



# GEMEENTE RIJSSEN-HOLTEN

*Bestemmingsplan Buitengebied Holten, Rood  
voor Rood Landmansweg 3*

*Oktober 2018*

*Vastgesteld*

*Bestemmingsplan*  
*“Buitengebied Holten, Rood voor Rood Landmansweg 3”*

Plannaam: Buitengebied Holten, Rood voor Rood Landmansweg 3  
IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPB2017006-0401  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: Oktober 2018



Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66  
e. [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
i. [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

|                                          |                                                        |           |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b>                       | <b>INLEIDING .....</b>                                 | <b>6</b>  |
| 1.1                                      | AANLEIDING .....                                       | 6         |
| 1.2                                      | LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....                       | 6         |
| 1.3                                      | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....                | 7         |
| 1.4                                      | GELDEND BESTEMMINGSPLAN .....                          | 7         |
| 1.5                                      | LEESWIJZER .....                                       | 9         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b>                       | <b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>                          | <b>10</b> |
| <b>HOOFDSTUK 3</b>                       | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                          | <b>12</b> |
| 3.1                                      | SLOOP .....                                            | 12        |
| 3.2                                      | GEWENSTE SITUATIE .....                                | 12        |
| 3.4                                      | VERKEER EN PARKEREN .....                              | 14        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b>                       | <b>BELEIDSKADER .....</b>                              | <b>15</b> |
| 4.1                                      | RIJKSBELEID .....                                      | 15        |
| 4.2                                      | PROVINCIAAL BELEID .....                               | 16        |
| 4.3                                      | GEMEENTELIJK BELEID .....                              | 24        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b>                       | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>              | <b>29</b> |
| 5.1                                      | GELUID .....                                           | 29        |
| 5.2                                      | BODEMKWALITEIT .....                                   | 30        |
| 5.3                                      | LUCHTKWALITEIT .....                                   | 31        |
| 5.4                                      | EXTERNE VEILIGHEID .....                               | 32        |
| 5.5                                      | MILIEUZONERING .....                                   | 34        |
| 5.6                                      | GEUR .....                                             | 36        |
| 5.7                                      | ECOLOGIE .....                                         | 37        |
| 5.8                                      | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....                    | 39        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b>                       | <b>WATERASPECTEN .....</b>                             | <b>41</b> |
| 6.1                                      | VIGEREND BELEID .....                                  | 41        |
| 6.2                                      | WATERPARAGRAAF .....                                   | 42        |
| <b>HOOFDSTUK 7</b>                       | <b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b> | <b>44</b> |
| 7.1                                      | INLEIDING .....                                        | 44        |
| 7.2                                      | OPZET VAN DE REGELS .....                              | 44        |
| 7.3                                      | VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....                     | 46        |
| <b>HOOFDSTUK 8</b>                       | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>               | <b>48</b> |
| <b>HOOFDSTUK 9</b>                       | <b>VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN .....</b>      | <b>49</b> |
| 9.1                                      | VOOROVERLEG .....                                      | 49        |
| 9.2                                      | INSpraak .....                                         | 49        |
| 9.3                                      | ZIENSWIJZEN .....                                      | 49        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b> | <b>50</b>                                              |           |
| BIJLAGE 1                                | RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN .....                        | 50        |
| BIJLAGE 2                                | AKOESTISCH ONDERZOEK .....                             | 51        |

|           |                                       |    |
|-----------|---------------------------------------|----|
| BIJLAGE 3 | VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....        | 52 |
| BIJLAGE 4 | QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK..... | 53 |
| BIJLAGE 5 | WATERTOETSRESULTAAT .....             | 54 |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Op de locatie Landmansweg 3 te Holten is een woonerf met voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Op deze locatie zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten al enige tijd beëindigd. De bebouwing heeft geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt en de staat van de bebouwing verder zal verslechteren. Het is daarom wenselijk om in het kader van de Rood voor Rood-regeling deze landschapsontsierende bebouwing te slopen.

Initiatiefnemer is voornemens om met toepassing van Rood voor Rood op deze locatie een extra woning te realiseren. Om deze woning te verkrijgen op basis van Rood voor Rood dient een oppervlakte van minimaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt te worden.

Op het perceel bevindt zich 961 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bebouwing. Het voornemen bestaat uit de sloop van alle bebouwing. Opgemerkt wordt dat van één van de schuren de muren worden hergebruikt voor de realisatie van een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup> bij de bestaande woning. Deze muren staan qua afstand en situering op een gewenste locatie ten opzicht van de bestaande woning en verkeren in goede staat.

Ter compensatie voor de sloop van de gebouwen, met een gezamenlijk oppervlakte van 961 m<sup>2</sup>, mag één compensatiewoning met bijgebouw worden teruggebouwd. Deze woning wordt op de slooplocatie gerealiseerd. De ontwikkeling brengt, door het slopen van de landschapsontsierende bebouwing en het landschappelijk inpassen van het geheel, een aanzienlijke versterking van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee.

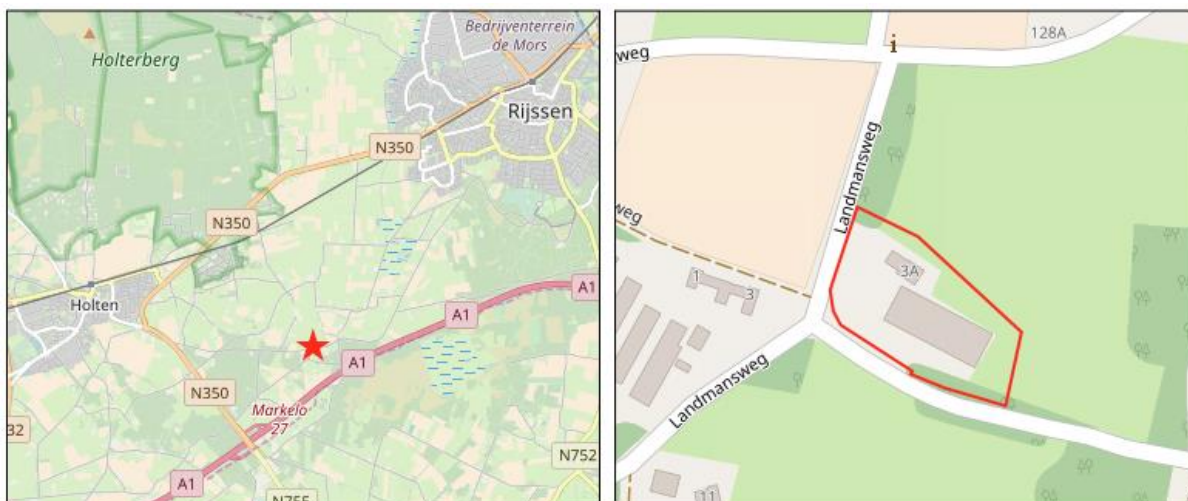
De ontwikkeling bestaat in hoofdlijnen uit:

- sloop van 961 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing;
- behoud van de zijdelingse muren van één van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van hergebruik voor het realiseren van een bijgebouw met een oppervlak van 100 m<sup>2</sup> bij de bestaande woning;
- realisatie van één compensatiewoning met bijgebouw in het kader van Rood voor Rood;
- behoud van de bestaande woning (met inwoning) met bijbehorende bijgebouwen;
- sanering van asbest en overtollige erfverharding (ook ter plaatse van de te behouden muren);
- het geheel zorgvuldig landschappelijk inpassen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequaat juridisch-planologisch kader voor beide 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 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten ten zuidoosten van de kern Holten. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Rijssen en Holten en de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan: “Buitengebied Holten, Rood voor Rood Landmansweg 3” bestaat uit de volgende stukken:

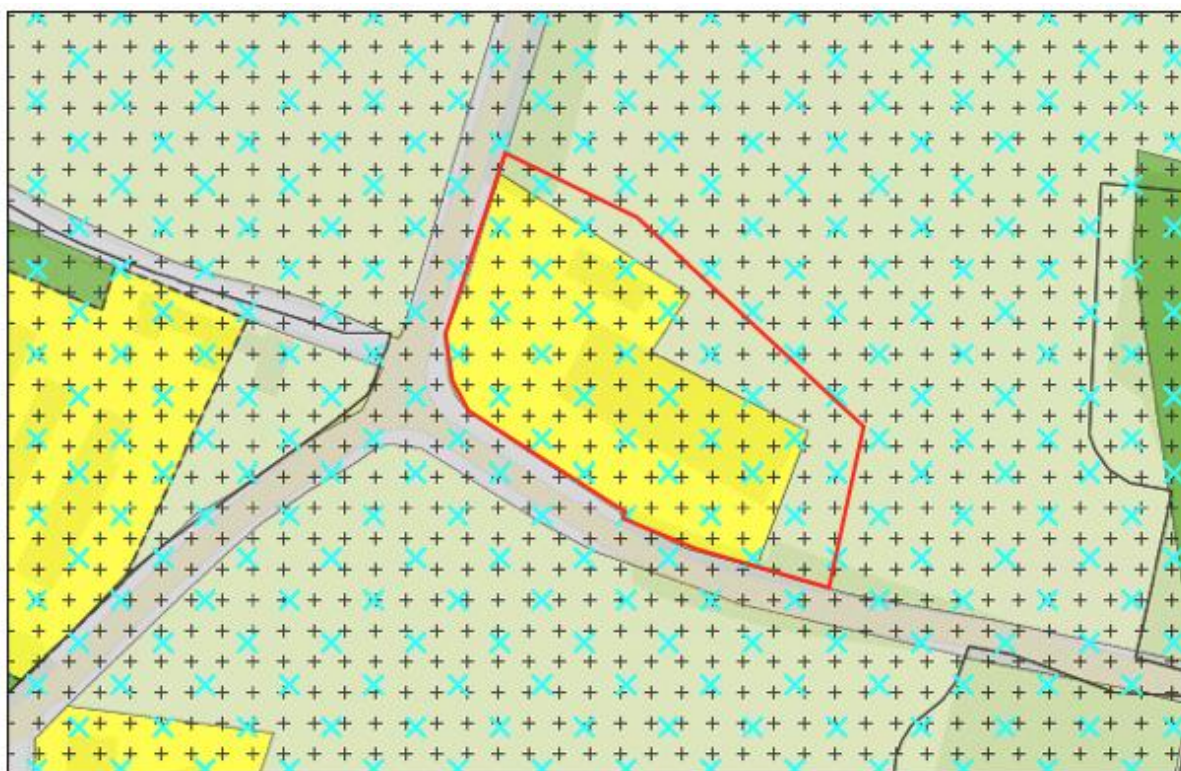
- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPB2017006-0401) en een renvooi;
- regels.

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

Het plangebied is gelegen binnen de planbegrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten” wat door de gemeenteraad op 1 november 2012 is vastgesteld. In figuur 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is met de rode omlijning aangegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Buitengebied Rijssen-Holten". (Bron: gemeente Rijssen-Holten)

#### 1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschap', 'Wonen', en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog'.

Gronden aangewezen met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, het behoud en herstel van de landschappelijke waarden, het weiden van vee, akkerbouw en vollegrondstuinbouw. Op deze gronden zijn de bouw mogelijkheden beperkt.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bedoeld voor het wonen in woonhuizen met de daarbij behorende gebouwen, voorzieningen, tuin en erven. Per bestemmingsvlak is niet meer dan één woning is toegestaan.

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de (verwachte) archeologische waarden. Er geldt een onderzoekspllicht voor projecten met een groter oppervlak dan 5.000 m<sup>2</sup> en waarbij de bodem dieper van 0,5m wordt verstoord.

Het plangebied kent daarnaast de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding gelden specifieke regels die zijn opgenomen in de agrarische bestemming en de woonbestemming.

#### 1.4.3 Strijdigheid

De bouw en het gebruik van de compensatiewoning met bijgebouw is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan.

## 1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en inspraak.

## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de Landmansweg, op circa 3,4 kilometer van het centrum van Holten. De functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit verspreid liggende agrarische bedrijven en woonerven, bospercelen en agrarische cultuurgronden.

Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door agrarische cultuurgronden en aan de zuid- en westzijde door de Kappertsweg en de Landmansweg. Het plangebied bestaat uit een woonperceel met voormalig agrarische bebouwing en agrarische cultuurgrond.

De huidige situatie van het plangebied wordt weergegeven op de luchtfoto in figuur 2.1. In dit figuur is in het oranje aangegeven welke bebouwing wordt gesloopt. Ter plaatse van het blauwe vlak worden de muren behouden voor de realisatie van een bijgebouw bij de bestaande woning.



Figuur 2.1 Huidige situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

De bebouwing op het erf bestaat uit een woning (met inwoning) en voormalige agrarische bebouwing. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het plangebied is ingericht als agrarische cultuurgrond/weiland of wordt gebruikt als tuin behorende bij de woning. Het erf wordt aan de zuidzijde middels een eigen in- en uitrit ontsloten op de Kappertsweg. In figuren 2.2 en 2.3 is de huidige situatie op het perceel weergegeven.



Figuur 2.2 Te slopen bebouwing (Bron: Initiatiefnemer)



Figuur 2.3 Te slopen bebouwing (Bron: Initiatiefnemer)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Sloop

Zoals in de voorgaande paragraaf is aangegeven bevindt zich in het plangebied een woonerf met voormalig agrarische bedrijfsbebouwing en agrarische gronden. Omdat de opstallen (met uitzondering van de woning) geen vervolgfunctie hebben, wordt er niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen. Hierdoor zal de staat van de bebouwing verslechteren. Initiatiefnemer is voornemens de bebouwing zonder vervolgfunctie te slopen. Het gezamenlijk te slopen oppervlakte bedraagt 961 m<sup>2</sup>. In figuur 2.3 zijn de te slopen gebouwen weergegeven. De erfverharding die in de toekomstige situatie niet wordt gebruikt wordt tevens gesaneerd.

### 3.2 Gewenste situatie

#### 3.2.1 Uitgangspunten

Ten behoeve van de ontwikkeling is een Ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld door De Erfontwikkelaar. Het complete Ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemers, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Het Ruimtelijk kwaliteitsplan is weergegeven in figuur 3.1 en wordt aansluitend toegelicht.

Uitgangspunten:

- Sloop van 961 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing;
- Behoud van de muren van circa 100 m<sup>2</sup> bebouwing ten behoeve van een bijgebouw bij de bestaande woning;
- Situering van de compensatiewoning aan de zuidoostzijde van het bestaande erf;
- De compensatiewoning krijgt een omvang van 750 m<sup>3</sup> en het bijgebouw een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
- Landschappelijk goed inpassen van de nieuwe woning waarbij aandacht is voor het gehele erf;
- Ruimte om te keren en te parkeren op het erf;
- Nieuwe toegang naar de te behouden schuur;
- Privacy tussen beide wooneenheden;
- Sanering overvloedige verharding.



Figuur 3.1 Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: De Erfontwikkelaar)

### 3.2.2 Situering bebouwing

Door de sloop van de stallen zal het erf een behoorlijke verandering ondergaan. Er moet voorkomen worden dat er twee aparte erven ontstaan. De locatie van de compensatiewoning moet aansluiten op het bestaande erf. Dit wordt gedaan door een nieuw bijgebouw en het bestaande bijgebouw in familie met elkaar uit te voeren. Tezamen met de gekozen positie zal dit de eenheid op het erf versterken.

De compensatiewoning en de bestaande woning staan vervolgens weer nabij de bijgebouwen maar elk aan een andere kant. Hiermee zal het erf zich wel als een eenheid presenteren zonder dat dit ten koste van de privacy gaat. De erven van het oude hoevenlandschap kennen deze verspreide ligging van gebouwen en geen harde overgang naar de omgeving.

### 3.2.3 Groenstructuur

De erven in het oude hoevenlandschap kenmerken zich door de aanwezigheid van verspreid staande groepen bomen, een siertuin voor de boerderij, enkele bijgebouwen achter de boerderij met daaromheen houtwallen, singels en hagen. Het erf is onderdeel van het landschap. Het kent een sterke relatie met de weg. Een kwaliteit van de plek is de grote mate van houtwallen en bossen. Er is daarom gekozen om deze bestaande structuur te versterken en te gebruiken als dichte groene rug van het erf. Aan de noordzijde zal het erf op veel opener in het landschap liggen. Het is gebiedseigen om geen harde grenzen aan het erf te geven.

Tussen de bijgebouwen zal in een losse setting hoogstamfruitbomen aangeplant worden. Deze versterken de eenheid op het erf tussen de verschillende gebouwen. Nabij de bestaande woning zijn enkele parkeerplaatsen voorzien. Middels een beukenhaag worden de auto's uit het zicht genomen.

### 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 Beoordeling

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 3.1. Ten behoeve van de bereikbaarheid van de compensatiekavel wordt op eigen terrein een aftakking gemaakt op de bestaande in- en uitrit, zoals weergegeven in figuur 3.1.

Gezien de beperkte toename van verkeersintensiteiten ( $\pm 8$  verkeersbewegingen) en het aansluiten op de bestaande in- en uitrit wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 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 Snelwgomgeving. 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 hoofdenrgienetwerk (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 is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde

knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigt en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

#### 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 deze van toepassing is 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.

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van één nieuwe woning. 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 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

#### **4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

##### *4.2.3.1 Of – generieke beleidskeuzes*

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

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

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

##### *4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven*

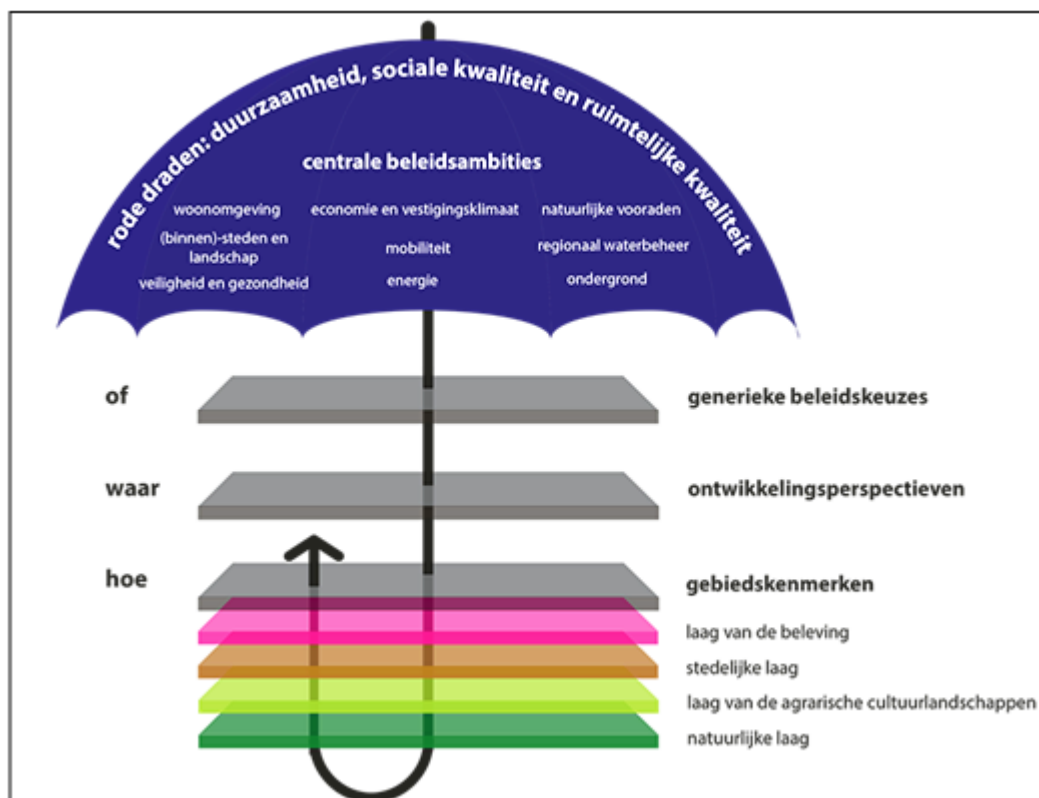
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

#### 4.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

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



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

##### 4.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes ‘Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’, ‘Ruimtelijke kwaliteit’ en ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ van toepassing. De artikelen 2.1.3, 2.1.5 en 2.1.6 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

##### Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding 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 Rood voor Rood ontwikkeling gaat uit van sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing, waarbij ter compensatie één woning mag worden gebouwd.

Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving, maar juist een afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 lid 1: Ruimtelijke kwaliteit

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

Artikel 2.1.6 lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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

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

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

- sloop van 961 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing;
- sanering van ondienstige erfverharding en voorzieningen;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2), door de bouwlocatie conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

*4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven*

Op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart is het plangebied aangemerkt met het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In figuur 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

#### *"Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap"*

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

#### *Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"*

Gebieden aangemerkt met dit ontwikkelingsperspectief zijn bedoeld voor een mix van functies. Het realiseren van een woning kan in deze gebieden worden toegestaan mits het geen belemmering vormt voor overige in de omgeving voorkomende functies. In voorliggend geval brengt de bouw van een woning geen belemmering met zich mee ten aanzien van omliggende (agrarische) functies, hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

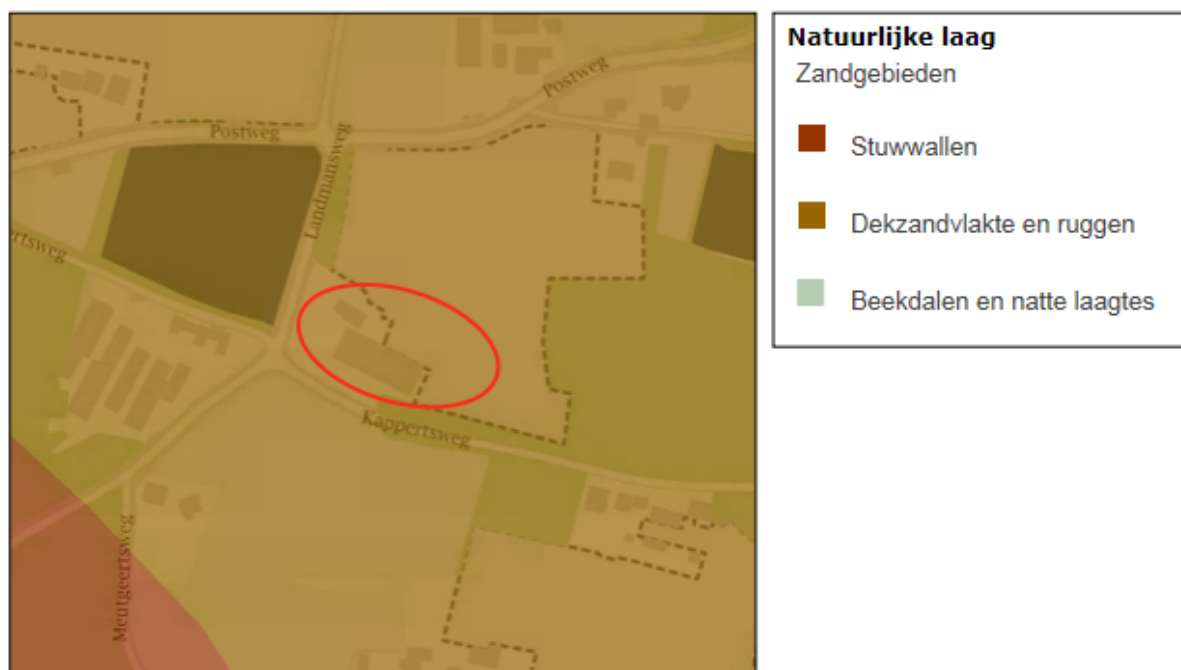
Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

#### *4.2.4.3 Hoe – gebiedskenmerken*

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

##### 1. De "Natuurlijke laag"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag". Het plangebied is met de rode cirkel ingetekend.



Figuur 4.3 Uitsnede 'Natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

#### *“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.

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

#### *Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”*

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke natuurlijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. Wel wordt aangesloten bij de strekkingsrichting van het omliggende landschap en vindt er een aanzienlijke vermindering van ontsierende bebouwing in het buitengebied plaats. Ook worden landschapsmaatregelen getroffen met ‘natuurlijke’ plantsoorten, waarmee wordt verwezen naar de oorspronkelijke “Natuurlijke laag”. Geconcludeerd wordt dat de “Natuurlijke laag” geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

#### 2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

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



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

#### *"Oude hoevenlandschap"*

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

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

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

De landschapsmaatregelen zijn gericht op behoud en de ontwikkeling van de dragende groenstructuren en het verbeteren van de kleinschaligheid en de aanplant van erfbeplanting rondom de bebouwing. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en het ruimtelijke kwaliteitsplan (bijlage 1). De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

### 3. De "Laag van de beleving"

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



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

#### "Donkerte"

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

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een aanzienlijke toename van het lichtniveau ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen afbreuk doet aan de "Laag van de beleving".

#### 4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 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, Neerdorp, 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 mag er een compensatiewoning 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 op hoofdlijnen 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 compensatiewoning. 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 Aanvulling Kadernota 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'

##### 4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 4 juni 2015 een aanvulling op de Kadernota, 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' vastgesteld. In het beleidsstuk 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' is onder andere de Rood-voor-Rood regeling uiteengezet.

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. Zoals in 1.4.2 is beschreven is het plangebied gelegen binnen het extensiveringsgebied. 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 m<sup>2</sup>:

- Minimaal 850 m<sup>2</sup> wordt gesloopt op één locatie;
- Minimaal 850 m<sup>2</sup> wordt gesloopt op meerdere locaties (maximaal 3 locaties waarbij er per locatie minimaal 300 m<sup>2</sup> wordt gesloopt);
- Minimaal 650 m<sup>2</sup> wordt gesloopt op één locatie, voor de resterende 200 m<sup>2</sup> wordt een compensatiebedrag gestort in het gemeentelijke landschapsfonds.

De Rood-voor-Rood regeling gaat uit van de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby- en nevenactiviteiten en sleufsilo'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 m<sup>2</sup> maken geen deel uit van de te slopen bebouwing en tellen ook niet mee bij de te berekenen sloopoppervlakte.

In voorliggend geval wordt op één locatie aan de Landmansweg 3 een oppervlakte van 961 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt en wordt voldaan aan de minimale sloopverplichting van 850 m<sup>2</sup>. Zoals is aangegeven wordt voor een beperkt deel de muren van één van de schuren hergebruikt voor de realisatie van een bijgebouw bij de bestaande woning. Ter plaatse wordt wel overvloedige verharding en de asbesthoudende dakplaten gesaneerd.

###### 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. Een bouwkafeel elders is mogelijk indien een compensatiewoning op de locatie zelf niet wenselijk is. Locaties die in aanmerking komen voor compensatie bouwkafeel elders zijn:

- Locaties in stedelijk gebied (bebouwde kom);
- Direct aansluitend aan het stedelijke gebied of een buurtschap;

In voorliggend geval is de compensatie bouwkafeel gesitueerd op de locatie waar wordt gesloopt en wordt voldaan aan de uitgangspunten aangaande de locatie van de compensatiekafeel.

###### Criteria compensatiewoning

Een compensatiewoning op de slooplocatie zelf moet voldoen aan de bouwregels zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan buitengebied. Uitgangspunt hierbij is dat de nieuw te bouwen woning qua uiterlijke vormgeving aansluit bij de naastgelegen bestaande woning(en) en passend is op de locatie.

In dit geval wordt aangesloten bij de bouwregels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten' en wordt de woning landschappelijk ingepast.

#### Kleinschalige agrarische nevenactiviteit

Voor de voormalige agrariër met de wens voor een kleinschalige agrarische nevenactiviteit, wordt de mogelijkheid geboden om in plaats van 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken maximaal 250 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken bij de bestaande (eerste) bedrijfswoning te realiseren. Voorwaarden hiervoor zijn:

- de agrarische activiteiten moeten planologisch voldoen aan het gebruik "hobbymatig" en ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
- de nieuwe bestemming blijft een woonbestemming. De agrarische bedrijfsbestemming vervalt definitief.

#### Verankering in het bestemmingsplan

De Rood-voor-Rood regeling wordt planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan waarbij de (agrarische) bedrijfsbestemming gewijzigd wordt in een woonbestemming. Op de locatie is reeds sprake van een woonbestemming.

#### Financiële regeling

Bij Rood-voor-Rood vindt er een functiewijziging plaats door de toevoeging van een woonbestemming. Dit zorgt voor een waardevermeerdering. Deze waardevermeerdering wordt gebruikt om de sloop van het gehele complex, 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 te bepalen wordt gebruikt gemaakt van de richtlijn "investeren in kwaliteit groene omgeving". Deze richtlijn heeft als doel de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk en meetbaar te maken. De berekening voor dit project is uitgewerkt in een Rood voor Rood-projectplan. Hieruit is gebleken dat het te investeren bedrag in verhouding staat met de waardevermeerdering.

### **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. Het plangebied is gelegen op de grens van deelgebied 6 en 7, respectievelijk 'Holter- en Lokerenk en Look' en 'Beuseberg, Zuurberg en Borkeld'. In figuur 4.6 is een uitsnede van de deelgebieden van het LOP opgenomen waarin het plangebied met de rode cirkel is aangegeven.



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 Waardenborch, herkenbaar maken en plaatsen in een nieuwe, krachtige context;
- realisatie van de ecologische verbidingszone 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.

#### 4.3.3.3 Deelgebied 7: Beuseberg, Zuurberg en Borkeld

In dit deelgebied staat behoud en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en behoud van de aanwezige grondgebonden landbouw centraal.

De opgaven voor het deelgebied Beuseberg, Zuurberg en Borkeld zijn:

- behoud en beleefbaar maken van stijlranden;
- verscherpen van het ruimtelijke contrast op de overgang naar het naastgelegen open gebieden;
- vergroten van de mogelijkheden voor extensief recreatief medegebruik;
- aandacht voor landschappelijke inpassing van bestaande recreatieterreinen;
- afgewogen ruimte bieden van nieuwe recreatieve ontwikkelingen, waaronder recreatieterreinen de Haspel;
- behoud van onverharde wegen en holle wegen;

- behoud van historische boerderijen en erven.

#### *4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsontwikkelingsplan'*

De uitgangspunten zoals verwoord in het LOP, behorende bij deelgebieden 6 en 7, zijn als uitgangspunt genomen bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan. 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 en archeologie & cultuurhistorie.

### 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 industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

#### 5.1.2 Situatie plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van een geluidgevoelig object, namelijk de compensatiewoning aan de Landmansweg. 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 de bestaande woning aan de Landmansweg 3.

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

| Aantal rijstroken    | Stedelijk gebied | Buitenstedelijk gebied |
|----------------------|------------------|------------------------|
| 1 of 2 rijstroken    | 200 m            | 250 m                  |
| 3 of 4 rijstroken    | 350 m            | 400 m                  |
| 5 of meer rijstroken | 350 m            | 600 m                  |

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De geplande woning ligt in "buitenstedelijk" gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder van de Postweg, Kappertsweg, Landmansweg, Meutgeertsweg en de snelweg A1.

Door Buijvoets bouw- en geluidsadvisering is, ten aanzien van de beoogde compensatiewoning, een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting, hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

Voor de Postweg-Elsenerveldweg is de geluidbelasting maximaal 28 dB en ligt ruim onder de ambitiewaarde van 43 dB. Voor de A1 is de geluidbelasting  $L_{DEN}$  maximaal 52 dB en ligt boven de ambitiewaarde van 43 dB en de voorkeurswaarde van 48 dB. De bovengrens van 53 dB uit het geluidbeleid wordt niet overschreden.

Slechts wanneer voldoende gemotiveerd wordt aangetoond dat toepassing van een maatregel niet doeltreffend is of niet aan de hoofd- en locatie specifieke criteria kan worden voldaan, kan een hogere waarde worden toegekend.

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet haalbaar bevonden. Maatregelen aan de gevels zijn haalbaar en beperken zich tot suskasten op de verdieping.

De gemeente Rijssen-Holten hanteert eigen beleid ten aanzien van het toekennen van hogere waarden. Wanneer het verzoek tot een hogere waarde getoetst is op de hoofdcriteria en locatiespecifieke criteria wordt gekeken aan welke voorwaarden moet worden voldaan.

Indien aangetoond is dat op alle niveaus het verzoek tot een hogere waarde voldoet aan de hoofd- en locatiespecifieke criteria kan onder voorwaarden een hogere waarde worden verleend. De gemeente Holten-Rijssen past hierbij primair akoestische compensatiemaatregelen toe. Deze zijn per geluidklasse verschillend.

Uit het akoestisch onderzoek (bijlage 2) blijkt dat het plan voldoet aan de eisen en voorwaarden van het geluidbeleid, waarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een hogere waarde van 52 dB kan worden aangevraagd en verleend.

#### *5.1.2.2 Industrielawaai*

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

#### *5.1.2.3 Railverkeerslawaai*

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

### **5.1.3 Conclusie**

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een hogere waarde van 52 dB zal worden aangevraagd.

## **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.

Door Kruse Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de gewenste compensatiewoning. De resultaten van het verkennend onderzoek worden hierna behandeld. Voor het rapportage van het verkennend onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

### 5.2.2 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek

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

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- ter plaatse van druppelzones is asbest aangetoond waarvan het gehalte ruim onder de interventiewaarde ligt,

De hypothese "onverdachte locatie" kan worden aangenomen, aangezien geen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.

De hypothese "verdacht van aanwezigheid van asbest" voor de druppelzone aan de oostzijde van de schuur wordt gehandhaafd.

De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. In de bodem ter plaatse druppelzone aan de oostzijde van de schuur is asbest aangetoond. Het aangetoonde gehalte asbest is ruim lager dan de interventiewaarde en een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

### 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

#### 5.3.2 Situatie plangebied

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

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 ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

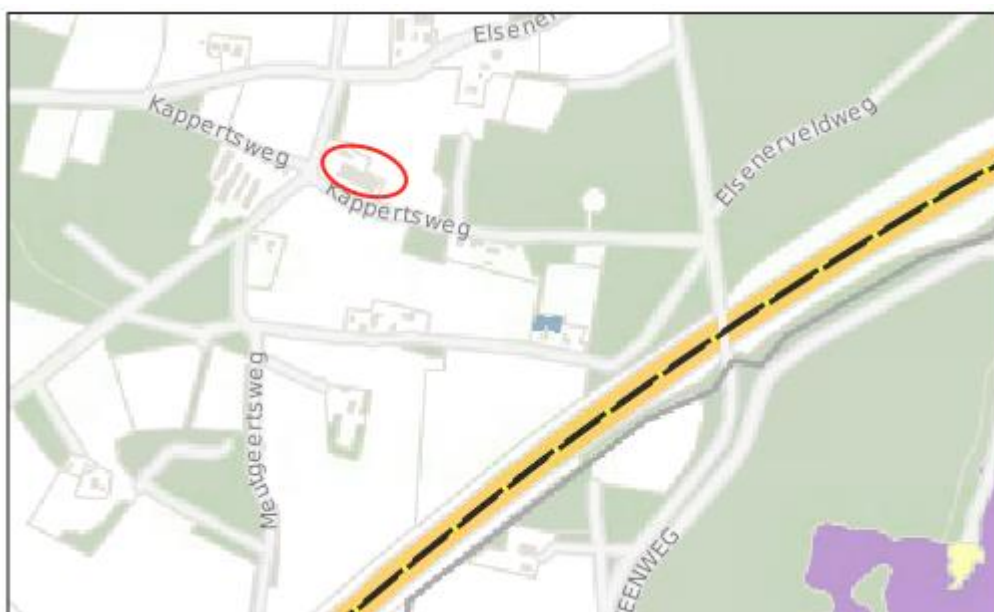
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

#### 5.4.2 Situatie plangebied

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



Figuur 5.1 Uitsneden Risicokaart (Bron: Nederland.Risicokaart.nl)

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.

Opgemerkt wordt dat op een afstand van circa 360 meter van het plangebied de A1 is gelegen. Over deze weg is het vervoer van gevaarlijke stoffen toegestaan. In artikel 8 onder van het Bevt is opgenomen dat een verantwoording van het groepsrisico benodigd is indien het bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen 200 meter van een transportroute.

Doordat voorliggend plangebied op een grotere afstand dan 200 meter van de A1 is gelegen, is een verantwoording van het groepsrisico niet benodigd.

#### 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.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Daarom wordt voor dit plan uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

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

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.5.3.3 Interne werking

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

Op een afstand van 90 en 84 meter zijn respectievelijk aan de Kappertsweg 25 en de Postweg 128 agrarische bedrijfsterreinen gelegen, planologisch gezien zijn hier veehouderijen toegestaan. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur buiten beschouwing blijven, maar worden wel de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

Aan de Postweg 128 is een akkerbouwbedrijf gevestigd. Een dergelijk bedrijf wordt op basis van de VNG-uitgave aangemerkt als een categorie 2 bedrijf waarvoor een grootste richtafstand van 30 meter (aspect geluid) geldt.

Het agrarische bedrijfsterrein aan de Kappertsweg 25 wordt in de huidige situatie niet (meer) gebruikt ten behoeve van agrarische activiteiten.

Zoals aangegeven is zowel aan de Kappertseweg 25 als aan de Postweg 128 planologische gezien een veehouderij toegestaan. Met uitzondering van het aspect ‘geur’ geldt voor veehouderijen veelal een grootste richtafstand van 50 meter, hieraan wordt voldaan.

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat omliggende (agrarische) bedrijvigheid geen belemmering vormt voor de beoogde compensatiewoning. Andersom wordt de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmerd.

#### 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

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten' bevindt de meest nabijgelegen agrarische bestemming, waar een veehouderij (niet zijnde intensieve veehouderij) is toegestaan zich aan de Postweg 128. Gelet op Wgv art. 14 lid 2 dient de afstand van een woning tot aan de veehouderij 50 meter te bedragen. De afstand van de woonbestemming, waarbinnen de compensatiewoning is toegestaan, tot aan de dichtstbijzijnde agrarische bedrijfsbestemming (Postweg 128) bedraagt circa 84 meter. Hiermee wordt voldaan aan de afstand van 50 meter. Gezien de onderlinge afstand mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van

de woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het voornemen resulteert tevens niet in een belemmering voor het agrarische bedrijfsperceel.

### 5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

## 5.7 Ecologie

### 5.7.1 Algemeen

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

### 5.7.2 Gebiedsbescherming

#### 5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 500 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Gelet op de aard en omvang van voorliggend initiatief en de afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat het voornemen geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied weergegeven.

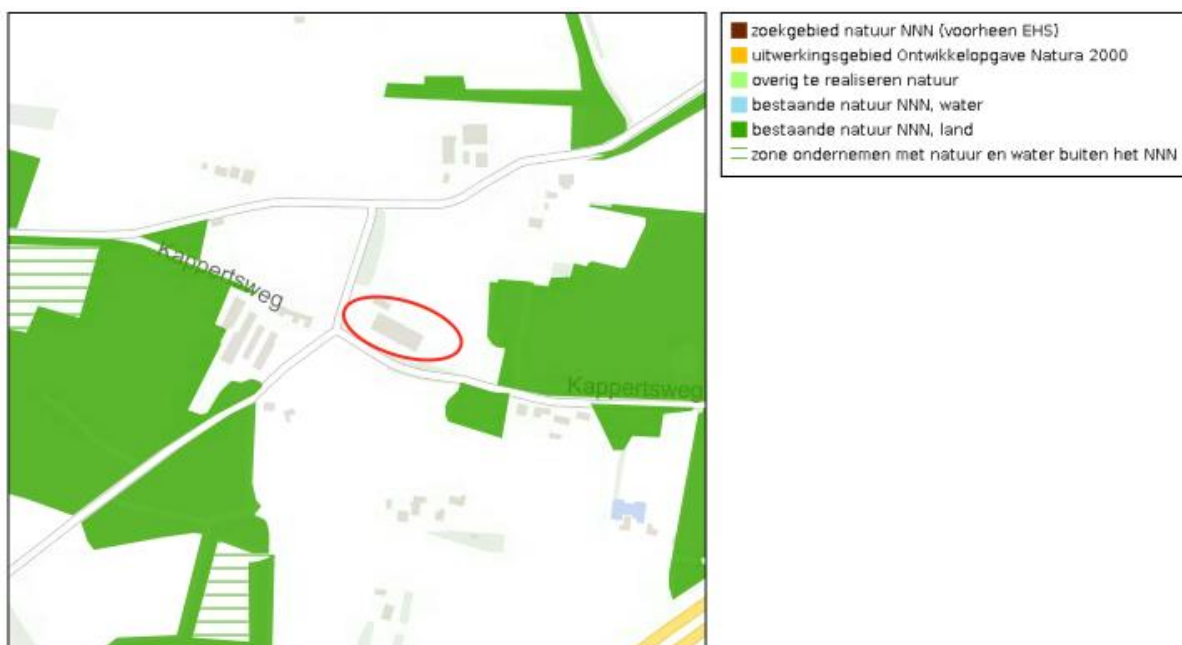


Figuur 5.2 Ligging ten opzichte van de Natura 2000 (Bron: Provincie Overijssel)

#### 5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN (bestaande natuur NNN, land) is gelegen op circa 30 meter afstand. Gezien de ligging buiten het NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.



Figuur 5.3 Ligging ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

### 5.7.3 Soortenbescherming

#### 5.7.3.1 Algemeen

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

In het voorliggend geval is door Natuurbank Overijssel een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

#### 5.7.3.2 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

Het onderzoeksgebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, grondgebonden zoogdier-, amfibieën- en vleermuissoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er rust- en voortplantingslocaties, bezetten sommige amfibieënsoorten er een winterrustplaats en nestelen sommige vogelsoorten in de bebouwing.

Van de nestelende vogelsoorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het slopen van de bebouwing, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari.

Voor de grondgebonden zoogdiersoorten en amfibieënsoorten die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'verstoren en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten worden geen vleermuizen verwond of gedood en de (beperkte) functie van het plangebied als foerageergebied blijft behouden. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties.

#### 5.7.4 Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing van de Wnb aangevraagd te worden. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht zoals vermeld in Art. 1.11 van de Wnb.

### 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

#### 5.8.1 Archeologie

##### 5.8.1.1 Algemeen

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

##### 5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Rijssen-Holten heeft een archeologische verwachtingswaarden doorvertaald in het geldende bestemmingplan "Buitengebied Rijssen-Holten". Op basis van het bestemmingsplan is de locatie van de compensatiekavel gelegen in een gebied met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog'.

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.

Voor bouwwerken en -projecten met een oppervlakte van niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup>, en waarbij de bodem niet op een grotere diepte dan 0,5 m zal kunnen worden verstoord, mag zonder archeologisch onderzoek gebouwd worden.

De omvang van de bodemingrepen blijven ruim beneden de onderzoeksgrens van 5.000 m<sup>2</sup>, waardoor gesteld wordt dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Mocht onverhoopt tijdens de graafwerkzaamheden toch vondsten worden aangetroffen dan moeten deze bij het bevoegd gezag worden gemeld.

#### 5.8.2 Cultuurhistorie

##### 5.8.2.1 Algemeen

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

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

#### 5.8.2.2 *Situatie plangebied*

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

#### 5.8.3 **Conclusie**

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

## 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. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Voornamelijk de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

#### 6.1.2 Rijksbeleid

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

#### 6.1.3 Provinciaal beleid

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

#### 6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

### 6.1.5 Gemeentelijk beleid

#### *Watervisie Rijssen-Holten (2009)*

De 'Watervisie Rijssen-Holten' (2009) geeft voor het grondgebied van Rijssen-Holten sturing aan het (ruimtelijke) waterbeleid van zowel de gemeente als de waterschappen. Voor het gehele gemeentelijk grondgebied is, op hoofdlijnen, een visie opgesteld. De visie is meer uitgewerkt voor de stedelijke kern Rijssen en zijn omgeving en de kern Holten en zijn omgeving. De Watervisie is richtinggevend voor meer operationele planvormen, zoals de ruimtelijke plannen (structuurvisies, bestemmingsplannen) en het (verbreed) gemeentelijk rioleringsplan (vGRP).

#### *Gemeentelijk Rioleringsplan 2013-2017*

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

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

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

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

De GRP 2013-2017 richt zich vooral op het stedelijke gebied. Aandachtspunt voor het buitengebied betreft: Punt van aandacht is de constatering dat de omvang van de lozingen van huishoudelijk en bedrijfsafvalwater toeneemt, door ontwikkelingen in bijvoorbeeld de recreatieve sector. Lozing van hemelwater op vuilwaterriolering is niet toegestaan, tenzij dit schriftelijk met de gemeente is overeengekomen.

In voorliggend geval neemt, door de toevoeging van één woning, de hoeveelheid lozing van hemelwater zeer beperkt toe. In 6.2.3 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten

## 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 beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De hierbij behorende 'standaard waterparagraaf' is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

### 6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten

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. Per saldo is er sprake van een afname van het verhard oppervlak. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Ten aanzien van het afvalwater, wordt de compensatiewoning in het plangebied aangesloten op de bestaande riolering. In het plangebied zal hemelwater niet worden afgevoerd via de riolering, maar zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd.

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

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

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

- Nadere eisen: (indien opgenomen) in bepaalde gevallen kan het bevoegd gezag eisen stellen aan de plaats en afmetingen van nieuw te bouwen bebouwing;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: (indien opgenomen) welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval toegestaan dan wel strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: (indien opgenomen) onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel (voormalige aanlegvergunningstelsel) die bepaalt wanneer een omgevingsvergunning benodigd is voor bepaalde werken en/of werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid: (indien opgenomen) onder welke voorwaarden mag het plan 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 7)*  
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 8)*  
In dit artikel worden voorwaarden gesteld aan het bouwen van gebouwen op korte afstand van (spoor)wegen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*  
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 ten aanzien van de landschappelijke inpassing opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*  
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 procedureregels (Artikel 11)*  
In dit artikel is de procedure van het stellen van een nadere eis opgenomen.
- *Overige regels (Artikel 12)*  
In dit artikel is de werking van de wettelijke regelingen 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.

#### Bos (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de bos-/beplantingsstrook in het zuiden van het plangebied, zoals opgenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan. 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. Gebouwen zijn niet toegestaan. Daarnaast zijn verschillende bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan, waarbij een maximale bouwhoogte is vastgelegd.

#### Groen - Erf (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden die worden gebruikt als tuin en als erf bij de woningen. De gronden zijn bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterpartijen, boomgaarden, houtwallen/houtsingels, parkeren en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en verhardingen.

Binnen deze bestemming geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde. Voor zonnepanelen geldt een maximale bouwhoogte van 2,5 meter. Expliciet is benoemd dat overkappingen niet zijn toegestaan.

#### Wonen – RvR (Artikel 5)

Ter plaatse van het plangebied zijn twee bestemmingsvlakken van de bestemming 'Wonen – RvR' opgenomen. De bestaande woning en de compensatiewoning hebben hiermee een eigen woonbestemming. Gronden met de bestemming 'Wonen – RvR' zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen, landschappelijke inpassing, bed&breakfast in de woning, tuinen, erven en bijbehorende gebouwen en voorzieningen.

Per bestemmingsvlak mag één woning worden gebouwd. Voor de woningen geldt een maximale inhoudsmaat van 1.000 m<sup>3</sup>. De goot- en bouwhoogte van woningen mag respectievelijk niet meer bedragen dan 3,5 en 10 meter en de dakhelling dient ten minste 15 graden bedragen. Bestaande afwijkingen bij de bestaande woning mag gehandhaafd blijven.

Per woning is een gezamenlijke oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Een oppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup> 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 7) 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 (Bijlage 1 van de regels).

**Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog (Artikel 4)**

Overeenkomstig met het geldende bestemmingsplan, is het plangebied geheel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de (verwachte) archeologische waarden.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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, INSpraak EN ZIENSWIJZEN**

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

### **9.1 Vooroverleg**

#### **9.1.1 Het Rijk**

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

#### **9.1.2 Provincie Overijssel**

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en er sprake is van een ontwikkeling dat in overeenstemming is met het provinciaal beleid, is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

#### **9.1.3 Waterschap Vechtstromen**

De watertoets heeft plaats gevonden op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. Daarom wordt verwezen naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2.

### **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 is geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

### **9.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 juli 2018 tot en met 21 augustus 2018 voor één ieder 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

### **Bijlage 1      Ruimtelijk kwaliteitsplan**

**Bijlage 2      Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 3      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 4      Quickscan Natuurwaardenonderzoek**

**Bijlage 5      Watertoetsresultaat**