

Bestemmingsplan
Buitengebied Holten, herontwikkeling,
Maneschijnsweg 24-26 en 30-32

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan
“Buitengebied Holten, herontwikkeling, Maneschijnsweg 24-26 en 30-32”

Plannaam: “Buitengebied Holten, herontwikkeling, Maneschijnsweg 24-26 en 30-32”
IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPB2021001-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Oktober 2021



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@biz.nu
I: www.biz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	GELDEND PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	GEWENSTE SITUATIE	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	28
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	34
5.1	GELUID	34
5.2	BODEMKWALITEIT	34
5.3	LUCHTKWALITEIT	35
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	36
5.5	MILIEUZONERING	38
5.6	GEUR	41
5.7	ECOLOGIE.....	42
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	43
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	44
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	46
6.1	VIGEREND BELEID.....	46
6.2	WATERPARAGRAAF	47
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	49
7.1	INLEIDING.....	49
7.2	OPZET VAN DE REGELS	49
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	51
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	54
9.1	VOOROVERLEG.....	54
9.2	INSPRAAK.....	54
9.3	ZIENSWIJZEN.....	54
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		55
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	56
BIJLAGE 2	BEELDKWALITEITSPLAN	57
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	58
BIJLAGE 4	AANVULLEND BODEMONDERZOEK	59

BIJLAGE 5	STIKSTOFBEREKENING	60
BIJLAGE 6	QUICKSCAN ECOLOGIE	61
BIJLAGE 7	STANDAARD WATERPARAGRAAF	62

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten, ter plaatse van de Maneschijnsweg 24-32 in Holten is een bedrijfsperceel aanwezig. In het verleden was hier het aannemers bedrijf Paalman en Tempelman gevestigd. Op het perceel is circa 975 m² bebouwing aanwezig, planologisch bestaat de mogelijkheid hier 2.000 m² bebouwing op te richten.

De bedrijfsbebouwing staat al geruime tijd leeg en verkoop heeft nog niet geleid tot verkoop. Verrommeling ligt op de loer. Bovendien is deze bedrijfsfunctie (aannemersbedrijf) een gebiedsvreemde functie in het buitengebied. Initiatiefnemer is daarom voornemens om alle bebouwing op het perceel te slopen, met uitzondering van de meest westelijk liggende bedrijfswoning (Maneschijnsweg 32).

Initiatiefnemer is voornemens op de locatie Maneschijnsweg 24-32, middels de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) twee (extra) woningen te realiseren. Ook wil de initiatiefnemers de bestaande bedrijfswoningen omvormen naar reguliere woningen. De ervenconsulent van 'Het Oversticht' heeft advies uitgebracht over de erfopzet.

Concreet behelst het voornemen:

- Het wijzigen van de bestemming bedrijf naar wonen waar vier woningen zijn toegestaan, waarvan twee bestaande bedrijfswoningen die omgezet worden naar reguliere woningen;

De ontwikkeling brengt, door het wegnemen van een gebiedsvreemde functie in het buitengebied, sloop van ondienstige bedrijfsbebouwing, verwijderen van erfverharding en een goede landschappelijke inpassing op de locatie, een aanzienlijke versterking van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequaat juridisch-planologisch kader voor het plangebied. Hierbij wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Maneschijnsweg 24-32 in Holten, in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierbij indicatief weergegeven met de rode contour. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorend bij het voorliggende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan: “Buitengebied Holten, herontwikkeling, Maneschijnsweg 24-26 en 30-32” bestaat uit de volgende stukken:

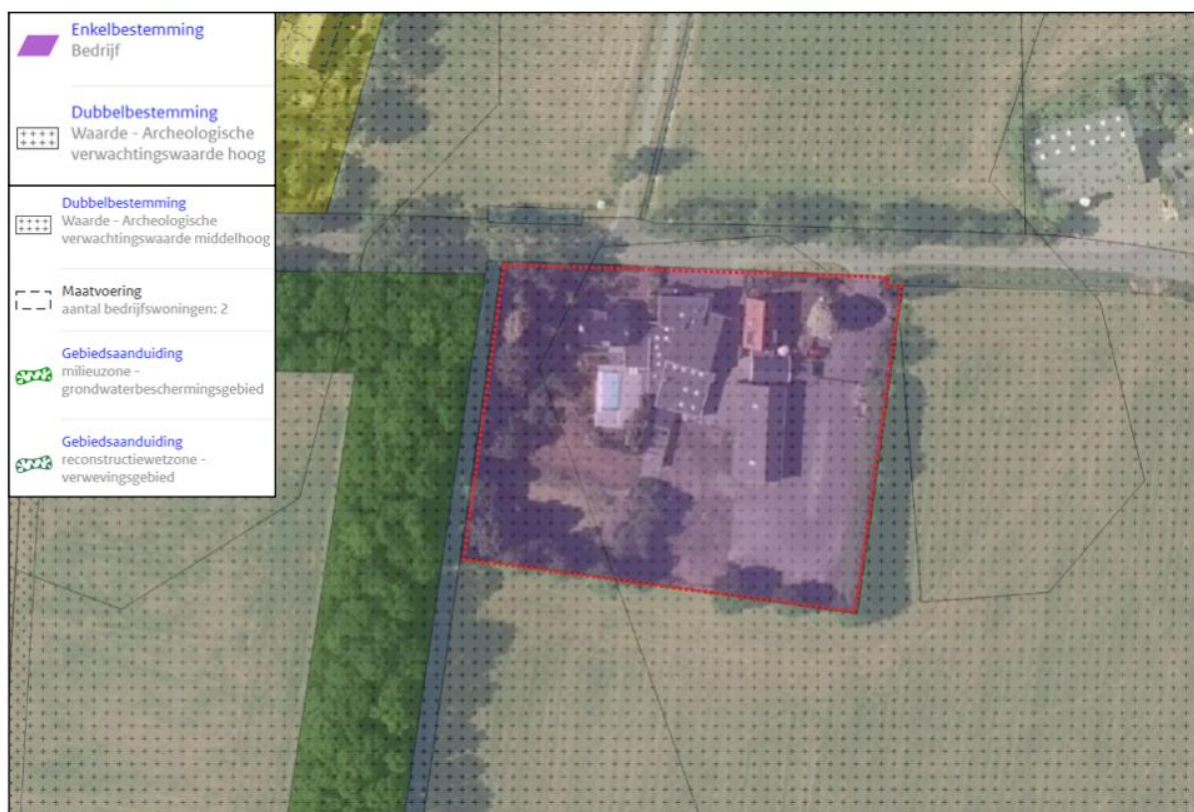
- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPB2021001-0401) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

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

1.4 Geldend planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de planbegrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten” dat door de gemeenteraad op 1 november 2012 is vastgesteld. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is met de rode contour aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Buitengebied Rijssen-Holten" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Opgemerkt wordt dat ter plaatse van het plangebied tevens de 'Reclamenota gemeente Rijssen-Holten', het 'Parapluplan parkeernormen' en het voorbereidingsbesluit 'beschermde houtopstanden buiten de bebouwde kom Wet natuurbescherming' gelden. In het vorenstaande zijn respectievelijk de parkeerregels, regels met betrekking tot reclame-uitingen en regels met betrekking tot houtopstanden opgenomen.

Overigens is in dit geval tevens het ontwerp omgevingsplan "Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten" relevant. Het omgevingsplan is nog niet vastgesteld. Vooruitlopend op vaststelling van het omgevingsplan, wordt in dit bestemmingsplan qua regels en verbeelding inhoudelijk aangesloten op de regels en verbeelding van het "Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten". Op deze wijze is het bestemmingsplan later op eenvoudige wijze in te passen in het omgevingsplan.

Hierna worden deze regels niet nader toegelicht, maar hier wordt wel rekening mee gehouden in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

1.4.2.1 Bestemmingsplan "Buitengebied Rijssen-Holten"

Algemeen

Op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Rijssen-Holten" gelden ter plaatse van het plangebied de bestemmingen 'Bedrijf' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog' en 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog'.

Tevens zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en de 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' van toepassing.

Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Bestemming 'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, werken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen.

Voor deze locatie is in de regels specifiek bepaald dat een aannemersbedrijf tot 2.000 m² is toegestaan. Middels een aanduiding op de verbeelding is specifiek geregeld dat twee bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Archeologische dubbelbestemmingen

De dubbelbestemmingen Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog' en 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog' zijn opgenomen ter bescherming van de daar te verwachten archeologische waarden. Er is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen om deze waarden te beschermen.

Gebiedsaanduidingen

De gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' beschermt de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorzieningen en voor de waterhuishouding.

Ter plaatse van de 'reconstructiewetzone – verweingsgebied' gelden aanvullende bepalingen voor agrarische bestemmingen en woonbestemmingen.

1.4.2.2 Omgevingsplan "Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten"

Aangezien in dit geval het juridische deel van het bestemmingsplan zoveel mogelijk aansluit op het ontwerp omgevingsplan "Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten" wordt tevens in beeld gebracht welke functies op basis van het omgevingsplan in het plangebied gelden. Op basis van dit plan gelden de volgende functies:

Basisfunctielaag

- Agrarisch landschap – gemengde functies

Bedrijven (niet-agrarisch)

- Bedrijf – Maneschijnsweg 24, 26, 30 en 32 in Holten

Overige functies en objecten in het buitengebied

Landschapsontwikkelingsplan

- Landschap Espelo, Dijkermaten en Dijkerhoek (deelgebied 1)

Zoneringen

- Archeologische verwachtingswaarde
- Grondwaterbeschermingsgebied
- Milieuzonering bedrijven niet-agrarisch
- Waterintrekgebied

Voor bovenstaande zoneringen zijn per laag functieregels opgenomen in het ontwerp-omgevingsplan. De regels van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op het "Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten", zodat het bestemmingsplan na vaststelling van het gemeentelijk omgevingsplan eenvoudig over kan worden genomen. In Hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de voor dit bestemmingsplan geldende planregels.

1.4.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het slopen van de bedrijfsbebouwing, het planologisch omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning, de herbouw van een bedrijfswoning tot reguliere woning en de realisatie van twee compensatiewoningen. Het bouwen en gebruiken van reguliere woningen is in strijd met de bedrijfsbestemming, aangezien binnen deze bestemming de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een reguliere woonfunctie ontbreken.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie in en om het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Rijssen-Holten beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

De Maneschijnsweg ligt in het gebied tussen Dijkerhoek aan de zuidkant en Espelo aan de noordkant. Dit gebied, onderdeel van een landschap met dekzandruggen en beekdalen, maakt deel uit van de westelijke flanken van de Holterberg waar in de loop van de 19e eeuw en begin van de 20e eeuw grote oppervlakten natte heide geleidelijk aan werden ontgonnen. Het gebied kenmerkt zich door verspreid liggende agrarische erven en enkele woonpercelen in een overwegend agrarische omgeving.

In het plangebied lag rond 1850 nog geen erf; op de topografische kaart zijn kleine akkers en weilanden omzoomd door singels en/of houtwallen zichtbaar. Het erf valt binnen het hoeven- en kampenlandschap. In de jaren '70 vindt een ruilverkaveling plaats waarbij een deel van de landschappelijke kenmerken verdwijnt en kavels vergroot worden. Het plangebied wordt begrensd door de Maneschijnsweg aan de noordkant, een watergang en bosperceel aan de westkant en agrarische gronden aan de oost- en zuidzijde.

Het plangebied bestaat uit een bedrijfspand met bijbehorend kantoor en twee bedrijfswoningen. De totale oppervlakte aan bebouwing bedraagt circa 975 m². Planologisch bestaat de mogelijkheid om circa 2.000 m² te bouwen. De bedrijfswoningen staan aan de straatzijde van het plangebied. Tussen beide woningen staat het kantoorpand. Het bedrijfspand staat achter de oostelijke bedrijfswoning. Rond dit bedrijfspand is een groot verhard oppervlakte aanwezig. Dit diende vroeger als opslagterrein voor materialen. De rest van het plangebied is overwegend groen of in gebruik als tuin. Het plangebied wordt omzoomd door een groene afscherming.

Het aannemersbedrijf is niet meer in gebruik. De gebouwen staan al ruime tijd leeg en verkoop heeft nog niet geleid tot een koper. Hierdoor ligt verrommeling op de loer. Bovendien is het bedrijfspand met het kantoor een gebiedsvreemde functie. De oostelijke woning is verouderd. De westelijke woning is nog in een goede staat. In afbeelding 2.1 en 2.2 zijn respectievelijk een luchtfoto en een straatbeeld van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld gezien vanaf de Maneschijsweg (Bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste situatie

Algemeen

Zoals beschreven in de aanleiding bestaat het voornemen om aan de Maneschijnsweg 24-32 alle bedrijfsbebouwing inclusief één bedrijfswoning te slopen. Hierdoor wordt verrommeling voorkomen en verdwijnt tevens een gebiedsvreemde functie in het buitengebied. Door het verwijderen van deze gebiedsvreemde functie zal de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied worden verbeterd.

Voor het erf gelden de principes van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Dit betekent dat de provincie ruimte biedt voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, mits daar tegelijkertijd een impuls in de ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit tegenover staat.

De totale te slopen oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt circa 975 m². De te slopen bedrijfswoning wordt herbouwd als reguliere woning. Daarnaast worden in het kader van de KGO twee reguliere woningen gebouwd. De te behouden bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. In de nieuwe situatie is er daarmee sprake van een erf met vier reguliere woningen.

Landschappelijke inpassing

In onderstaande afbeelding is het landschappelijk inpassingsplan weergegeven. Dit plan wordt aansluitend toegelicht. Het gehele plan is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.



A:	Bestaande, te behouden woning.	J:	Erfverharding, bij voorkeur een gebakken steen.
B:	Nieuw te bouwen compensatiewoning (KGO). De woning betreft het hoofdgebouw van het nieuw te bouwen erf en heeft ook duidelijk de karakteristiek van het hoofdgebouw.	K:	Nieuw aan te planten zomerlinde of zomereik (2x). Aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en de eerste 3 jaar voorzien van twee boompalen en gietrand.
C:	Bijgebouw behorende bij woning B.	L:	Nieuw aan te planten hoogstamfruitbomen op informele wijze bestaande uit oude rassen appels, peren en eventueel pruim. De aanplantmaat is 8-10 (stamomtrek in centimeters). Totaal 5 bomen.
D1:	Tweede compensatiewoning, bijgebouw inpandig.	M:	Aan te planten hagen met liguster of carpinus. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in cm). 5 stuks per strekkende meter, totale lengte ca. 75 meter. Met name om structuur aan te brengen.
D2:	Derde compensatiewoning, bijgebouw inpandig.	N/P:	Nieuw aan te planten walnoot en linde. Aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en de eerste 3 jaar voorzien van twee boompalen en gietrand.
E:	Aan te planten / te versterken houtsingel. Een gedeelte van de houtsingel is reeds aanwezig. De houtsingel wordt aangevuld met inheems bosplantsoen met lijsterbes, hazelaar, krent, Gelderse roos, zwarte els en meidoorn. De plantafstand in en tussen de rijen bedraagt 1,5 meter. Totaal 175 stuks aan te planten in een gelijke verhouding. De aanplantmaat is 80-100 (hoogte in centimeters).	O:	Zichtlijnen vanuit woning / zichtrelatie met landschap.
F:	Aan te planten houtsingel (vogelbosje). De houtsingel wordt aangevuld met inheems bosplantsoen met lijsterbes, hazelaar, krent, Gelderse roos en meidoorn. De plantafstand in en tussen de rijen bedraagt 1,5 meter. Totaal 75 stuks aan te planten in een gelijke verhouding. De aanplantmaat is 80-100 (hoogte in cm).	Q:	Te slopen opstellen (oranje contouren). In de praktijk alles met uitzondering van woning A met bijgebouw.
G:	Gazon/gras.	R:	Voorgenomen kadastrale (onder)verdeling.
H:	Bestaande houtopstanden onder andere bestaande uit zwarte els, zomereik, tamme kastanje.	S:	Parkeren op erf.
I:	Bestaande vijver.	T:	Bestaande / te behouden uilenkast.

Afbeelding 3.1 Landschappelijke inpassing (Bron: N+L Landschapontwerpers)

Aan de Maneschijnsweg 24-32 wordt één bedrijfswoning (A op tekening) behouden. Deze bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning waarbij de bestaande indeling van de tuin grotendeels behouden blijft waaronder een zware houtopstand langs de west- en zuidzijde en een vijver. De overige bedrijfsbebouwing inclusief tweede bedrijfswoning (Q op tekening / oranje contouren) worden gesloopt en bijbehorende verharding en de gebiedsvreemde beplanting worden verwijderd.

In de nieuwe situatie is ervoor gekozen om nadrukkelijk twee erven te realiseren. Dat wil zeggen dat de bestaande, te behouden woning geen enkele relatie heeft met de nieuwe erfopzet. Het nieuwe erf bestaat uit drie woningen, die qua ordening de uitstraling hebben van een hoofdgebouw met twee bijbehorende bouwwerken.

Het hoofdgebouw (B) is een woning dat het kenmerk van een boerderij moet verkrijgen. Het bijgebouw bij de woning is vrijstaand (C) en vormt samen met twee andere compensatiewoningen het erf. Deze compensatiewoningen (D1 en D2) zijn bij voorkeur schuurwoningen en hebben geen vrijstaand bijgebouw. Het bijgebouw is in de hoofdvorm opgenomen.

Bij de indeling is goed gekeken naar het gebruik van de woningen en de nodige privacy waardoor er een evenwichtig plan is ontstaan met de juiste verhouding aan verharding (J). Bewoners kunnen voertuigen in de bijgebouwen kwijt, maar er is daarnaast ook een extra gezamenlijke parkeergelegenheid voor bezoekers (S). Daarmee wordt voorkomen dat auto's langs de weg worden geparkeerd. Rekening houdend met de overgang naar het open gebied is op strategische wijze beplanting ingetekend. Tussen het bestaande erf en het nieuwe erf wordt een relatief robuuste houtsingel (E) aangelegd met inheems assortiment. Verder worden enkele hagen (M) voorgesteld om de entree te verzachten en om bewoners op specifieke plekken privacy te gunnen. Nadrukkelijk moet de openheid worden gegarandeerd richting zuid/oost. Daar dienen dus geen hagen aan te worden geplant. Schuttingen of schuttingdelen komen niet voor in het plan.

Waar een haag de entree van het erf reeds verzacht wordt dit aangevuld door de aanplant van 5 hoogstamfruitbomen (L) op een informele wijze in combinatie met een klein vogelbosje met inheems assortiment (F). Het plan wordt afgerond met de aanplant van meerdere bomen (K/N/P) om als solitair of als bomengroep verder uit te groeien. De soorten bestaan uit walnoot, linde en/of zomereik. Met deze inpassing is sprake van een inpassing die past bij de gestelde gebiedskenmerken.

Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het volledige plan is als bijlage 2 opgenomen. Hierna wordt samengevat op dit plan ingegaan.

Algemeen

Aan de Maneschijnsweg 24-32 wordt alle bedrijfsbebouwing inclusief één bedrijfswoning gesloopt om plaats te maken voor drie nieuwe woningen, gesitueerd rond een gemeenschappelijk erf, gebaseerd op de ruimtelijke opbouw van bestaande boerenerven. De te behouden bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. In de nieuwe situatie zijn er dus twee erven. Eén erf met de bestaande woning en een boerenerv met (hoofd)woning en 3 “bijgebouwen” (2 schuurwoningen en een kapschuur).

Uitgangspunt is dat de woningen een samenhangend erf vormen. Een samenhang die moet worden bewerkstelligd door de positionering van de verschillende bouwvolumes zoals neergelegd in het landschapsplan. De samenhang wordt versterkt door de vormgeving en inrichting van het erf met groenstructuren, verhardingen en erfscheidingen. In dit beeldkwaliteitsplan wordt op samenhang gestuurd van de architectuur van de woningen met voorbeelden, richtlijnen en criteria voor typologie, volume, detaillering, materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan is een onderdeel van het bestemmingsplan en is een toetsingskader voor de gemeente en welstand.

Algemene criteria betreffen:

- De bebouwing is landelijk, zoals de oorspronkelijke bebouwing op Sallandse boerenerven;
- De sfeer en uitstraling van de architectuur moet verwijzen naar de bebouwing op oorspronkelijke Sallandse erven (niet letterlijk kopiëren maar ook niet volstrekt streekvreemd).
- De architectuur kent een eigentijdse uitwerking van streekeigen kenmerken en details.
- Detaillering moet sober maar zorgvuldig zijn binnen een landelijke sfeer.
- De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdmassa, geen samengestelde volumes.
- Het dakvlak overheerst het volume, de grote kappen zijn beeldbepalend.
- Nokrichtingen zoals aangegeven op het landschapsplan.
- Lage gootlijnen.

Hoofdwoning (nummer B in afbeelding 3.1)

De nieuwbouw is een eigentijdse interpretatie van het hallehuistype. Dit type boerderij komt in zowel het Twentse als het Sallandse landschap voor. Er zit geen knik in het dakvlak.

Kapschuur (nummer C in afbeelding 3.1)

Inspiratie: de typische kapschuur of werkplaats op de boerenerven. Dit volume moet de uitstraling krijgen van de zo herkenbare kapschuren: de hoge en relatief open gevel aan de erfzijde en de lage gevel aan de achterzijde. De kapschuur wijkt ook af in materialisering en kleur: veel hout, donkere kleuren, niet of nauwelijks metselwerk. De luifel of een groot dakoverstek aan de erfzijde is een markant onderdeel.

Schuurwoningen (nummers D1 en D2 in afbeelding 3.1)

De schuurwoningen zijn een eigentijdse interpretatie van varkensschuren. Kenmerkend voor deze bebouwing is dat het een eenvoudige rechthoekige plattegrond met zadeldak heeft met een lage goot. De dakvlakken hebben een forse lengte, deze zijn beeldbepalend. De gevel en het grote dakvlak aan de erfzijde zijn relatief gesloten. Er zijn geen dakkapellen in het dakvlak mogelijk. Aan de kopse kanten kunnen de gevel en het dakvlak een meer open structuur hebben. De nieuwe gebouwen zijn aan elkaar verwant, de twee schuurwoningen zijn ontworpen als broer en zus, en hebben een duidelijk overeenkomstige architectuur. Verspringing of verschillende hellingshoeken van het dakvlak zijn niet toegestaan. Bijgebouw mag op de zelfde hoogte als de woning aangebouwd worden, geen los bijgebouw. Er zijn geen vrijstaande bijgebouwen toegestaan.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling, evenals een eventuele

toename van de verkeersgeneratie. Hiertoe worden de 'Nota parkeernormen gemeente Rijssen-Holten' en de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW aangehouden. Voor de parkeerbehoefte is aansluiting gezocht bij de 'Nota parkeernormen gemeente Rijssen-Holten'. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is aansluiting gezocht bij de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)'.

Bij de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte wordt gerekend met een minimum en maximum, dit is de bandbreedte. In deze situatie is in beide gevallen van een gemiddelde uitgegaan.

3.2.2 Parkeren

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- stedelijke zone: buitengebied;
- verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (buitengebied);
- wonen, koop vrijstaand (twee nieuwe woningen)

In dit geval gaat het om de realisatie van twee nieuwe woningen. Voor vrijstaande woningen geldt op basis van bovenstaande uitgangspunten een parkeerbehoefte van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Op het eigen erf is voor alle woningen sprake van voldoende parkeermogelijkheden. Dit is ook zichtbaar in afbeelding 3.2.

3.2.3 Verkeersgeneratie

Voor vrijstaande woningen geldt op basis van voorgenoemde uitgangspunten een verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per weekdagermaal. In totaal maakt dit 16,4 verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling.

Voor de voormalige functie van het aannemersbedrijf geldt dat deze het beste vergeleken kan worden met de functie 'bedrijf, arbeidsintensief, bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats). Voor deze functie geldt een verkeersgeneratie van 10 verkeersbewegingen per 100 m² bvo (bedrijfsvloeroppervlak). In dit geval gaat het om een bedrijf met een bvo van circa 975 m² (kantoor + bedrijfshal). Dit maakt een totale verkeersgeneratie van $9,75 \times 10 = 97,5$ verkeersbewegingen per weekdagermaal. Per saldo is er dan ook sprake van een forse afname aan verkeersbewegingen. Het plangebied wordt via de twee bestaande in- en uitritten op een veilige wijze ontsloten op de Maneschijnsweg. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeersgeneratie geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.4 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen voorliggende ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.2.1 Algemeen

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

4.1.2.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

4.1.2.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten tijde van de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de omgevingsvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Toename van het ruimtebeslag is een belangrijke factor en daarnaast heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat bij het realiseren van een dergelijk aantal woningen, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het realiseren van twee extra woningen in het kader van een KGO-regeling in combinatie met de sanering van de bedrijfsbebouwing. Gelet op het vorenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en geen sprake is van strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. 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.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of – generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan

beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

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

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

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

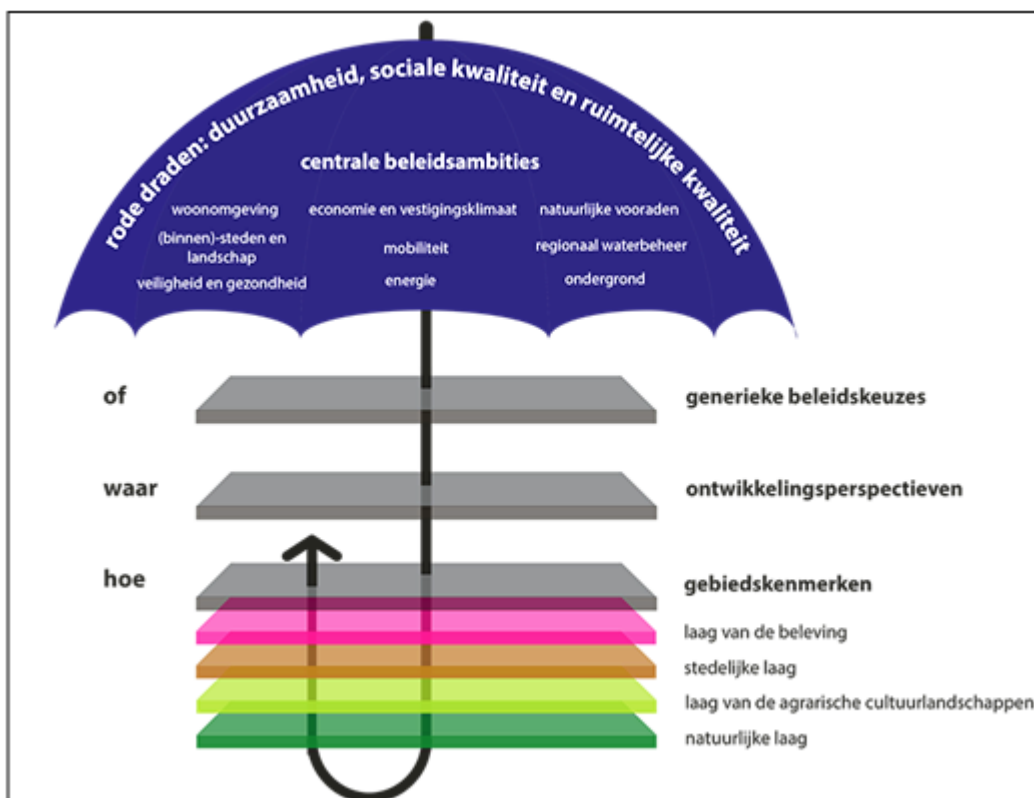
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes ‘Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’, ‘Ruimtelijke kwaliteit’, ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’, de regels met betrekking tot het realiseren van woningen en de regels met betrekking tot grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden relevant. De bijbehorende artikelen 2.1.3, 2.1.5, 2.1.6, 2.2.2, 2.12.4, 2.13.3, 2.13.4 en 2.13.5 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend plan voorziet in een KGO-ontwikkeling waarbij sprake is van de sloop van circa 975 m² aan bedrijfsbebouwing en de sanering van overtollige erfverharding. Ter compensatie worden twee reguliere woningen gebouwd en het gehele erf landschappelijk ingepast. Per saldo is er dan ook sprake van een afname aan bebouwing in het buitengebied. Er is daarmee sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voldoet aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening.

Artikel 2.1.5 lid 1: Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling voorziet in een toename van de ruimtelijke kwaliteit, door sloop van bebouwing zonder vervolgfunctie en de landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie. Tevens wordt gesteld dat de ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief, voldoet aan het uitvoeringsmodel en aan de provinciale vier-lagen benadering. In komende subparagrafen wordt daar nader op ingegaan. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.5.

Artikel 2.1.6 lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1 en 2.1.6 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Op het geheel is door het Oversticht een advies gegeven, die als basis heeft gediend bij het opstellen van het landschapsplan. Tevens is de benodigde KGO-investering in beeld gebracht, waaruit is gebleken dat er sprake is van voldoende investeringen.

In paragraaf 2.1.5 en paragraaf 4.3.2 wordt nader ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk KGO-beleid. Hieruit blijkt dat de ontwikkelingsruimte in overeenstemming is met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Om de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing en aanvullende kwaliteitsprestaties te verzekeren is er in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening.

Artikel 2.2.2 lid 1: Realisatie nieuwe woningen

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van twee compensatiewoningen in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale (eigen) behoefte. Daarom is voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.13.3:

Grondwaterbeschermingsgebieden in intrekgebieden

Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Artikel 2.13.4:

Niet-risicovolle functies in grondwaterbeschermingsgebieden

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 kunnen in grondwaterbeschermingsgebieden ook nieuwe niet-risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe.

Artikel 2.13.5:

Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden kunnen in intrekgebieden ook nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe.

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikelen 2.13.3, 2.13.4 en 2.13.5 zijn hierna opgenomen:

- niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- harmoniërende functies: functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning.
- grote en grootschalige risicovolle functies: functies die gelet op de risico's voor de grondwaterkwaliteit én als zodanig, ongewenst zijn in grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden.
- stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.13.3, 2.13.4 en 2.13.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval ligt het plangebied binnen het grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied. Zoals beschreven, wordt een bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonbestemming en wordt diverse bebouwing gesloopt. Harmoniërende functies en niet-risicovolle functies gaan goed samen met drinkwaterwinning en grondwaterbescherming. Deze worden aangeduid als toelaatbaar.

Onder harmoniërende functies worden onder andere verstaan: extensieve landbouw, extensieve recreatie, kleinschalige verblijfsrecreatie, natuur, bosbouw (nieuwe) landgoederen en buitenplaatsen. Woningbouwontwikkelingen met meer dan 10 woningen worden als risicovol aangemerkt¹. Het gaat in dit geval om slechts twee woningen, waarmee het als een niet risicovolle functie wordt gezien. Bovendien worden bedrijfsterreinen wel gezien als risicovol. In dit geval wordt een bedrijfsbestemming opgeheven, waarmee er sprake is van een verbetering.

Nieuwe niet-risicovolle functies en harmoniërende functies zijn toegestaan, mits wordt voldaan het stand-stillprincipe (beginsel dat gericht is om verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging te voorkomen).

Er is sprake van een nieuwe niet-risicovolle functie waarbij, gezien de aard van de ontwikkeling, wordt voldaan aan het stand-stillprincipe. In de regels van het bestemmingsplan is ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater binnen het intrekgebied de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - intrekgebied' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', conform geldend bestemmingsplan, opgenomen. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.13.3 en 2.13.4 en 2.13.5 uit de Omgevingsverordening.

4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Afbeelding 4.2 is een uitsnede van de overzichtskaart ontwikkelingsperspectieven met daarbij het plangebied aangegeven met de rode contour.

¹ Aan de slag met de methodiek 'gebiedsgerichte grondwaterbescherming' (Tauw, 11 augustus 2009)



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

‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

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

Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectief’

Het karakter van het gebied, met een mix van meerdere functies, maakt dat een nuancering ten aanzien van het ontwikkelingsperspectief nodig is. Het gebied is dan ook niet alleen geschikt voor agrarische functies, maar ook voor woningen. Dit is inherent aan het veranderende platteland, waar er sprake is van schaalvergroting en een afname van het aantal agrarische bedrijven. Bovendien is er in dit geval geen sprake van aantasting van de gebruiksmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. In paragraaf 5.5 en 5.6 wordt hier nader op ingegaan. De nieuwe woonerven worden op passende wijze in het bestaande landschap ingepast. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven.

4.2.4.3 Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor het plangebied geen specifieke eigenschappen vanuit deze laag gelden.

1. De “Natuurlijke laag”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype ‘Beekdalen en natte laagtes’. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag”. Het plangebied is met de rode belijning ingetekend.



Afbeelding 4.3 Uitsnede ‘Natuurlijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Beekdalen en natte laagtes”

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.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

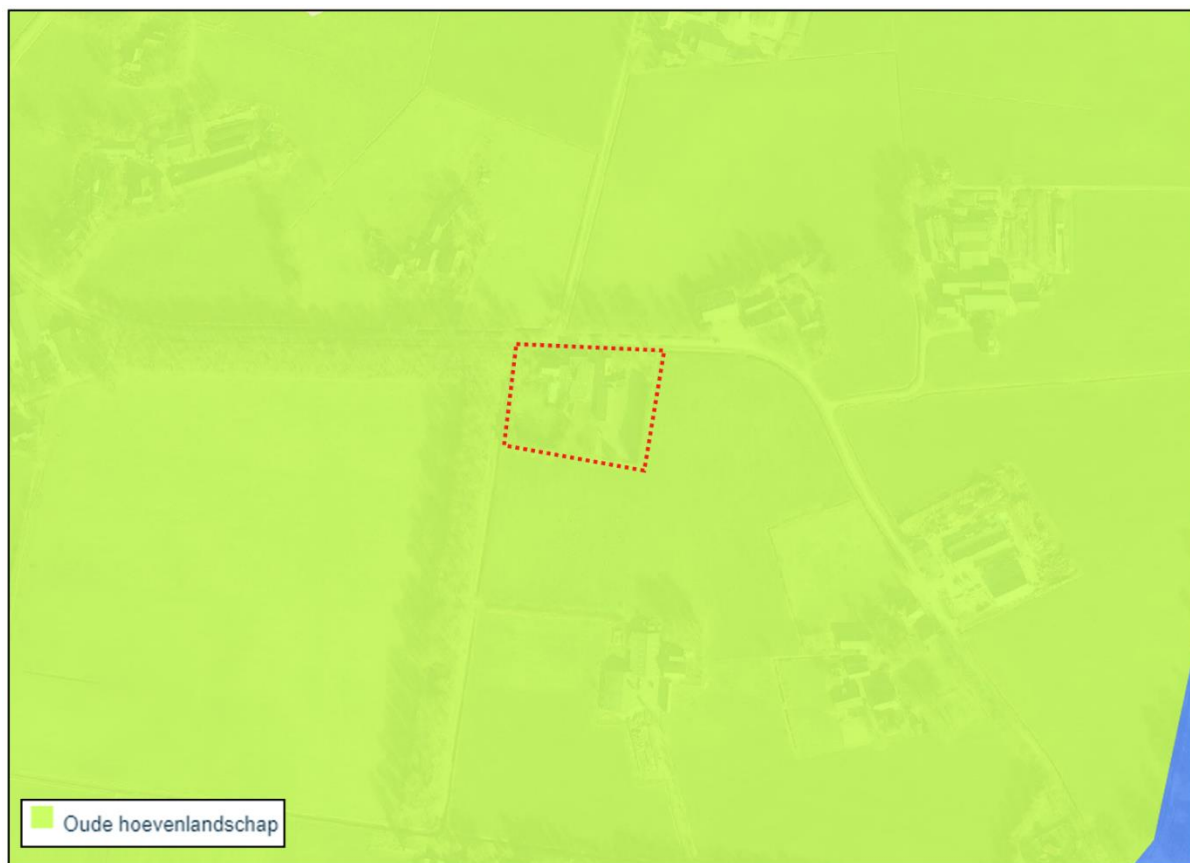
Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

Ter plaatse van het plangebied is niet of nauwelijks nog iets waarneembaar van de oorspronkelijke gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’. Dit heeft te maken met het feit dat de gronden in gebruik zijn ten behoeve van de bedrijfsfunctie.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de “Natuurlijke laag” geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype ‘Oude hoevenlandschap’. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het agrarische cultuurlandschap”. Het plangebied is met de rode belijning aangegeven.



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

"Oude hoevenlandschap"

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrasterijk met veel variatie op de korte afstand.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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

In voorliggend geval is een erfinrichtingsplan opgesteld om het erf conform de geldende gebiedskenmerken landschappelijk in te passen. In het erfinrichtingsplan is aandacht besteed aan de manier waarop de landschappelijke inpassing in overeenstemming is met de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap'. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3. Op deze plek wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De "Laag van de beleving"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van de beleving" aangeduid met het gebiedstype 'Donkerte'. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van de beleving". Het plangebied is aangeduid met de rode contour.



Afbeelding 4.5 Uitsnede 'Laag van de beleving' (Bron: Provincie Overijssel)

"Donkerte"

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van de beleving"

Gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkelingen is van een onevenredige toename van het lichtniveau ter plaatse geen sprake. Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen afbreuk doet aan de "Laag van de beleving".

4.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

4.2.5.1 Algemeen

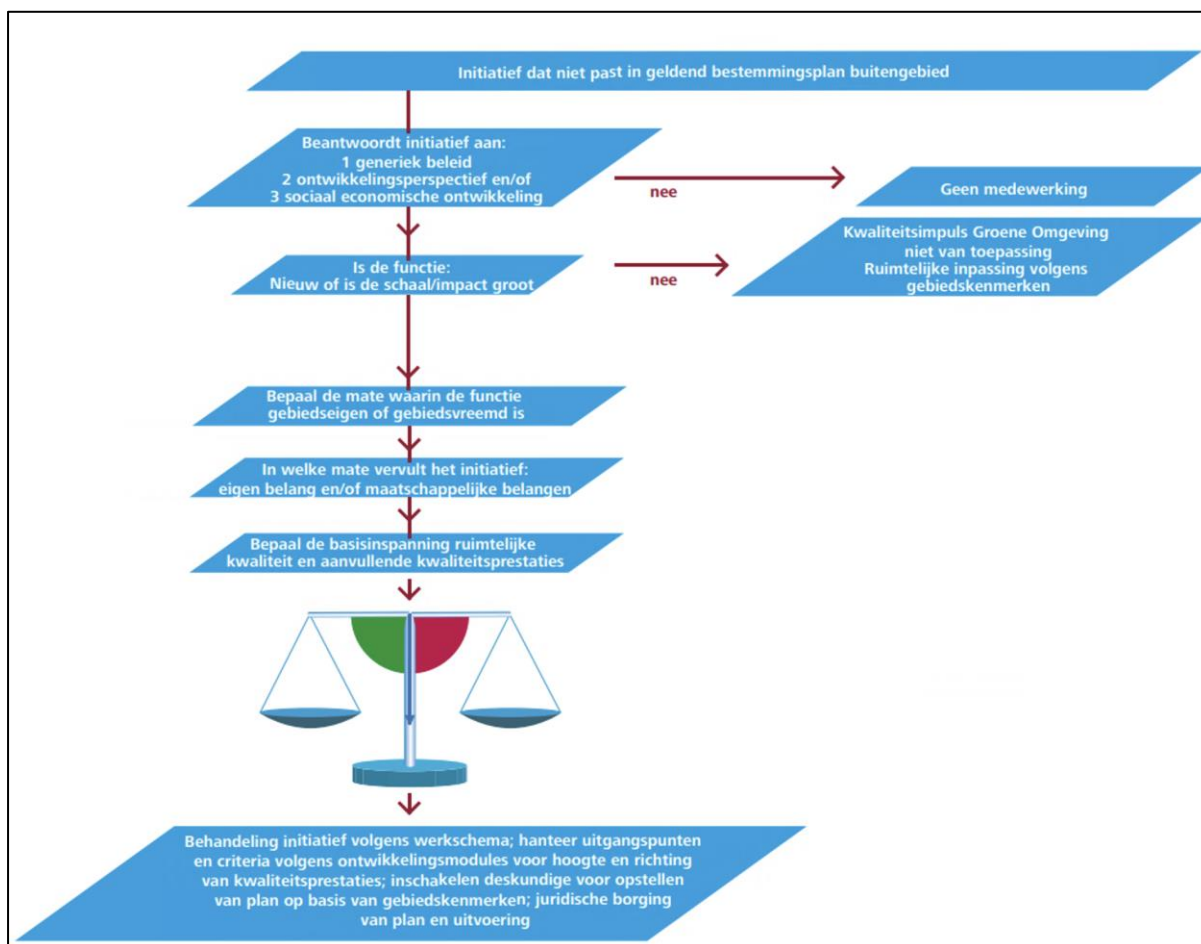
De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

4.2.5.2 Methodiek

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dient het volgende model gevolgd te worden:



Afbeelding 4.6 Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: provincie Overijssel)

4.2.5.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Generiek beleid

Zoals blijkt uit de toetsing aan de generieke beleidskeuzes in subparagraaf 4.2.4.1, brengen deze generieke beleidskeuzes geen belemmering met zich mee. Korte tijdshalve wordt verwezen naar deze subparagraaf.

Ontwikkelingsperspectieven

In subparagraaf 4.2.4.2 is getoetst aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling goed aansluit en passend is binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. Korte tijdshalve wordt verwezen naar deze subparagraaf.

Gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling

Het agrarisch gebied is van oorsprong een gebied dat gebruikt wordt door agrarische bedrijven. De woonfunctie komt echter steeds vaker voor in het buitengebied, vaak als gevolg van stoppende agrarische bedrijven en daaraan gerelateerde ontwikkelingen zoals Rood-voor-Rood en KGO-ontwikkelingen. De ontwikkeling wordt daarmee getypeerd als een 'weinig gebiedseigen' ontwikkeling.

Schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving

In voorliggend geval gaat het om een relatief kleinschalige ontwikkeling. Het bestemmingsvlak wordt niet uitgebreid en de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen is niet groter dan in de huidige situatie het geval is. Bovendien is er sprake van een adequate landschappelijke inpassing, aansluitend bij de gebiedskenmerken. Hierdoor past het vernieuwde erf in haar omgeving. De impact op de omgeving wordt geschaald op laag.

Eigen belang of maatschappelijk belang

De voorgenomen ontwikkeling dient primair het eigen belang. De ontwikkeling zorgt wel voor een verbetering van de ruimtelijke uitstraling/ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Dit omdat de leegstaande bebouwing zal verdwijnen. Dit komt de toekomstbestendigheid van het plangebied ten goede, wat tevens bijdraagt aan een vitaal buitengebied. De ontwikkeling wordt hiermee ingeschaald op een 'beetje' maatschappelijk.

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestaties

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kan worden volstaan met de landschappelijke inpassing van het geheel. Verwezen worden naar paragraaf 3.1.2.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid. Daarnaast is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie 'Rijssen-Holten 2010-2020'

4.3.1.1 Algemeen

De structuurvisie voor de gemeente Rijssen-Holten kent een plantermijn van ongeveer 10 jaar, tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De structuurvisie is een visie met een korte termijnplanning, met een actualisatie van het bestaande beleid en met afgestemd nieuw beleid. Daarnaast biedt de structuurvisie tevens een doorkijk naar de langere termijn, om transformaties voor de langere termijn nu al in te kunnen zetten.

De structuurvisie is tot stand gekomen op basis van een verkenning van de gemeente en haar beleid. Op basis van de verkenning is een nota van uitgangspunten opgesteld. Op basis van de nota van uitgangspunten zijn

verschillende scenario's geformuleerd en vervolgens een visie met de majeure projecten. Samen hebben de verschillende stappen tot de structuurvisie Rijssen-Holten geleid. Het doel van deze structuurvisie is het behouden en versterken van de eigen economische kracht van de gemeente Rijssen-Holten, het bundelen van verstedelijking, het veiligstellen van de groene ruimte en het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

4.3.1.2 Ambitie

De ambitie van de gemeente Rijssen-Holten is om haar bovenlokale functie te behouden en vervolgens een kwaliteitsslag te maken. De gemeente wil haar bovenlokale functie voor zichzelf en de omgeving behouden en uitbreiden omdat dat belangrijk is voor de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de gemeente. De inwoners dienen ook trots te zijn op hun gemeente, daarvoor wil de gemeente haar identiteit en samenhang uitbouwen en versterken. Het benutten van gelaagdheid, de economische transformatie, de nadruk op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid staan centraal.

4.3.1.3 Thema's

De gemeente Rijssen-Holten heeft haar visie onder andere uiteengezet in een aantal thema's. Dit betreffen de thema's:

- Wonen;
- Werken;
- Verkeer;
- Landelijk gebied, groen en water;
- Centra;
- Recreatie, toerisme en cultuur.

In het voorliggende geval is met name het thema 'Landelijk gebied, groen en water' van belang. Het thema wordt hieronder nader toegelicht.

Landelijk gebied, groen en water

Het landelijk gebied kenmerkt zich door een grote diversiteit. De landbouw is een belangrijke gebruiker van de groene ruimte. Het westelijk deel van de gemeente heeft vooral een landbouwkundig gebruik. Een deel ervan is aangewezen als zogenaamd Landbouwontwikkelingsgebied waar ontwikkelingsruimte is voor de intensieve veehouderij. Naast landbouw zijn er ook belangrijke andere gebruikersvormen. Natuur en landschap zijn daarbij allereerst van belang. Er is sprake van hoogwaardige natuur in het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug. Daarnaast dragen ook de enken bij Holten, het open gebied ten westen van Rijssen, de bossen ten zuiden van Rijssen en de Regge bij aan de kwaliteit van natuur en landschap. Recreatie en toerisme zijn van oudsher bij Holten van groot belang. Ook voor Rijssen neemt het belang hiervan toe. In het buitengebied zijn daarnaast diverse andere functies te vinden.

Ontwikkelingen in en grenzend aan het landelijk gebied zijn niet zondermeer toegestaan. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel geeft kwaliteitsprestaties als voorwaarden voor 'grootschalige' ontwikkelingen in het buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen dienen in ieder geval te voldoen aan een goede ruimtelijke inpassing.

Aanvullende kwaliteitsprestaties zijn nodig voor:

- ontwikkelingen in de stads- en dorpsrandzones;
- ontwikkelingen die primair gericht zijn op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (zoals rood-voor-groen op bestaande landgoederen, nieuwe landgoederen, knoopperven en rood-voor-rood);
- nieuwvestiging of grootschalige uitbreiding van verblijfsrecreatie en agrarische en niet-agrarische bedrijven;
- nieuwe woningen, nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijven en voor intensieve agrarische teelten.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie 'Rijssen-Holten 2010-2020'

Voorliggend initiatief gaat uit van de realisatie van twee compensatiewoningen in het kader van een KGO-ontwikkeling. Met deze ontwikkeling is er sprake van een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Enerzijds is deze reeds behaald door de sloop van de ontsierende gebouwen. Anderzijds wordt deze impuls behaald door landschappelijke inpassing en de aanvullende KGO-investeringen die in het kader van dit plan uitgevoerd worden (zie bijlage 1). Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

4.3.2 Kadernota landelijk gebied

4.3.2.1 Algemeen

Op 15 december 2011 heeft de gemeenteraad de Kadernota landelijk gebied vastgesteld. Hierin worden de ruimtelijke beleidskaders beschreven die fungeren als toetsings- en afwegingskader voor ontwikkelingen in het landelijk gebied die niet in het bestemmingsplan geregeld zijn. In maart 2013 heeft een aanvulling op deze nota ter inzage gelegen, deze is in juni 2015 vastgesteld. De Kadernota landelijk gebied beschrijft welke ruimtelijke beleidskaders van toepassing zijn op een ruimtelijke ontwikkeling.

Voor dit project zijn de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het thema 'Wonen' van toepassing.

4.3.2.2 Thema 'Wonen'

Algemeen

De gemeente Rijssen-Holten telt drie officiële kernen: de stad Rijssen en de dorpen Holten en Dijkerhoek. Naast de drie kernen zijn er vele gehuchten en buurtschappen. De meeste daarvan hebben hun oorsprong in de gemeente Holten. Daarbij gaat het om Espelo, Beuseberg, Neerddorp, Borkeld, Look, Holterberg, Holterbroek en Ligtenberg.

De bebouwing in het buitengebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van verspreid liggende bebouwing aan kronkelende wegen. Rondom de buurtschappen Holterbroek en Borkeld is er sprake van een open landschap met een blokvormige verkaveling. De woningen en (agrarische) bedrijven liggen als blokken in het landschap. De bossen van de Holterberg en Rijsserberg zijn bijzondere woongebieden. De woningen staan in een groene, parkachtige omgeving. In het landelijk gebied is de havezate De Oosterhof gelegen.

Trends

Tegenwoordig willen veel mensen de drukte van alle dag ontvluchten en 'buiten wonen'. Ook het hobbymatig kunnen uitoefenen van agrarische activiteiten speelt daarbij een rol. Het aantal burgerwoningen in het buitengebied zal de komende jaren toenemen. Dit is niet het gevolg van nieuwbouw in het buitengebied, maar vooral het gevolg van het feit dat (voornamelijk de kleinere) agrarische bedrijven de bedrijfsvoering beëindigen en de bedrijfswoningen vervolgens als burgerwoning in gebruik nemen.

Wonen in het buitengebied biedt bij uitstek de mogelijkheden tot het hobbymatig uitoefenen van agrarische activiteiten. Van deze mogelijkheden wordt ook in het landelijk gebied van Rijssen-Holten gebruik gemaakt. Beleid als 'Rood voor Rood' en beleid over vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) stimuleert de mogelijkheden om in het buitengebied te wonen. Het is te verwachten dat deze trend de komende jaren gaat doorzetten.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Kadernota Landelijk gebied'

In voorliggend geval gaat het om een KGO-ontwikkeling waarbij nieuwe woningen worden gerealiseerd. Het sluit aan op de toenemende vraag naar woningen in het buitengebied. De ontwikkeling zorgt voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en het op een verantwoordelijke wijze landschappelijk inpassen van het geheel in de omgeving. Omliggende (agrarische) bedrijven ondervinden geen hinder van de compensatiewoning. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten

Daarnaast is de ontwikkeling in lijn met de beleidsuitgangspunten van het gemeentelijk KGO-beleid. Hier wordt in volgende subparagraaf op ingegaan.

4.3.3 Aanvulling Kadernota 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'

4.3.3.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 4 juni 2015 een aanvulling op de Kadernota, 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' vastgesteld. In het beleidsstuk 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' is onder andere de toepassing van de KGO uiteengezet.

Hierna zijn de voor dit project van toepassing zijnde beleidsuitgangspunten ten aanzien KGO beschreven en wordt hieraan getoetst.

4.3.3.2 KGO

De Omgevingsvisie Overijssel biedt aan gemeenten beleidsruimte voor ruimtelijke ontwikkelingen. Beleidsruimte die ook ontwikkelingen in de groene ruimte (onder voorwaarden) mogelijk maakt. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: KGO) is het nieuwe kwaliteitsinstrument voor het landelijk gebied.

Kort gezegd houdt KGO in dat in het buitengebied grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn.

Kort moeten aan het volgende worden voldaan:

1. de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn toegepast;
2. er sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen zijn voor de uitbreiding;
3. de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt conform de catalogus Gebiedskenmerken;
4. aangetoond is dat verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden worden gecompenseerd door investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Voor het vaststellen van de hoogte van de investering om evenwicht te krijgen tussen de nieuwe ontwikkeling en de (verbetering of herstel van de) ruimtelijke kwaliteit, is een rekenmethode opgesteld. Hiermee kan de ontwikkeling op waarde worden gezet. Eenvoudig gezegd komt het er op neer dat er als gevolg van het initiatief een meerwaarde van de betrokken gronden van het initiatief ontstaat. Dit moet (gedeeltelijk) worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Aanvulling Kadernota 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'

Zoals in paragraaf 4.2.5 reeds aangetoond, is de ontwikkeling in overeenstemming met de KGO systematiek. Er is een berekening gemaakt op basis van het gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is middels deze berekening aangetoond dat de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming zijn met de ontwikkelingsruimte. De gemeente heeft deze berekening geaccordeerd.

Hierna wordt getoetst of aan de vier voorwaarden van het KGO-beleid voldaan wordt.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Voorliggend plan voorziet in een KGO-ontwikkeling waarbij sprake is van de sloop van circa 975 m² aan bedrijfsbebouwing en de sanering van overtollige erfverharding. Ter compensatie worden twee reguliere woningen gebouwd en het gehele erf landschappelijk ingepast. Per saldo is er dan ook sprake van een afname aan bebouwing in het buitengebied. Er is daarmee sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Sociaaleconomische en maatschappelijke redenen

De ontwikkeling zorgt wel voor een verbetering van de ruimtelijke uitstraling/ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Dit omdat de leegstaande bebouwing zal verdwijnen. Dit komt de toekomstbestendigheid van het

plangebied ten goede, wat tevens bijdraagt aan een vitaal buitengebied. Hiermee zijn er sociaaleconomische redenen voor de ontwikkeling.

Ruimtelijke kwaliteit en landschappelijk/ecologische waarden

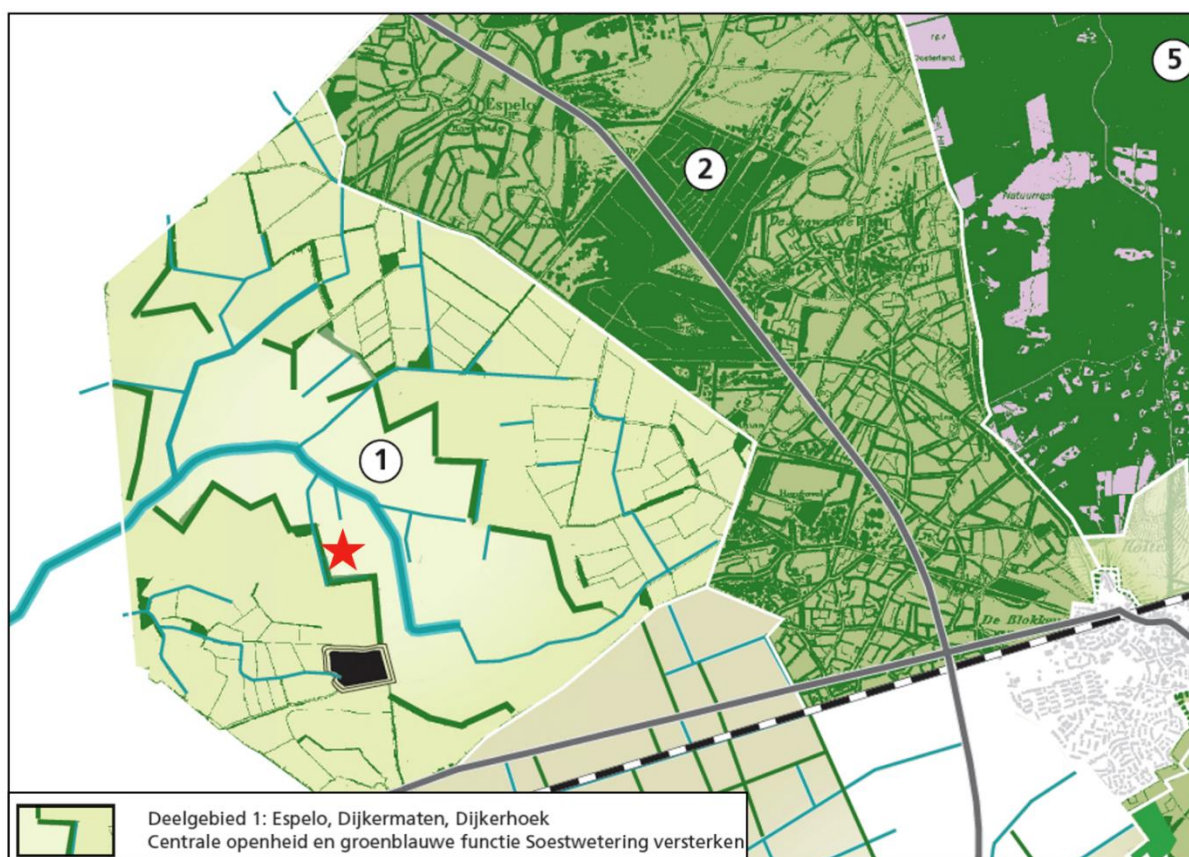
Door de sloop van de gebouwen, de landschappelijke inpassing en de realisatie van de gewenste beeldkwaliteit wordt de ruimtelijke kwaliteit fors versterkt. Uit de uitgevoerde quickscan ecologie (5.7) blijkt daarnaast dat er geen sprake is van negatieve ecologische effecten. Hiermee is tevens aangetoond dat er geen sprake is van verlies van ecologische en/of landschappelijke waarden. Tot slot wordt vermeld dat de provincie Overijssel kan instemmen met de ontwikkeling.

4.3.4 Landschapsonwikkelingsplan

4.3.4.1 Algemeen

De gemeente Rijssen-Holten heeft een landschapsonwikkelingsplan (LOP) vastgesteld (december 2007), waarin het landschap van de gemeente en de omgeving wordt beschreven. Dit LOP bestaat uit een viertal onderzoeksdelen, welke zijn ondergebracht in een drietal rapportages. Een daarvan, de landschapsonwikkelingsvisie, is de schakel tussen gebiedsbeschrijving en uitvoering. Vanuit de kaders van het streekplan en de reconstructiezonering zijn een aantal hoofdkeuzes opgebouwd. De keuzes en visies op hoofdlijnen zijn vertaald naar een specifieke deelgebieden.

Het plangebied ligt in het deelgebied 'Espelo, Dijkermaten en Dijkerhoek'. In afbeelding 4.7 is een uitsnede van de deelgebieden van het LOP opgenomen waarin de ligging van het plangebied met de rode ster is aangegeven.



Afbeelding 4.7 Espelo, Dijkermaten, Dijkerhoek LOP (Bron: gemeente Rijssen-Holten)

4.3.3.2 Deelgebied 1: Espelo, Dijkermaten en Dijkerhoek

In dit deelgebied staat optimalisering van de agrarische bedrijfsvoering centraal, rekening houdend met de aanwezige grondwaterwinning en de beplantingsstructuur van de ruilverkaveling.

Opgaven voor deelgebied Espelo, Dijkermaten en Dijkerhoek zijn:

- behoud en versterking van het landschapsbeeld aangelegd tijdens de ruilverkaveling Markelo-Holten (jaren 70-80);
- vergroting van de openheid in het stroomgebied van de Soestwetering is wenselijk, ter bevordering van de herkenbaarheid en het contrast met de omgeving;
- de Soestwetering moet beter herkenbaar worden als blauwe drager van dit deelgebied (conform Waterlood);
- optimaliseren van de grondgebonden landbouw in het hele gebied mogelijk maken;
- mogelijk inplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven in het landbouwon ontwikkelingsgebied;
- Dijkerhoek kan beperkt groeien, met aandacht voor het verzachten van de overgang tussen dorp en buitengebied;
- Vergroten van de herkenbaarheid van het grondwaterbeschermingsgebied en het waterwingebied.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsontwikkelingsplan'

De uitgangspunten zoals verwoord in het LOP, behorende bij deelgebied 1, zijn als uitgangspunt genomen bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan. Op deze manier ontstaat een ruimtelijke ontwikkeling die op een verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap en aansluit bij de gebiedskenmerken van het bijbehorende landschap. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt conform het landschapsontwikkelingsplan.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid. Het voornemen draagt bij aan de sociaal-economische vitaliteit van het landelijk gebied, alsmede het versterken van de ruimtelijke kwaliteit door te investeren in de landschappelijke inpassing van het perceel.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van geluidsgevoelige functies, namelijk de woningen. In dit geval liggen de woningen binnen de wettelijke geluidszone van de Maneschijnsweg. De Maneschijnsweg betreft echter een zeer rustige weg die uitsluitend door bestemmingsverkeer wordt gebruikt. Hierdoor kan redelijkerwijs worden verwacht dat de voorkeurswaarde wordt gehaald. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeer wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

In de nabije omgeving van het plangebied liggen geen spoorwegen en gezoneerde bedrijventerreinen. Daarom zijn de aspecten 'railverkeerslawaaï' en 'industrialawaai' niet relevant.

In paragraaf 5.5 (milieuzonering) wordt aan de hand van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' nader ingegaan op de milieubelasting van de ontwikkeling op de omgeving.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Verkennd bodemonderzoek

In dit geval is door Van der Poel B.V. in 2017 een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de compensatiewoningen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen:

- In de bovengrond is PAK en PCB aangetroffen in een gehalte dat de achtergrondwaarde overschrijdt. De tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) wordt niet overschreden;
- In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen;
- In het grondwater is er barium verhoogd ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en het milieu niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

Aanvullend onderzoek

Het onderzoek uit 2017 richtte zich enkel op de compensatiewoningen en de locatie ter plaatse van het kantoor. Dit onderzoek is in 2021 aangevuld, waarbij het onderzoek uit 2017 is geactualiseerd en tevens de locatie van de te slopen en herbouwen woning (nummer 24 en 26) is meegenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het gehele onderzoek is in bijlage 4 van deze toelichting opgenomen.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond. De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee verworpen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vorm geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om

stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 **Situatie plangebied**

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 **Conclusie**

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

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

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

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

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

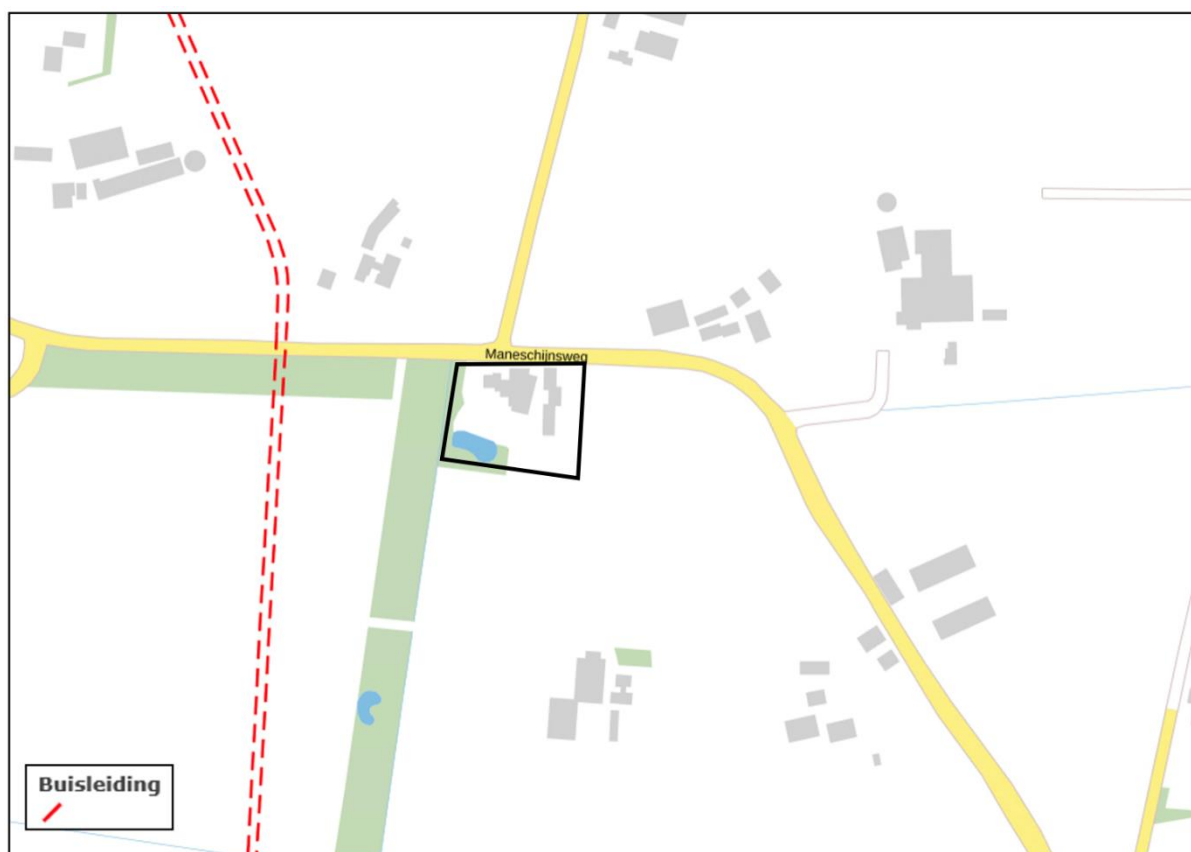
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat in en nabij het plangebied een aantal aardgastransportleidingen aanwezig zijn. De leidingen liggen op een afstand van circa 120 meter afstand van het projectgebied.

Het betreffen de leidingen met kenmerk A-523 en A-529. Beide leidingen beschikken over een uitwendige diameter van 1.220 millimeter en een werkdruk van 66,20 bar.

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

Voor dergelijke leidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 540 meter en de 100% letaliteitsgrens op 210 meter afstand. Het plangebied ligt dus binnen de afstand waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico benodigd is. Er is in dit geval namelijk sprake van het toevoegen van kwetsbare objecten, namelijk twee woningen.

Of er al dan niet sprake is van het verhogen van het groepsrisico is afhankelijk van:

- De aanwezige populatiedichtheid;
- De op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen;
- het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, vergeleken met de oriëntatiewaarde;
- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de leiding(en) om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

In dit geval is de verwachte populatiedichtheid in de nieuwe situatie lager dan in de oude situatie. Er worden namelijk twee woningen toegevoegd. Dit betreffen kwetsbare objecten. Op basis van het handboek buisleidingen in bestemmingsplannen wordt voor woningen een gemiddelde van 2,54 personen per woning aangehouden. Dit maakt 5,08 personen als gevolg van deze ontwikkeling. In de huidige situatie is er echter een bedrijfsbestemming aanwezig, waarbinnen een aannemersbedrijf toegestaan is. Het aannemersbedrijf bestond uit een kantoor en een werkplaats, waar gemiddeld 15-20 mensen per dag aanwezig waren. Er is in dit geval dan ook sprake van een afname van de populatiedichtheid. Daarmee is er tevens sprake van een afname van het groepsrisico. De oriëntatiewaarde kan immers niet stijgen nu er planologisch gezien sprake is van een afname van de personendichtheid. Een nader onderzoek in het kader van externe veiligheid wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Overigens is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten en in meerdere richtingen te ontvluchten, mocht er zich een calamiteit voordoen.

5.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vorm geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Holten, in een gebied waar geen sprake is van een matige tot sterke functiemenging. Gelet op het vorenstaand wordt gesteld dat het gebied is aan te merken als een ‘rustige woonwijk’.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);

2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie. Er is geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende functies.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

In de omgeving van het plangebied liggen verscheidene agrarische bedrijven. Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor geluid.

In de onderstaande tabel zijn deze bedrijven weergegeven, waarbij tevens de functie, milieucategorie, richtafstand (m.u.v. geur) en daadwerkelijke afstand tot het plangebied zijn weergegeven. De daadwerkelijke afstand is gemeten van de grens van het bouwvlak van de belastende functie tot de grens van het bestemmingsvlak van de dichtstbijzijnde gevoelige functie (betreffende de woningen).

Functie	Milieucategorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Intensieve veehouderij (Maneschijnsweg 21-23)	4.1	50 m (geluid)	60 m
Intensieve veehouderij (Maneschijnsweg 19)	4.1	50 m (geluid)	190 m
Houtbedrijf (functie houtzagerij en timmerwerfabriek (Maneschijnsweg 20b)	3	100 m (geluid)	190 m

Zoals uit voorgaande tabel blijkt, wordt de richtafstand in alle gevallen gehaald. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt, temeer omdat er geen sprake is van nieuwe milieugevoelige functies op een kortere afstand dan nu het geval is.

Opgemerkt wordt dat ter plaatse van het perceel aan de Maneschijnsweg 21-23 reeds geen sprake meer is van het houden van vee. Ter plaatse is een groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders aanwezig. Gezien het feit dat er reeds woningen op korte afstand liggen, is het ook niet aannemelijk dat ter plaatse in de toekomst intensieve veehouderijactiviteiten zullen plaatsvinden. Voor een dergelijke functie geldt tevens een afstand van 50 meter voor geluid. Deze afstand wordt gehaald.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van geurgevoelige functies. In de nabijheid van het plangebied liggen twee intensieve veehouderijen. Voor deze veehouderijen gelden geen vaste afstanden, maar geuremissiecontouren.

In dit geval bedraagt de afstand tussen het plangebied en de veehouderij aan de Maneschijnsweg 19 circa 190 meter. Gezien deze afstand wordt verwacht dat in het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd wordt dit agrarische bedrijf niet beperkt, aangezien er in het plangebied reeds sprake is van gevoelige functies (bedrijfswoningen). Deze zijn reeds beschermd tegen agrarische bedrijven, met de ontwikkeling veranderd dit niet. Ook komen de compensatiewoningen niet op een kortere afstand van het bedrijf dan de bestaande bedrijfswoning.

Het agrarisch bedrijf aan de Maneschijnsweg 21-23 ligt op een kortere afstand, namelijk circa 60 meter. Ook in dit geval geldt dat het agrarisch bedrijf niet wordt beperkt, aangezien de huidige bedrijfswoning in het plangebied reeds is beschermd. Door de herbouw van deze woning én de realisatie van twee compensatiewoningen wordt de afstand niet verkleind.

Er moet echter wel aangetoond worden dat er in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiertoe is een nadere toelichting nodig. Ter plaatse van dit perceel is reeds geen sprake meer van een intensieve veehouderij. Ter plaatse is een groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders aanwezig. Gezien het feit dat er reeds woningen op korte afstand liggen, is het ook niet aannemelijk dat ter plaatse in de toekomst intensieve veehouderijactiviteiten zullen plaatsvinden. Voor een groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders gelden geen geuremissiecontouren.

Hierdoor kan redelijkerwijs verwacht worden dat er t.a.v. het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de 'Sallandse Heuvelrug' en ligt op een afstand van 3,1 kilometer van het plangebied. In dit geval is er door BJZ.nu een stikstofberekening uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage 5 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

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

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN (bestaande natuur NNN, land) ligt op circa 1 kilometer afstand ten opzichte van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand (circa 1 kilometer, het NNN kent geen schaduwwerking) en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.7.3.2 Afweging

In dit geval is door Natuurbank Overijssel een quickscan ecologie uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is als bijlage 6 opgenomen.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezet

een amfibie er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels in het plangebied. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied.

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

Als gevolg van het verwijderen van strooisel en bladeren en uitvoeren van grondverzet, wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier en/of amfibie gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier en/of amfibie beschadigd en vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, en die mogelijk gedood worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels niet af.

5.7.4 Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen activiteit en nader onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht. Vaststelling van dit bestemmingsplan heeft tevens geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Rijssen-Holten heeft de archeologische verwachtingswaarden doorvertaald in het geldende bestemmingplan "Buitengebied Rijssen-Holten". Op basis van het bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatsen van het plangebied deels voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog' en deels van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog'.

Voor gronden met een hoge verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Voor gronden met een middelhoge verwachting ligt deze grens bij bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 centimeter.

Deze onderzoeksgrenzen worden niet gehaald. Bovendien is de locatie reeds grotendeels verstoord door de aanwezige bebouwing en verharding. Een archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Ter bescherming van de archeologische waarden, zijn de geldende archeologische dubbelbestemmingen overgenomen in het voorliggend bestemmingsplan.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

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

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

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

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

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 3,1 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Dit is ook gebleken uit de stikstofberekening (zie paragraaf 5.6). Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de buiten werking stelling van een aannemersbedrijf en de realisatie van twee compensatiewoningen. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet (onevenredig) toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

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

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

6.1.5 Gemeentelijk beleid

Watervisie Rijssen-Holten (2009)

De 'Watervisie Rijssen-Holten' (2009) geeft voor het grondgebied van Rijssen-Holten sturing aan het (ruimtelijke) waterbeleid van zowel de gemeente als de waterschappen. Voor het gehele gemeentelijk

grondgebied is, op hoofdlijnen, een visie opgesteld. De visie is meer uitgewerkt voor de stedelijke kern Rijssen en zijn omgeving en de kern Holten en zijn omgeving. De Watervisie is richtinggevend voor meer operationele planvormen, zoals de ruimtelijke plannen (structuurvisies, bestemmingsplannen) en het (verbreed) gemeentelijk rioleringsplan (vGRP).

Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 t/m 2022

Het inzamelen en verwerken van afvalwater en hemelwater is een taak van de gemeente. Het waterschap zorgt vervolgens voor de zuivering van het afvalwater. In 2008 zijn bovendien de gemeentelijk watertaken verbreed; de gemeente heeft een regierol gekregen in de aanpak van structurele grondwateroverlast in het stedelijk gebied.

De gemeente Rijssen-Holten wil dat de gemeente een prettige leefomgeving is en blijft, nu en in de toekomst. Hiervoor zijn, op het vlak van gemeentelijk waterbeheer, de volgende maatschappelijke doelen van belang:

- het beschermen van de volksgezondheid;
- het schoon houden van de bodem en het oppervlaktewater;
- het voorkomen van waterproblemen door hevige regenval;
- het voorkomen en beperken van structureel nadelige gevolgen van grondwaterstanden.

Het bereiken van deze doelen vraagt om een heldere visie op de wijze waarop de gemeente haar zorgplichten invult, en om keuzes. De visie en doelstellingen worden doorgevoerd in concrete maatregelen en onderzoeken gedurende de planperiode van dit GRP. De te leveren inspanning ligt hiermee vast.

In de GRP wordt aangegeven dat de grondeigenaar verantwoordelijk is voor het op eigen perceel treffen van maatregelen voor de inzameling van stedelijk afvalwater en afwatering van hemel- en grondwater. Daarnaast wordt aangegeven dat in de buitengebieden drukriolering is aangelegd. Deze systemen zijn niet bedoeld voor de inzameling van regenwater (RWA), de eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het regenwater dat valt op het eigen terrein. De capaciteit van het systeem is uitgelegd op de afvoer van het huishoudelijke afvalwater vanuit het buitengebied. Aansluiting van de afvoer van verhard oppervlak op de drukriolering is dan ook niet toegestaan.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets wordt toegepast. Het waterschap adviseert hiermee positief. De bijbehorende standaard waterparagraaf is als bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten

Afvoer afvalwater

Er is sprake van een toename van de lozing van huishoudelijk afvalwater. Het afvalwater wordt afgevoerd via het bestaande gemeentelijke (druk)rioolstelsel. Conform de gemeentelijke aansluitverordening zal berekend moeten worden of deze extra afvoer van vuil huishoudelijk afvalwater mogelijk is. Dit zal in het kader van de omgevingsvergunning nader worden uitgewerkt.

Infiltratie hemelwater

Conform gemeentelijk beleid zal alle hemelwater op het terrein, van verhard oppervlak (bestrating en daken) én van eventuele drainage, opgevangen moeten worden op eigen terrein. Hierbij zal bij de dimensionering van de wateropvanglocatie of infiltratievoorziening rekening gehouden moeten worden dat er geen hemelwater afgewenteld wordt. Dit bijvoorbeeld naar lager gelegen terreinen of burenen.

Vorenstaande wordt in dit geval geregeld via de reeds aanwezige vijver. Deze dient tevens als bergingslocatie voor hemelwater, zodat het niet wordt afgewenteld op andere percelen. Deze vijver biedt capaciteit om minimaal 1000 m³ aan waterberging op te vangen. Daarnaast bestaat er tevens op het terrein voldoende groen om het water in op te vangen.

Grondwaterbeschermingsgebied

De ligging van het plan in het grondwaterbeschermingsgebied maakt dat de verandering van functie getoetst moet worden. Oftewel, hoe wordt met deze functieverandering de bescherming van het grondwatergebied voldoende geborgd en de stap vooruit gemaakt.

Zoals beschreven, wordt een bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonbestemming en wordt diverse bebouwing gesloopt. Harmoniserende functies en niet-risicovolle functies gaan goed samen met drinkwaterwinning en grondwaterbescherming. Deze worden aangeduid als toelaatbaar.

Onder harmoniserende functies worden onder andere verstaan: extensieve landbouw, extensieve recreatie, kleinschalige verblijfsrecreatie, natuur, bosbouw (nieuwe) landgoederen en buitenplaatsen. Woningbouwontwikkelingen met meer dan 10 woningen worden als risicovol aangemerkt². Het gaat in dit geval om slechts twee woningen, waarmee het als een niet risicovolle functie wordt gezien. Bovendien worden bedrijfsterreinen wel gezien als risicovol. In dit geval wordt een bedrijfsbestemming opgeheven, waarmee er sprake is van een verbetering. Er is daarmee sprake van een stap vooruit.

Nieuwe niet-risicovolle functies en harmoniserende functies zijn toegestaan, mits wordt voldaan het standstillprincipe (beginsel dat gericht is om verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging te voorkomen).

Er is sprake van een nieuwe niet-risicovolle functie waarbij, gezien de aard van de ontwikkeling, wordt voldaan aan het stap-vooruit principe. In de regels van het bestemmingsplan is ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater binnen het intrekgebied de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - intrekgebied' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', conform geldend bestemmingsplan, opgenomen

² Aan de slag met de methodiek 'gebiedsgerichte grondwaterbescherming' (Tauw, 11 augustus 2009)

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, etc.);

- Nadere eisen: (indien opgenomen) in bepaalde gevallen kan het bevoegd gezag eisen stellen aan de plaats en afmetingen van nieuw te bouwen bebouwing;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: (indien opgenomen) welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval toegestaan dan wel strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: (indien opgenomen) onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel (voormalige aanlegvergunningstelsel) die bepaalt wanneer een omgevingsvergunning benodigd is voor bepaalde werken en/of werkzaamheden.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*

In dit artikel zijn bepalingen omtrent parkeren opgenomen. Deze regels voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein bij elke ontwikkeling.

- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Het gaat hierbij om de volgende: gebiedsaanduidingen

- a. 'overige zone – Archeologische verwachtingswaarde'
- b. 'overige zone – Grondwaterbeschermingsgebied'
- c. 'overige zone – Landschap Espelo, Dijkermaten en Dijkerhoek (deelgebied 1)
- d. 'overige zone – Milieuzonering bedrijven niet-agrarisch'
- e. 'overige zone – Waterintrekgebied'

De algemene aanduidingsregels zijn allen overgenomen vanuit het omgevingsplan. Enige vorm van maatwerk is opgenomen in de overige zone voor archeologische verwachting. In het bestemmingsplan is namelijk een onderzoeksgrens opgenomen van 2.500 m² en een diepte van 0,5 m. in het omgevingsplan is enkel een diepte van 0,5 m opgenomen. Om te voorkomen dat in alle gevallen bij ingrepen dieper dan 0,5 m een archeologisch onderzoek benodigd is, is ervoor gekozen om de onderzoeksgrens van 2.500 m² weer op te nemen.

- *Overige regels (Artikel 9)*

In dit artikel is de voorwaardelijke verplichting opgenomen die voorziet in een landschappelijke inpassing. Er is ervoor gekozen om deze verplichting in de overige regels op te nemen aangezien deze geldt voor twee bestemmingen. Tevens is in deze regels een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden. Deze is in het omgevingsplan in de agrarische bestemming opgenomen, maar aangezien het wenselijk is deze regels voor het gehele grondgebied te laten gelden, is deze bepaling verplaatst naar de overige regels.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

Zoals al eerder aangegeven is dit bestemmingsplan gebaseerd op het omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten. Qua inhoud is er voor de regels aansluiting hierbij gezocht. Dit betekent concreet dat de lay-out gebaseerd is op een bestemmingsplan. Daarop zijn ook de namen van de bestemmingen, artikelen, leden etc. op gebaseerd.

In dit geval gelden er op basis van het huidige planologisch regime van het omgevingsplan de volgende bestemmingen in het plangebied:

- Basisfunctielaag 'Agrarisch landschap – gemengde functies'
- Bestemming 'Bedrijf – Maneschijnsweg 24, 26, 30 en 32 in Holten'

In het nieuwe bestemmingsplan is ervoor gekozen om de gronden rondom de woonerven te voorzien van de basisfunctielaag 'Agrarisch landschap – gemengde functies'. De woonerven hebben de bestemming 'Wonen – Maneschijnsweg 24-32', waarbij per woning een eigen bestemmingsvlak opgenomen is. Hierna wordt op de bestemmingen ingegaan.

Agrarisch - Landschap – gemengde functies (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden in het plangebied waar niet de woningen met bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Door middel van deze agrarische bestemming (zonder bouwvlak), is de bedrijfsbestemming wegbestemd.

De gronden zijn ter plaatse hoofdzakelijk bestemd voor tuin, erf, erfontsluiting en parkeervoorzieningen, hobbymatig agrarisch grondgebruik, waaronder mede begrepen het hobbymatig houden van dieren, anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf en ondergeschikt aan de onderliggende bestemming, het weiden van vee en landschappelijke inpassing.

Ter plaatse is enkel de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen – Compensatiewoningen Maneschijnsweg 24-32 (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de compensatiewoningen, waarbij voor elke woning een eigen bestemmingsvlak is opgenomen. Er is gekozen om voor deze woningen een aparte bestemming op te nemen, aangezien het gaat om woningen met in pandige bijgebouwen en een afwijkende bouwhoogte. De regels wijken in dat opzicht af van de reguliere woonbestemming. Zo zijn er in dit geval enkel regels voor gebouwen, aangezien de hoofd- en bijgebouwen één bouwvolume betreffen. Voor het overige sluiten de bouwregels aan bij het ontwerp-omgevingsplan "Chw Omgevingsplan Buitengebied Rijssen-Holten.

In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen, waarin tevens voorwaardelijke verplichtingen voor landschappelijke inpassing en de uitvoering van het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen.

Tot slot zijn in de milieuregels bepalingen omtrent milieuaspecten opgenomen. Hierin is qua stikstof de bepaling dat een ontwikkeling niet meer emissie mag veroorzaken dan in de bestaande situatie geschrapt. Deze regel zou immers niets mogelijk maken, want al bij de bouw van één enkele woning is er sprake van een verhoogde emissie. Er is echter wel sprake van een goede ruimtelijke ordening. Uit de stikstofberekening is immers gebleken dat er geen sprake is van depositie op nabijgelegen Natura 2000-gebied.

Wonen – Maneschijnsweg 24-32 (Artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de woningen, waarbij voor elke woning een eigen bestemmingsvlak is opgenomen. Voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels is grotendeels aansluiting gezocht bij het ontwerp-omgevingsplan “Chw Omgevingsplan Buitengebied Rijssen-Holten”.

Wel is specifiek bepaald dat per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan. Tot slot is specifiek bepaald dat de afstand van woningen tot de weg 15 meter bedraagt. De vaste afstand van 20 meter voldoet namelijk niet.

In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen, waarin tevens voorwaardelijke verplichtingen voor landschappelijke inpassing en de uitvoering van het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen.

Tot slot zijn in de milieuregels bepalingen omtrent milieuaspecten opgenomen. Hierin is qua stikstof de bepaling dat een ontwikkeling niet meer emissie mag veroorzaken dan in de bestaande situatie geschrapt. Deze regel zou immers niets mogelijk maken, want al bij de bouw van één enkele woning is er sprake van een verhoogde emissie. Er is echter wel sprake van een goede ruimtelijke ordening. Uit de stikstofberekening is immers gebleken dat er geen sprake is van depositie op nabijgelegen Natura 2000-gebied.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

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

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Voorliggend plan wordt gezien de kleinschaligheid en het feit dat dit past binnen het gemeentelijk KGO-beleid niet aan de provincie voorgelegd.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap is geïnformeerd door middel van de digitale watertoets. De watertoets heeft geresulteerd in de 'korte procedure'. Het vooroverleg is hiermee positief afgerond.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gelet op de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Bovendien heeft initiatiefnemer de plannen besproken met de buurt. Er zijn voor zover bekend geen bezwaren kenbaar gemaakt tegen de voorgenomen ontwikkeling.

9.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het vooroverleg is hiermee positief afgerond.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 5 Stikstofberekening

Bijlage 6 Quickscan ecologie

Bijlage 7 Standaard waterparagraaf