingswet zijn specifieke doelen voor duurzaamheid opgenomen en zijn mogelijkheden opgenomen voor overheden om duurzaamheid te verankeren in het beleid. Voor ondernemers biedt de Omgevingswet daarnaast kansen om duurzaamheidsprojecten te starten.

Gemeenten kunnen in het omgevingsplan regels vastleggen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Daarbij kunnen bijvoorbeeld regels worden opgenomen over het bergen van water, het natuurinclusief bouwen of het voorkomen van hittestress door hittebestendig te bouwen. Daarnaast kan een gemeente in het omgevingsplan omgevingswaarden vastleggen. Dit is een norm die de gewenste staat of kwaliteit van de fysieke leefomgeving (of een deel daarvan) vastlegt als beleidsdoel. Dit kunnen duidelijk meetbare doelen zijn, zoals bijvoorbeeld dat er binnen een bepaalde termijn een bepaald aantal windmolens en/of een bepaald aantal hectare aan zonnepanelen gerealiseerd moet zijn.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat al rekening wordt gehouden met duurzaamheid en duurzaam ontwikkelen.

Toetsing

Het initiatief draagt bij aan duurzaamheid en kan worden aangemerkt als een duurzame ontwikkeling. Door de beëindiging van de intensieve veehouderij neemt de milieuhinder, waaronder geur-, fijnstof- en stikstofemissies, structureel af. Dit leidt tot een verbetering van de milieukwaliteit en heeft daarmee een positief effect op de fysieke leefomgeving en het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Daarnaast worden ontsierende en verouderde agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt, wat bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing. Ter compensatie worden twee compensatiewoningen gerealiseerd, waarbij sprake is van een aanzienlijke reductie van bebouwd oppervlak en verharding ten opzichte van de bestaande situatie.

De nieuwe woningen worden gebouwd conform de geldende eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en voldoen daarmee aan actuele normen op het gebied van energiezuinigheid, isolatie en installatietechniek. Hiermee wordt invulling gegeven aan een toekomstbestendige en duurzame invulling van de locatie, passend binnen de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van de leefomgeving. Het initiatief is daarmee een duurzame ontwikkeling en/of het initiatief zal de doelstellingen voor duurzaamheid niet in de weg staan.

5.13.2 Energietransitie

Het gebruik van fossiele brandstoffen betekent een eindige bron van energie. Daarnaast komt bij het gebruik ervan een grote hoeveelheid schadelijke stoffen voor het klimaat vrij als broeikasgassen. Het is daarom van belang te zoeken naar meer duurzame en schone manieren voor het opwekken van energie. Vanuit Europese wetgeving wordt gestuurd op een energieneutrale samenleving, waarbij alle gebruikte energie op een duurzame en schone manier wordt opgewekt.

Dit betekent dat er op veel plekken nog een behoorlijke opgave ligt om dit te bereiken. Er is een geleidelijke overgang van het gebruik van fossiele brandstoffen naar duurzame energie nodig, een zogenaamde energietransitie. Vanuit een duurzame samenleving biedt de Omgevingswet mogelijkheden om regels voor energietransitie vast te leggen in een omgevingsplan.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat al rekening wordt gehouden met mogelijkheden voor energietransitie.

Toetsing

Het initiatief levert een positieve bijdrage aan de doelstellingen voor energietransitie. Ter plaatse wordt een intensieve veehouderij beëindigd, waardoor de bijbehorende bedrijfsactiviteiten en het daarmee samenhangende energieverbruik komen te vervallen. In plaats daarvan worden twee compensatiewoningen gerealiseerd. Daarmee is sprake van een functiewijziging naar een minder energie-intensief gebruik van de locatie. Op de loods die behouden blijft liggen bovendien al zonnepanelen, welke worden benut op de locatie.

De nieuw te bouwen woningen worden uitgevoerd overeenkomstig de geldende eisen ten aanzien van energiezuinigheid, isolatie en duurzaamheid uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De woningen worden gasloos gerealiseerd en zijn geschikt voor een duurzame energievoorziening, bijvoorbeeld door toepassing van een goed geïsoleerde gebouwschil en energiezuinige installaties. Daarnaast worden de woningen, voor zover technisch en ruimtelijk uitvoerbaar, geschikt gemaakt voor het opwekken van duurzame energie, zoals met zonnepanelen. Daarmee krijgt de locatie een toekomstbestendige en duurzamere invulling, passend binnen de doelstellingen voor de energietransitie.

5.13.3 Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert. Steeds vaker is sprake van perioden van droogte afgewisseld met perioden van hevige regenval. Daarnaast komen hevige buien steeds vaker voor. Het is belangrijk om met ontwikkelingen rekening te houden met het veranderende klimaat. Daarbij is het belangrijk om te ontwikkelen met het oog op de mogelijke risico's van wateroverlast door overvloedige neerslag, overstromingen, hitte en droogte. Verder is het van belang te ontwikkelen op manieren om verdere opwarming van de aarde door broeikasgassen te voorkomen.

Vanuit een duurzame samenleving biedt de Omgevingswet mogelijkheden om regels voor klimaatadaptatie vast te leggen in een omgevingsplan.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat al rekening wordt gehouden met mogelijkheden voor klimaatadaptatie. Daarbij wordt gekeken naar de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen, het voorkomen van wateroverlast door overvloedige neerslag, eventuele risico's voor overstromingen, het voorkomen van hittestress en het rekening houden met droogte.

Vermindering van de uitstoot van broeikasgassen:

Met het initiatief wordt bijgedragen aan de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen. Door de beëindiging van de bestaande veehouderij vervallen de emissies die samenhangen met het houden van dieren, waaronder in het bijzonder methaanemissies en emissies uit mestopslag en agrarische bedrijfsvoering. Ook nemen de indirecte emissies af, bijvoorbeeld door een afname van agrarische vervoersbewegingen en een lager energieverbruik ten behoeve van het bedrijf. Op deze locatie worden vervolgens twee compensatiewoningen gerealiseerd. Gelet op de beperkte schaal van deze ontwikkeling en het feit dat de woningen moeten voldoen aan de geldende eisen ten aanzien van duurzaamheid, isolatie en energieprestatie, is sprake van een aanzienlijk lagere uitstoot dan in de voormalige situatie.

Het initiatief draagt daarmee bij aan de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen en/of staat de doelstellingen voor het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen niet in de weg.

Voorkomen van wateroverlast door overvloedige neerslag:

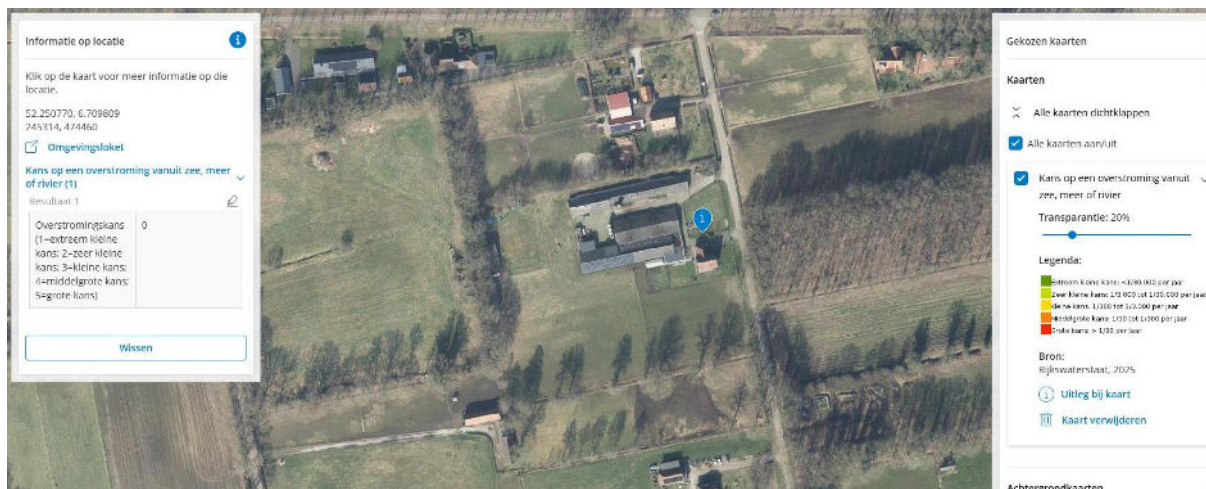
Met het initiatief is, zoals beschreven in de paragraaf "5.12.4 Afvoer van hemelwater, sprake van een zogenaamde hydrologisch neutrale ontwikkeling. Dat wil zeggen dat voldoende rekening is gehouden met de afvoer van hemelwater op eigen terrein. Daarbij wordt voldaan aan de richtlijnen hiervoor van de waterbeheerder en/of de gemeente.

Het initiatief helpt wateroverlast door neerslag te verminderen doordat het verharde oppervlak wordt teruggebracht. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor natuurlijke infiltratie, waardoor de goede infiltratiecapaciteit van deze locatie optimaal kan worden benut. Hierdoor staat het initiatief de doelstelling voor het voorkomen van wateroverlast door overvloedige neerslag niet in de weg.

Overstromingen:

De locatie is niet nabij een waterkering of een grote rivier, meer of zee gelegen. Daarnaast is de locatie relatief hoog gelegen +19,30 meter ten opzichte van het Nieuw Amsterdams Peil (NAP). Daarmee is de kans op overstromingen op de locatie relatief laag.

Vanuit de Atlas Leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) is voor de locatie opgenomen dat de locatie niet zal overstromen. De aangegeven kans is 0 op deze locatie zie hiervoor onderstaande afbeelding. Dat betekent dat de kans nog minder is als in de legenda aangegeven lager als 1 keer per 30.000. Dat betreft geen grote kans op een overstroming.



Afbeelding 23: Kaartuitsnede met de kans op een overstroming vanuit zee, meer of rivier (Bron: Atlas Leefomgeving)

Verder zijn de eerste en tweede verdieping van de woning zijn droge verdiepingen, waardoor er bij een overstroming daar toevlucht kan worden gezocht. Er is daarmee met het initiatief geen sprake van onaanvaardbare risico's voor overstromingen.

Voorkomen van hittestress:

De beëindiging van de intensieve veehouderij en de realisatie van twee compensatiewoningen dragen bij aan het verminderen van hittestress in het gebied. De nieuwe woningen worden gebouwd volgens

de huidige eisen voor duurzaamheid en isolatie, waardoor zij minder warmte vasthouden en uitstralen dan de voormalige agrarische bebouwing.

Ten opzichte van de huidige situatie komt er rondom de woningen meer groen, wat zorgt voor extra schaduw en verkoeling waardoor de totale warmtedruk in het gebied afneemt. Met het initiatief wordt daarmee voldoende rekening gehouden met de mogelijke gevolgen van hittestress en/of het initiatief staat de doelstellingen voor het voorkomen van hittestress niet in de weg.

Rekening houden met droogte:

Bij de beëindiging van het de intensieve veehouderij en de realisatie van twee compensatiewoningen wordt rekening gehouden met droogte en het voorkomen daarvan. Rondom de nieuwe woningen wordt extra groen aangelegd, waardoor meer water in de bodem kan infiltreren en langer wordt vastgehouden. Ook worden verhardingen zoveel mogelijk beperkt, zodat regenwater ter plaatse kan wegzakken in plaats van snel af te stromen.

Er vinden geen activiteiten plaats waarbij grondwater wordt onttrokken, waardoor de bestaande grondwaterstand behouden blijft. Daarnaast ligt de locatie in een omgeving met veel groen en oppervlaktewater, wat bijdraagt aan natuurlijke waterberging en het vasthouden van vocht in het gebied. Hiermee wordt de lokale droogtedruk verminderd en wordt de waterhuishouding duurzaam ondersteund.

Met het initiatief wordt daarmee voldoende rekening gehouden met het voorkomen van droogte en/of het initiatief staat de doelstellingen voor het voorkomen van droogte niet in de weg.

Op basis van het voorgaande wordt met het initiatief voldoende rekening gehouden met klimaatadaptatie en/of staat het initiatief de doelstellingen voor klimaatadaptatie niet in de weg.

5.14 Mobiliteit

Vanuit de Omgevingswet wordt ingezet op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Mobiliteit maakt deel uit van de fysieke leefomgeving en moet daarom worden meegenomen in de afweging van de mogelijke effecten van een ontwikkeling op de fysieke leefomgeving.

Voor de infrastructuur van de Rijksoverheid zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels opgenomen voor de provincies en gemeenten. De provincies en gemeenten kunnen het beleid voor mobiliteit verder invullen.

Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot problemen op de omliggende wegen. Er moeten daarnaast voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen gerealiseerd worden. Wat daarbij voldoende is dat is afhankelijk van de locatie en het gemeentelijke beleid daarvoor.

5.14.1 Infrastructuur

Vanuit de Omgevingswet wordt gestuurd op een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem en het in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur. Daarbij mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot problemen op de omliggende wegen. Het is daarom belangrijk om te kijken naar de mogelijke effecten van een ontwikkeling op de omliggende wegen.

Rijksinfrastructuur:

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor autosnelwegen, autowegen en hoofdspoorwegen, Rijksvaarwegen en landelijke fiets- en wandelroutes. Daarnaast zijn In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor autosnelwegen, autowegen en hoofdspoorwegen, Rijksvaarwegen en landelijke fiets- en wandelroutes. Ook zijn regels opgenomen over het voorkomen van belemmeringen voor het gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en de Rijkswegen.

De locatie is niet nabij een autosnelweg, autoweg, hoofdspoorweg, Rijksvaarweg en/of landelijke fiets- of wandelroute gelegen. Het initiatief zal daarmee niet leiden tot mogelijke belemmeringen voor het gebruik en het beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur, Rijksvaarwegen en/of de Rijkswegen

Provinciale infrastructuur:

Voor het beheer van de provinciale infrastructuur kan de provincie aanvullende regels opnemen in de provinciale omgevingsverordening. Daarbij kan de provincie ook gebieden aanwijzen die gereserveerd zijn voor wijzigingen in het provinciaal wegennet.

De locatie is niet nabij een provinciale weg gelegen. De locatie is ook niet in een gebied gelegen dat is aangewezen voor eventuele wijzigingen in het provinciale wegennet. Het initiatief zal daarmee niet leiden tot mogelijke belemmeringen voor het gebruik en het beheer van de provinciale infrastructuur.

Overige infrastructuur:

Voor de overige infrastructuur mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot belemmeringen daarvan. Hiervoor kunnen gemeente, waar nodig, aanvullende regels opnemen in het omgevingsplan. Of aanvullende regels nodig zijn is afhankelijk van het type infrastructuur en de locatie daarvan.

Het initiatief zal daarnaast ook niet leiden tot wijzigingen aan de bestaande infrastructuur. Daarmee zal het initiatief niet leiden tot problemen op de omliggende wegen.

5.14.2 Parkeren

Met het oog op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is het belangrijk dat wordt voorzien in een goed beleid voor het parkeren. Hiervoor kunnen gemeenten specifieke regels en normen opnemen in het omgevingsplan.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet zoveel mogelijk worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein. Daarbij is het belangrijk dat wordt voldaan aan de parkeernormen uit de Parkeernormen gemeente Hof van Twente versie mei 2016 (gebaseerd op CROW-publicatie 317). 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.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is het functieprogramma zoals in de tabel hieronder gehanteerd, en fungeert als input.

Tabel 3: Overzicht aantal woningen

Functie	Aantal	Eenheid
Woningen	3	Woningen

Tabel 4: Gehanteerde parkeernormen

Functie	Functie in beleid	Parkeernorm	Eenheid
Woning	Koopwoning, vrijstaand	2,4	per woning

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte voor de toekomstige situatie weergegeven.

Tabel 5: Parkeerbehoefte toekomstige situatie

Functie	Omvang	Parkeernorm	Eenheid	Ongewogen
Bedrijfswoning	3	2,4	per woning	7,2
Totaal				7,2

Uit voorgaande tabel blijkt dat de toekomstige parkeerbehoefte in totaal 7,2 parkeerplaatsen bedraagt. Omdat er echter altijd naar boven moet worden afgerond, ontstaat er een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen.

Hiermee is sprake van een parkeerbehoefte van (gemiddeld 2,4) per woning, afgerond 8 parkeerplaatsen. Gelet op de omvang van de toekomstige woonerven is er ruim voldoende ruimte om op eigen erf in de parkeerbehoefte te voorzien. Dit is inzichtelijk gemaakt op de landschappelijke inrichtingstekening. Overigens is er geen toename van de parkeerdruk in de omgeving, doordat er volledig op eigen erf wordt voorzien in de parkeervoorziening.

5.14.3 Verkeersbewegingen

Als met een nieuwe ontwikkeling sprake is van een grote toename van het aantal verkeersbewegingen dan kan dit leiden tot verkeershinder in de omgeving. Het is daarom belangrijk om in beeld te brengen wat voor gevolgen een ontwikkeling heeft op de verkeersgeneratie (het aantal verkeersbewegingen als gevolg van een activiteit). Gemeenten kunnen voor de verkeersgeneratie van activiteiten richtlijnen of normen opnemen in het geldende omgevingsplan.

Omdat sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen per dag van en naar de locatie zal het initiatief niet leiden tot verkeershinder in de omgeving, maar eerder een positief effect hebben op het verkeer in de omgeving. Met de beëindiging van de intensieve veehouderij vervallen de bijbehorende verkeersbewegingen, zoals transporten van vee, aan- en afvoer van voer en mest, en verkeer van leveranciers en bedrijf gerelateerde bezoekers. In plaats daarvan resteert uitsluitend verkeersbewegingen passend bij een woonfunctie, waardoor per saldo sprake is van een duidelijke afname van het verkeer.

5.15 Hoogspanningsverbindingen

De stroom door de draden van een hoogspanningsverbinding veroorzaakt een magneetveld. De sterkte van het magneetveld hangt onder andere af van de hoeveelheid stroom die door de draden gaat, van de onderlinge afstand tussen de draden en van de volgorde waarin de draden aan de mast hangen. Daarnaast speelt de afstand van personen tot aan de draden een belangrijke rol. Hierdoor

kan de veldsterkte per hoogspanningsverbinding verschillen. De magneetvelden zijn het sterkst direct onder de draden, op het punt tussen twee masten waar de draden het laagst boven de grond hangen. Hoe groter de afstand tot de hoogspanningsverbinding, des te zwakker is het magneetveld.

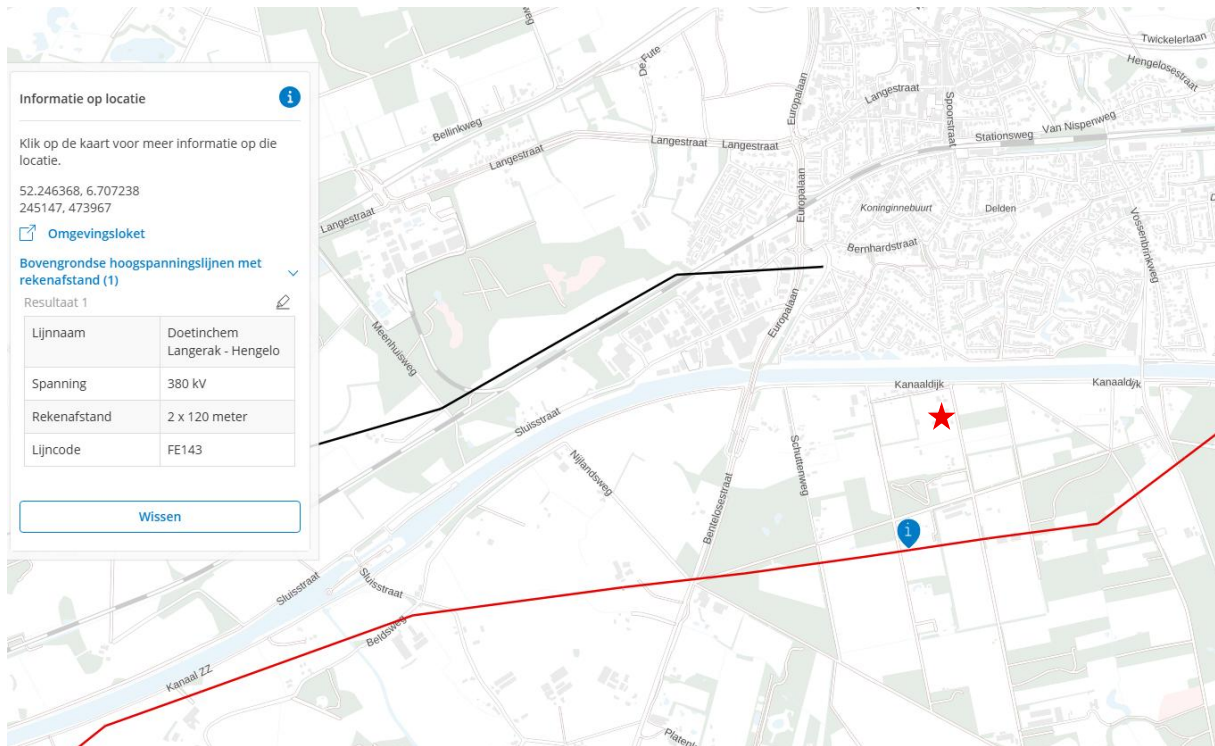
Wanneer mensen in aanraking komen met een magneetveld van een hoogspanningsverbinding dan kunnen gezondheidseffecten optreden als dat magneetveld te sterk is. Uit onderzoek is gebleken dat acute effecten (effecten die meteen optreden en merkbaar zijn) alleen voorkomen bij magneetvelden die een sterkte hebben die in Nederland niet voorkomen op plaatsen die voor publiek toegankelijk zijn. Daarnaast kunnen echter effecten op de lange termijn optreden bij langdurige blootstelling aan een magneetveld..

Om effecten op de gezondheid te voorkomen is het daarom belangrijk dat gevoelige gebouwen of functies op voldoende afstand van een hoogspanningsverbinding worden gerealiseerd. De afstand die daarbij aangehouden moet worden is afhankelijk van het type hoogspanningsverbinding en de hoeveelheid stroom die erdoor loopt.

Het beperken van het aantal gevoelige gebouwen in de magneetveldzone is geen wettelijke eis, maar vormt een richtinggevend advies.

Toetsing:

Op ongeveer 410 meter van de locatie is een hoogspanningsverbinding gelegen. Het betreft een hoogspanningsverbinding van 380 kiloVolt (kV). Voor een dergelijke hoogspanningsverbinding geldt als richtlijn voor de grootte van de magneetveldzone van 120 meter. De locatie is daarmee buiten de magneetveldzone van de betreffende hoogspanningsverbinding gelegen. Er zal daarmee geen sprake zijn van mogelijke risico's voor de gezondheid door hoogspanningsverbindingen.



Afbeelding 24: Kaart hoogspanningsverbinding (bron: Atlas van de Leefomgeving).

5.17 Lichthinder

Kunstmatige verlichting kan verschillende soorten nadelige effecten veroorzaken. Er kan sprake zijn van hinder voor de mens, bijvoorbeeld als mensen zich niet kunnen afschermen van het aanwezige kunstlicht, maar daar wel behoefte aan hebben. Daarnaast kan sprake zijn van hinder langs wegen, bijvoorbeeld door reclamezuilen met veel licht of van horizonvervuiling, bijvoorbeeld als het licht van een verlichte stal of verlicht sportveld in het open landschap op grote afstand goed is te zien. Ten slotte kan sprake zijn van verstoring van de natuur, bijvoorbeeld door het verstoren van het gedrag van diersoorten.

Omdat de nadelige effecten van kunstlicht afhankelijk zijn van verschillende factoren, zoals bijvoorbeeld het soort licht en de plaats waar de bron van het licht gevestigd is, heeft de Rijksoverheid in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) alleen instructieregels opgenomen voor kunstlicht in de glastuinbouw bij het gebruik van kassen. Voor de overige vormen van mogelijke lichthinder moeten gemeente regels opnemen in het geldende omgevingsplan.

Lichthinder door ter plaatse uitgevoerde activiteiten:

Met het initiatief wordt een intensieve veehouderij beëindigd. Daarvoor in de plaats komen twee compensatie woningen gerealiseerd met bijgebouw ook blijft de bestaande woning. Daarbij vinden geen activiteiten die leiden tot mogelijke lichthinder plaats. Er is geen sprake van het gebruik van kunstlicht, anders dan het gangbare gebruikte licht. Het initiatief zal daarmee dan ook niet leiden tot onaanvaardbare lichthinder aan de omgeving.

Lichthinder door activiteiten in de omgeving:

Verder is het belangrijk om lichthinder voor mensen te voorkomen als nieuwe gevoelige gebouwen worden opgericht. Het gaat dan vooral om ruimtes in deze gebouwen waarin langdurig mensen verblijven. Het is daarbij van belang dat mensen die in deze ruimtes verblijven zich voldoende kunnen afschermen van eventueel hinderlijk kunstlicht uit de omgeving.

Met het initiatief worden gevoelige gebouwen en/of functies opgericht of gewijzigd. Daarmee kan op de locatie sprake zijn van mogelijke lichthinder vanuit bronnen van kunstlicht in de omgeving.

In de omgeving van de locatie zijn echter geen bronnen van kunstlicht aanwezig, anders dan het gangbare gebruikte licht. Er zal ter plaatse dan ook geen sprake zijn van onaanvaardbare lichthinder op de locatie.

5.18 Bezonning

Bezonning maakt onderdeel uit van de ruimtelijke kwaliteit. Voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw op gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is belangrijk.

Sommige plekken hebben voldoende zon nodig, zoals tuinen, terrassen of speelplaatsen. Dit draagt bij aan een aangenaam verblijfsklimaat. Ook voldoende schaduw op deze plekken is wenselijk. Zodat mensen in de steeds hetere zomers ook de schaduw kunnen opzoeken. Daarnaast is voldoende zon op zonnepanelen belangrijk voor een optimale werking daarvan.

Een te grote toename van schaduw door beplanting, nieuwbouw of andere ruimtelijke ontwikkelingen kan ongewenst zijn. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat er voldoende bezonning en schaduw is en blijft. De gemeente kan voorkomen dat er te veel schaduw ontstaat. En juist zorgen voor voldoende schaduw. Bijvoorbeeld door regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan. Voldoende zon op de gevel van een gebouw kan ook belangrijk zijn. Bij bezonning gaat het echter niet om zonlicht in de woning; dat is het onderwerp daglichttoetreding. Hiervoor staan regels in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Toetsing:

De beëindiging van de intensieve veehouderij en de realisatie van twee vrijstaande compensatiewoningen leidt tot een duidelijke afname van de totale bebouwingsmassa op het erf. Door het vervallen van de agrarische stallen ontstaat meer openheid, waardoor de bezonning op de percelen en op de nieuwe woonkavels verbetert. De twee nieuwe woningen worden vrijstaand en met ruime onderlinge afstand gepositioneerd, de bestaande bedrijfswoning blijft behouden. Met deze opzet blijft gedurende de dag voldoende zonlicht beschikbaar op tuinen, terrassen en gevels van alle drie de woningen. Tegelijkertijd zorgt nieuwe erfbeplanting en strategisch geplaatste bomen voor natuurlijke schaduwplekken in de warmere maanden, zonder dat dit leidt tot hinderlijke of langdurige schaduwwerking op aangrenzende percelen. Met het initiatief is daarmee voldoende rekening gehouden met bezonning en schaduwwerking.

5.19 Slagschaduw van windturbines

Vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit is het belangrijk aandacht te schenken aan de bescherming van gevoelige gebouwen of functies tegen slagschaduw

door activiteiten, zoals een windturbine. In de bruidsschat Artikel 22.06, lid 1, onder b, staan gebruiksregels over slagschaduw van windturbines met een rotordiameter van meer dan 2 meter.

Gemeenten kunnen in het omgevingsplan aanvullende regels opnemen om overlast door slagschaduw van windturbines te voorkomen. Daarbij mogen gemeenten zelf bepalen welke mate van hinder door slagschaduw aanvaardbaar is, maar moeten zij wel de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in acht nemen. In paragraaf 5.1.4.4a Bkl is bepaald dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met slagschaduw van windturbines in verblijfsruimten van slagschaduwgevoelige gebouwen. Volgens artikel 5.89f Bkl is slagschaduw in ieder geval aanvaardbaar als deze gemiddeld niet meer dan zeventien dagen per jaar en niet meer dan twintig minuten per dag optreedt, binnen een afstand van twaalfmaal de rotordiameter van de windturbine.

Slagschaduw vanuit de locatie:

Met het initiatief is geen sprake van het oprichten van een windturbine. Daarmee zal vanuit de locatie geen sprake zijn van mogelijke hinder door slagschaduw van windturbines aan gevoelige gebouwen en/of functies in de omgeving.

Slagschaduw vanuit de omgeving:

Verder is het van belang om te kijken of op de locatie sprake kan zijn van hinder door slagschaduw vanuit windturbines in de omgeving. Dit is vooral van belang als sprake is van het oprichten of wijzigen van gevoelige gebouwen en/of functies.

Met het initiatief is sprake van het oprichten of wijzigen van gevoelige gebouwen of functies. Het is daarom belangrijk om na te gaan of er in de omgeving windturbines aanwezig zijn die kunnen leiden tot mogelijke hinder door slagschaduw.

In de omgeving van de locatie zijn geen windturbines gelegen die kunnen leiden tot mogelijke hinder door slagschaduw. Er zal daarmee op de locatie geen sprake zijn van een mogelijke hinder door slagschaduw van windturbines.

5.20 Windhinder

Wind kan hinder geven of zelfs gevaarlijk zijn. Windhinder treedt vooral op rond hoge gebouwen. De gemeente kan de gevolgen van windhinder beperken door bijvoorbeeld regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan.

Windhinder maakt deel uit van de fysieke leefomgeving. De gemeente kan de gevolgen van windhinder beperken door bijvoorbeeld regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan. De Rijksoverheid heeft voor windhinder geen instructieregels opgesteld. De gemeente heeft daarmee de vrijheid om deze zelf in het omgevingsplan verder in te vullen.

Het is belangrijk om te kijken of er sprake kan zijn van mogelijke gevolgen door windhinder. Op de betreffende locatie en in de directe omgeving is geen sprake van hoge bebouwing die de windstromen kan versterken. Daarnaast betreft het een overwegend agrarisch gebied met een aanzienlijke hoeveelheid bestaande bomen en struikvegetatie. De bomen die momenteel het erf omzomen (zoals ook in het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt beschreven) zorgt ervoor dat het gebied niet volledig open is

en fungeert als een natuurlijke windbreker. Hierdoor wordt de wind op een natuurlijke wijze afgeremd en verspreid, wat de kans op windhinder aanzienlijk verkleint.

6. UITVOERBAARHEID

Als sprake is van een concreet initiatief is het belangrijk om na te gaan of het initiatief op de gewenste locatie uitvoerbaar is. Daarbij wordt gekeken naar zowel de economische als de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden zal ook de overheid vaak kosten moeten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen, en het wijzigen van het omgevingsplan. De aanleg van voorzieningen vindt in veel gevallen plaats voor rekening van de gemeente. De initiatiefnemers van de ontwikkeling profiteren meer van de aanleg van die voorzieningen dan andere burgers en bedrijven. Om die reden is het gerechtvaardigd om deze kosten te verhalen op de initiatiefnemers.

Veder is het van belang dat het initiatief binnen een redelijke termijn uitvoerbaar is.

6.1.1 Kostenverhaal

De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profiteren van de aan te leggen openbare voorzieningen.

De gemeente en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over het kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde "anterieure overeenkomst". De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag. De bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie is op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit.

Naast het kostenverhaal kan ook een vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Dat kan in het omgevingsplan of in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijking van het omgevingsplan). Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

De overheid mag de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan drie criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Ook moet de locatie het kostenverhaal kunnen dragen. Dat houdt in dat er niet meer kosten mogen worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt naast dit project een aparte overeenkomst gesloten met betrekking tot het verhalen van de gemaakte kosten. In deze overeenkomst is opgenomen dat alle gemaakte kosten voor het uitvoeren en doorlopen van de procedure voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

Hiermee is het kostenverhaal in voldoende mate geregeld, waarmee het initiatief economisch uitvoerbaar wordt geacht.

6.1.2 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie binnen de Omgevingswet gaat over besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten.
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De schadeorzaken zijn limitatief opgesomd in artikel 15.1 van de Omgevingswet. Dit betekent dat de wet de schadeorzaken uitputtend regelt. Er zijn dus geen andere schadeorzaken mogelijk dan die in de Omgevingswet staan. Staat een schadeorzaak niet in artikel 15.1 dan is voor taken en bevoegdheden van de Omgevingswet ook de Awb-regeling niet mogelijk. Schadeorzaken zijn bijvoorbeeld:

- een omgevingsvergunning of het weigeren daarvan.
- een regel in het omgevingsplan. Deze moet rechtstreekse rechten of verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten.
- een maatwerkvoorschrift.

Als een omgevingsplan regelt dat voor een activiteit een omgevingsvergunning nodig is, is niet het omgevingsplan de schadeorzaak. Dat is in die situatie de omgevingsvergunning.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een aparte overeenkomst gesloten waarin is opgenomen dat eventuele nadeelcompensatie geheel voor rekening komt voor de initiatiefnemer. Daarnaast is de kans op nadeelcompensatie zeer gering, waarmee een aanvullende nadeelcompensatieanalyse niet noodzakelijk wordt geacht.

Hiermee is het onderdeel nadeelcompensatie in voldoende mate geborgd.

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Het initiatief wordt als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

Op een procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan is de Uniforme Voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Deze procedure is, kort samengevat, in drie stappen in te delen, namelijk de periode vóór de publicatie van het ontwerp van het plan, het ontwerp van het plan en de vaststelling van het plan.

Daarna kan het ontwerp worden gepubliceerd. De gemeente moet daarbij het ontwerp besluit in het gemeenteblad publiceren en het ontwerp plan 6 weken voor eenieder ter inzage leggen. Tijdens deze termijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het ontwerp plan in te dienen. Dit kan zowel schriftelijk als mondeling. Als er geen zienswijzen op het ontwerp binnen komen dan kan het ontwerp plan worden vastgesteld. Komen er wel zienswijzen binnen op het ontwerp dan moeten deze eerst door de gemeente worden beantwoord. Mogelijk zijn daarbij nog wijzigingen in het plan nodig voordat dit kan worden vastgesteld.

Als de eventuele zienswijzen naar behoren zijn beantwoord en er geen wijzigingen meer nodig zijn dan kan het plan worden vastgesteld. Ook bij het vastgestelde plan moet de gemeente dit eerst bekend maken in het gemeenteblad via de LVBB. Daarbij moet de gemeente ook aangeven op welke manier anderen bij het initiatief zijn betrokken, of met andere woorden, op welke manier participatie heeft plaatsgevonden. De gemeente moet daarnaast vermelden door wie, op welke manier en binnen welke termijn beroep mogelijk is.

De wijziging van het omgevingsplan treedt normaal gesproken 4 weken nadat het vastgestelde plan is gepubliceerd in werking. De gemeente kan echter een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen. Ook als beroep op het plan is ingediend dan kan dit de termijn waarbinnen het plan in werking treedt uitstellen. De regels van het omgevingsplan worden tot slot zichtbaar in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De regels van het omgevingsplan komen dan automatisch in het Omgevingsloket. Iedereen kan zo op een kaart zien welke regels waar gelden.

Als een wijziging van het omgevingsplan de Uniforme Voorbereidingsprocedure heeft doorlopen en in werking is getreden en er geen zienswijzen of beroep zijn ingediend of eventueel ingediende zienswijzen of beroepen in voldoende mate zijn beantwoord, dan wordt het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd. Vanuit de Uniforme Voorbereidingsprocedure is het nog wel belangrijk om aan te geven of er voldoende participatie heeft plaatsgevonden.

Zoals in deze toelichting omschreven in de paragraaf "Participatie" (paragraaf 3.2) heeft er ten behoeve van het initiatief voldoende participatie plaatsgevonden. Het initiatief wordt daarmee als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd

6.2.1 Ingediende zienswijzen

P.M.

7. BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE

7.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Wanneer sprake is van een wijziging van het omgevingsplan dan wordt het plan alleen gewijzigd met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving).

In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Omgevingswet.

Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In artikel 4.2 Omgevingswet is vervolgens ook aangegeven dat het gemeentelijke omgevingsplan met voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleids- kaders en instructieregels.

De vraag bij de wijziging van het omgevingsplan is of het initiatief, de gevraagde activiteit, leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er, na een zorgvuldige belangenafweging, met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden., Fout! Verwijzingsbron niet gevonden., Fout! Verwijzingsbron niet gevonden. en Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

7.2 Conclusie

Zoals blijkt uit de toetsing aan de geldende beleidskaders, welke is opgenomen in het hoofdstuk "beleidsmatige afweging" (hoofdstuk 4), past het initiatief binnen de beleidsregels, beleidsuitgangspunten en instructieregels van de Rijksoverheid, de provincie, het waterschap en de gemeente. Er is daarmee geen sprake van strijdigheden met het beleid dat van toepassing is op de locatie.

Verder zal het initiatief, zoals nader aangetoond in het hoofdstuk "Afweging effecten op de fysieke leefomgeving" (hoofdstuk 5), geen nadelige gevolgen hebben op de fysieke leefomgeving. Het initiatief zal een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit daarmee niet in de weg staan.

Ten slotte wordt het initiatief, zoals nader is aangetoond in het hoofdstuk "6. Uitvoerbaarheid6. Uitvoerbaarheid" (hoofdstuk 6), zowel economisch als maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Verder heeft in voldoende mate participatie plaatsgevonden en is de juiste procedure doorlopen.

Op basis van het voorgaande is met het initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en wordt de ontwikkeling als aanvaardbaar beschouwd.