



GEMEENTE RIJSSEN-HOLTEN

Bestemmingsplan

**Buitengebied Rijssen-Holten, rood voor rood,
Enterstraat 220 en Oplegger 12**

September 2015

Vastgesteld

Bestemmingsplan Buitengebied Rijssen-Holten, rood voor rood, Enterstraat 220 en Oplegger 12

Plannaam: Buitengebied Rijssen-Holten, rood voor rood, Enterstraat 220 en Oplegger 12
IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPB2015002-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: September 2015



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	7
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	8
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	9
1.5	LEESWIJZER	10
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	11
2.1	REEBOKKENWEG 6	11
2.2	DE OPLEGGER 12	11
2.3	ENTERSTRAAT 208.....	12
2.4	ENTERSTRAAT 220.....	13
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	14
3.1	SLOOP IN HET KADER VAN ROOD VOOR ROOD	14
3.2	VERPLAATSING WOONRECHT ENTERSTRAAT	14
3.3	GEWENSTE SITUATIE PER PLANDEEL	15
3.4	VERKEER EN PARKEREN	19
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	21
4.1	RIJKSBELEID	21
4.2	PROVINCIAAL BELEID	23
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	32
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	37
5.1	GELUID	37
5.2	BODEMKWALITEIT	38
5.3	LUCHTKWALITEIT	40
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	41
5.5	MILIEUZONERING	42
5.6	GEUR	45
5.7	ECOLOGIE.....	46
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	48
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	49
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	52
6.1	VIGEREND BELEID.....	52
6.2	WATERPARAGRAAF	53
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	55
7.1	INLEIDING.....	55
7.2	OPZET VAN DE REGELS	55
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	57
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	60
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	61
9.1	VOOROVERLEG.....	61
9.2	INSPRAAK.....	61
9.3	ZIENSWIJZEN.....	61

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 62

BIJLAGE 1	RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN DE OPLEGGER 12 EN REEBOKKENWEG 6	62
BIJLAGE 2	RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN ENTERSTRAAT 220	62
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI ENTERSTRAAT 220	62
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK DE OPLEGGER 12	62
BIJLAGE 5	VERKENNEND BODEMONDERZOEK ENTERSTRAAT 220	62
BIJLAGE 6	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	62
BIJLAGE 7	WATERTOETSRESULTAAT STANDAARD WATERPARAGRAAF	62

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Rood voor rood de Oplegger 12

De heer Stam is eigenaar van het perceel met opstallen aan de Oplegger 12 in Rijssen. Op dit perceel staat een voormalige bedrijfswoning met 397 m² voormalige agrarische bebouwing. De heer Stam wenst deel te nemen aan de rood voor roodregeling met gesloten beurs. Het is de bedoeling de bestaande woning te handhaven en de landschap ontsierende bebouwing te saneren. Om gebruik te kunnen maken van de rood voor roodregeling dient minimaal 850 m² landschap ontsierende bebouwing te worden gesloopt. Hieraan kan niet worden voldaan.

De familie Paalman, eigenaar van het perceel Reebokkenweg 6 in Holten heeft 961 m² voormalige bedrijfsbebouwing op zijn erf staan. Deze is bereidt deze opstallen in te brengen in een gecombineerde rood voor roodregeling met gesloten beurs. Op het perceel Reebokkenweg worden alle landschap ontsierende bebouwing gesloopt met uitzondering van een karakteristieke voormalige veestal. De familie heeft de wens na sloop en behoud van bovenstaande veestalling een nieuw bijgebouw te bouwen voor opslag van materiaal ten behoeve van onderhoud van landbouwgronden.

In maart 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten besloten medewerking te verlenen aan een compensatiekavel aan de Oplegger 12 in Holten met toepassing van de rood voor roodregeling met gesloten beurs.

Na verdere uitwerking van het plan blijkt dat de asbestsaneringskosten te sterk drukken op de verwachten opbrengsten van de compensatiekavel. Hierdoor is deelname aan de rood voor roodregeling financieel niet haalbaar.

Rood voor rood Enterstraat 220

Op het perceel aan de Enterstraat 220, staan voormalig agrarisch gebruikte gebouwen welke dienst doen als opslag en stallingsruimte met een oppervlakte van 532 m². Het geheel vertoont een desolaat en erg rommelig beeld van de entree van Rijssen. Onderzocht is of er een mogelijkheid is aan deelname aan de Rood voor roodregeling waardoor het aantrekkelijker kan worden het geheel te saneren en "op te schonen". Zo kan immers onder voorwaarden een compensatiekavel voor een woning worden verkregen. Deze mogelijkheid is niet aanwezig omdat er te weinig opstallen aanwezig om te kunnen voldoen aan de minimale sloop eis van 850 m².

Het inbrengen van een groter slooppoppervlakte van voormalige landschap ontsierende bebouwing biedt uitkomst. Onder voorwaarden van een goede landschappelijke inpassing, kan indien er minimaal 1.700 m² gesloopt wordt, een tweede compensatiekavel worden toegekend. De oplossing is gevonden in een combinatie van de Oplegger 12, de Reebokkenweg 6 en de Enterstraat 220. Het gezamenlijk te slopen oppervlak bedraagt nu 532 + 397 + 961 = 1.890 m².

Door de landschap ontsierende opstallen op drie locaties in een gezamenlijke Rood voor roodaanvraag met gesloten beurs aanvraag te vatten bestaat er de mogelijkheid voor 2 compensatiekavels. Eén kavel aan de Oplegger 12 in Rijssen en één kavel aan de Enterstraat 220 in Rijssen. Door deze combinatie bestaat de mogelijkheid op 4 plekken binnen de gemeente Rijssen-Holten een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft per brief d.d. 14 februari 2014 aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan dit verzoek.

Verplaatsing bouwrecht Enterstraat 208 naar Enterstraat 220

Transportbedrijf Dekker, gevestigd aan de Enterstraat 212 te Rijssen, is eigenaar van het perceel Enterstraat 208. Het perceel Enterstraat 212 heeft de bestemming 'bedrijf'. Het naastgelegen perceel Enterstraat 208 heeft de bestemming 'wonen'.

Op dit perceel stond tot voor kort een kleine, oude vervallen woning. Het perceel ligt binnen de invloedssfeer van het Transportbedrijf Dekker. Om problemen in de toekomst, met het oog op overlast op/ voor derden, te voorkomen is dit perceel aangekocht. Het bouwrecht wordt niet gebruikt en de wens is deze te verplaatsen. De locatie Enterstraat 220 is een goede optie. Het perceel Enterstraat 208 wordt dan onderdeel van transportbedrijf Dekker.

Om na het verplaatsen van het bouwrecht te kunnen garanderen dat de aanwezige landschap ontsierende bebouwing wordt gesaneerd is er een combinatie gezocht met andere initiatiefnemers voor de rood voor roodregeling.

Functiewijziging perceel Enterstraat 208

Transportbedrijf Dekker, gevestigd aan de Enterstraat 212 te Rijssen, is eigenaar van het perceel Enterstraat 208. Het perceel Enterstraat 212 heeft de bestemming 'bedrijf'. Het naastgelegen perceel Enterstraat 208 heeft de bestemming 'wonen'. Op dit perceel stond tot voor kort een kleine, oude vervallen woning. Het perceel ligt binnen de invloedssfeer van het Transportbedrijf Dekker. Om problemen in de toekomst, met het oog op overlast op/ voor derden, te voorkomen is dit perceel aangekocht. Transport bedrijf Dekker wil het voormalige perceel van de Enterstraat 208 functioneel bij zijn bedrijf voegen. Het is bedoeling dit terrein functioneel in te richten als parkeerplaats.

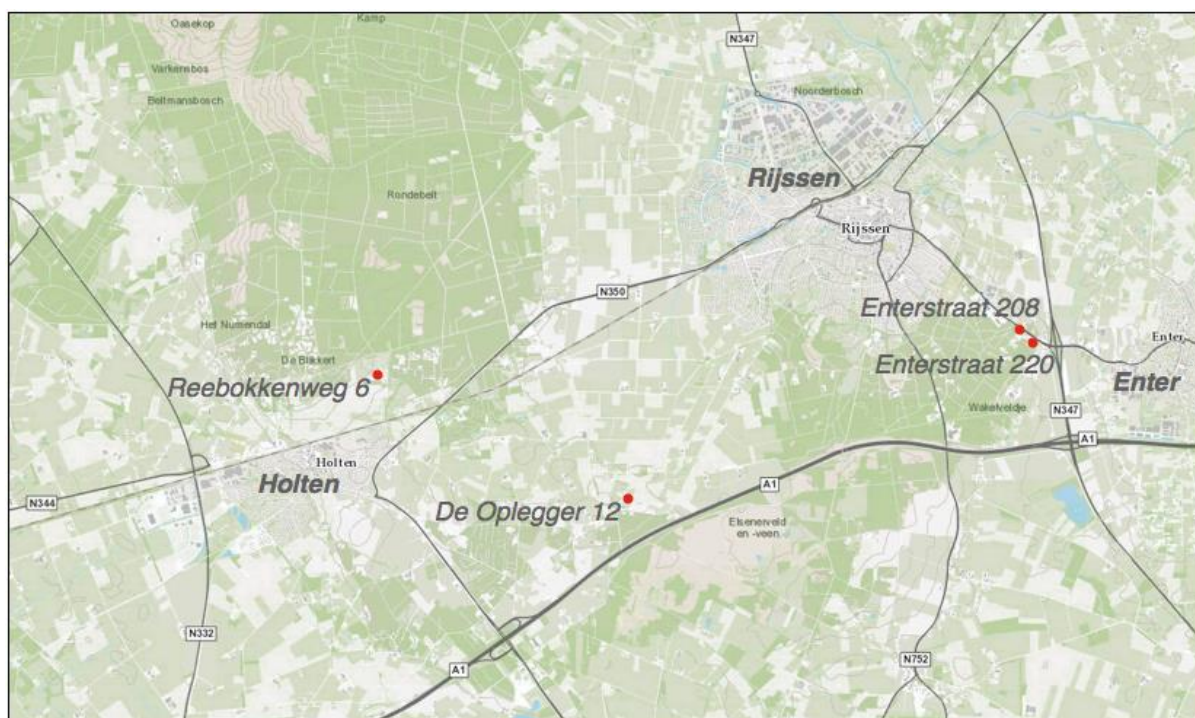
Samenvatting:

- sloop van 397 m² landschapsontsierende bebouwing aan De Oplegger 12;
- sloop van 961 m² landschapsontsierende bebouwing aan de Reebokkenweg 6;
- sloop van 532 m² landschapsontsierende bebouwing aan Enterstraat 220;
- twee compensatiekavels: waarvan één naast De Oplegger 12 te Rijssen en één aan de Enterstraat 220 te Rijssen;
- de verplaatsing van een bouwrecht van de Enterstraat 208 naar Enterstraat 220;
- het toevoegen van het perceel Enterstraat 208 aan het bedrijfsperceel van transportbedrijf Dekker.

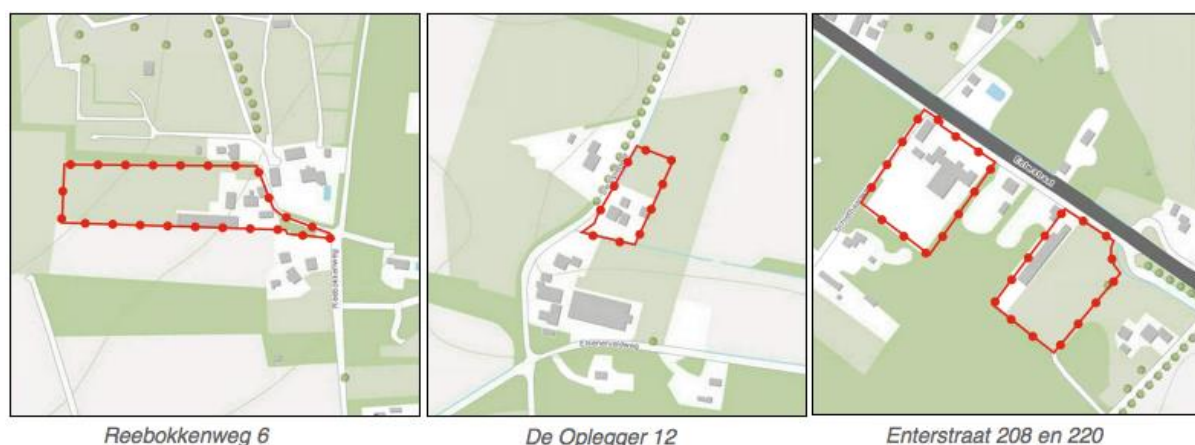
De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequate juridisch-planologisch kader voor alle vier locaties. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit vier plandelen, te weten De Oplegger 12 en Enterstraat 208 en 220 te Rijssen en de Reebokkenweg 6 te Holten. Alle plandelen zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. In figuur 1.1 en 1.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Holten en Rijssen en de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van de vier plandelen ten opzichte van de kernen Holten en Rijssen (Bron: ArcGIS)



Figuur 1.2 Ligging plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan: “Buitengebied Rijssen-Holten, rood voor rood, Enterstraat 220 en Oplegger 12” bestaat uit de volgende stukken:

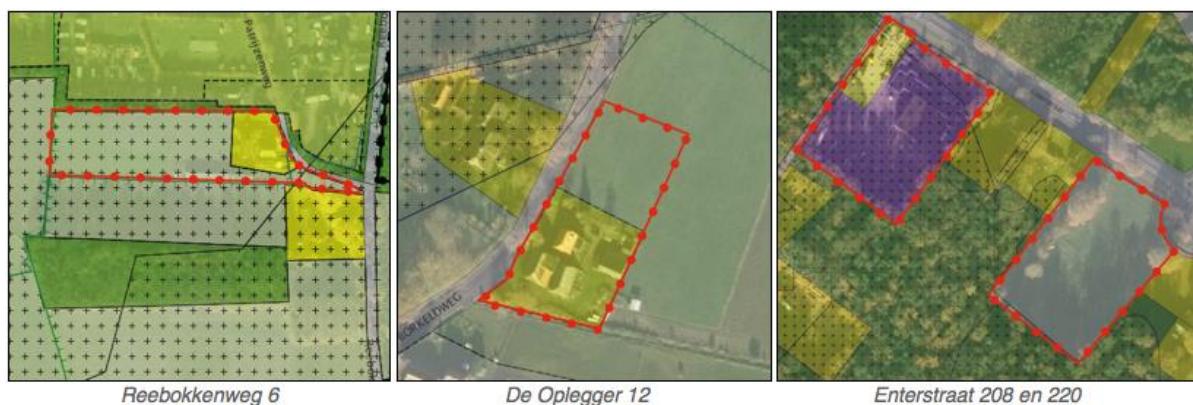
- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPB2015002-0401) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

De locaties zijn gelegen binnen de planbegrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten”. Dit bestemmingsplan is op 1 november 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. In figuur 1.3 zijn uitsneden van het geldend bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.3 Uitsneden geldend bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten” (Bron: gemeente Rijssen-Holten)

1.4.2 Reebokkenweg 6

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het grootste deel van het erf de bestemming ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf’. De aangrenzende gronden hebben de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Reliëf’ en gedeeltelijk ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog’.

De locatie ligt op de overgang van de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ en ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’. Tevens is de gehele locatie voorzien van de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’.

Het bestemmingsvlak ‘Wonen’ wordt met dit plan afgestemd op de gewenste erfsituatie, waarbij landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt en een nieuw bijgebouw wordt gerealiseerd.

1.4.3 De Oplegger 12

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het erf de bestemming ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf’. De aangrenzende gronden hebben de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’. Tevens is de gehele locatie voorzien van de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’.

De bouw en het gebruik van een nieuwe woning ter plaatse van de agrarische gebiedsbestemming is op basis van het geldend plan niet toegestaan. Het bestemmingsvlak ‘Wonen’ wordt met dit plan afgestemd op de gewenste erfsituatie, waarbij landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt en een nieuw bijgebouw wordt gerealiseerd.

1.4.4 Enterstraat 208

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming ‘Wonen’ met de bouwaanduiding ‘karakteristiek’. De overige gronden, de bestaande bedrijfslocatie, zijn bestemd als ‘Bedrijf’ en specifiek voor het transportbedrijf. Tevens zijn delen van dit plandeel bestemd met de dubbelbestemmingen ‘Waarde – EHS’ en ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog’. Daarnaast valt de locatie binnen de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’.

Het bestemmingsvlak ‘Wonen’ wordt met dit plan omgezet en toegevoegd aan de naastgelegen bestemming ‘Bedrijf’. Opgemerkt wordt dat er geen extra bebouwing zal worden toegestaan.

1.4.5 Enterstraat 220

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch'. De gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van het agrarische bedrijf (zonder bebouwingsmogelijkheden). Daarnaast valt de locatie binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

De bouw en het gebruik van twee nieuwe woningen ter plaatse van de agrarische gebiedsbestemming is op basis van het geldend plan niet toegestaan. De bestemmingsvlakken 'Wonen' worden met dit plan afgestemd op de gewenste erfsituatie, waarbij tevens landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

Gelet op het vorenstaande is de ontwikkeling niet (geheel) in overeenstemming met het bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de voorgenoemde wijzigingen. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie per plandeel beschreven.

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Zoals hiervoor beschreven bestaat het plangebied uit vier plandelen, namelijk de Reebokkenweg 6 te Holten en De Oplegger 12 en Enterstraat 208 en 220 te Rijssen. De plandelen worden hierna separaat beschreven.

2.1 Reebokkenweg 6

De functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit verspreid liggende woonerven, enkele recreatieterreinen, bospercelen en agrarische cultuurgronden. Dit plandeel bestaat uit het bestaande erf en de aangrenzende agrarische graslanden. Het erf wordt aan oostzijde begrenst door de Reebokkenweg, aan de noordzijde door een verblijfsrecreatieterrein en aan de overige zijden omgeven door agrarisch in gebruik zijnde gronden. Het woonerf ligt geschakeld aan de Reebokkenweg en betreft een voormalige agrarisch bedrijf. De bebouwing op het erf bestaat uit een woonboerderij, een karakteristiek bijgebouw van 85 m² aan de wegzijde en vier voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De vier voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een gezamenlijk oppervlakte van 961 m² zijn sterk verouderd en zorgen voor rommelige aanblik. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Qua landschapselementen zijn in de zuidoostelijke hoek enkele volwassen bomen aanwezig. De huidige situatie wordt weergegeven op de luchtfoto in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto van de huidige situatie Reebokkenweg 6 (Bron: provincie Overijssel)

2.2 De Oplegger 12

De functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit verspreid liggende woonerven, enkele agrarische bedrijven, bospercelen en agrarische cultuurgronden. Daarnaast is de rijksweg A1 op circa 400 meter ten zuiden van de locatie aanwezig.

Het erf bestaat uit de voormalige boerderij met agrarische opstallen. Het perceel wordt aan westzijde begrenst door De Oplegger en is aan de overige zijden omgeven door agrarisch in gebruik zijnde gronden. De bebouwing op het erf bestaat uit een woonboerderij en drie voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De bedrijfsbebouwing, met een oppervlakte van 397 m², wordt niet meer als zodanig gebruikt en is enigszins verouderd. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. De huidige situatie van het plandeel wordt weergegeven op de luchtfoto in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Luchtfoto van de huidige situatie De Oplegger 12 (Bron: provincie Overijssel)

2.3 Enterstraat 208

De functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit aan de Enterstraat gelegen woonerven, bedrijven, bospercelen en agrarische cultuurgronden. Dit plandeel bestaat uit een (voormalig) woonperceel. Het perceel wordt aan noordoostzijde en noordwestzijde begrenst door respectievelijk de Enterstraat en de Schietbaanweg. De overige zijde grenst aan het bedrijfsperceel van het transportbedrijf. Op dit perceel was tot voorkort een vrijstaande woning (zie figuur 2.3) aanwezig en die ook als zodanig is bestemd. Het perceel is vooruitlopend op dit bestemmingsplan in gebruik genomen als parkeerterrein behorende bij het bedrijfsperceel (zonder bebouwing) ten behoeve van het naastgelegen transportbedrijf. De huidige/voormalige situatie van het plandeel wordt weergegeven op de luchtfoto en straatbeeld in figuur 2.3. De plangrens is weergegeven met het rode kader, aangezien het gehele bedrijfsperceel wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. De gele contour betreft de locatie van de huidige woonbestemming.



Figuur 2.3 De huidige/voormalige situatie Enterstraat 208 (Bron: provincie Overijssel/ Google Streetview)

2.4 Enterstraat 220

De functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit aan de Enterstraat gelegen woonerven, bedrijven, bospercelen en agrarische cultuurgronden. Dit perceel bestaat uit een deel van een voormalig agrarisch erf en voor het overige uit agrarische graspercelen. De bestaande bebouwing bestaat uit landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing, met een oppervlakte van 532 m². Het plandeel wordt aan noordoostzijde begrenst door de Enterstraat. De overige zijden grenzen aan naastgelegen woon- en bospercelen. De bebouwing is erg vervallen en zorgt voor een rommelige aanblik aan de oostelijke entree van Rijssen, vanaf de Enterstraat. Het overige deel van het plandeel is ingericht als agrarisch grasland met enkele waardevolle zomereiken. De huidige situatie van het plandeel wordt weergegeven op de luchtfoto in figuur 2.4.



Figuur 2.4 Luchtfoto van de huidige situatie Enterstraat 220 (Bron: provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

Voorgesteld plan voorziet in principe in twee ontwikkelingen, namelijk een Rood voor Rood ontwikkeling en de verplaatsing van het woonrecht aan de Enterstraat. Deze ontwikkelingen worden eerst toegelicht en daarna wordt ingegaan op de gewenste situatie per plandeel. Afsluitend wordt per plandeel het aspect verkeer en parkeren toegelicht.

3.1 Sloop in het kader van Rood voor Rood

Zoals in het voorgaande hoofdstuk aangegeven bevinden zich binnen drie van vier plandelen diverse, niet meer in gebruik zijnde, agrarische opstallen. Omdat deze opstallen geen vervolgfunctie hebben wordt ook niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van deze gebouwen. Initiatiefnemers vinden dit een onwenselijke situatie en willen deze bebouwing, met een totale oppervlakte van 1.890 m², slopen. Daarbij opgemerkt dat de slopen bebouwing op alle drie slooplocaties asbest bevat en met uitvoering van dit plan op een verantwoorde manier wordt gesaneerd. In principe wordt alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de slooplocaties gesloopt, met uitzondering van een karakteristiek bijgebouw aan de Reebokkenweg 6. In figuur 3.1 is de te sloopende bebouwing met bij behorende oppervlakten per locatie weergegeven.



Figuur 3.1 Te slopen bebouwing (Bron luchtfoto: provincie Overijssel)

In het kader van de Rood voor Rood regeling mag in ruil voor de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende bebouwing één compensatiewoning met bijgebouw worden gerealiseerd. In dit geval wordt meer dan tweemaal de minimale sloopoppervlakte van 850 m² gesloopt, namelijk 1.890 m², waardoor het recht op twee compensatiewoningen wordt verkregen. Middels de KGO-berekening is aangetoond dat het verkrijgen van de tweede kavel benodigd is voor de financiële afdekking van de beoogde sloop. Eén compensatiekavel wordt aan de noordzijde van het perceel De Oplegger 12 gesitueerd. De tweede compensatiekavel wordt op de locatie aan de Enterstraat 220 gesitueerd. In paragraaf 3.3 wordt aan de hand van de Ruimtelijke Kwaliteitsplannen de nieuwe situatie en landschappelijke inrichting van de plandelen beschreven.

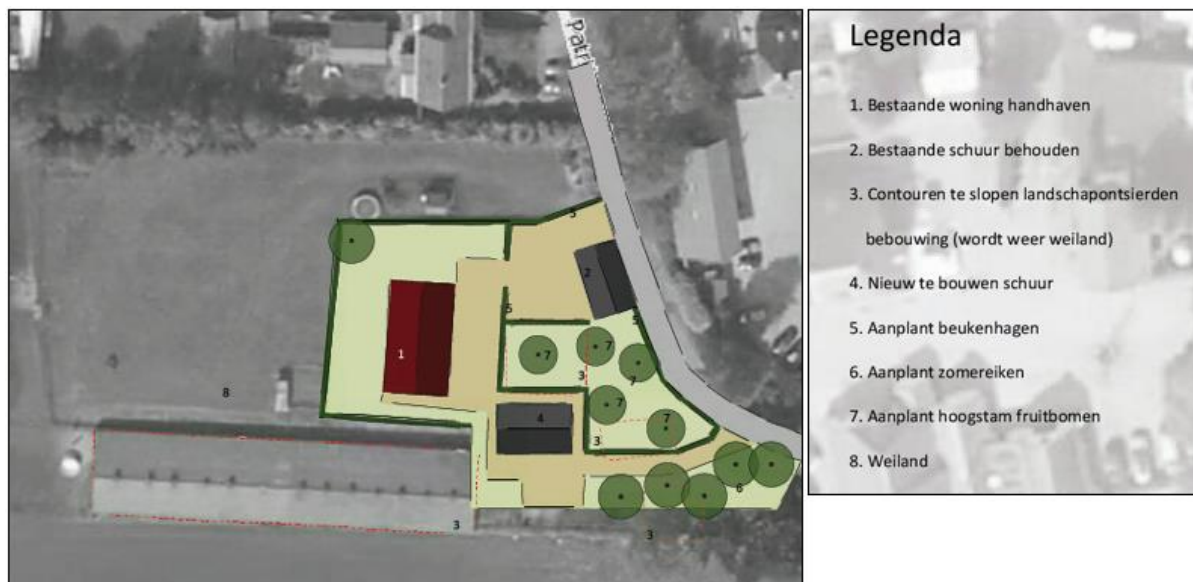
3.2 Verplaatsing woonrecht Enterstraat

Op het perceel aan de Enterstraat 208 te Rijssen was tot voor kort een vervallen woning aanwezig. Het naastgelegen transportbedrijf Dekker (Enterstraat 210) heeft, gelet op de milieukundige situatie en het voorkomen van bedrijfsmatige belemmeringen in de toekomst, het perceel aangekocht en de woning gesloopt. Het perceel met een oppervlakte van ±1.350 m² is inmiddels ingericht als parkeerterrein voor personenauto's ten behoeve van de bedrijfsvoering van transportbedrijf Dekker. Het bouwrecht van de gesloopte woning wordt verplaatst naar het perceel Enterstraat 220 te Rijssen.

3.3 Gewenste situatie per plandeel

3.3.1 Reebokkenweg 6

De gewenste situatie is door Buro Stad+Land uitgewerkt in een Ruimtelijk kwaliteitsplan. In dit plan wordt aangegeven op welke wijze geïnvesteerd wordt in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het Ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemers, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. In figuur 3.2 is de erfinrichting voor dit plandeel weergegeven.



Figuur 3.2 Erfinrichting Reebokkenweg 6 (Bron: Buro Stad+Land)

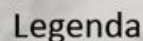
Dit plandeel betreft een slooplocatie in het kader van de Rood voor Rood ontwikkeling. De bestaande woning en het karakteristieke bijgebouw blijven behouden. Het perceel en bijbehorende gronden heeft een totaal oppervlakte van nagenoeg 3 hectare. Gezien de omvang van het perceel en het benodigde onderhoud daarvan zijn stallingsmogelijkheden benodigd voor landbouwmachines en stalling van hobbyvee.

Op basis van de voormalige Rood voor Rood regeling is medewerking verleend om maximaal 25% van het oppervlakte van bestaande bijgebouwen te behouden. Dit komt neer op een oppervlakte van 265 m² aan bijgebouwen op de locatie. Naast het karakteristieke bijgebouw van ±85 m², kan er nog een bijgebouw met een oppervlakte van 175 m² gerealiseerd worden. Dit nieuw te realiseren bijgebouw zal qua uitstraling passend zijn in de omgeving.

De landschappelijke inpassing van de locatie bestaat uit de aanplant van hoogstamfruitbomen tussen de bebouwing en de Reebokkenweg. Langs de siertuinen en in- en uitritten worden beukenhagen aangeplant. Tevens worden in de zuidoostelijke hoek van het perceel enkele zomereiken aangeplant, aansluitend op het bestaande bosje. De locatie van de te slopen kippenschuur wordt in gebruik genomen als weiland.

3.3.2 De Oplegger 12

De gewenste situatie is door Buro Stad+Land uitgewerkt in een Ruimtelijk kwaliteitsplan. In dit plan wordt aangegeven op welke wijze geïnvesteerd wordt in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het Ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemers, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. In figuur 3.3 is de erfinrichting voor dit plandeel weergegeven.



De situatie op het bestaande erf transformeert met name door de sloop van diverse landschapsontsierende bebouwing. De bestaande woning blijft behouden. Op het achtererf wordt een nieuw bijgebouw van maximaal 150 m² gebouwd. Hiermee krijgt het erf weer de van oorsprong kenmerkende opbouw van 'wonen' op het voorerf en 'werken' op het achtererf.

Langs de zuidzijde van het plandeel en langs De Oplegger worden zomereiken aangeplant. Aan de voorzijden van de percelen zijn siertuinen aanwezig die benadrukt worden door lage hagen. Aan de achterzijde blijft een geleidelijk overgang naar het meer open landschap. Wel worden enkele bomen (kastanjes/ walnoten) op het achtererf aangeplant voor een meer geleidelijke overgang van de bebouwing naar het meer open landschap.

Zoals aangegeven is de bestaande woning reeds gesloopt en is de locatie functioneel ingericht voor het transportbedrijf. De locatie is in gebruik als parkeerterrein voor personenauto's. Omdat dit perceel onderdeel uitmaakt/ uit gaat maken van het totale bedrijfsp perceel, wordt het bestaande bedrijfsp perceel meegenomen in deze bestemmingsplanherziening. Een verruiming van bebouwingsmogelijkheden is niet aan de orde. In figuur 3.4 is het straatbeeld van de inmiddels ingerichte situatie weergegeven.



Figuur 3.4 Straatbeeld van de nieuw ingerichte situatie (Bron: Google Streetview)

3.3.4 Enterstraat 220

Deze locatie betreft een sloop- en bouwlocatie in het kader van de Rood voor Rood regeling. Tevens wordt het bouwrecht van de Enterstraat 208 naar deze locatie verplaatst, waardoor er twee nieuwe woningen ter plaatse worden gerealiseerd.

De ervenconsulente van Het Oversticht heeft een advies uitgebracht voor de ontwikkeling op dit perceel. Dit advies is gebruikt als uitgangspunt voor het principebesluit van de gemeente Rijssen-Holten.

De randvoorwaarden zijn:

De inrichting van dit terrein moet bijzonder zijn vanwege de locatie. Er moet sprake zijn van hoogwaardige architectuur, die een eigentijdse vertaling is van de lokale traditie en streekeigen materialen en vormen.

Situering:

- behoud de 'groene' entree van Rijssen;
- behoud zoveel mogelijk openheid: plaats de woningen naar achteren op de kavel (ook vanwege geluids- en milieunormen);
- behoud het weide-karakter tussen weg en woningen: plaats de (sier)tuin aan de achterzijde.

De woningen:

- dragen door locatie en vormgeving bij aan een bijzondere entree van Rijssen;
- hebben een rechthoekige plattegrond en een zadelpak, al of niet met wolfseinden;
- staan met de nokrichting loodrecht op de straat;
- hoeven niet op één lijn te staan; de locatie van iedere woning kan variëren op de kavel;
- zijn familie van elkaar, maar niet identiek aan elkaar;
- zijn eenvoudig en sober vormgegeven, met streekeigen kleuren en materialen;
- refereren in hun vormgeving aan de streek en traditie, in een eigentijdse vormtaal.

Bijgebouwen:

- zijn wat betreft architectuur familie van de woningen, vormen daarmee een logische eenheid;
- kunnen zijn opgenomen in het bouwvolume;
- bevinden zich aan de achterzijde van de woningen.

De landschappelijke randvoorwaarden zijn door Buro Jet tuin in landschap uitgewerkt in een Ruimtelijk kwaliteitsplan. In dit plan wordt aangegeven op welke wijze geïnvesteerd wordt in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het Ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Hierin zijn de

uitgangspunten vanuit Het Oversticht, de initiatiefnemers, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. In figuur 3.5 is de gewenste erfinrichting weergegeven.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan om te waarborgen dat de randvoorwaarden daadwerkelijk tot uitdrukking komen bij de bouw van de twee woningen.



Figuur 3.5 Erfinrichting Enterstraat 220 (Bron: Buro Jet tuin in landschap)

Het doel is het kleinschalige karakter te versterken en tevens te zorgen voor een verzorgde open aanblik vanaf de straatzijde. Na verwijdering van de schuren zal meer openheid ontstaan aan de wegkant. De openheid van het weiland blijft gewaarborgd en wordt mooi omsloten door een herstelde singel aan de noordwestkant, overgaand in een herstelde bosrand langs het bos.

Accentueren van groene verkavelingsgrenzen: Gebruikelijk in dit landschap is de blokvormige groene erfafscheiding. De verkaveling is nog wel zichtbaar, maar dient versterkt te worden. Dit vergroot tevens de voor dit gebied belangrijke natuurwaarden. Het bebouwingsblok heeft een groene uitstraling in verband met de ligging aan de oostelijke toegangsweg naar Rijssen.

Behouden karakteristieke oude eiken: Waar mogelijk behouden van bestaande oude zomereiken. Deze zijn kenmerkend voor het aangeven van de rechtlijnige verkaveling.

Landelijk pad, aansluitend aan bestaande dam: De openheid van een groot weiland is een kwaliteit die niet verstoord mag worden door een weg dwars hier doorheen. Westelijk van de percelen ligt een bestaand zandpad. Deze sluit aan op een dam over de sloot. Dit wordt gebruikt als ontsluiting van de woonpercelen.

Parkeren, garage en siertuin aan achterzijde: Om het groene beeld vanaf de straat te waarborgen, worden de bijbehorende bouwwerken in het achtererf gesitueerd.

Open weiland tussen bebouwingserven en straat: Het deel voor de bebouwingszone moet een open aanblik blijven geven. Hier mag wel een lage haag omheen komen waardoor het zicht minimaal belemmerd wordt. Het doel is het kleinschalige karakter te versterken en tevens zorgen voor een verzorgde open aanblik vanaf de straatzijde. Afwisseling van open ruimtes omkaderd door bos en lijnelementen als singels zorgen voor een karakteristiek gevarieerd landelijk beeld.

Bosrand aansluitend aan aanliggende bosperceel: Het bos heeft belangrijke natuurwaarden en geeft een mooie omkadering van de nieuwe erven. Om dit beeld te versterken, de natuurwaarden te vergroten en een vloeiende overgang van tuin en omliggend landschap te waarborgen, wordt de bosrand hersteld.

De voorgaande punten zijn uitgewerkt in twee varianten zoals weergegeven in figuur 3.6 en worden aansluitend toegelicht.



Figuur 3.6 Varianten Enterstraat 220 (Bron: Buro Jet tuin in landschap)

Landschapsplan variant met toegevoegde natuur- en beleevingswaarde: De natuur- en beleevingswaarden worden versterkt door verbreden van de zuidoever van de sloot en een bloemrijk grasland. Een lage meidoornhaag geeft een aantrekkelijke verzorgde scheiding tussen het bloemrijke grasland en de natuurvriendelijke bloemrijke sloot.

De nieuw te bouwen woningen, van elk maximaal 1.000 m³, moeten passen in het landschappelijke beeld en zijn niet los van elkaar te zien. Om het landschappelijke beeld te waarborgen is een bouwhoogte van maximaal 8 meter voor deze woningen toegestaan. Dit is lager in vergelijking tot 'standaard' woningen in het buitengebied, waarbij een bouwhoogte van maximaal 10 meter wordt gehandhaafd. Tevens is vastgelegd dat de nokrichting van de woningen haaks op de Enterstraat gericht dient te zijn. Het verdient voorkeur een eigentijdse onderscheidende invulling te geven aan de woningen, zodat oud en nieuw goed te onderscheiden is. Een nieuw eigentijds concept binnen de begrenzing van de beeldkwaliteit behoort tot de mogelijkheden. Per woning is maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan, die in dit geval uitsluitend op de achterste helft van de woonpercelen zijn toegestaan.

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Rijssen-Holten (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6

3.4.2 Reebokkenweg 6

In de huidige situatie is het erf aan de openbare geschakeld waarbij het perceel op drie locaties ontsloten is. In de nieuwe situatie vervalt één locatie en blijven er twee bestaande in- en uitritten ongewijzigd. Het parkeren ten behoeve van de bestaande woning wijzigt niet en vindt plaats op eigen terrein. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor het parkeren ten behoeve van de woonfunctie. Van een toename aan verkeersbewegingen is geen sprake.

3.4.3 De Oplegger 12

De bestaande in- en uitrit en het parkeren ten behoeve van de bestaande woning wijzigt niet en vindt plaats op eigen terrein. Ter plaatse van de compensatiekavel wordt voldoende ruimte gecreëerd rondom de woning voor het parkeren van 2 à 3 auto's. Dit is weergegeven in figuur 3.2.

De compensatiekavel wordt ontsloten op De Oplegger middels één nieuwe in- en uitrit. De bestaande in- en uitrit ten behoeve van de bestaande woning wordt verplaatst naar de zuidkant van de woning, vanwege de gewenste locatie van het nieuw te realiseren bijgebouw.

Gezien de beperkte toename van verkeersintensiteiten (± 8 verkeersbewegingen) en het realiseren van overzichtelijke in- en uitritten wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

3.4.4 Enterstraat 208

In de voormalige situatie was het perceel via de Schietbaanweg ontsloten op de Enterstraat. In de nieuwe situatie is de woning vervallen en zijn daarmee ook de daarbij behorende verkeersbewegingen vervallen. Voor het transportbedrijf is het perceel in gebruik genomen als parkeerplaats voor personenauto's. Door het verplaatsen van parkeer ruimte voor personenauto's op eigen terrein is aan de achterzijde van de bedrijfsbebouwing meer manoeuvreerruimte voor vrachtwagens ontstaan. Dit komt de (verkeers)veiligheid en het overzicht op het bedrijfsperceel ten goede. De ontsluiting van het bedrijfsperceel blijft ongewijzigd via de Schietbaanweg op de Enterstraat. Opgemerkt wordt dat deze ontwikkeling geen extra verkeersbewegingen met zich mee brengt.

3.4.5 Enterstraat 220

De bestaande ontsluiting op de Enterstraat blijft gehandhaafd en wordt in ere hersteld, wat de landelijke uitstraling ten goede komt. Aangezien de woningen achterop het perceel worden gerealiseerd, wordt de bestaande in- en uitrit verlengd tot aan de bosrand. Langs de bosrand wordt de in- en uitrit verlengd tot aan het oostelijke woonperceel. Hierdoor ontstaat één gezamenlijke in- en uitrit en zijn geen extra aansluitingen op de (parallelweg van de) Enterstraat benodigd. Ter plaatse van de woningbouwkavels wordt voldoende ruimte gecreëerd rondom de bijbehorende bouwwerken voor het parkeren. Dit is weergegeven in figuur 3.5. Gelet op het vorenstaande en de beperkte toename van verkeersintensiteiten (± 16 verkeersbewegingen) wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

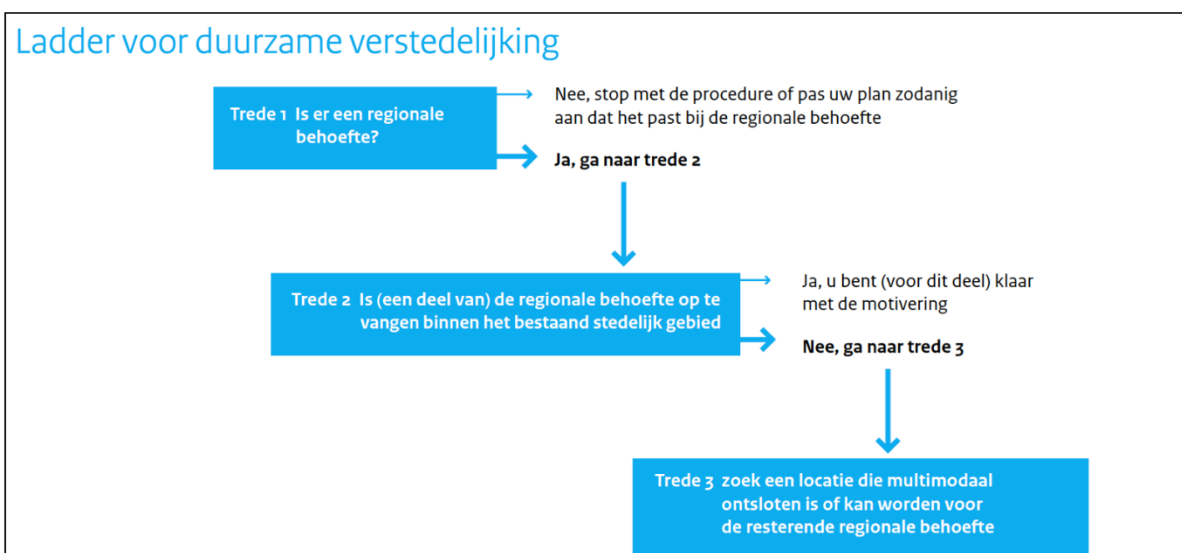
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 4.1

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

Op het realiseren van bedrijfsgebouwen/bedrijfsspercelen is een uitspraak ABRvS 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat een *bedrijfsgebouw met een oppervlakte van maximaal 400 m² binnen een plandeel met de bestemming "Bedrijf" met een oppervlakte van ongeveer 2.360 m²*, niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2013 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

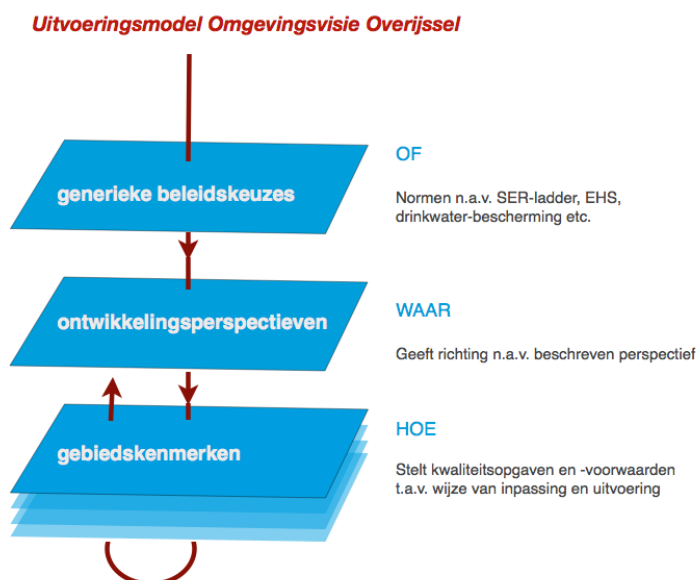
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

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

Figuur 4.2 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Voordat wordt ingegaan op de van belang zijnde artikelen worden de volgende begrippen nader gedefinieerd:

- ‘groene omgeving’: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.
- ‘bestaand bebouwd gebied’: de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.

- **‘stedelijke ontwikkelingen’**: het realiseren van stedelijke functies zoals woningbouw, bedrijventerreinen, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve en religieuze voorzieningen met de daarbij behorende infrastructuur met bijbehorende groen en water en het hiertoe bouwrijp maken van gronden.
- **‘stedelijke functies’**: wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen, met de bijbehorende infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen.

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes ten aanzien van de ‘SER-ladder’, ‘Ruimtelijke kwaliteit’, ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’, ‘Grondwaterbeschermingsgebied’ en de ‘Ecologische hoofdstructuur’ van toepassing. Hierna worden de van toepassing zijnde artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel beschreven en wordt de ontwikkeling hieraan getoetst.

SER-ladder voor de Stedelijke omgeving (Artikel 2.1.3)

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De bestaande landschapsontsierende bebouwing met een oppervlakte van 1.890 m² met bijbehorende verhardingen en voorzieningen wordt gesloopt/verwijderd. Hiervoor in de plaats komen twee vrijstaande woningen met bijgebouwen. Daarnaast vindt verschuiving plaats van een bouwrecht van een woning en wordt het bedrijfsperceel vergroot (geen bebouwingsmogelijkheden). Mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bedrijfsperceel zijn niet mogelijk. Samenvattend wordt gesteld dat de ontwikkeling past binnen de SER-ladder voor de stedelijke omgeving.

Ruimtelijke kwaliteit (Artikel 2.1.5)

1. *In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.*
2. *In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vierlagenbenadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing.*
3. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.*

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Artikel 2.1.6 lid 1)

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

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

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving van de gemeente Rijssen-Holten. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- het slopen van in totaal 1.890 m² aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie hoofdstuk 3), door de locaties conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. In paragraaf 4.2.4.2 wordt beschreven dat het project past binnen de ontwikkelingsperspectieven.

Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden (Artikel 2.13.3)

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

Niet-risicovolle functies in grondwaterbeschermingsgebieden (Artikel 2.13.4)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3 en 2.13.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plandeel aan de Reebokkenweg 6 is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied 'Holten'. Conform het geldend bestemmingsplan is ter de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen, waarmee wordt voldaan aan artikel 2.13.3. De woonbestemming betreft geen harmoniërende functie voor de drinkwatervoorziening. Nieuwe niet-risicovolle functies zijn toegestaan, mits wordt voldaan het stand-stillprincipe (*beginsel dat gericht is om verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging te voorkomen*).

De woonfunctie is een bestaande functie. Er is geen sprake van een nieuwe niet-risicovolle functie, maar er wordt wel voldaan aan het stand-stillprincipe. Aanvullend kan gesteld worden dat er zelfs sprake is van het stap-vooruit-principe (*beginsel dat erop gericht is de risico's op verontreiniging van het grondwater te verminderen en de grondwaterkwaliteit te verbeteren*), door bebouwing met asbestmateriaal verantwoord te saneren.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.13.3 en 2.13.4 uit de Omgevingsverordening.

Ecologische hoofdstructuur (Artikel 2.7.3)

1. *Het beschermingsregime voor gebieden die op de kaart als bedoeld in artikel 2.7.2 zijn aangeduid als gebiedscategorie "Bestaand" wordt vastgelegd in een bestemmingsplan of in beheersverordening. Voor de overige gebieden binnen de EHS geldt dat het beschermingsregime uitsluitend vastgelegd kan worden in een bestemmingsplan.*
2. *Gebieden die op de kaart als bedoeld in artikel 2.7.2 zijn aangeduid als "Bestaand" moeten een bestemming krijgen die uitsluitend is gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden.*
3. *(N.v.t.)*
4. *Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden die op de kaart als bedoeld in artikel 2.7.2 zijn aangeduid als EHS wijzen geen bestemmingen aan of stellen geen regels die activiteiten mogelijk maken die leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden.*
5. *De verplichtingen die voortvloeien uit lid 2 tot en met 4 houden in ieder geval in: behoud van areaal, kwaliteit en samenhang van de betrokken gebieden.*

Toetsing van het initiatief aan de artikelen 2.7.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Enterstraat 208: De wijziging van het planologisch regiem door dit plan voorziet in wijziging van de woonbestemming naar de bedrijfsbestemming. Op dit deel of direct aangrenzend hieraan zijn geen gronden bestemd als EHS.

Enterstraat 220: Op deze locatie is ter plaatse van de EHS (bestemd als 'Waarde –EHS'), de agrarische bestemming omgezet naar een bosbestemming.

Het in stand houden en ontwikkelen van de natuur- en landschapswaarden is tevens, conform het geldend bestemmingsplan, vastgelegd in de dubbelbestemming 'Waarde – EHS', waarmee wordt voldaan aan lid 1, 2, 3 en 5 van artikel 2.7.3 van de Omgevingsverordening. Dit brengt behoud van areaal, kwaliteit en samenhang tussen de betrokken gebieden met zich mee. Tevens is gebleken dat er geen significante aantasting optreedt. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de Quicksan natuurwaardentoets (bijlage 6 van deze toelichting) en paragraaf 5.7.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

Alle plandelen zijn op de Ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt als 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte –mixlandschap'. Tevens ligt het plandeel aan De Oplegger 12 ook binnen de beleidsaanduiding 'Buitendijksgebied, beekdal- of veenweidegebied'.

"Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap"

Gebieden, aangewezen als "mixlandschap" zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschap in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

"Buitendijksgebied, beekdal- of veenweidegebied"

Gebieden met veenpakket in de ondergrond en/of laaggelegen gebieden langs waterlopen. Ontwatering niet dieper dan nodig is voor gebruik als grasland.

Toetsing van het initiatief aan de "Ontwikkelingsperspectieven"

De woonfunctie past binnen het 'mixlandschap'. De karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschap wordt versterkt door de herontwikkeling van de erven en de diverse landschapsmaatregelen die worden getroffen in het plangebied. Opgemerkt wordt dat er geen sprake is van een belemmering van de duurzame ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving. Ook een beperkte toevoeging van het bedrijfsperceel past binnen het 'mixlandschap', daarbij specifiek gelet op de locatie aan de Enterstraat. Gelet op de beleidsaanduiding 'Buitendijksgebied, beekdal- of veenweidegebied' ter plaatse van het plandeel aan De Oplegger, wordt opgemerkt dat ontwatering niet aan de orde.

4.2.5.3 Gebiedskenmerken

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

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plandeel aan de Reebokkenweg is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Stuwwallen”. De overige plandelen zijn aangemerkt als “Dekzandvlakte en ruggen”. Dit is weergegeven in figuur 4.3.



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

“Stuwwallen”

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

Reebokkenweg 6: de gronden zijn grotendeels in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw. Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing wordt de zichtbaarheid en beleefbaarheid van het reliëf in de omgeving versterkt. Middels de dubbelbestemming ‘Waarde – Reliëf’ is het behoud vastgelegd. Wel worden landschapsmaatregelen getroffen met ‘natuurlijke’ plantsoorten, waarmee wordt verwezen naar de oorspronkelijke ‘Natuurlijke laag’.

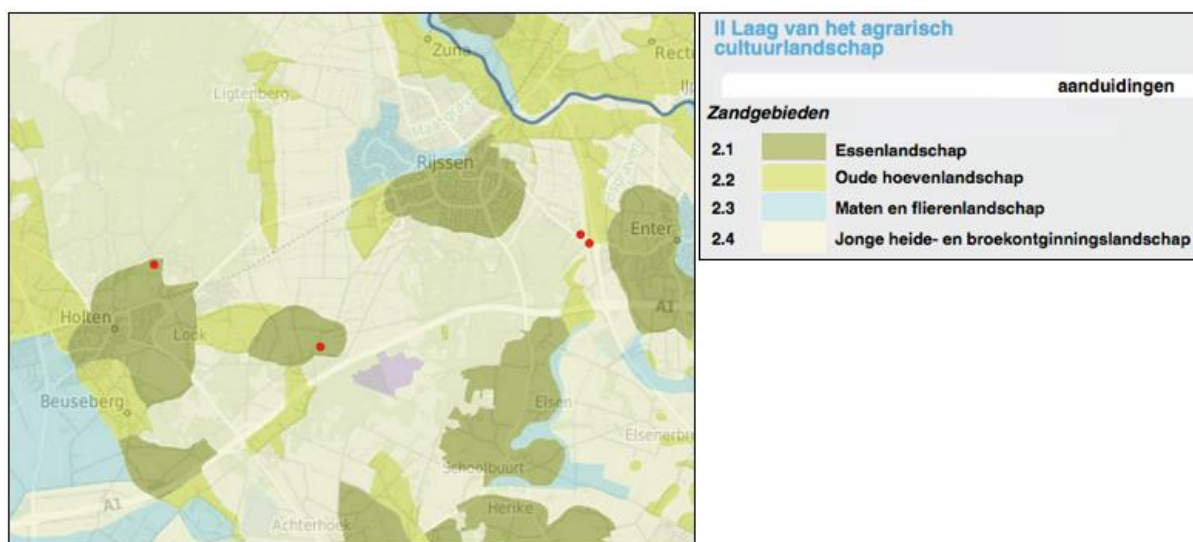
De Oplegger 12 en Enterstraat 208 en 220: de gronden zijn grotendeels in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw. Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing wordt de zichtbaarheid en beleefbaarheid

van hoogteverschillen in de omgeving versterkt. Wel worden landschapsmaatregelen getroffen met 'natuurlijke' plantsoorten, waarmee wordt verwezen naar de oorspronkelijke 'Natuurlijke laag'.

In beide Ruimtelijke kwaliteitsplannen wordt nader ingegaan op de gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de "Natuurlijke laag".

2. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

In de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. De plandelen aan de Reebokkenweg en De Oplegger zijn op de gebiedskenmerkenkaart in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangemerkt als landschapstype "Essenlandschap". De plandelen aan de Enterstraat zijn gelegen in het "Jonge heide- en broekontginningslandschap". In figuur 4.4 is dit weergegeven.



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

"Jonge heide- en broekontginningslandschap"

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

"Essenlandschap"

Het essenlandschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppes en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met

heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Reebokkenweg 6 & De Oplegger 12: De ruimtelijke eenheden in het essenlandschap blijven behouden door aan te sluiten bij bestaande bebouwingsstructuren (erf en omgeving). De landschapsmaatregelen zijn gericht op behoud en de ontwikkeling van de dragende groenstructuren en het verbeteren van het versterken van het contrast.

Enterstraat 208 & 220: De erven in het jonge heide- en broekontginningslandschap zijn in dit geval achterop het perceel gesitueerd en daarmee op enige afstand van de weg af gesitueerd. Dit om bij te dragen aan ruimtelijke kwaliteit van de entree van de kern Rijssen en de openheid in het boscomplex te accentueren.

In beide Ruimtelijke kwaliteitsplannen wordt nader ingegaan op landschapsmaatregelen en de gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Natuurlijke laag”.

3. De “Lust- en leisurelaag”

De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

Op basis van de ‘Lust- en leisurelaag’ zijn twee plandelen, de plandelen aan de Reebokkenweg en De Oplegger, aangemerkt met ‘donkerte’. Tevens is De Oplegger aangemerkt als ‘recreatie route’.

“Donkerte”

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht.

Toetsing van het initiatief aan de “Lust- en leisurelaag”

Reebokkenweg: Het slopen en bouwen van bijgebouwen bij de bestaande woning aan de Reebokkenweg heeft geen negatieve gevolgen voor het aspect ‘donkerte’. De functie van de bestaande woning wijzigt niet en de daaraan gerelateerde lichtuitstraling blijft beperkt. Overigens zal het onnodig gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk worden vermeden.

De Oplegger: Het voornemen zorgt niet voor aanpassing van de infrastructuur van de Oplegger. De ontwikkeling brengt geen onevenredige verkeersbewegingen met zich mee en de in- en uitritten zijn overzichtelijk. Een nadelig effect op de recreatieve route is niet aan de orde.

Het slopen van bijgebouwen en bouwen van een extra woning met bijgebouw heeft nagenoeg geen negatieve gevolgen voor het aspect ‘donkerte’. De functie van de bestaande woning aan De Oplegger wijzigt niet en de daaraan gerelateerde lichtuitstraling blijft beperkt. Overigens zal het onnodig gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk worden vermeden.

Enterstraat 208 en 220: Voor deze plandelen gelden er geen bijzondere eigenschappen vanuit de “Lust- en leisurelaag”.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Lust- en leisurelaag”.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel, die is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Kadernota landelijk gebied

4.3.1.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 15 december 2011 de Kadernota landelijk gebied vastgesteld. Hierin worden 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 uit 2011 worden geen concrete uitspraken gedaan over het toepassen van Rood-voor-Rood beleid en het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (vab).

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

4.3.1.2 Thema: 'Wonen'

Algemeen

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

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

Trends

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

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

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

In voorliggend geval mogen er twee compensatiewoningen worden gebouwd door deelname aan de Rood voor Rood-regeling. Het sluit aan op de toenemende vraag naar woningen in het buitengebied. Daarnaast is de ontwikkeling in overeenstemming met het gemeentelijk Rood voor Rood beleid (zie paragraaf 4.3.2). De ontwikkeling zorgt voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende bebouwing, het op een verantwoordelijke landschappelijke wijze inpassen van het geheel in de omgeving en het leveren van aanvullende kwaliteitsprestaties. Omliggende (agrarische) bedrijven ondervinden geen hinder van de nieuwe woningen. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Gezien het voorgenoemde kan worden gesteld dat het initiatief voldoet aan de kaders zoals opgenomen in de 'Kadernota Landelijk Gebied'.

4.3.2 Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, een aanvulling op de Kadernota

4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 15 december 2011 de Kadernota landelijk gebied (zie paragraaf 4.3.1) vastgesteld. Hierin worden ruimtelijke beleidskaders beschreven welke fungeren als toetsings- en afwegingskader voor ontwikkelingen in het landelijk gebied die niet in het bestemmingsplan geregeld zijn. Op 4 juni 2015 is deze aanvulling vastgesteld wordt door de gemeenteraad.

In de Kadernota zijn geen concrete uitgangspunten ten aanzien van Rood-voor-Rood en VAB-beleid beschreven, omdat de gemeente deze regels wilde herzien. De vernieuwde beleidsuitgangspunten zijn concreet gemaakt in de aanvulling op de Kadernota.

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

4.3.2.2 Rood voor Rood

Algemene uitgangspunten

Rood-voor-Rood is alléén toegestaan in het extensiveringsgebied en het verwevingsgebied. Uiteraard mag de nieuwe woonfunctie omliggende bedrijven niet hinderen in hun bedrijfsvoering. De plandelen zijn gelegen binnen het extensiveringsgebied en/of het verwevingsgebied. Daarmee is het voornemen passend binnen de reconstructiezonering. Belemmeringen van (agrarische) bedrijven is niet aan de orde.

Sloopverplichting

Er zijn drie mogelijkheden om te voldoen aan de minimale sloopverplichting van 850 m²:

- Minimaal 850 m² wordt gesloopt op één locatie;
- Minimaal 850 m² wordt gesloopt op meerdere locaties (maximaal 3 locaties waarbij er per locatie minimaal 300 m² wordt gesloopt);
- Minimaal 650 m² wordt gesloopt op één locatie, voor de resterende 200 m² wordt een compensatiebedrag gestort in het gemeentelijke landschapsfonds.

De Rood-voor-Rood regeling gaat uit van de sloop van alle voormalige agrarische gebouwen, inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby- en nevenactiviteiten en sleuvsilo's. De bouwwerken, geen gebouw zijnde, tellen echter niet mee bij de berekening van de sloopoppervlakte. De voormalige bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken van maximaal 150 m² maken geen deel uit van de te slopen bebouwing en tellen ook niet mee bij de te berekenen sloopoppervlakte.

Wanneer er op meerdere locaties gesloopt wordt moeten alle locaties landschappelijk ingepast worden door bij voorkeur een agrarische, groen of natuurbestemming. Op de locatie waar de compensatiewoning toegevoegd wordt moet alle landschapsontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt worden. Op de overige locaties hoeven niet alle bedrijfsbebouwing gesloopt te worden, echter hier geldt wel dat minimaal de helft van de aanwezige landschapsontsierende bebouwing ingezet wordt voor rood-voor-rood met een minimum van 300 m². De bebouwing welke niet ingezet wordt voor rood-voor-rood moet wel landschappelijk ingepast worden.

In dit plan wordt Rood voor Rood op drie locaties gecombineerd toegepast:

- sloop van 961 m² landschapsontsierende bebouwing aan de Reebokkenweg 6;
- sloop van 532 m² landschapsontsierende bebouwing aan Enterstraat 220;
- sloop van 397 m² landschapsontsierende bebouwing aan De Oplegger 12;

Het gezamenlijk te slopen oppervlakte is 1.890 m². Dit geeft recht op twee compensatiekavels. Van de twee compensatiekavels wordt één kavel gesitueerd naast De Oplegger 12 en de tweede aan de Enterstraat 220. Op alle locaties wordt alle landschapsontsierende bebouwing inclusief overige bouwwerken en voorzieningen gesloopt, exclusief te behouden woningen met bijbehorende bijgebouwen. Alle locaties wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor wordt verwezen naar het 'Ruimtelijke kwaliteitsplan De Oplegger 12 en Reebokkenweg 6' en 'Ruimtelijk kwaliteitsplan Enterstraat 220'.

Compensatie bouwkafeel

Uitgangspunt is dat de compensatie bouwkafeel gesitueerd wordt op de locatie waar gesloopt wordt. Wanneer er op meerdere locaties gesloopt wordt, kan er slechts op één locatie een compensatiewoning gerealiseerd worden. Zowel op de locatie De Oplegger 12 en de Enterstraat 220 is sprake van een compensatiekafeel op de slooplecatie. De locatie aan de Reebokkenweg 6 betreft uitsluitend een slooplecatie.

Criteria compensatiewoning

Een compensatiewoning op een locatie elders moet voldoen aan de bouwregels van woningen in de directe omgeving conform het ter plaatse geldende bestemmingsplan. In dit geval wordt aangesloten bij de bouwregels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten'.

Verankering in het bestemmingsplan

De Rood-voor-Rood regeling wordt planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan waarbij de (agrarische) bedrijfsbestemming gewijzigd wordt in een woonbestemming. Voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet daarin.

KGO-berekening

Bij Rood-voor-Rood vindt er een functiewijziging plaats door de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Dit zorgt voor een waardevermeerdering. Deze waardevermeerdering wordt gebruikt om de sloop, eventuele asbestsanering, landschappelijk inpassing en de bestemmingsplan procedure te financieren. Eventuele waardevermeerdering van de voormalige bedrijfswoning naar een volwaardige woonbestemming is voor de initiatiefnemer. Om de totale investering inzichtelijk te maken en uniform te kunnen werken, is op 4 juni 2015 de richtlijn "Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, een aanvulling op de Kadernota landelijk gebied" vastgesteld.

Deze richtlijn heeft als doel de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk en meetbaar te maken. Rood-voor-rood projecten vallen ook onder deze richtlijn. De KGO-berekening voor dit project is uitgewerkt en is verwerkt in de overeenkomst tussen de initiatiefnemers en de gemeente.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, een aanvulling op de Kadernota'

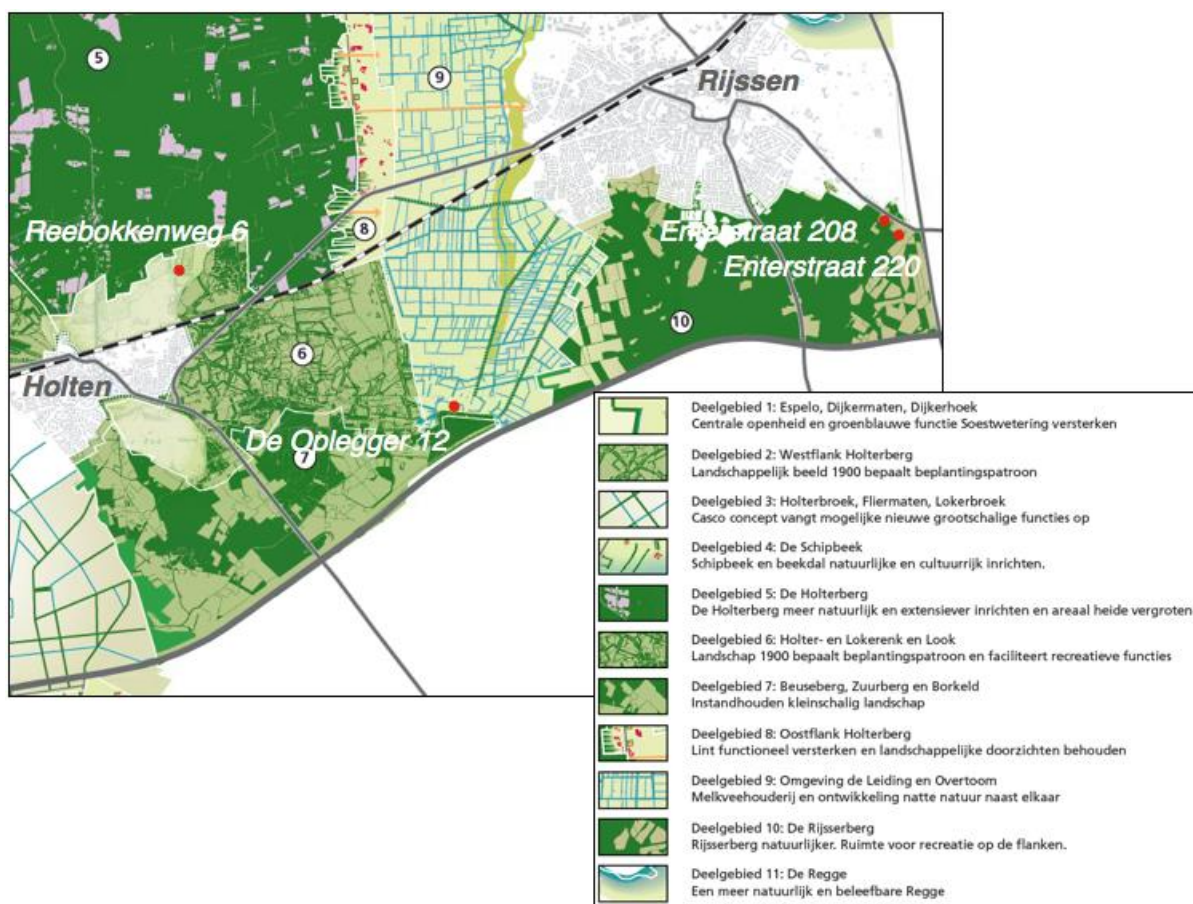
Het plan voldoet aan de gemeentelijke beleidskaders.

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.3.1 Algemeen

De gemeente Rijssen-Holten heeft een landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld (december 2007), waarin de het landschap van de gemeente en de omgeving wordt beschreven. Dit LOP bestaat uit een viertal onderzoeksdelen, welke zijn ondergebracht in een drietal rapportages. Een daarvan, de landschapsontwikkelingsvisie, is de schakel tussen gebiedsbeschrijving en uitvoering. Vanuit de kaders van het streekplan en de reconstructiezonering zijn een aantal hoofdkeuzes opgebouwd. De keuzes en visies op hoofdlijnen zijn vertaald naar een specifieke deelgebieden. Zoals weergegeven op de uitsnede van de visiekaart in figuur 4.6, zijn de plandelen in de volgende deelgebieden gelegen:

- Reebokkenweg 6: Deelgebied 6 'Holter- en Lokerenk en Look';
- De Oplegger 12: Deelgebied 9 'Omgeving en Leiding en Overtoom';
- Enterstraat 208 en 220: Deelgebied 10 'De Rijsserberg'.



Figuur 4.6 Verschillende deelgebieden LOP (Bron: gemeente Rijssen-Holten)

4.3.3.2 Deelgebied 6: Holter- en Lokerenk en Look

Behoud en versterking van het kleinschalige landschap in combinatie met ruimte voor de aanwezige grondgebonden landbouw en ontwikkeling van recreatie en toerisme staat in dit deelgebied centraal. De opgaven voor het deelgebied Holter- en Lokerenk en Look zijn:

- behoud en versterking van het kleinschalige landschap, als inspiratiebron voor landschapsherstel en -ontwikkeling;
- doorontwikkeling van de grondgebonden landbouw, eventueel in samenhang met recreatie;
- waterwinning (waterintrek-/waterwingebied) als belangrijke functie in het landschap zichtbaar maken;
- versterken van de openheid en herkenbaarheid van de Holter- en Lokerenk;
- verhogen kwaliteit dorpsrand Holten langs de enken en plaatselijk verzachten van de overgang van Holten naar het buitengebied;
- versterken van de recreatieve relatie tussen Holten en de Holterberg;
- archeologische waarden, waaronder de Waerdenborch herkenbaar maken en plaatsen in een nieuwe, krachtige context;
- realisatie van de ecologische verbingszone tussen de Borkeld en de Holterberg;
- aanleg van het nieuwe landgoed Look;
- aandacht voor landschappelijke inpassing van recreatieterreinen;
- behoud van onverharde en holle wegen; behoud van historische boerderijen en erven, eventueel met behulp van functieverandering.

4.3.3.4 Deelgebied 9: Omgeving de Leiding en Overtoom

Behoud van grondgebonden (melk-)veehouderij staat in dit deelgebied centraal, al dan niet in combinatie met weidevogelbeheer. Natuurontwikkeling vindt plaats in daarvoor aangewezen gebieden. De opgaven voor het deelgebied de Leiding, Overtoom zijn:

- versterken van de natuurfunctie in het Overtoom-Middelveen, door geleidelijke transformatie. Leidend daarbij is het provinciaal natuurgebiedsplan;
- behoud en waar mogelijk versterking van openheid in het gebied door verwijderen van beplanting en indien mogelijk ontstening;
- aanleg van recreatieve routes tussen Rijssen en de Holterberg en langs de Elsenerbeek;
- behoud van onverharde wegen;
- het accentueren van dijkwegen en bijbehorende historische (verkavelings-) patronen;
- herstel van de Zunasche Wal;
- aanleg van de ecologische verbindingzone Elsenerbeek.

4.3.3.4 Deelgebied 10: De Rijsserberg

In dit deelgebied staat het verhogen van de ecologische waarde van het bos-/natuurgebied centraal, alsmede ruimte bieden aan extensieve vormen van recreatie. De opgaven voor dit deelgebied zijn:

- versterken van de natuurfunctie van het bosgebied in samenhang met de flankgebieden;
- behoud bestaande heideterreinen en terreinen met jeneverbessen;
- realiseren nieuw landgoed op het voormalige steenfabrieksterrein;
- creëren van landschappelijke overgangen op de oostflank, in aansluiting op de landschapsplannen rond bedrijventerrein Enter;
- versterken van de ecologische waarden en het landschapsbeeld van de aanwezige bosranden;
- herinrichten van de omgeving van het ecoduct zodat de faunapassage over de A1 optimaal kan functioneren;
- in het bosgebied behoud van bestaande “bostuinen” en het stimuleren van meer natuurlijk aangelegde (bos)tuinen bij (recreatie)woningen.

4.3.3.5 Toetsing van het initiatief aan het ‘Landschapsontwikkelingsplan’

De uitgangspunten zoals verwoord in het LOP, behorende bij de betreffende deelgebieden, zijn als uitgangspunt genomen bij het opstellen van de Ruimtelijke kwaliteitsplannen. Op deze manier ontstaat een ruimtelijke ontwikkeling die op een landschappelijk verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap en aansluit bij de gebiedskenmerken behorend bij het landschap. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt en het initiatief wordt in overeenstemming geacht met het landschapsontwikkelingsplan.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op vier locaties. Per aspect wordt aangegeven welke plandelen een toetsing behoeven.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Situatie plangebied

In artikel 76 van de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

5.1.2.1 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industriellawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

In dit geval worden uitsluitend de nieuwe geluidgevoelige functies getoetst, namelijk de nieuwe woonbestemmingen.

De Oplegger 12

De compensatiewoning is gelegen binnen de zones (250 meter) van de Borkeld, Borkeldweg/De Oplegger en de Elsenerveldweg. De breedte van de zone is gerelateerd aan het aantal rijstroken en de aard van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk). De in de Wet geluidhinder vastgestelde geluidzones langs wegen zijn gebaseerd op een gemiddeld te verwachten geluidbelasting vanwege de weg van 48 dB op de zonegrens. De geluidsbelasting van 48 dB betreft de voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige bebouwing.

De woning is op circa 20 meter van de Borkeldweg/De Oplegger en circa 230 meter van de Borkeld en Elsenerveldweg gesitueerd. Gezien deze ruime afstanden en de lage verkeersintensiteiten op deze wegen, wordt verwacht dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse niet wordt overschreden. Derhalve wordt gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning. Nader onderzoek inzake wegverkeerslawaaï wordt niet noodzakelijk geacht.

Enterstraat 220

Kader

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De geplande woningen liggen binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Enterstraat en N347. Gelet op de verkeersintensiteiten van de wegen is voor deze locatie een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

Op basis van het gemeentelijk geluidbeleid ligt het onderhavige bouwplan in het gebiedstype “verblijfsrecreatie” met een ambitie en bovengrens voor de geluidsklasse van respectievelijk “rustig” en “onrustig”. De grenswaarde voor de geluidsklasse “rustig” en “onrustig” bedraagt 43 respectievelijk 53 dB.

Resultaten

Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesering heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd inzake wegverkeerslawaaï. De resultaten worden hierna beschreven. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlage 3 van deze toelichting.

Uitgaande van een afstand van 55 meter tussen de woningen en de wegas van de Enterstraat, wordt de ambitiewaarde van 43 dB uit het geluidbeleid in meerdere rekenpunten overschreden. De bovengrens van 53 dB uit het geluidbeleid wordt in geen enkel rekenpunt overschreden.

Onder voorwaarden kan een hogere grenswaarde worden verleend op basis de gemeentelijke ‘nota hogere grenswaardenbeleid’. In dit geval betreft de ontheffingsgrond: ‘*de nieuwbouw ter plaatse dient ter vervanging van bestaande bebouwing*’. Maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerkundige, landschappelijke of financiële aard. Voor een uitgebreide afweging hiervan wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage in bijlage 3.

Voor beide woningen aan de Enterstraat wordt een hogere grenswaarde vastgesteld van 51 respectievelijk 50 dB met betrekking tot de Enterstraat. De onderlinge afstand van 55 meter is vastgelegd middels de situering van de woonbestemmingen.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan, met dien verstande dat voor de beide woningen aan de Enterstraat 220 een procedure hogere grenswaarde wordt doorlopen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 De Oplegger 12

Door Rouwmaat Groep is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de geplande compensatiewoning aan De Oplegger. De resultaten van het verkennend onderzoek worden hierna behandeld. Voor de rapportage van het verkennend onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

Uit de analyses van de bodem- en de grondwatermonsters is gebleken dat:

- in de grond zijn geen van de onderzochte componenten aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium.

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

5.2.2.2 Enterstraat 220

Door Sigma Bouw & Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de geplande compensatiewoning aan De Oplegger. De resultaten van het verkennend onderzoek worden hierna behandeld. Voor de rapportage van het verkennend onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De bovengrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk verontreinigingen t.o.v. de achtergrondwaarde resp. de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor op basis van milieuhygiënische overweging geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Middels het Besluit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bodemgebruikswaarden te conformeren aan de maximale waarden uit het (landelijke) generieke model.

5.2.2.3 Enterstraat 208

Het perceel Enterstraat 208 wordt omgezet van woonbestemming naar bedrijfsbestemming en daarmee een minder milieugevoelige functie. Bebouwing op dit perceel is uitgesloten. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.2.2.4 Reebokkenweg 6

De bestaande woning blijft ongewijzigd. Op dit perceel wordt uitsluitend een nieuw bijgebouw gerealiseerd ten behoeve van opslag, berging en hobbymatige activiteiten. Van langdurig verblijf is geen sprake. Daarbij opgemerkt dat de locatie van het nieuwe bijgebouw al bestemd is als 'Wonen', waardoor verwacht mag worden dat de bodemkwaliteit voldoende is.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, geen belemmeringen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Het plan betreft:

- het toevoegen van één woning op de locatie De Oplegger 12;
- het toevoegen van één woning op de locatie Enterstraat 220;
- het verplaatsen van één woning van Enterstraat 208 naar Enterstraat 220;
- het toekennen van de bedrijfsbestemming (zonder bebouwing) op de locatie Enterstraat 208.

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt tevens dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden

is ook in de toekomst niet te verwachten. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Figuur 5.1 Uitsneden Risicokaart (Bron: Risicokaart)

Nabij het plandeel aan de Enterstraat 220 ligt een hogedruk aardgasleiding (N-557-52) van de Nederlandse Gasunie B.V. Het betreft een leiding met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 108 mm. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 50 meter. Het plandeel ligt op circa 125 meter van de gasleiding en valt buiten het groepsrisico-aandachtsgebied.

Tevens zijn in de omgeving van de plandelen Reebokkenweg en De Oplegger transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. De invloedsgebieden van de transportroutes reiken niet tot in het plangebied.

Een berekening of nadere verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk. Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

De plandelen aan De Oplegger en Reebokkenweg zijn gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt voor deze plandelen uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

De plandelen aan de Enterstraat zijn gelegen in het buitengebied, waar wel sprake is van een enige functiemenging. Mede gelet op de aanwezige (niet) agrarische bedrijvigheid in de nabije omgeving, de relatief drukke Enterstraat en sportvoorzieningen. Derhalve wordt voor deze plandelen uitgegaan van het omgevingstype “gemengd gebied”.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

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

Ten aanzien van de functie ‘wonen’ wordt opgemerkt dat dit geen milieubelastende activiteit voor de omgeving betreft. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

Het bedrijfsperceel aan de Enterstraat betreft op basis van de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” een functie die wordt aangemerkt als ‘Distributiecentra, pak- en koelhuizen’. Deze inrichting valt onder milieucategorie 3.1, waarbij een richtafstand van 30 meter geldt, uitgaande van gemengd gebied.

De afstand van het bedrijfsperceel tot aan het dichtstbijzijnde milieugevoelige object bedraagt 32 meter. Voor het perceel dat met dit plan wordt omgezet naar een bedrijfsbestemming wordt voldaan aan de richtafstand ten opzichte van omliggende milieugevoelige functies. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. De nieuwe milieugevoelige functies betreffen de woningen. Het bedrijfsperceel betreft geen milieugevoelige functie.

In dit geval worden uitsluitend de nieuwe milieugevoelige functies getoetst, namelijk de nieuwe woonbestemmingen.

In onderstaande tabellen worden per plandeel de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plandeel. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de nieuwe woning en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand bedraagt.

Enterstraat 220

Functie	Milieucategorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Transportbedrijf Enterstraat 210	3.1	50 m	≥ 80 m
Opslag Enterstraat 155	2	30 m	≥ 170 m
Veehouderij Enterstraat 153	3.2	30 m*	≥ 80 m

*met uitzondering van het aspect ‘geur’, hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.6.

De Oplegger 10

Functie	Milieucategorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Veehouderij De Oplegger 1 153	4.1	50 m*	≥ 78 m

*met uitzondering van het aspect ‘geur’, hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.6.

Zoals blijkt uit de tabel wordt aan alle richtafstanden voldaan. Gezien de ruime afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- *op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;*
- *in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;*
- *in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;*

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

Hierbij wordt uitsluitend ingegaan op de nieuw te realiseren geurgevoelige objecten, namelijk de nieuwe woningen.

5.6.2.1 De Oplegger 12

In de omgeving van het plandeel bevindt zich een aantal veehouderijen. Met dit plan wordt een nieuw geurgevoelig object toegestaan, namelijk de compensatiewoning. De dichtstbijzijnde veehouderij is op circa 78 meter afstand van de compensatiekavel gelegen. Hiermee wordt, gelet op art. 14 lid 2, ruimschoots aan de afstand van 50 meter voldaan.

Gezien de afstanden van de compensatiewoning tot deze en overige veehouderijen zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plandeel. De veehouderijen wordt derhalve niet in de bedrijfsvoering belemmerd. Daarbij wordt opgemerkt dat de bestaande woning (geurgevoelige object) tussen het agrarisch bedrijf en de compensatiewoning aanwezig is.

5.6.2.2 Enterstraat 220

In de omgeving van het plandeel bevinden zich enkele veehouderijen. Met dit plan worden twee nieuw geurgevoelige objecten toegestaan, namelijk de compensatiewoningen. De dichtstbijzijnde veehouderij betreft een grondgebonden veehouderij en is op circa 80 meter afstand van de geprojecteerde woonbestemmingen gelegen. Hiermee wordt ruimschoots aan de afstand van 50 meter voldaan.

Gezien de afstanden van de woningen tot deze en overige veehouderijen zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plandeel. De veehouderijen wordt derhalve niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

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 Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor plandelen: Reebokkenweg 6, De Oplegger 12 en de Enterstraat 220. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het plandeel aan de Reebokkenweg 6 ligt op circa 1,6 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Sallandse Heuvelrug". Voor de plandelen aan De Oplegger en de Enterstraat is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Borkeld", die is gelegen op een afstand van respectievelijk circa 550 en 1.800 meter.

Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot de Natura 2000 wordt geconcludeerd dat als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening 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.

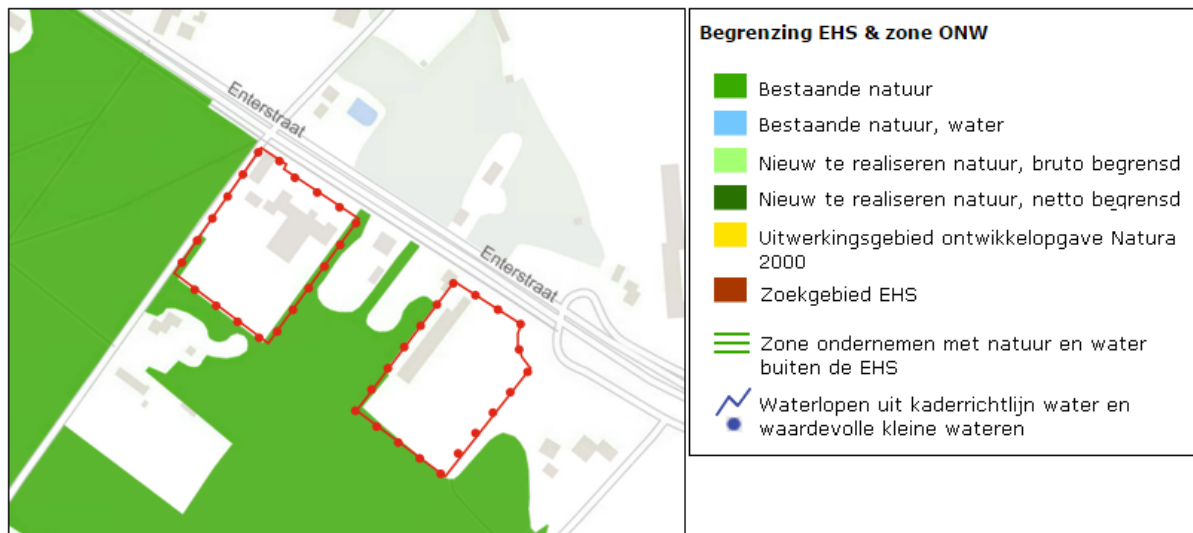
Het plandeel aan de Reebokkenweg 6 ligt op circa 200 meter van de concreet begrensde EHS. Op de locatie wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt een nieuw bijgebouw opgericht. Het plandeel aan De Oplegger 12 ligt op circa 110 meter van de concreet begrensde EHS. De nieuwe woning is op 160 meter van de EHS geprojecteerd.

Een gedeelte van het plandeel aan de Enterstraat 208 is aangemerkt als concreet begrensde EHS (bestaande natuur). Dit betreft het deel langs de perceelgrenzen van de bestaande bedrijfslocatie. De gronden ter plaatse

van de planologische wijziging (omzetten woonbestemming naar bedrijfsbestemming) zijn niet aangemerkt als EHS.

Ook een klein deel van het plandeel aan de Enterstraat 220 is aangemerkt als concreet begrensde EHS (bestaande natuur). Dit betreft het deel langs de zuidwestelijke perceelgrens.

In figuur 5.2 wordt de ligging van de EHS ten opzichte van de plandelen aan de Enterstraat weergegeven.



Figuur 5.2 Ligging van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Gelet op het vorenstaande wordt voor alle plandelen gesteld dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. De instandhouding van de EHS is verankerd in dit bestemmingsplan middels de dubbelbestemming 'Waarde – EHS'.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.7.2.2 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

Planten

Er zijn in het onderzoeksgebied geen beschermde plantensoorten waargenomen. De inrichting en het gevoerde beheer maken het onderzoeksgebied tot een nagenoeg ongeschikte groeiplaats voor beschermde soorten.

Broedvogels

Vermoedelijk nestelen ieder voorjaar vogels in de te slopen gebouwen in beide deelgebieden. Daarbij gaat het om soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn strikt beschermd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voorplantingstijd van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de gebouwen te slopen is oktober-februari, mede in verband met de boerenzwaluwen in de schuur aan de Raalterweg.

Vleermuizen

In de plandelen zijn geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen vastgesteld. De gebouwen zijn ongeschikt vanwege bouwstijl, materiaalgebruik en staat van onderhoud.

De betekenis van de deelgebieden Reebokkenweg en De Oplegger als foerageergebied is zeer beperkt en wordt door de voorgenomen activiteit niet aangetast. De betekenis van het deelgebied Enterstraat als foerageergebied is mogelijk groot voor sommige vleermuissoorten als gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis. Door uitvoering van de voorgenomen activiteit wordt deze functie niet aangetast mits de bomenrij niet direct door fel kunstlicht beschenen gaat worden in de nieuwe situatie. Met inachtneming van de hiervoor gemaakte opmerking over kunstlicht, heeft de voorgenomen activiteit geen wettelijke consequentie voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen.

Het onderzoeksgebied maakt geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen.

Zoogdieren; grondgebonden soorten

Het onderzoeksgebied behoort mogelijk tot het functionele leefgebied van enkele grondgebonden zoogdiersoorten. Deze bezetten geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen in het gebied. In het kader van de algemene zorgplicht hoeven er geen maatregelen genomen te worden.

Amfibieën en reptielen

Het onderzoeksgebied behoort niet tot het functionele leefgebied van reptielen, maar mogelijk wel van sommige amfibieënsoorten. Deze bezetten geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen in het gebied. Door de voorgenomen activiteit worden deze soorten niet verwond of gedood. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Overige soorten

Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen en voor enkele soorten ontbreken geschikte leefgebieden.

5.7.3 Conclusie

Er worden geen significant negatieve effecten op de EHS en de Natura 2000 verwacht. Daarnaast is er geen sprake van significant negatieve effecten op de flora en fauna, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen van broedvogels. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Hierbij wordt uitsluitend ingegaan op de plandelen waar nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd.

De gemeente Rijssen-Holten heeft een archeologische verwachtingswaarden doorvertaald in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten”.

Op basis van het bestemmingsplan heeft de woonbestemming in het plandeel aan de Reebokkenweg en de plandelen aan De Oplegger 12 en de Enterstraat 220 geen archeologische dubbelbestemming. De archeologische verwachting ter plaatse is laag en een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

De archeologische dubbelbestemmingen conform bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten” zijn overgenomen in dit plan. Gronden met deze dubbelbestemming gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Wel is aan de Reebokkenweg 6 een karakteristiek bijgebouw aanwezig die behouden blijft. Tevens was aan de Enterstraat 208 een als ‘karakteristiek’ aangemerkte woning aanwezig. Deze woning was verouderd en vervallen en niet meer behoudenswaardig. Inmiddels is de woning gesloopt. In de overige plandelen of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden.

Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van

een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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

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 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet 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.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

De toevoeging van twee woningen, verplaatsing van een woning en omzetten van gronden naar een bedrijfsperceel ten behoeve van autoparkeerplaats betekent een zeer beperkte toename van verkeersbewegingen. Gelet op deze verkeersintensiteiten zal van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied dan ook geen sprake zijn. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in een directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit vergeleken met de omvang van ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

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 nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk en bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

De waterschappen Regge en Dinkel en Velt en Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt, temeer omdat de waterbeheerplannen in het deelstroomgebied Rijn-Oost, inhoudelijk grotendeels hetzelfde zijn, ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Regge en Dinkel.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

6.1.5 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. In paragraaf 6.2.3 wordt nader ingegaan op de wateraspecten.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De samenhangende ontwikkeling in de vier plandelen wordt gezien één project. Wel is voor elk plandeel een watertoets uitgevoerd om te toetsen aan de beperkingsgebied (zoals een keurzone). De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'korte procedure'. Het watertoetsresultaat, de standaard waterparagraaf, is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. Hierna zal nader worden ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

6.2.3 Wateraspecten

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied

geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Tevens is er geen toename van het verharde oppervlak. Het plandeel aan de Reebokkenweg bevindt zich in een grondwaterbeschermingsgebied. De bescherming is vastgelegd in dit plan. Voor het overige bevindt het plangebied zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

In het plan wordt het afvalwater van de compensatiewoningen afgevoerd via het drukrioolstelsel. Hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd. Voor de locatie aan de Enterstraat 220 geldt dat al het hemelwater op het eigen terrein wordt opgevangen door gebruik van een wadi, waar het kan infiltreren in de bodem. Op de overige locatie vindt per saldo een afname van verhard oppervlakte plaats, waardoor geen extra waterberging benodigd is.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

- Nadere eisen: in bepaalde gevallen kan het bevoegd gezag eisen stellen aan de situering van nieuw te bouwen bebouwing ten behoeve van de milieusituatie en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en (agrarische) bedrijven;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval toegestaan dan wel strijdig dan wel toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel die bepaalt wanneer een omgevingsvergunning benodigd is voor bepaalde werken en/of werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarden het plan mag worden gewijzigd.

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 12)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 13)*
In dit artikel worden voorwaarden gesteld aan het bouwen van gebouwen op korte afstand van wegen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 14)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn. In dit artikel is ook de voorwaardelijke verplichting opgenomen.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 15)*
In dit artikel worden nadere eisen gesteld ten aanzien van de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied en reconstructiezonering.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 16)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 17)*
In dit artikel worden de algemene procedure beschreven ten aanzien van een nader eis.
- *Overige regels (Artikel 18)*
In dit artikel is de werking van de wettelijke regelingen en verwijzing naar adressen opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch (Artikel 3)

Gronden met deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf (niet zijnde opslag van veevoer, mest en agrarische producten), het weiden van vee, akkerbouw, vollegrondstuinbouw, (boom)kwekerijen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is een weg/ pad/ verharding ten behoeve van de ontsluiting van het woonperceel toegestaan.

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden opgericht. Perceel- en erfafscheidingen mogen worden gebouwd tot maximaal 1,25 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot 3 meter. Daarbij opgemerkt geldt dat een aantal bouwwerken zijn uitgesloten.

Agrarisch met waarden (Artikel 4)

Gronden met deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf (niet zijnde opslag van veevoer, mest en agrarische producten), behoud en het herstel van de landschapswaarden, het weiden van vee, akkerbouw, vollegrondstuinbouw, (boom)kwekerijen, infrastructurele voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik.

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden opgericht. Perceel- en erfafscheidingen mogen worden gebouwd tot maximaal 1,25 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot 3 meter. Daarbij opgemerkt geldt dat een aantal bouwwerken zijn uitgesloten. Bij afwijking kan een paardrijbak onder voorwaarden worden toegestaan.

Bedrijf (Artikel 5)

Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van een transportbedrijf. Omdat ter plaatse maximaal 1 bedrijf is toegestaan is het bestaand bedrijfsperceel en het toe te voegen deel vervat in één bestemmingsvlak. Een aantal vormen van bedrijvigheid zijn specifiek uitgesloten.

De oppervlakte van de bedrijfsbebouwing bedraagt maximaal 1.085 m² (conform het geldend bestemmingsplan).

Ter plaatse van de uitbreiding van het bedrijfsperceel is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing' opgenomen zodat is vastgelegd dat daar in elk geval geen bedrijfsbebouwing mag worden gebouwd.

Qua bouwregels is onderscheidt gemaakt in:

- Gebouwen;
- Bedrijfswoningen;
- Bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bedrijfswoning
- Bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de bedrijfsvoering

- Bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de bedrijfswoning

Daarnaast zijn diverse afwijken van de bouwregels en de gebruiksregels conform geldend bestemmingsplan overgenomen.

Bos (Artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de bos-/ beplantingsstroken zoals opgenomen in de Ruimtelijke kwaliteitsplannen. De gronden zijn bestemd voor bos en/of dichte beplantingsstroken, behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden, bestaande infrastructurele voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik.

Uitsluitend gebouwen ten behoeve onderhoud en beheer van zijn onder voorwaarden toegestaan. Daarnaast zijn verschillende bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan, waarbij een maximale bouwhoogte is vastgelegd.

Wonen – Rood voor rood (Artikel 7)

Gronden met de bestemming ‘Wonen – Rood voor rood’ zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen, landschappelijke inpassing, bed&breakfast in de woning, tuinen, erven en bijbehorende gebouwen en voorzieningen.

In dit geval zijn vier bestemmingsvlakken toegekend. Per bestemmingsvlak mag één vrijstaande woning worden gebouwd. Voor de woningen geldt een maximale inhoudsmaat van 750 m³ of 1.000 m³ indien aangegeven met de aanduiding ‘maximum volume’.

De maximale goothoogte van de woningen bedraagt dan 3,5 meter. De maximale bouwhoogte van de woningen bedraagt 10 meter, met uitzondering van de compensatiewoningen aan de Enterstraat, daar mag de bouwhoogte maximaal 8 meter bedragen. Dit is gekoppeld aan de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – bouwhoogte en nokrichting’. Door middel van deze aanduiding is tevens gewaarborgd dat de nokrichting van de compensatiewoningen aan de Enterstraat, haaks op de weg (Enterstraat) dient te worden gericht. De dakhelling is voor alle woningen gelijk en dient ten minste 15 graden te bedragen. Bestaande afwijkingen bij bestaande woningen mogen gehandhaafd blijven.

Per bestemmingsvlak geldt het volgende maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken:

- Reebokkenweg 6: 265 m²;
- Beide percelen aan De Oplegger 12: 150 m²;
- Beide woonbestemmingen aan de Enterstraat 220: 100 m²;

Dit is in de regels dan wel middels de aanduiding ‘maximum oppervlakte bijgebouwen’ vastgelegd. Op de bestemmingsvlakken aan de Enterstraat 220 zijn bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan achterop het perceel. Dit is vastgelegd middels de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bijbehorende bouwwerken’.

Een oppervlakte van maximaal 75 m² mag aangebouwd worden. Verder geldt een maximale bouwhoogte (afhankelijk van het al dan niet aangebouwd), goothoogte, en dakhelling. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

In de Algemene gebruiksregels (artikel 13) is de zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het ‘Ruimtelijk kwaliteitsplan De Oplegger 12 en Reebokkenweg 6’ en ‘Ruimtelijk kwaliteitsplan Enterstraat 220’ (Bijlage 1 en 2 van de regels).

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog (Artikel 8)

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden. Ter bescherming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog(Artikel 9)

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden. Ter bescherming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Waarde – EHS (Artikel 10)

De voor 'Waarde - EHS' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de natuur- en landschapswaarden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een rood-voor-rood overeenkomst (anterieure overeenkomst) met de initiatiefnemer gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

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

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een lijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. Voor plannen die passen binnen het provinciale Rood voor Roodbeleid en waarvoor door de gemeente een beleidskader is (of zal worden) gemaakt is geen vooroverleg noodzakelijk, mits het beleidskader is voorzien van een positief advies van de provinciale diensten. Voor plannen voor een kleinschalige uitbreiding van een bestaand en bestemd niet-agrarisch bedrijf is tevens geen vooroverleg noodzakelijk. Derhalve wordt een vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een 'korte procedure'. Derhalve is vooroverleg met het waterschap niet noodzakelijk.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt geen voorontwerp-bestemmingsplan ter visie gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 24 juni 2015 voor een periode van zes weken voor één ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Ruimtelijke kwaliteitsplan De Oplegger 12 en Reebokkenweg 6
Bijlage 2	Ruimtelijke kwaliteitsplan Enterstraat 220
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Enterstraat 220
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek De Oplegger 12
Bijlage 5	Verkennd bodemonderzoek Enterstraat 220
Bijlage 6	Quickscan natuurwaardenonderzoek
Bijlage 7	Watertoetsresultaat standaard waterparagraaf