

**Buitengebied Rijssen-Holten, herontwikkeling
Leijerweerdsdijk 3 - Raalterweg 52**

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	4
1.2 Huidige planologisch regiem	4
1.3 Bij het plan behorende stukken	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Het initiatief	8
2.1 Aanleiding	8
2.2 Gebiedsbeschrijving	8
2.3 Planbeschrijving	13
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Rijksbeleid	17
3.3 Provinciaal beleid Overijssel	18
3.4 Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 4 Waardentoets	32
4.1 Inleiding	32
4.2 Natuurwaarden	32
4.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden	33
4.4 Water	33
4.5 Conclusie	35
Hoofdstuk 5 Milieuaspecten	36
5.1 Inleiding	36
5.2 Bodem	36
5.3 Geluid	36
5.4 Luchtkwaliteit	38
5.5 Externe veiligheid	39
5.6 Wet geurhinder en veehouderij	42
5.7 Bedrijven en milieuzonering	43
5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	44
5.9 Conclusie	45
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording	46
6.1 Inleiding	46
6.2 Opzet van de regels	46
6.3 Verantwoording van de regels	46
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	49
Hoofdstuk 8 Inspraak en vooroverleg	50
8.1 Inspraak	50
8.2 Vooroverleg	50
8.3 Zienswijzen	50

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

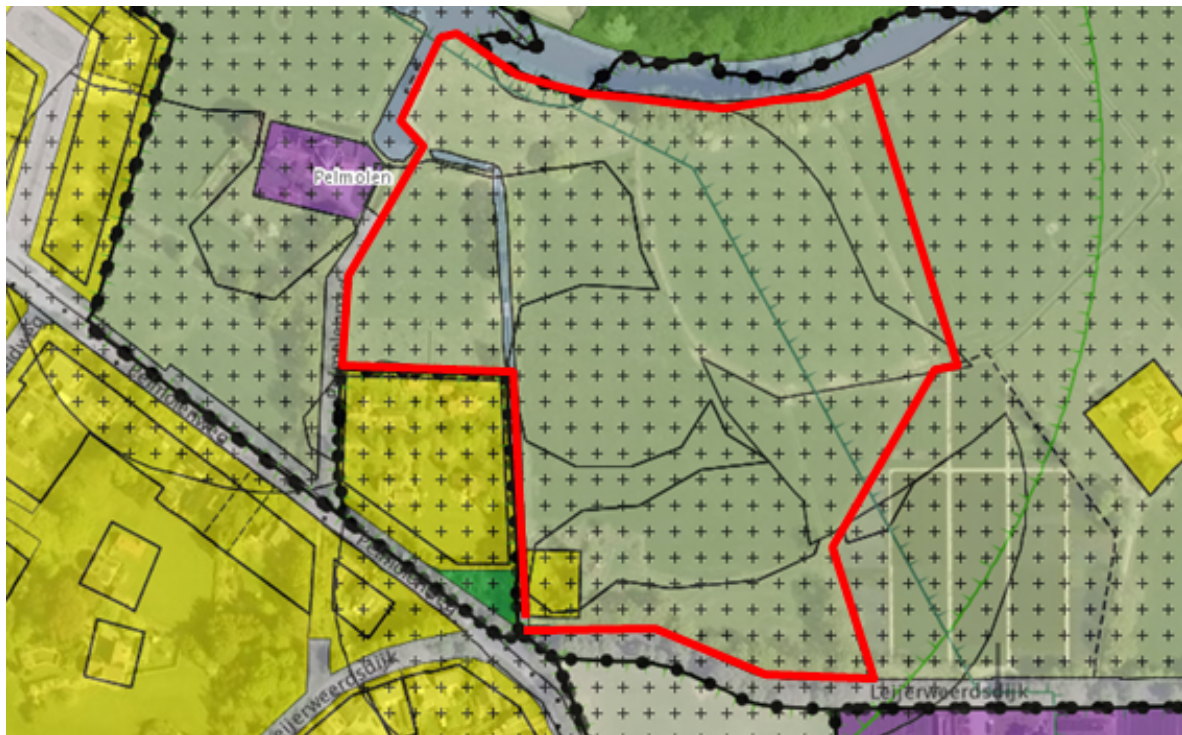
Aan de Leijerweerdijk 3 te Rijssen wordt een landgoed ontwikkeld. Deze ontwikkeling bestaat uit het landschappelijk en natuurlijk inrichten van het landgoed, met daarbij de realisatie van twee woningen met bijgebouwen. Eén van deze woningen is ter vervanging van de bestaande woning aan de Leijerweerdijk 3. Deze woning krijgt een inhoud van 1200 m³ en wordt daarmee groter dan de standaard inhoudsmaat voor woningen van maximaal 750 m³ die de gemeente hanteert. Het bijgebouw wordt 150 m² (in plaats van 100 m²). Deze grotere maten wordt gecompenseerd door het toepassen van het beleid 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving', waarbij o.a. circa 2 hectare aan nieuwe natuur wordt ontwikkeld. De andere woning wordt gerealiseerd door toepassing van het 'Rood voor Rood-beleid'. Op een ander erf, het erf aan de Raalterweg 52 te Holten, wordt hiertoe (ter compensatie) in totaal 1.404 m² aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt.

Tot slot wordt een bestaande ligboxenstal aan de Raalterweg 52 te Holten omgevormd tot bedrijfsverzamelgebouw en in een te handhaven karakteristieke schuur worden plattelandskamerskamers gerealiseerd. Het erf en de omliggende gronden aan de Raalterweg 52 worden daarbij landschappelijk ingepast.

De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening plaats moet vinden.

1.2 Huidige planologisch regiem

De twee plangebieden (Leijerweerdijk 3 en Raalterweg 52) maken onderdeel uit van het bestemmingsplan: 'Buitengebied Rijssen-Holten'. Het huidige erf aan de Leijerweerdijk 3 heeft de enkelbestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' (zie figuur 1). De omliggende gronden hebben de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'. De betreffende gronden hebben daarnaast de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog', 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog' en 'Waarde - Reliëf'. Tot slot geldt voor een groot deel van het plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' en voor een klein deel de gebiedsaanduiding 'reconstruktiewetzone - verweingsgebied'.



Figuur 1: Weergave verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Rijssen-Holten, plangebied Leijerweerdijk 3 te Rijssen (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het erf aan de Raalterweg 52 heeft de enkelbestemming 'Wonen', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'. Daarnaast heeft het erf de dubbelbestemming Waarde - 'Archeologische verwachtingswaarde middelhoog' en aan de oostwest-rand de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Tot slot geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.



Figuur 2: Weergave verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Rijssen-Holten, plangebied Raalterweg 52 te Holten (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het bouwen van twee woningen met bijgebouwen aan de Leijerweerdsdijk 3 past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Dit geldt tevens voor de realisatie van in totaal circa 2 hectare nieuwe natuur op agrarische gronden. Ook de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw in bestaande bebouwing en de realisatie van plattelandskamers in een karakteristieke schuur op de locatie Raalterweg 52 te Holten is in strijd met de geldende (enkel)bestemmingen. Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken is een herziening van dit bestemmingsplan noodzakelijk.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten, herontwikkeling Leijerweerdsdijk 3 - Raalterweg 52' bestaat uit de volgende stukken:

1. verbeelding (tek.nr NL.IMRO.1742.BPB2014006-0401) en een renvoi;
2. regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de twee plangebieden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt eerst ingegaan op de twee plangebieden en de voorgenomen ontwikkelingen. Dit betreft een gebiedsbeschrijving en een planbeschrijving. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het van toepassing zijnde rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. De voorgenomen ontwikkelingen worden getoetst aan de randvoorwaarden die hieruit volgen. Hoofdstuk 4 bevat een waardentoets. Hieruit blijkt welke waarden er in de plangebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast door de ontwikkelingen. In hoofdstuk 5 komen de relevante milieuaspecten aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 een korte toelichting gegeven van de juridische aspecten en planverantwoording. In hoofdstuk 7 wordt tot slot ingegaan op de ruimtelijke, maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

2.1 Aanleiding

Aanleiding van het plan is dat betrokken eigenaren het plangebied aan de Leijerweerdsdijk 3 willen herontwikkelen naar een nieuw landgoed. De eigenaren van het erf aan de Raalterweg 52 willen het agrarische bedrijf staken en het erf een nieuwe functie geven (kleinschalige bedrijvigheid en recreatie). Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen is een inrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan beschrijft de bestaande situatie en het voorgenomen plan. In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de ligging en begrenzing van de twee plangebieden en de omgeving. Daarnaast worden de voorgenomen plannen kort toegelicht. Het onderliggende inrichtingsplan is opgenomen in de bijlagen, Bijlage 1.

2.2 Gebiedsbeschrijving

Leijerweerdsdijk 3 Rijssen

De locatie Leijerweerdsdijk 3 ligt aan de noordkant van de Leijerweerdsdijk en aan de oostzijde van Rijssen (zie figuur 3). Aan de noordkant wordt het gebied begrensd door de Middenregge en aan de zuidkant door de Leijerweerdsdijk. Westelijk van het gebied staat de oude, karakteristieke Pelmolen. De locatie is ruim 5,73 hectare groot. Momenteel staan er een aantal gebouwen op het perceel. Het betreft een woning met bijgebouwen. Deze gebouwen verkeren in vervallen staat waardoor de kwaliteit van het perceel en de omgeving ruimtelijk is aangetast. Ten behoeve van de herontwikkeling worden de opstallen gesloopt.



Figuur 3: Ligging plangebied t.o.v. kern Rijssen



Figuur 4: luchtfoto plangebied (Bron: Google Earth)

Raalterweg 52 Holten

De locatie Raalterweg 52 ligt aan de westrand van de Sallandse Heuvelrug, ten zuidoosten van Nieuw Heeten en ten noorden van de N332.



Figuur 5: luchtfoto plangebied (Bron: Google Earth)

Momenteel staan er een aantal voormalige agrarische gebouwen op het perceel. Hierbij gaat het om een woning, drie varkensstallen, een jongveeststal, een werktuigenberging en een schuur. Deze gebouwen worden niet meer bedrijfsmatig gebruikt en zijn landschapsontsierend. Het voornemen is dan ook enkele van deze gebouwen te slopen. In figuur 6 wordt weergegeven welke bebouwing wordt gesloopt en welke blijft behouden.



Figuur 6: luchtfoto plangebied, met te behouden en te slopen bebouwing (Bron: Google Earth)

In totaal wordt er aan 1.404 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De volgende oppervlakten aan gebouwen (exclusief woning) zijn aanwezig:

Vleesvarkensstal B (slopen)	305 m ²
Vleesvarkensstal D (slopen)	287 m ²
Vleesvarkensstal E (slopen)	404 m ²
Ligboxenstal G (blijft)	586 m ²
Jongveestal F (slopen)	221 m ²
Werktuigenberging H (reeds gesloopt)	187 m ²
Schuur/berging C (blijft)	221 m ²

2.3 Planbeschrijving

Leijerweerdswijk 3 Rijssen

Uitgangspunten

De bestaande woning met bijgebouwen (voormalige boerderij) wordt gesloopt. Ter compensatie wordt een woning gerealiseerd met bijgebouwen. Deze nieuwe woning wordt met een inhoud van 1200 m³ groter dan de standaard inhoudsmaat voor woningen die de gemeente hanteert van maximaal 750 m³. Het bijgebouw wordt 150 m² (in plaats van 100 m²). Deze grotere maten worden gecompenseerd door middel van het toepassen van het beleid 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving', waarbij o.a. circa 2 hectare aan nieuwe natuur wordt ontwikkeld. Het andere landhuis met bijgebouw(en) wordt gerealiseerd door toepassing van het 'Rood voor Rood-beleid'. Op het erf aan de Raalterweg 52 te Holten wordt in totaal 1.404 m² aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt. Dit geeft recht op een compensatiewoning van 750 m³ op het eigen perceel of elders.

Locaties woningen

Om de twee nieuwe woningen zoveel mogelijk de (historische) relatie met de oude akker te geven, worden zij tegen de zuidkant en de noordoostkant van de hoge koppen op de aanwezige eenmanses ingepast. Er is voor gekozen om niet de exacte locatie van de voormalige boerderij te gebruiken (dus niet kopiëren), maar naar een nieuwe relatie met het landschap te zoeken. Daarom zijn twee locaties gekozen die beide een relatie hebben met de aanwezige zandkoppen maar deze niet aantasten. De erven 'omarmen' de zandkoppen. De vormgeving van de bebouwing is nog niet bekend, maar uitgangspunt hiervoor is de bouwstijl van de karakteristieke gebouwen rond de Pelmolen. Dit betekent dat de vormgeving passend is op de locatie en een verbetering vormt voor het landschap, zoals ook vermeld in het welstandsbeleid van de gemeente Rijssen-Holten.



Figuur 7: Inrichtingsschets Leijerweerdijk 3 Rijssen

Inpassing beplanting

Het zuidelijk deel van het plangebied langs de Leijerweerdijk wordt aangevuld met boomgaarden in de nabijheid van de nieuwe woningen, om het aanwezige kleinschalige karakter te versterken en de bebouwing te koppelen aan de weg. Dit versterkt het besloten karakter van het kampenlandschap en geeft privacy voor de nieuwe woningen. Fruitbomen horen van oorsprong bij een boerenerf in het kampenlandschap en versterken daarom de landelijke sfeer van de woningen. Beide woningen worden ontsloten via een aparte oprit. De meest oostelijke heeft een oprijlaan begeleid door deels bestaande, deels nieuwe zomereiken. Zo krijgt de bestaande rij eiken, haaks op de Leijersweerdijk, een nieuwe functie. De oprit van de westelijke woning wordt begeleid door een boomgaard met hoogstam fruit. De hogere zandkoppen worden als droog natuurlijk grasland ingericht (in totaal circa 2 hectare nieuwe natuur). Natuurlijk bloemrijk grasland oogt niet alleen mooi, maar het lokt ook nog eens veel insecten en vlinders. Dit verhoogd de ecologische waarde en biodiversiteit in het gebied aanzienlijk. De stijlranden rond de eenmanses zijn erg waardevol en kenmerkend voor het gebied. Dit waardevolle reliëf wordt behouden, net als de kenmerkende stijlrand, parallel aan de Leijersweerdijk. De eiken aan de noordkant van het perceel blijven gespaard.

Inpassing erven

De erven van de woningen worden ingepast in het meer besloten landschap door enkele solitaire bomen te planten. Dit vult het kleinschalige landschap aan, maar neemt het zicht over het omliggende landschap niet weg. Het erf wordt gemarkeerd door bomen zoals zomereik, walnoot en/of linde. Belangrijk is het uitzicht vanaf de woningen over het beekdallandschap van de Regge en naar de Pelmolen. Het reliëf van de zandkoppen wordt extra benadrukt door de ligging van de woningen aan de rand. Tevens blijft het zicht op de Pelmolen hierdoor behouden.

Beekdal

Om het contrast tussen de zandgronden en het beekdal te versterken, wordt op de lage gronden langs de Regge nieuwe natuur gerealiseerd. De nieuwe natuur bestaat uit nat bloemrijk grasland en een poel. Een natuurlijk bloemrijk nat grasland heeft een soortenrijkere flora, waardoor het aantrekkelijk is voor veel insecten en vlinders. Hier hebben ook andere diersoorten weer baat bij. Een poel is met name interessant als leefomgeving voor amfibieën. Het natuurlijke grasland en de poel versterken de natuurwaarden in het beekdal van de Regge. De bestaande populierenrij wordt verwijderd en het beekdal wordt weer open gemaakt.

Raalterweg 52 Holten

Uitgangspunten

Op het erf aan de Raalterweg 52 te Holten wordt in totaal 1.404 m² aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt. Een ligboxenstal (G, zie figuur 6) blijft behouden en wordt omgevormd tot bedrijfsverzamelgebouw. Dit gebouw biedt ruimte aan kleinschalige bedrijven/zzp-ers (bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2) en zal tevens worden gebruikt voor de opslag en berging van landbouwmachines, ten behoeve van de omliggende 10 hectare grond. In de te handhaven karakteristieke schuur (C, zie figuur 6) worden plattelandskamers gerealiseerd. Het erf Raalterweg 52 wordt daarbij landschappelijk ingepast (zie figuur 8). Het slopen van de schuren doet geen afbreuk aan het erfensemble. De overblijvende bouwwerken vormen door hun situering op het erf één ensemble. Doordat het erf een nieuwe functies krijgt, is toevoeging van twee nieuwe entrees noodzakelijk. Het bedrijfsverzamelgebouw krijgt een nieuwe entree via een bestaande dam en het voorste deel van de boerderij krijgt ook een nieuwe entree.

Erfbeplanting

Rond het huidige erf liggen diverse karakteristieke erfbeplantingen. Waaronder twee houtsingels, vier grote eiken, een volwassen kastanje, beukenhagen en een aantal fruitbomen. Deze beplantingselementen blijven behouden. De stuiken uit een bestaande singel in de noordwesthoek van het erf kunnen hergebruikt worden in de nieuwe singel. Deze nieuwe singel is ingepast langs de westgrens van het erf, op de locatie van de te slopen schuren. De nieuwe singel bestaat uit inheemse bomen en stuiken (zomereik, ruwe berk, Gelderse roos, lijsterbes, hazelaar, vier, krent, meidoorn en sleedoorn). Het element geeft het erf een stevig groen kader en versterkt de kleinschaligheid van het oude hoevenlandschap. Aan de voortuin is naast een aantal bestaande fruitbomen en karakteristieke walnoot toegevoegd. De huidige siertuin is aan de wegzijde begrenst met een beukenhaag. Het advies is ook de voorzijde te begrenzen met een beukenhaag (geen verplichting).



Figuur 8: Inrichtingsschets Raalterweg 52 Holten

Landschappelijke beplanting

Ter versterking van de landschappelijke kwaliteit is op een lage natte plek een poel ingepast. Daarnaast zijn op een aantal perceelsgrenzen eikenbomen gesitueerd. Aan de hand van historische kaarten zijn de locaties bepaald van de nieuwe bomenrijen (zomereik). De toevoeging van deze landschapselementen zorgt voor een versterking van de kleinschaligheid van het oude hoevenlandschap aan de westzijde van de Sallandse Heuvelrug.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op de twee plangebieden en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan dit beschreven beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In 2012 is deze visie officieel in werking getreden. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, daarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn.

De tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts één van de instrumenten die worden ingezet. Kennis, bestuurlijke afspraken en kaders kunnen ook worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities.

De ruimtelijke waarden die het nationaal belang waarborgen zijn opgenomen in 13 verschillende belangen. In de structuurvisie wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Dit zorgt voor een duidelijk overzicht in één document gezamenlijk met de doelen die het Rijk heeft opgesteld.

Het onderhavige plan is kleinschalig en maakt geen inbreuk op de nationale belangen, zoals in de SVIR benoemd.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

De ontwikkelingen welke in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn kleinschalig en niet van Rijksbelang.

3.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen zijn dermate kleinschalig dat vanuit de SVIR en de Barro geen randvoorwaarden of uitgangspunten rechtstreeks doorwerken.

3.3 Provinciaal beleid Overijssel

3.3.1 Omgevingsvisie- en verordening Overijssel

Omgevingsvisie en –verordening op hoofdlijnen

De Omgevingsvisie Overijssel betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan bundelt tot een document. Het plan is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De twee grote thema's van de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Deze thema's zijn in de Omgevingsverordening in definities verankerd. De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

De provincie heeft een hoofdambitie, zorgen voor een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met daarbij een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- Herstructurering: Er wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's, dorpen en steden worden gestimuleerd om hun eigen kleur te ontwikkelen.
- Hoofdinfrastructuur: Investeren in wegverkeer: trein, fiets, waar veiligheid en doorstroming centraal staan.
- SER-ladder: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik toepassen bij bebouwing door hantering van de 'SER-ladder'. Deze methode maakt eerst het gebruik van de ruimte, die wordt geoptimaliseerd, daarna de toepassing van meervoudig ruimtegebruik onderzocht, vervolgens de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden. Hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk.
- Plannen: Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Actualisatie Omgevingsvisie- en verordening

Provinciale Staten hebben op 3 juli 2013 de actualisatie Omgevingsvisie vastgesteld, evenals de actualisatie van de verordening. Daarmee staat onder andere ook de herbegrenzing van de EHS vast. Binnen de begrenzing van de EHS heeft de provincie de gronden opgenomen die nodig zijn om de doelen te halen voor Natura 2000. Een deel van de doelen wordt bereikt via Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). De PAS wordt wettelijk geregeld en is bedoeld om Natura 2000-doelen veilig te stellen én ruimte te maken voor nieuwe economische activiteiten. Voor de begrenzing van de ontwikkelopgave Natura 2000 heeft de provincie gebiedsdocumenten en maatregelkaarten laten opstellen. De provincie maakt samen met haar partners een uitvoeringsplan voor de realisatie van maatregelen voor Natura 2000 en de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Voor het realiseren van de EHS en de Ontwikkelopgave

Natura 2000 en PAS zijn landbouwgronden nodig. Deze gronden worden gebruikt voor het realiseren van nieuwe natuur of om maatregelen te nemen voor de naastgelegen natuurgebieden. Deze maatregelen zorgen veelal voor vernatting van de gronden en/of hebben betrekking op minder of geen bemesting. Hierdoor worden deze gebieden minder of ongeschikt voor de landbouw.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Door de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader, zoals o.a. 'Rood voor Rood', 'Rood voor Groen' en 'Nieuwe landgoederen' vervallen en is er een nieuw document opgesteld: de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). KGO is vastgelegd in de provinciale verordening (artikel 2.1.6). De KGO gaat er vanuit dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, uitsluitend indien hier sociaal economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Het voorliggende plan betreft een plan waarbij aan de Leijerweerdsweg 3 te Rijssen een landgoed wordt ontwikkeld. Deze ontwikkeling bestaat uit het landschappelijk en natuurlijk inrichten van het landgoed, met daarbij de realisatie van twee woningen met bijgebouwen. Eén van deze woningen is ter vervanging van de bestaande woning aan de Leijerweerdsweg 3. Dit nieuwe landhuis wordt met een inhoud van 1200 m³ groter dan de standaard inhoudsmaat die de gemeente hanteert voor woningen van maximaal 750 m³. Deze grotere inhoudsmaat wordt gecompenseerd door middel van het toepassen van het beleid 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving', waarbij o.a. circa 2 hectare aan natuur wordt ontwikkeld. De andere woning wordt gerealiseerd door toepassing van het Rood voor Rood-beleid. Op het erf aan de Raalterweg 52 te Holten wordt in totaal 1.404 m² aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt. Tot slot wordt een bestaande ligboxenstal aan de Raalterweg 52 omgevormd tot bedrijfsverzamelgebouw en in een te handhaven karakteristieke schuur worden plattelandskamers gerealiseerd. Het erf Raalterweg 52 wordt daarbij landschappelijk ingepast.

KGO heeft als uitgangspunt dat ontwikkelingen in de groene omgeving samen moeten gaan met een impuls in kwaliteit. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties zijn drie variabelen te hanteren:

1. is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;

In het voorliggende plan gaat het om ontwikkelingen die gebiedseigen zijn. Aan de Leijerweerdsweg 3 wordt bebouwing (waaronder een woonhuis) gesloopt, en wordt ook weer woonbebouwing teruggebouwd aan de rand van de woonkern Rijssen. Deze ontwikkeling past binnen het in de Omgevingsvisie aangewezen geldende ontwikkelingsperspectief ter plaatse: 'Buitengebied met het accent op veelzijdige gebruiksruimte (mixlandschap)'. Ook de ontwikkelingen aan de Raalterweg 52 zijn kleinschalig. Hier wordt veel landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De nieuwe ontwikkelingen die plaats vinden, vinden in pandig plaats.

2. wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;

De schaal van de ontwikkelingen en de impact op de omgeving is relatief klein. Aan de Leijerweerdsweg 3, aan de rand van de woonkern Rijssen, worden twee landhuizen gebouwd. Hier staat reeds woonbebouwing welke wordt gesloopt. Aan de Raalterweg 52 wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt, en krijgen twee gebouwen een nieuwe in pandig functie. Het gaat hierbij om functies waarmee weinig verkeer gepaard gaat en ook brengen ze geen milieuhinder met zich mee.

3. dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen;

De ontwikkeling dient voor een groot deel een eigen belang. Er worden twee woningen gebouwd en bestaande gebouwen krijgen nieuwe functies. Daarnaast dient het initiatief ook maatschappelijke belangen. Aan de Raalterweg 52 wordt een aanzienlijke hoeveelheid schuren gesloopt en krijgt een agrarisch erf een passende vervolgfunctie (wonen, plattelandskamers en bedrijfsverzamelgebouw). De nieuwe bebouwing past beter in het landschap en zal de toeristische wandelroute langs het gebied versterken. Ook de ruimtelijke ontwikkeling Leijerweerdsweg 3 wordt goed landschappelijk ingepast en

er wordt circa 2 hectare natuur ontwikkeld.

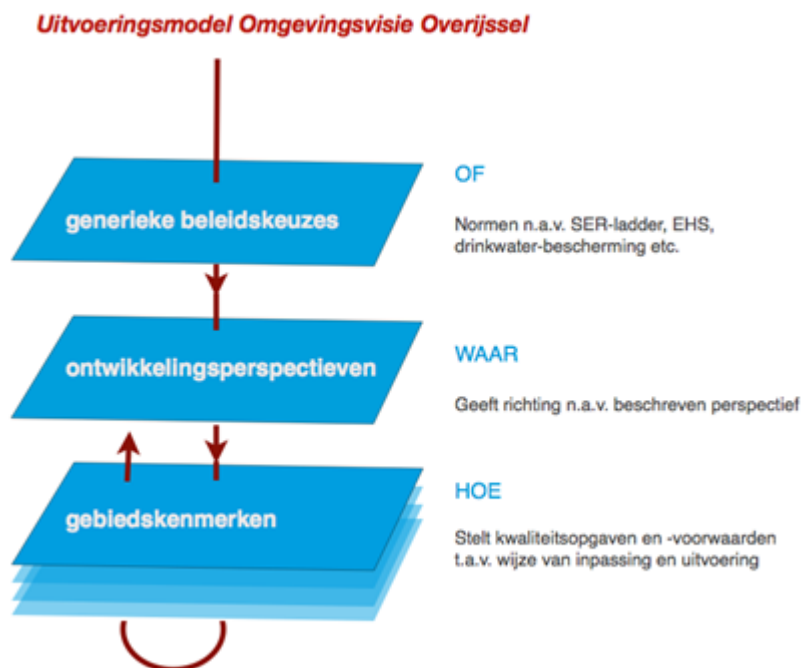
Conclusie is dat het plan geen verlies aan ecologische en landschappelijke waarden behelst, maar juist een aanmerkelijke winst. De landschappelijke en natuurlijke kwaliteitseisen uit het opgestelde ontwikkelingsplan (zie bijlage 1) zijn daarbij vastgelegd in dit bestemmingsplan. Hiermee voldoet het plan aan het KGO-beleid, zoals vastgelegd in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus (zie figuur 9). Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de Omgevingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

De volgende niveaus komen aan de orde (zie figuur 9):

1. Generieke beleidskeuzes;
2. Ontwikkelingsperspectieven;
3. Gebiedskenmerken.



Figuur 9: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, Rijk of de provincie. Deze keuzes kunnen bepalen of ontwikkelingen mogelijk zijn of niet. Op diverse terreinen verlangt de provincie van gemeenten dat ze goede afspraken maken over plannen met buurgemeenten. Zo blijft het evenwicht bewaard tussen ruimte voor gemeenten en anderzijds het voorkomen van inefficiënte concurrentie. Op deze manier bereikt de provincie een goed afgestemd en zuinig ruimtegebruik en wordt er overcapaciteit voorkomen. Daarnaast zorgt de provincie voor reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en

archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden en begrenzing van nationale landschappen. Deze beleidskeuzes zijn vaak normstellend.

In en om de plangebieden zijn geen belemmeringen op basis van het generieke beleid. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van één extra woning mogelijk. In overeenstemming met artikel 2.2 van de provinciale Omgevingsverordening past dit binnen de gemeentelijke visies en beleid, zoals het Rood voor Rood-beleid. De ontwikkelingen binnen bestaande bebouwing aan de Raalterweg 52 past binnen de ontwikkelingsregelingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten' en beleid voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. Tot slot is er in grote delen van Overijssel een Reconstructiewetzone van toepassing. Deze zone geeft aan waar landbouw voorrang heeft (landbouwontwikkelingsgebied), waar verschillende functies naast elkaar kunnen bestaan (verwevingsgebied) en waar natuur de voorrang heeft (extensiveringsgebied). De plangebieden liggen in verwevingsgebied (plangebied Leijerweerdsweg 3 ligt voor een deel ook buiten Reconstructiegebied). Het voorgenomen plan past daarmee ook in het Reconstructiebeleid.

2. Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn daarnaast geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vorm gegeven. Het beleid voor de ontwikkelingsperspectieven is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening. In dit artikel is bepaald dat gemotiveerd moet worden dat voorziene ontwikkelingen passen binnen de vastgestelde ontwikkelingsperspectieven.

Het voorliggende plangebied Leijerweerdsweg 3 ligt grotendeels in het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied met het accent op veelzijdige gebruikruimte (mixlandschap)' en voor een klein deel in het ontwikkelingsperspectief 'Zone ondernemen met Natuur en Water'. In het perspectief 'mixlandschap' is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant land- en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Hier staat de kwaliteitsambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarmee wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw en andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorie, natuur en landschap. Aan de randen van de Ecologische Hoofdstructuur liggen kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals landbouw en natuur, specifieke vormen van verblijfsrecreatie, landgoederen en wonen met natuur en water. Het gedeelte waar nieuwe natuur wordt gerealiseerd ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Zone ondernemen met Natuur en Water'. De realisatie natuur past binnen dit perspectief.

Het erf aan de Raalterweg 52 te Holten ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent productie, schoonheid van de moderne landbouw'. Functieverandering binnen bestaande bebouwing past binnen het ontwikkelingsperspectief, mits de omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd. Aangezien de omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd (zie hoofdstuk 5), past het voorgenomen plan in dit ontwikkelingsperspectief.

De voorgenomen ontwikkelingen passen daarmee binnen de geldende ontwikkelingsperspectieven.



Figuur 10: Weergave kaart ontwikkelingsperspectieven Leijerweerdslak 3, Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

3. Gebiedskenmerken

In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. Het beleid voor deze gebiedskenmerken is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de provinciale verordening. Hierin is bepaald dat inzichtelijk moet worden gemaakt dat voldaan wordt aan dit beleid. Wanneer in het beleid normerende uitspraken worden gedaan, voorziet het bestemmingsplan (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een bestemmingsplanregeling conform deze normerende uitspraken. Wanneer in het beleid richtinggevende uitspraken worden gedaan, voorziet het bestemmingsplan (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een bestemmingsplanregeling conform deze richtinggevende uitspraken.

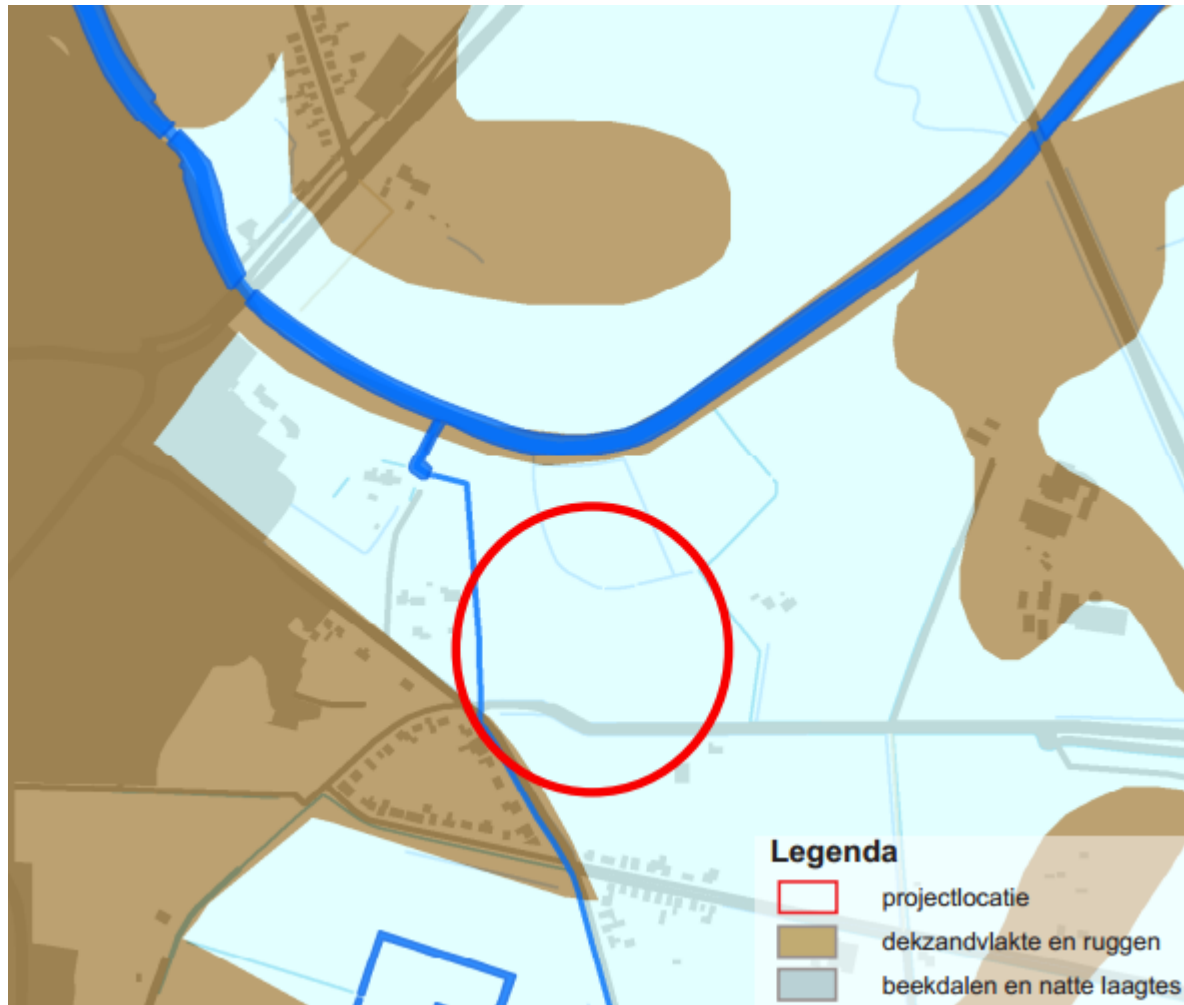
De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de agrarische cultuur laag, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op de plangebieden en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke

ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken en wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de beek. Pas de laatste eeuw is deze samenhang door technische mogelijkheden verminderd en zijn de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden.

Het plangebied aan de Leijerweerdslijk 3 ligt in 'beekdal en natte laagtes' (zie figuur 11).



Figuur 11: Weergave kaart natuurlijke laag, Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes verzamelde zich water. De beken waren zomers kleine stromen met droge geulen en hadden 's winters een bredere stroomdraad met meestromende geulen. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm. Het is een dynamisch landschap met een open karakter. Plaatselijk is de oorspronkelijke beek nog aanwezig. De laagtes werden in de loop van eeuwen doorgegraven, verbonden en steeds sterker ontwaterd, waarbij vanaf de vorige eeuw ook de natuurlijke beken over grotere lengte zijn rechtgetrokken. Dit alles om de lagere en hogere gronden van het dekzandcomplex sneller te ontwateren ten behoeve van de landbouw. De snelle waterafvoer heeft uiteindelijk geleid tot verdroging bovenstrooms en wateroverlast benedenstrooms. Uitgangspunten hiervoor zijn:

Normerend

- Het waterpeil is niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is.

Het voorliggende plan voldoet hieraan.

Richtinggevend

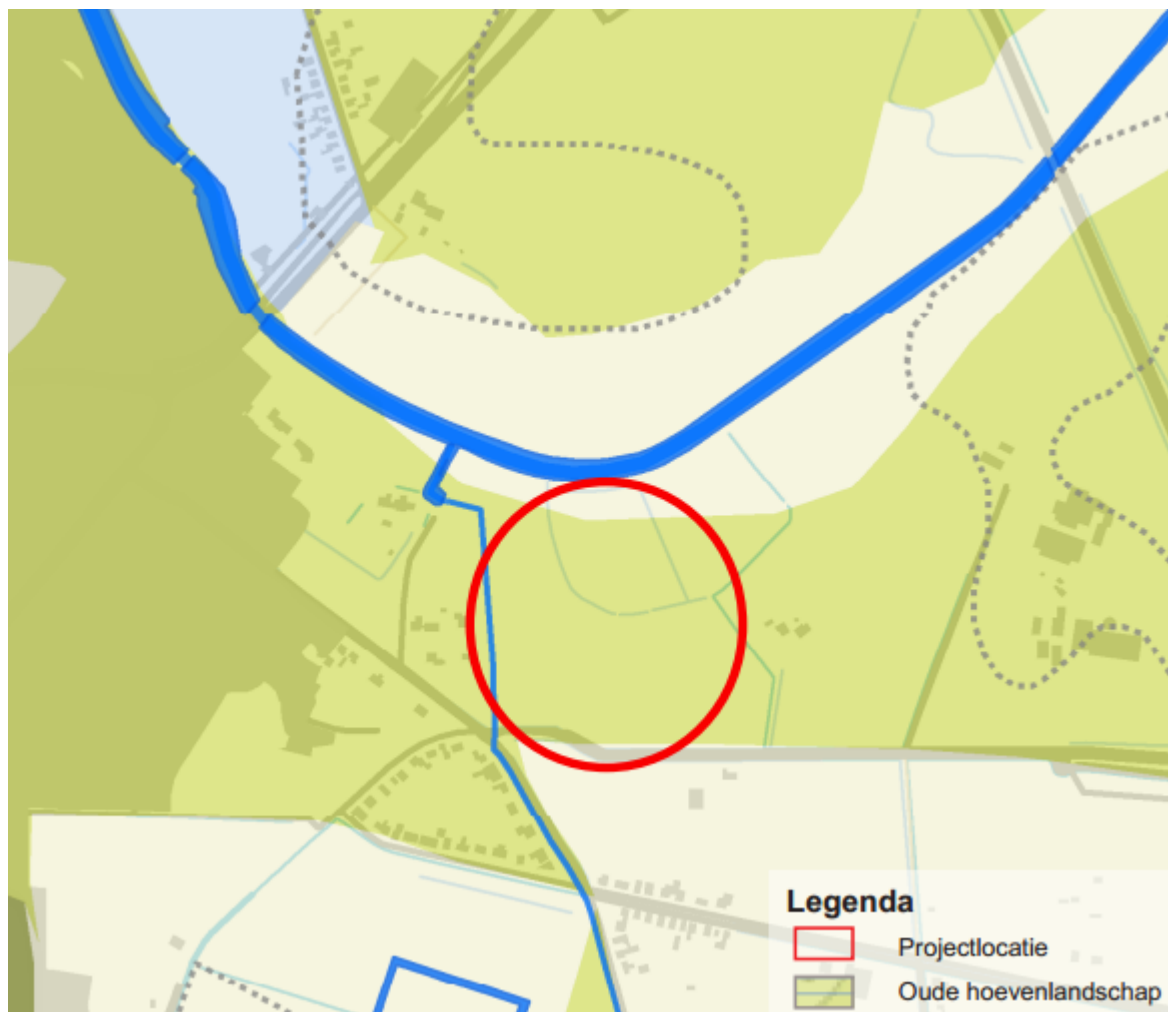
- Beekdalen en laagtes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende ruimte voor water en indien het bestaande (agrarisch) gebruik dat toelaat natuurlijke dynamiek.
- Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid 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 beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Met deze richtinggevende uitspraken is bij de planuitwerking rekening gehouden. Zie hiertoe het inrichtingsplan welke is opgenomen in het ontwikkelingsplan (bijlage 1) en middels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Het erf aan de Raalterweg 52 ligt in 'Dekzandvlakte en ruggen'-gebied. De ontwikkelingen vinden hier echter niet op het erf plaats, waar gebouwen worden gesloopt en de te behouden bebouwing een nieuwe functie krijgt. Deze ontwikkelingen tasten de gebiedskenmerken, behorend bij het Dekzandvlakte en ruggen'-gebied, hier niet aan.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal. Het plangebied aan de Leijerweerdsluis ligt in het 'oude hoevenlandschap' (figuur 12).



Figuur 12: Weergave kaart laag agrarisch cultuurlandschap, Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Het oude hoevenlandschap heeft verspreide erven met vaak een 'eigen' es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen 'bezet' waren. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Dit is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het betreft contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en ontginningen. Daartussen kleinere bovenlopen van beken. De ambitie is de kenmerkende afwisseling te versterken. Het gaat hierbij met name om de open es, de routes over de erven, de erven en de landschapsbeplanting. Het belangrijkste uitgangspunt is:

Normerend

- De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

In het voorliggende plan is in het concrete inrichtingsplannen aangegeven dat met de positionering van de bebouwing en de beplanting is aangesloten op het kenmerkende reliëf. Zo is de ligging van de nieuwe bebouwing op / aan de rand van de verhoogde zandkopjes op de eenmanses kenmerkend. Historisch gezien werden de hogere drogere plekken gebruikt voor bewoning en akkerbouw. De uitvoering van het inrichtingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

Richtinggevend

- Als ontwikkelingen plaats vinden 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: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.
- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

Met deze uitgangspunten is waar mogelijk rekening gehouden in het voorliggende plan. De benodigde erfbeplanting (boomgaard, solitaire bomen) wordt zoveel mogelijk aan de zuidkant van het terrein op de hogere eenmansenes aangebracht, ter versterking van het meer besloten en kleinschalig landschap aan de rand van Rijssen. De waardevolle stijrand aan de zuidkant van de eenmansenes, parallel aan de Leijersweerdswijk, blijft behouden.

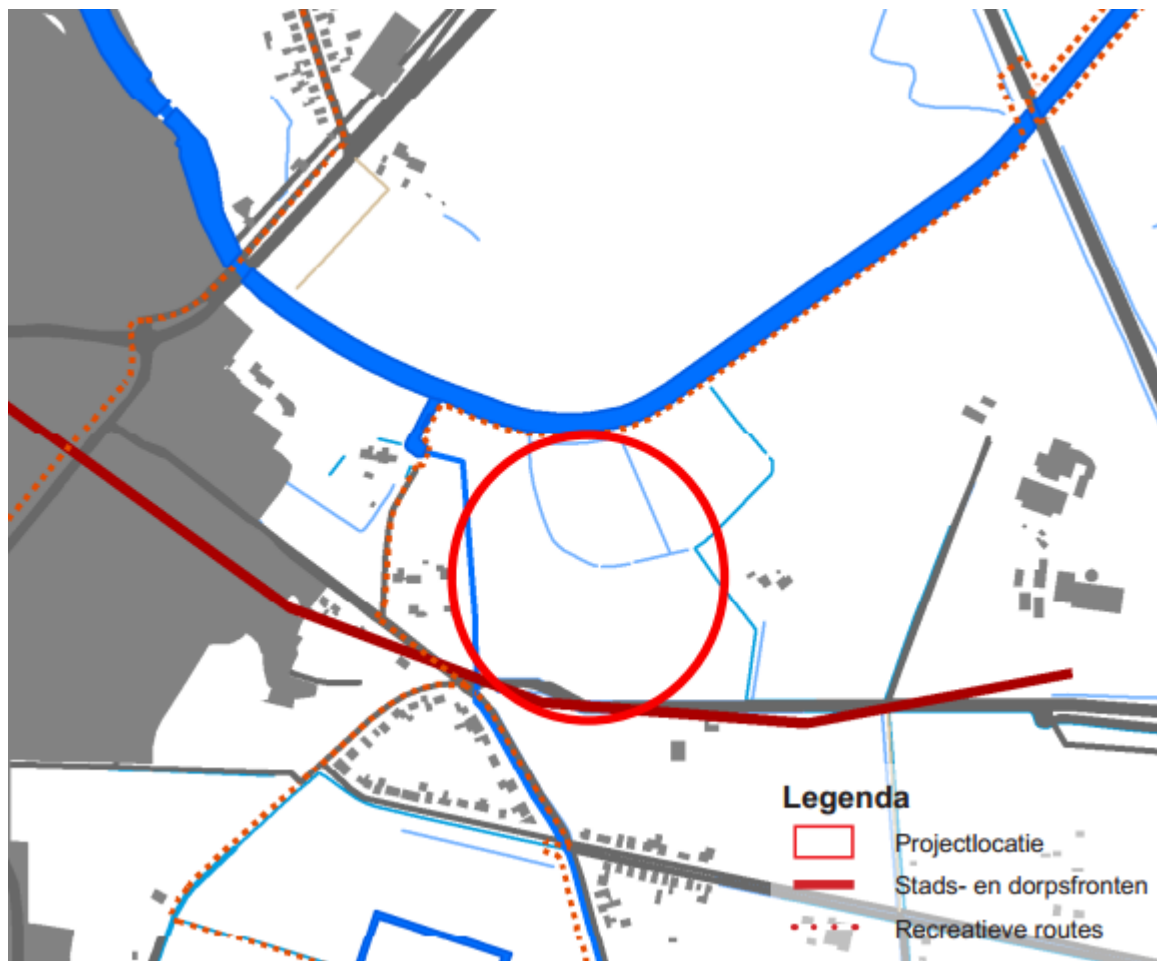
Het erf aan de Raalterweg 52 ligt ook in het 'oude hoevenlandschap'. De ontwikkelingen vinden hier echter niet op het erf plaats, waar gebouwen worden gesloopt en de te behouden bebouwing een nieuwe functie krijgt. Deze ontwikkelingen tasten de gebiedskenmerken, behorend bij het 'oude hoevenlandschap', hier niet aan.

Stedelijke laag

De plangebieden liggen in het buitengebied. De verspreide bebouwing in het buitengebied bestaat grotendeels uit agrarische en voormalige agrarische erven en zijn het DNA van het platteland. De kenmerkende erfstructuur en volumematen, een duidelijk onderscheid voorkant - achterkant en de koppeling van het erf aan landschap zijn belangrijke kenmerken. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken zijn belangrijke identiteitsdragers. In het voorliggende plan is hierop aangesloten. Zo blijft de karakteristieke bebouwing (Raalterweg 52) behouden en krijgt deze een vervolgfunctie.

Lust- en leisurelaag

Het plangebied aan de Leijerweerdswijk ligt binnen 'lust en leisure' aan 'stads- en dorpsfronten' (zie figuur 13). In deze zone komen stad en land elkaar tegen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden en dorpen als het landschap daaromheen. In de stads- en dorpsranden sluiten recreatieve en utilitaire routes van buiten de stad/het dorp aan op de binnenstedelijke/dorpsstructuur. In deze gebieden komen veel opgaven en belangen samen zoals dorps- en stadsuitbreidingen, infrastructuur, landbouw, landschapsontwikkeling, water en natuur. Het voorliggende plan, waarbij onder andere natuur wordt gerealiseerd aan de Leijerweerdsweg, sluit hierop aan.



Figuur 13: Weergave kaart lust- en leisure laag, Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

De Lust- en leisure laag is biedt geen directe uitgangspunten voor het plan aan de Raalterweg 52 te Holten.

3.3.2 Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende ruimtelijke plan past binnen het provinciale beleid, zoals ook vastgelegd in de provinciale verordening. Het plan past binnen de geldende ontwikkelingsperspectieven en is uitgewerkt op basis van de gebiedskenmerken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Uitgangspunten plan in relatie tot beleid

Aan de Leijerweerdswijk 3 te Rijssen wordt een landgoed ontwikkeld. Deze ontwikkeling bestaat uit het landschappelijk en natuurlijk inrichten van het gebied, met daarbij de realisatie van twee woningen. Eén van deze woningen is ter vervanging van de bestaande woning aan de Leijerweerdswijk 3. Deze nieuwe woning wordt met een inhoud van 1200 m³ groter dan de standaard inhoudsmaat die de gemeente voor woningen hanteert van maximaal 750 m³. Deze grotere inhoudsmaat wordt gecompenseerd door de realisatie van middel van het toepassen van het beleid 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (zie ook paragraaf 3.3.1), waarbij o.a. circa 2 hectare aan natuur wordt ontwikkeld. Het andere woning wordt gerealiseerd door toepassing van het Rood voor Rood-beleid. Op het erf aan de Raalterweg 52 te Holten wordt in totaal 1.404 m² aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt.

Tot slot wordt een bestaande ligboxenstal aan de Raalterweg 52 omgevormd tot bedrijfsverzamelgebouw en in een ten handhaven karakteristieke schuur worden plattelandskamers gerealiseerd. Het erf Raalterweg 52 wordt landschappelijk ingepast.

3.4.2 Kadernota landelijk gebied

De gemeenteraad heeft op 15 december 2011 de Kadernota landelijk gebied vastgesteld. Hierin worden de ruimtelijke beleidskaders beschreven welke fungeren als toetsings- en afwegingskader voor ontwikkelingen in het landelijk gebied die niet in het bestemmingsplan geregeld zijn. In de kadernota wordt een actueel beleidskader gegeven voor 'Vab-locaties' en 'Rood voor Rood'. Bij grootschalige uitbreidingen of nieuwvestiging (al dan niet op een bestaand erf) in het buitengebied is de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' van toepassing, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (zie paragraaf 3.3.1 in deze toelichting).

Rood voor Rood

Hoofddoel van de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Om de genoemde doelstelling te bereiken kunnen er op planologisch verantwoorde locaties een of meer bouw kavels voor een woning (een woning van maximaal 750 m³ en bijgebouwen tot een maximum van 75 m²) toegekend worden. De deelnemer daarentegen moet als tegenprestatie landschapsontsierende bedrijfsgebouwen slopen (minimaal 850 m²) en een bijdrage voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bekostigen. Rood voor Rood is alleen toegestaan in het extensiveringsgebied en in verwevingsgebied (Reconstructiezonering). In eerste instantie moet de nieuwe woning worden gebouwd op de locatie waar gesloopt wordt. Indien dit niet wenselijk is, komen onder andere locaties in aanmerking die direct aansluitend aan het stedelijk gebied, een buurtschap of lintbebouwing liggen.

De twee plangebieden die betrokken zijn in dit plan liggen beide in verwevingsgebied. Het is voor de initiatiefnemer niet wenselijk om de nieuwe woning terug te bouwen op de locatie Raalterweg 52. De initiatiefnemer wil graag andere vervolgfuncties geven aan de te behouden bebouwing. Deze functies betreffen verblijfsrecreatie en kleinschalige bedrijvigheid. Een nieuwe burgerwoning sluit niet aan bij de wens van de initiatiefnemers om deze andere functies in de te behouden bebouwing te realiseren.

Daarnaast ligt de locatie in een gebied welke geschikter is voor landbouw (zie onder andere het geldende ontwikkelingsperspectief) en andere vormen van bedrijvigheid. De locatie aan de Leijerweerdweg 3 is geschikter voor woningbouw, aangezien deze grenst aan de woonkern Rijssen. In het voorliggende plan wordt 1.404 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt aan de Raalterweg, waarmee een compensatiekavel kon worden gerealiseerd aan de Leijerweerdswijk 3. Hiermee wordt in ruime mate voldaan aan het minimale vereiste van 850 m². Verder wordt geïnvesteerd in het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit op beide betrokken locaties, zoals weergegeven in het ontwikkelingsplan (zie bijlage 1).

Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (Vab)

De gemeente Rijssen-Holten heeft tot dusver nog geen gemeentelijk beleid opgesteld voor het hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (hierna: vab). Het provinciaal kader uit 2006 wordt gehanteerd bij de beoordeling van verzoeken voor vab-locaties. Voorwaarden zijn dat alleen agrarische bebouwing in aanmerking komt, dat deze bebouwing minimaal 3 jaar in gebruik moet zijn geweest en er geen extra bebouwing mag worden opgericht. Er wordt daarbij uitgegaan dat de nieuwe functie(s) niet meer hinder opleveren dan het voormalige agrarische gebruik. Het nieuwe gebruik moet inpandig plaatsvinden. Deze beleidspunten komen overeen met hetgeen over hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing is geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten'. In de toelichting en wijzigingsregels van dit bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten' zijn mogelijkheden opgenomen voor het realiseren van plattelandskamers en kleinschalige bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bebouwing. Het voorgenomen plan aan de Raalterweg 52 sluit hierop aan.

Kwaliteitsimpuls groene omgeving

De tweede te realiseren woning met bijgebouw aan de Leijerweerdsweg 3 te Rijssen is ter vanging van een bestaande woning met bijgebouw. De nieuwe woning wordt met 1200 m³ echter groter dan 750 m³. Deze grotere maximummaat wordt toegestaan op basis van het beleid 'Kwaliteitsimpuls groene omgeving'. De gemeente sluit met betrekking tot dit beleid aan bij het beleid van de provincie Overijssel. Het beleid gaat er vanuit dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk zijn, mits er evenredig wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. In het voorliggende plan wordt rond de nieuwe woning aan de Leijerweerdsweg flink geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit, waaronder circa 2 hectare aan nieuwe natuur. Deze agrarische grond wordt met dit bestemmingsplan permanent bestemd als 'natuur'. Voor een nadere onderbouwing van de 'Kwaliteitsimpuls groene omgeving' wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1 van deze toelichting.

3.4.3 Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030

Op 10 februari 2012 is de 'Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030' vastgesteld. 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. In het toegevoegde uitvoeringsprogramma is dit vertaald in korte termijn, middenlange termijn en lange termijn activiteiten. Voor de middenlange en lange termijn kunnen nu nog niet alle concrete uit te voeren projecten c.q. beleidsmatige ontwikkelingen worden aangegeven. Het is de bedoeling om de structuurvisie een meer dynamisch karakter te geven en te actualiseren wanneer hier aanleiding toe is. In deze structuurvisie is het 'Rood voor Rood-beleid' en het beleid 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' opgenomen. Met betrekking tot de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' is aangegeven dat met name ook in stads- en dorpszones kwaliteitsinvesteringen gedaan moeten worden als tegenprestatie voor nieuwe, grootschalige ontwikkelingen. Voor het bepalen van de hoogte wordt een afweging gemaakt. Een ontwikkeling moet allereerst aanvaardbaar zijn en passen binnen het generieke beleid, het ontwikkelingsperspectief en er moet sprake zijn van sociale economische vitaliteit. Vervolgens wordt gekeken naar de impact van de ontwikkeling op de omgeving. Er is sprake van maatwerk bij het bepalen van de hoogte van kwaliteitsinvesteringen en de vorm van de kwaliteitsprestaties.

In paragraaf 3.3.1 is bepaald dat de ruimtelijke impact van de ontwikkelingen klein is, en dat de plannen gepaard gaan met een forse kwaliteitsinvesteringen (waaronder de realisatie van 2 hectare nieuwe natuur) die in verhouding staat met de ruimtelijke ontwikkelingen.

3.4.4 Landschapsonwikkelingsplan

Het landschapsonwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Rijssen-Holten beschrijft de opbouw van het landschap in de gemeente. Het LOP is verdeelt in 11 verschillende deelgebieden. Het plangebied aan de Leijerweerdsdijk 3 te Rijssen ligt in het LOP in deelgebied 'De Regge'. De opgaven die hier gelden en van toepassing zijn betreffen:

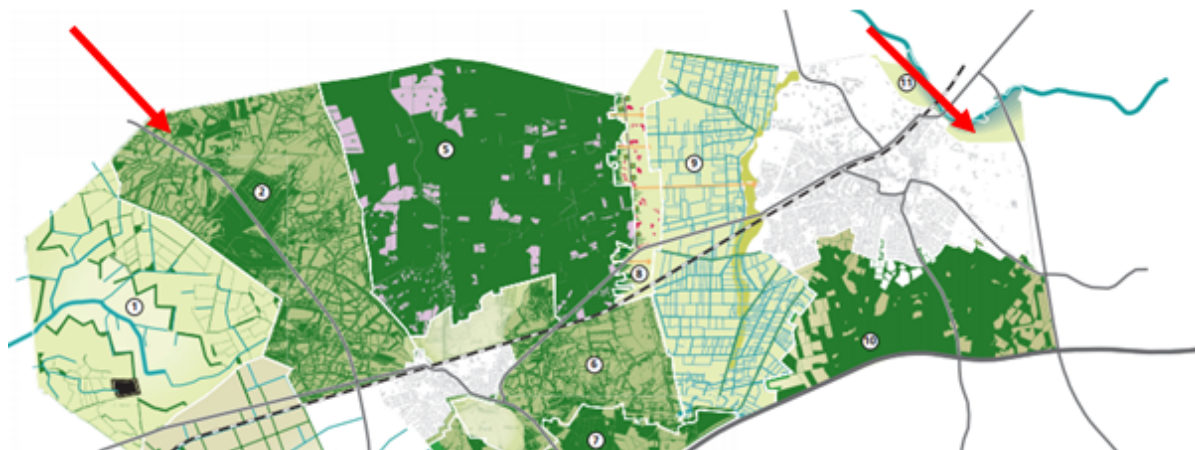
- realiseren robuuste verbindingszone Regge, meer natuurlijk Reggedal;
- herstel halfopen rivierlandschap, herstel zomer- en winterbed, overstroming van gronden;
- accentueren van de entree van Rijssen door Rijssen een gezicht te geven aan de Regge;
- het vergroten van de beleving van de Regge en toegankelijkheid van de rand van het rivierdal voor recreatief medegebruik.

In het voorliggende plan is aangesloten op deze uitgangspunten. Zo wordt het beekdal beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt en wordt in aansluiting op de Regge agrarisch grond omgevormd naar natuur. Deze natuur zal worden ingericht als open, natuurlijk bloemrijk grasland.

Raalterweg 52 ligt in het LOP in deelgebied 'Westflank Holterberg'. De opgaven die hier gelden en van toepassing zijn betreffen:

- behoud en versterking van het kleinschalige landschap, als inspiratiebron voor landschapsherstel en -ontwikkeling;
- doorontwikkeling van de grondgebonden landbouw, eventueel in samenhang met kleinschalige vormen van recreatie;
- behoud van historische boerderijen en erven.

In het voorliggende plan is aangesloten op deze uitgangspunten. Zo blijft de indeling van het erf behouden (als ensemble), inclusief de karakteristieke bebouwing. Ook de karakteristieke erfbeplanting blijft behouden en bomenrijen op de perceelranden worden versterkt.



Figuur 13: Visiekaart LOP Rijssen-Holten

3.4.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorliggende ruimtelijke plan past binnen het gemeentelijke beleid. Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden in het van toepassing zijnde beleid en behelst een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Hoofdstuk 4 Waardentoets

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de waardentoets beschreven. Hieronder vallen flora & fauna, archeologie en water. Er wordt beschreven wat er is onderzocht en welke resultaten hieruit zijn gekomen. Vervolgens wordt hier een conclusie uit getrokken met betrekking tot de ontwikkeling.

4.2 Natuurwaarden

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de EHS. Bij soortenbescherming heeft men te maken met de flora- en faunawet. Ten behoeve van de gebieds- en soortenbescherming is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan is opgenomen in de bijlagen, Bijlage 2.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van soorten. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe, bepaalde handelingen waaronder ruimtelijke ingrepen waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk. Centraal hierbij staat de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

In de quickscan wordt geconstateerd dat het onderzoeksgebied Leijerweerdsdijk 3 Rijssen potentieel habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten; tabel 1-soorten, broedvogels, steenmarter en vleermuizen. Het onderzoeksgebied Raalterweg, Holten biedt tevens potentieel habitat voor een aantal (algemene) beschermde soorten; tabel 1 -soorten, broedvogels, steenmarter en vleermuizen. Indien rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels en verlichting ten aanzien van vleermuizen (plangebied Leijerweerdsdijk) worden geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten vanuit de Flora- en faunawet. Nader onderzoek of ontheffing is dan ook niet noodzakelijk. Wel dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Tijdens de uitvoering dient men bijvoorbeeld alert te zijn op aanwezigheid van fauna en deze, indien noodzakelijk, te verplaatsen. Bij onvoorziene situaties dient daarnaast contact opgenomen te worden met een ter zake kundige. Daarnaast wordt geadviseerd een nestkast voor steenuil te plaatsen op de locatie Leijerweerdsdijk, en voorzieningen voor huismus te treffen op de locatie Raalterweg.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden betreffen een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/43/EEG) en de gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) betreft een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen.

Beide plangebieden liggen niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied ten aanzien van de locatie Raalterweg (Sallandse heuvelrug) ligt op een afstand ongeveer 1 kilometer. Het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied ten aanzien van de locatie Leijerweerdsdijk (Borkeld) ligt op een afstand ongeveer 4 kilometer. Gezien de afstand tot deze Natura 2000-gebieden, de invulling van de tussenliggende gebieden en de voorgenomen werkzaamheden wordt niet verwacht dat de werkzaamheden een invloed hebben op aangewezen habitattypen en -soorten. Met de voorgenomen

realisatie Leijerweerdsluis 3, Rijssen en Raalterweg 52 Holten wordt ook niet verwacht dat de kernopgaven van de Natura 2000- gebieden belemmerd worden in een mogelijke uitbreiding of kwaliteitsverbetering. Er wordt geen externe werking of cumulatie verwacht. Een vergunning of toetsing op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 wordt daarom niet noodzakelijk geacht. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid.

De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Beide plangebieden liggen buiten begrensde EHS-gebied. Met de voorgenomen werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Van afname van areaal is geen sprake, tevens worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS significant aantasten. Een toetsing aan het EHS-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden moeten zoveel mogelijk worden behouden. Op basis van het verdrag van Malta en de wet op de archeologische monumentenzorg is het uitgangspunt gesteld om archeologische erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en maatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. De verstoorder van de bodem is verantwoordelijk voor het behoud van de archeologische resten. Daar waar behoud ter plekke niet mogelijk is, betaalt de verstoorder het archeologisch onderzoek en de mogelijke opgravingen. Voor ruimtelijke plannen die archeologische waarden bedreigen, moeten betrokken partijen in beeld brengen welke archeologische waarden in het geding zijn. In het bestemmingsplan: 'Buitengebied Rijssen-Holten' zijn archeologische verwachtingswaarden opgenomen voor de betrokken plangebieden.

Het plangebied aan de Leijerweerdsluis 3 te Rijssen betreft een gebied met gedeeltelijk een archeologische middelhoge verwachtingswaarde en gedeeltelijk een archeologische hoge verwachtingswaarde. In deze gebieden geldt dat als er over een gebied van meer dan respectievelijk 5000 m² en 2500 m² een verstoring plaatsvindt die dieper is dan 50 cm, dan is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het erf Raalterweg 52 te Holten heeft grotendeels de archeologische verwachtingswaarde middelhoog. Aangezien hier ook niet op relatief grote schaal een verstoring van de bodem plaatsvindt (groter dan 5000 m²), is ook hier geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. De verwachtingswaarden die gelden worden in dit bestemmingsplan (op de verbeelding en in de regels) overgenomen vanuit het geldende moederplan.

Naast archeologische waarden worden er ook geen cultuurhistorische waarden in de twee plangebieden aangetast. Karakteristieke bebouwing blijft juist behouden en krijgt een vervolgfunctie. Ook het waardevolle, aanwezige reliëf blijft behouden.

4.4 Water

Het is verplicht om in elk bestemmingsplan een waterparagraaf op te nemen. In deze waterparagraaf wordt een overzicht gegeven van het beleid dat van toepassing is op het plangebied. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat in het plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding.

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. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. 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.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan (NWP) is in december 2009 opgesteld en geeft de hoofdlijnen aan van het beleid dat het Rijk voert in de periode 2009 tot en met 2015 om tot een duurzaam waterbeheer te komen. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. NWP is een opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het NWP is tevens eens structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wro. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn de basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. De volgende generaties moeten Nederland als veilig en welvend waterland ervaren. Water is mooi en Nederlanders genieten graag van water. Het doel van het NWP is: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. De uitvoering van projecten van het NWP zijn al in volle gang. Zo hebben we in Nederland het Hoogwaterbeschermingsprogramma, programma's voor de rivierverruiming (Ruimte voor de rivier en de maaswerken) en stroomgebiedbeheersplannen zodat de waterkwaliteit wordt verbeterd.

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 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.

De provincie werkt nauw samen met Waterschappen om haar ambities te realiseren. Hiervoor hebben de waterschappen eigen regionale waterbeheersplannen opgesteld. De Provinciale staten hebben de wettelijke bevoegdheid tot het instellen en opheffen van waterschappen, tot regeling van hun gebied, taken, inrichting, samenstelling van hun bestuur en tot de verder reglementering van waterschappen. De manier waarop de waterschappen hun taak uitoefenen is onderhevig aan provinciaal toezicht doordat het waterbeheersplan de goedkeuring van Gedeputeerde Staten behoeft. Dus de provincie stelt de regels en de waterschappen doen verder de uitvoering van het waterbeheer.

Gemeentelijk beleid

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). Het voorgenomen plan past binnen deze visie, die op hoofdlijnen is opgesteld. Aan de Leijerweerdsluis kan (DWA) worden aangesloten op de drukriolering. Regenwater moet worden geïnfiltreerd in de bodem. Betreffende de Raalterweg 52 is het pand reeds aangesloten op de drukriolering. Deze aansluiting kan (voor DWA) worden gehandhaafd. Regenwater moet worden geïnfiltreerd in de bodem. Wanneer bij één van de plangebieden wordt geloosd op een sloot, dan is afstemming met het waterschap noodzakelijk.

Waterschappen Vechtstromen en Groot Salland

De betreffende plangebieden liggen binnen het gebied van de waterschappen Vechtstromen en Groot Salland. De waterschappen hebben het waterbeleid vastgelegd in de Waterbeheerplan. Het plan is opgesteld in samenwerking met andere waterschappen in Rijn-Oost (de Reest en Wieden en Rijn en IJssel). In het waterbeheerplan staan de korte en de lange termijn doelstellingen van de waterschappen. De waterschappen kiezen daarbij voor ruimtelijke, duurzame oplossingen, zowel in tijd als kwaliteit, waarbij het gedachtegoed van het Waterbeheer 21e eeuw en de Kaderrichtlijn Water nadrukkelijk is meegenomen. Door de watertoets wordt er al meteen vroegtijdig nagedacht over de rol van water binnen een ontwikkeling.

Watertoets

Op grond van artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen voorzien worden van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Voor beide plangebieden is een watertoets doorlopen op 16 september 2014. Met betrekking tot het plangebied Raalterweg 52 te Holten geldt dat met het plan geen waterschapsbelangen worden geraakt. Het betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het Waterschap Groot Salland gaat akkoord met het plan en de watertoetsprocedure is goed doorlopen (zie bijlage Bijlage 3). Met betrekking tot de Leijerweerdsluis 3 te Rijssen geldt dat de 'normale procedure' doorlopen moet worden (zie Bijlage 6). Enerzijds moet er worden getoetst of het plan voldoet aan de uitgangspunten van het waterschap Vechtstromen (zie Bijlage 7). Dit is hier het geval. Water is als ordenend principe gebruikt bij het opstellen van het plan. Zo vindt natuurontwikkeling plaats op lage delen, en wordt bebouwing op hoge delen opgericht. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI, en het regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem (via regenpijpen). Dit hemelwater wordt daarbij niet verontreinigd. Daarnaast heeft het waterschap Vechtstromen een e-mail gestuurd met aandachtspunten. Zie hiertoe Bijlage 8). Hierbij geeft het waterschap aan dat het plangebied grenst aan een KRW watergang met als ambitieniveau midden. Hier geldt voor dat het waterschap t.z.t. hier een natuur technische inrichting moet realiseren en hiervoor 2 keer 5 meter nodig heeft. Het waterschap adviseert hier rekening mee te houden bij de inrichting van het terrein. De inrichting van het terrein is aangepast op een eventuele vraag van het waterschap. Zo is er destijds aangegeven dat de laagte in het terrein (naar de vorm te oordelen oude Regge-arm) wellicht voor hermeandering gebruikt zou kunnen worden mits in eigendom blijvend. Dit gebied heeft dan ook de natuurbestemming gekregen. Verder worden er geen nieuwe obstakels aan de zijde van de Regge opgericht die een eventuele toekomstige inrichting belemmeren. Het voorliggende bestemmingsplan is vervolgens ten behoeve van het vooroverleg toegezonden aan het waterschap Vechtstromen. Per e-mail heeft het waterschap laten weten dat de belangen van het waterschap goed zijn verwoord in het bestemmingsplan (zie Bijlage 9).

4.5 Conclusie

Met het voorliggende plan worden geen aanwezige waarden in de twee betrokken plangebieden aangetast.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Inleiding

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten zijn ruimtelijk relevant. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- Bodem
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Wet geurhinder en veehouderij
- Bedrijven en milieuzonering
- Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.2 Bodem

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik. Hiertoe heeft in de twee betrokken plangebieden verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. De resultaten zijn verwerkt in twee afzonderlijke rapporten, welke zijn opgenomen in Bijlage 4) en Bijlage 5).

Conclusie van de onderzoeken is dat er op de locatie Leijerweerdslijk 3 te Rijssen geen bezwaar is tegen de uitvoering van het voorgenomen plan, waarbij twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. Er zijn wel beperkte verontreinigingen vastgesteld, maar deze vormen geen risico's voor de volksgezondheid. Er zijn mogelijk wel (humane) risico's aanwezig wanneer het freatische grondwater gebruikt wordt als drinkwater voor vee of voor de besproeiing van gewassen in een moestuin. Deze risico's worden echter gering geacht. Gebruik van het freatisch grondwater wordt echter afgeraden om enig risico uit te sluiten. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik. Wanneer grond wordt afgevoerd naar elders, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Op de locatie Raalterweg 52 is onderzoek uitgevoerd op de locaties waar schuren worden hergebruikt. Slotconclusie van het uitgevoerde bodemonderzoek hier is dat er vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaar is tegen de uitvoering van het voorgenomen plan. Er is wel een lichte verontreiniging vastgesteld in het grondwater, maar deze levert geen risico op voor de volksgezondheid. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

5.3 Geluid

Inleiding

Een teveel aan geluid kan hinderlijk zijn en de gezondheid schaden. De Wet geluidhinder stelt daartoe voorkeursgrenswaarden en maximale grenswaarden voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai.

Wettelijk kader

De gewijzigde Wet geluidhinder is op 1 januari 2007 van kracht geworden. Eén van de belangrijkste

wijzigingen is dat in plaats van op basis van een maatgevende periode van het etmaal (dag of nacht, de LAeq), nu een berekening van de geluidsbelasting wordt bepaald als gemiddelde over de dag, avond en nacht, de Lden.

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat alle wegen een geluidszone hebben. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de wegen die zijn gelegen binnen een als woonef aangeduid gebied of waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/h. De breedte van de zone hangt af van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied.

De breedte van de geluidszone langs het spoor wordt geregeld in artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder en is vastgelegd in een door ministeriele regeling vast te stellen kaart. Binnen de zone van een spoorweg dient akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting op de binnen de zone te realiseren woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Bestaande situaties

Bestaande situaties hoeven niet getoetst te worden bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De feitelijke of toekomstige geluidbelasting speelt juridisch geen rol bij het opnieuw vaststellen van bestaande situaties binnen het plangebied. De regels voor geluid in de woning zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Voor bestaande woningen met een te hoge geluidbelasting bestaat er een saneringsregeling. Hiervoor komen alleen woningen in aanmerking die in 1986 vanwege het geluidsaspect wegverkeer een te hoge geluidbelasting ondervonden.

Nieuwe ontwikkelingen, Raalterweg 52

Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van wegen (of spoorwegen) is gesitueerd is. Eén te behouden schuur wordt omgevormd tot plattelandskamers. Op basis van jurisprudentie wordt ten aanzien van vakantie-/recreatiewoningen het volgende gesteld; 'Vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) doch voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming te worden betrokken'. (Bron: ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1, Geluid, september 2000). Plattelandskamers zijn gelijk te stellen met vakantie-/ recreatiewoningen en worden derhalve niet aangemerkt als geluidsgevoelige functies in het kader van de Wgh. De ligboxenstal gaat in het voorgenomen plan dienst doen voor kleinschalige bedrijven en als opslagruimte. Ook deze functies zijn niet geluidgevoelig in de zin van de Wgh. Voor het overige is er sprake van een bestaande situatie welke opnieuw planologisch wordt vastgelegd. Het voorgenomen plan voldoet daarmee aan de Wet geluidhinder. Ook op basis van een goede ruimtelijke ordening kan worden gesteld dat er een aanvaardbaar leefklimaat zal zijn en de genoemde gebouwen, met betrekking tot het aspect geluid. De provinciale weg (Raalterweg) ligt namelijk op grote afstand (circa 90 meter). Op de dichterbij gelegen parallelweg zijn naar verhouding weinig verkeersbewegingen.

Nieuwe ontwikkelingen, Leijerweerdsdijk 3

Aan de Leijerweerdsdijk 3 te Rijssen worden twee nieuwe landhuizen gerealiseerd. De dichtsbij gelegen woning ligt op een afstand van circa 70 meter van de Leijerweerdsdijk. Gezien deze grote afstand, en gezien de Leijerweerdsdijk verkeersluw is, is deze afstand ruim voldoende om te voldoen aan de Wet geluidhinder. Aan nader akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Conclusie

Het voorgenomen plan op de twee betrokken locaties voldoet aan de Wet Geluidhinder en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening, aangezien een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden bewerkstelligd.

5.4 Luchtkwaliteit

Inleiding

In het kader van goede ruimtelijke ordening en gezien de gevoeligheden van luchtkwaliteit op de gezondheid is voor een bestemmingsplan inzicht nodig in de mate van de luchtkwaliteit c.q. blootstelling aan luchtverontreinigingen, te weten concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof PM₁₀) van toename van verkeersaantrekkende werking en eventuele andere activiteiten.

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is titel 5.2: luchtkwaliteitseisen van de gewijzigde Wet milieubeheer (de 'Wet luchtkwaliteit') in werking getreden (Stb. 2007, 414). De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en ministeriële regelingen. Het 'Besluit luchtkwaliteit 2005', de Regeling Saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit zijn hiermee vervangen. Langs de wegen in Nederland vinden geen overschrijdingen plaats van de richtwaarden en grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon. Om deze reden zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen.

Te beschouwen grenswaarden met betrekking tot luchtkwaliteit

Voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld voor de jaargemiddeldeconcentratie van 40 µg/m³ (microgram per kubieke meter). Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ van 200 µg/m³ die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden en een grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie voor PM₁₀ (50 µg/m³) die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden. Voor de toetsing van het plan aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk de volgende normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO₂ (40 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³);
- plandrempel jaargemiddelde concentratie NO₂ (44 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ van 50 µg/m³ (maximaal 35 dagen per jaar).

Bestaande situaties

In geval sprake is van het conserveren van de bestaande plansituatie, is actualisatie van de luchtgegevens niet noodzakelijk.

Nieuwe ontwikkelingen

Bij planvorming voor nieuwe ontwikkelingen dient te worden onderzocht of deze ontwikkelingen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen hebben. Hierbij kan bijvoorbeeld aandacht worden gegeven aan het verschil in verkeersaantrekkende werking van de nieuwe ontwikkelingen/activiteiten.

Onderzoek

Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging, hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar de luchtkwaliteit. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De voorliggende plannen op beide locaties zijn aan te merken als een project welke 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Betreffende woningbouw is pas sprake van 'in betekende mate' indien het gaat om de nieuwbouw van minimaal 1500 woningen. In het voorliggende plan gaat het om de nieuwbouw van maximaal twee extra woningen. Ook op het erf aan de Raalterweg 52 is de verkeerstoename zeer beperkt. Ook doen zich geen andere ontwikkelingen voor die tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leiden.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van de plangebieden, langs

wegen, geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van deze grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Conclusie

Het plan kan zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

5.5 Externe veiligheid

Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport. Het doel van het veiligheidsbeleid is zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en op termijn ook het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle activiteiten. Geregeld is hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen in de omgeving van een risicobron als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in de risicobron. Afstanden die aangehouden moeten worden, worden bepaald door het plaatsgebonden risico van een risicovolle activiteit. Het ijkpunt voor het groepsrisico wordt bepaald door een oriëntatiewaarde. De externe veiligheid van risicobronnen wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de risicobron.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per risicobron vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 10⁻⁶ (één op 1.000.000) per jaar bedraagt. Deze contour is wettelijk vastgesteld als grens- of richtwaarde. Kwetsbare objecten zoals bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, grote (kantoor)gebouwen en grotere recreatieterreinen zijn niet toegestaan binnen deze 10⁻⁶ contour.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting, transportroute gevaarlijke stoffen of buisleiding en als gevolg van een ongewoon voorval in dit invloedsgebied waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het invloedsgebied is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het groepsrisico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Bij transportrisico's geldt dat de oriëntatie waarde voor het groepsrisico overeen komt met de kans op 10 slachtoffers gelijk aan één op de tienduizend (10⁻⁴). De kans op 100 slachtoffers gelijk aan één op de miljoen (10⁻⁶) enzovoorts. Voor stationaire bronnen geldt dat de oriëntatiewaarde een factor 10 lager ligt. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is geen wettelijke

norm, het is bedoeld als een ijkpunt. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om bij risicovolle situatie een belangenafweging te maken (verantwoording groepsrisico). Daarbij spelen onder anderen de zelfredzaamheid van bewoners, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt in principe een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor de toename van het groepsrisico ten gevolge van een verhoogde personendichtheid.

Transportroutes

Momenteel is het toetsingskader voor transportroutes vastgelegd in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 2009. Er wordt gewerkt aan nieuwe wet- en regelgeving (Besluit transportroutes externe veiligheid, Btev), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet, voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen.

Onderzoek

Om in beeld te brengen of er in de twee plangebieden of in de nabijheid daarvan risicobronnen aanwezig zijn, is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Een uitsnede daarvan is weergegeven in figuren 14 en 15.



Afbeelding 14: Risicokaart' rond locatie Leijerweerdslijk 3 (Bron: Risicokaart provincie Overijssel)



Afbeelding 15: Risicokaart' rond locatie Raalterweg 52 (Bron: Risicokaart provincie Overijssel)

Uit de risicokaart blijkt dat er alleen buisleidingen in de nabijheid van de plangebieden liggen. De buisleiding aan de Leijerweerdsdijk ligt op ruim voldoende afstand (circa 80 meter) van de gebouwen waarin mensen zullen verblijven. Aan de Raalterweg 52 betreft de afstand tot twee hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie circa 30 meter. De voorgenomen ontwikkeling aan de Raalterweg 52, in relatie tot de nabije ligging van deze aardgastransportleidingen is in een onderzoek nader beschouwd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 10.

Resultaten onderzoek

Hieronder volgen de belangrijkste constatering en de aan te raden maatregelen, samengevat per aspect van de verantwoordingsplicht.

Groepsrisico

Er is sprake van een toename van het groepsrisico vanwege de ontwikkeling. De absolute hoogte van het groepsrisico is laag, ruim onder de oriëntatiewaarde.

Zelfredzaamheid

- Geen bijzondere doelgroepen in het plangebied aanwezig;
- Advies om vluchtwegen aan de risicoluwe zijde van het gebouw mogelijk te maken. Ontvluchting richting het oosten via de Raalterweg voldoet;
- Vanwege het fakkelbrandscenario op korte afstand is niet 'schuilen', maar 'vluchten' het juiste zelfredzame gedrag.

Bestrijdbaarheid

- Opkomstnorm voor de eerste tankautospuiter wordt haalbaar geacht;

- Tweezijdig aanrijden is mogelijk;
- (Primair) bluswater is aanwezig in de vorm van een brandkraan nabij Raalterweg 57;
- Oppervlaktewater is aanwezig ten westen (Witteveens Leiding). Het opzetten van watertransport kost tijd.

Ruimtelijke maatregelen

Het schuiven met ruimtelijke elementen is niet mogelijk vanwege herbestemming van bestaand pand.

Advies brandweer

De brandweer heeft vervolgens, op basis van het bestemmingsplan en het onderzoek externe veiligheid, advies uitgebracht. Dit advies is opgenomen in Bijlage 11. Gezien de ligging in het buitengebied is de hoogte van het groepsrisico aan de Raalterweg 52 en de Leijerweerdslak 3 laag. Desondanks merkt de brandweer op dat alle objecten aan de Raalterweg 52 binnen de 10 kW/m van buisleidingen worden gepositioneerd. Dit is de zone waarbinnen objecten in geval van een fakkelbrand mee kunnen gaan branden. Het advies richt zich hierdoor met name op de realisatie van vluchtmogelijkheden van de risicobron af. Voor het plangebied aan de Leijerweerdslak 3 geldt dat mensen binnenshuis beschermd zijn tegen hittestraling en dat aanvullende maatregelen daardoor niet nodig zijn (behalve risicocommunicatie gericht op schuilen).

Conclusie

Gezien de resultaten van het onderzoek is het voorgenomen plan, met betrekking tot het aspect externe veiligheid, uitvoerbaar. Wel is het advies om aan de Raalterweg 52 vluchtmogelijkheden van de risicobron af te realiseren.

5.6 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 14 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 3 odour units per kubieke meter lucht. De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object gelden vaste afstanden.

Conclusie

In de voorliggende plangebieden (Leijerweerdslak 3 Rijssen en Raalterweg 52 Holten) liggen er geen veehouderijen binnen 100 meter van bebouwing waar mensen zullen verblijven. De voorgenomen plannen passen daarmee binnen de Wet geurhinder en veehouderij.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

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 voorkómen 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 gebruikt de gemeente Deventer de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Het onderhavige bestemmingsplan bevat op basis van deze uitgave een Staat van bedrijfsactiviteiten, 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 dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. De navolgende tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk. Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

Bestaande situatie

In geval van het conserveren van de bestaande plansituatie is actualisatie en verantwoording van de categorie-indeling niet noodzakelijk. Bestaande situaties hoeven bij het vaststellen van een

bestemmingsplan niet getoetst te worden.

Nieuwe ontwikkelingen

Aan de Leijerweerdswijk 3 worden twee nieuwe landhuizen gerealiseerd. Met het realiseren van twee milieugevoelige bestemmingen is het nodig dat milieuzonering heeft plaatsgevonden om voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds te garanderen. Dat is in dit bestemmingsplan aan de orde. De nieuwe woningen liggen op ruim 100 meter van het dichtsbijzijnde bedrijf. Dit bedrijf betreft een boomkwekerij - sierteelt. Deze afstand is ruim voldoende. Een dergelijk bedrijf valt onder milieucategorie 2 en er dient daarmee een minimale afstand van 30 meter aangehouden te worden.

De nieuwe landhuizen worden wel in de 'molenbiotoop' van de Pelmolen gesitueerd. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten' is een vrijwaringszone voor deze molenbiotoop opgenomen. Op deze wijze wordt het behoud en herstel van een goede windvang van de molen geregeld en wordt de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapselement beschermd. In de vrijwaringszone gelden beperkingen met betrekking tot de maximale bouwhoogtes. Beide landhuizen worden op een afstand tussen de 200 en 300 meter van de molen gerealiseerd. Hier geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter. De vrijwaringszone is opgenomen op de verbeelding en in de regels bij dit bestemmingsplan.

Op het erf aan de Raalterweg 52 te Holten vindt functiewijziging plaats. Het dichtsbijzijnde bedrijf (een agrarisch bedrijf) ligt op ruim 185 meter. Ook deze afstand is ruim voldoende. Aangezien er ook andere woonbebouwing dicht bij dit bedrijf ligt, beperkt de voorgenomen ontwikkeling aan de Raalterweg 52 dit agrarische bedrijf niet. Andersom geredeneerd liggen de plattelandskamers en de ligboxenstal waarin ruimte wordt geboden aan kleinschalige bedrijvigheid ook op ruim voldoende afstand van de dichtsbijgelegen woonbebouwing. Deze afstand bedraagt circa 50 meter. Qua bedrijvigheid wordt er in dit bestemmingsplan alleen ruimte geboden aan bedrijven uit de categorieën 1 en 2 in de ligboxenstal op het erf Raalterweg 52, zodat minimaal 30 meter afstand is vereist.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Concreet betekent dit dat het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen hebben ook wel genoemd de 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, deze geeft aan of er voor activiteiten en projecten beoordeeld moet worden of er een MER gemaakt moet worden. Voor projecten of activiteiten die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van twee woonerven. Uit het natuuronderzoek is

gebleken dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op beschermde gebieden. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Eén en ander blijkt tevens uit dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

5.9 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn alle relevante milieuaspecten beschreven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen met zich meebrengt.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling (de regels en de verbeelding) van dit bestemmingsplan is vormgegeven. De regels en de verbeelding zijn toegesneden op de voorgenomen ontwikkeling en de regels van het moederplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2010'.

6.2 Opzet van de regels

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 regels geven inhoud aan de op de verbeelding (plankaart) aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor gronden en opstellen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal bepalingen zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen wat daadwerkelijk van noodzaak is. Hiervoor zijn een aantal standaarden ontwikkeld door het Ministerie van VROM. Deze zijn o.a. de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRi2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen (PRBBP2012). In dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van deze standaarden.

Het juridische bindende deel van het plan bestaat uit de verbeelding en regels. Deze worden digitaal en analoog verbeeld. De verbeelding en regels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken namelijk:

- Inleidende regels
- Bestemmingsregels
- Algemene regels
- Overgangs- en slotregels

6.3 Verantwoording van de regels

1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen.

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap:

De is de bestemming van de agrarische gronden in de plangebieden. De gronden zijn bestemd voor de

uitoefening van agrarische bedrijven en gerelateerde zaken.

Artikel 4 Natuur

De circa 2 hectare nieuwe natuur aan de Leijerweerdslak heeft de bestemming Natuur gekregen.

Artikel 5 Water

De bestaande watergang aan de Leijerweerdslak heeft de bestemming Water gekregen.

Artikel 6 Wonen

De twee nieuwe woningen aan de Leijerweerdslak 3 hebben de bestemming Wonen gekregen, met elk een afzonderlijk bestemmingsvlak. De standaard inhoudsmaat voor woningen bedraagt maximaal 750 m³. Op één van bestemmingsvlakken waarop een woning is toegestaan, is een aanduiding opgenomen dat de inhoud van een woning hier maximaal 1200 m³ mag bedragen. Ook het erf aan de Raalterweg 52 heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Hier gelden aanduidingen ter plaatse van de bebouwing, dat een bedrijfsverzamelgebouw is toegestaan, evenals plattelandskamers.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud van een archeologisch terrein met een bepaalde archeologische waarde.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog

Dit betreffende gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Artikel 9 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog

Dit betreffende gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Artikel 10 Waarde - Reliëf

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, bescherming en/of herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in het grootschalige reliëf en begroeiingspatroon.

3. Algemene regels

Deze regels zijn algemene regels die voor het gehele bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen:

Artikel 11 Algemene bouwregels

Dit betreffen algemene bouwregels.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Dit betreffen algemene gebruiksregels. Aangegeven wordt welk gebruik strijdig is en welk gebruik is toegestaan.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen ter behoud en herstel van een goede windvang van de nabijgelegen molen. Alsmede regels ter bescherming van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemeen geldende afwijkmogelijkheden opgenomen.

Artikel 15 Algemene procedureregels

In dit artikel zijn algemeen geldende procedureregels opgenomen, aangaande 'Nadere eisen'.

Artikel 16 Overige regels

Dit betreffen overige regels.

4. Overgangs- en slotregels

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

Artikel 17 Overgangsrecht bouwwerken

In de overgangsregels zijn de juridische consequenties aangegeven betreffende bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

Artikel 18 Overgangsrecht gebruik

In de overgangsregels zijn de juridische consequenties aangegeven betreffende bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

Artikel 19 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In een exploitatieplan wordt opgenomen welke kosten met de uitvoering van het bouwplan gemoeid zijn en wie welke kosten voor zijn of haar rekening gaat nemen. Deze verplichting geldt niet als het 'verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd zijn', aldus lid 2 van dit artikel. In onderhavig geval zijn de kosten anderszins verzekerd. De initiatiefnemers dragen de kosten van het project.

Hoofdstuk 8 Inspraak en vooroverleg

8.1 Inspraak

Het voorgenomen plan is gepresenteerd en besproken met omwonenden aan de Leijerweerdsdijk. Hierbij waren circa 20 omwonenden/geïnterseerden aanwezig waren.

8.2 Vooroverleg

Er is vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro, gevoerd met de provincie Overijssel. De provincie heeft ingestemd met het plan.

Het betreffende plan is afgestemd met het waterschap Vechtstromen (zie paragraaf 4.4). Het waterschap heeft ingestemd met het plan.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 maart 2015 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. In totaal hebben twee personen respectievelijk instanties zienswijzen ingediend. Al deze zienswijzen zijn binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en zijn daarom in beschouwing genomen. De zienswijzennota, met een beschrijving van de ingediende zienswijzen en voorzien van een reactie door de gemeente, is opgenomen in de bijlagen, Bijlage 12.

De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen. Wel zijn er een rapport externe veiligheid en een brandweeradvies als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.