

Bestemmingsplan Buitengebied Holten, rood voor rood, Pannenweg ongenummerd

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan

“Buitengebied Holten, rood voor rood, Pannenweg ongenummerd”

Plannaam: Buitengebied Holten, rood voor rood, Pannenweg ongenummerd
IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPB2022004-0402
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: December 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	GELDEND PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	HET VOORNEMEN	9
3.2	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIJKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1	GELUID	28
5.2	BODEMKWALITEIT.....	29
5.3	LUCHTKWALITEIT	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	31
5.5	MILIEUZONERING	32
5.6	GEUR	34
5.7	ECOLOGIE.....	35
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	36
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	38
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	40
6.1	VIGEREND BELEID.....	40
6.2	WATERPARAGRAAF	41
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	43
7.1	INLEIDING.....	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	45
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	47
9.1	VOOROVERLEG.....	47
9.2	INSPRAAK.....	47
9.3	ZIENSWIJZEN.....	47
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....	48	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN PANNENWEG ONGENUMMERD.....	48
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	49
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	50
BIJLAGE 4	AERIUS BEREKENING	51

BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK.....	52
BIJLAGE 6	WATERTOETS.....	53
BIJLAGE 7	ZIENSWIJZENNOTA	54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een onbebouwd perceel aan de Pannenweg te Holten, in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. Het perceel staat kadastraal bekend als Holten, Sectie B, perceelnummer 5074. Het voornemen is om op deze locatie een zestal kleine wooneenheden van maximaal 50 m² te realiseren. Deze ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt op basis van het beleid 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het Buitengebied 2021'.

De sloopmeters zijn afkomstig van het voormalige agrarische bedrijf aan de Broensweg te Holten. Op dit erf zijn in 2012 de landschapsontsierende agrarische opstallen met een oppervlakte van circa 1.665 m² gesloopt. In 2012 vormden deze sloopmeters de inzet voor een te realiseren slechtweervoorziening aan de Landuwerweg. Door omstandigheden vindt deze ontwikkeling niet plaats. De gemeente Rijssen-Holten vindt dat het gerechtvaardigd is deze sloopmeters alsnog in te zetten voor compensatie elders omdat compenseren op de slooplocatie niet mogelijk is, vanwege het feit dat:

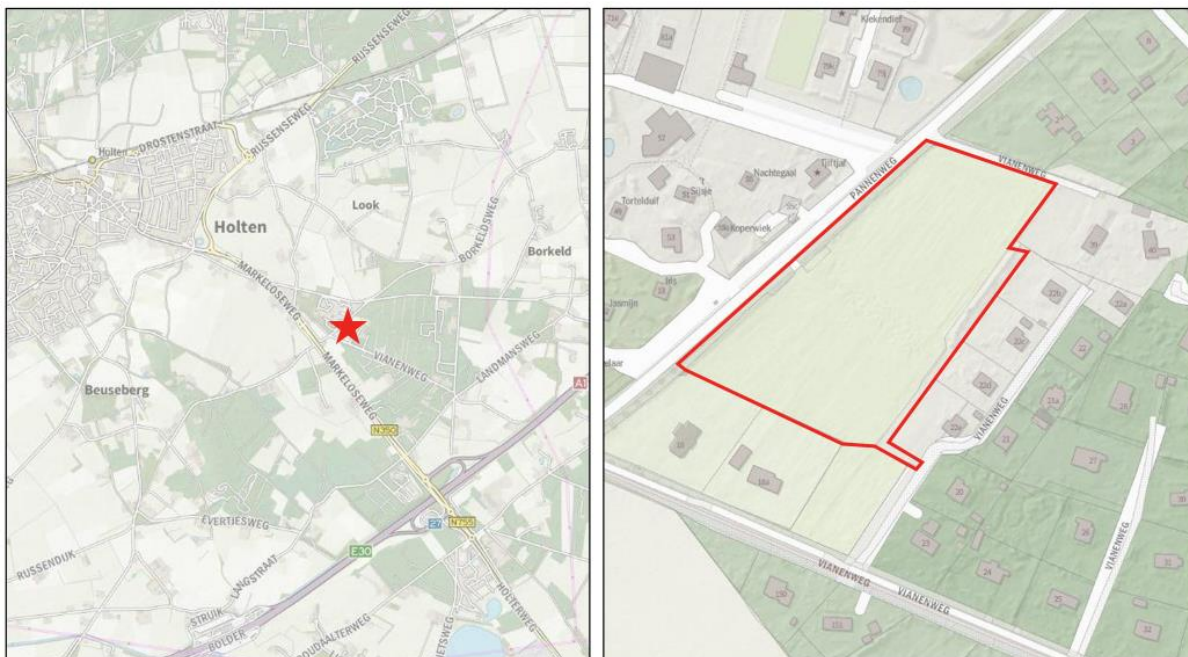
- de gronden niet geheel in handen zijn van de initiatiefnemer, waardoor verregaande versnippering in de hand wordt gewerkt;
- er gebouwd zou moeten worden op een Holtense Enk, waarvoor het uitgangspunten geldt om deze open te houden en vrij van nieuwe bebouwing;
- er gebouwd zou moeten worden in de hindercirkel van een intensieve veehouderij (Schreursweg 6)

Er is gezocht naar een alternatief. De compensatiekavel is gevonden in het perceel aan de Pannenweg. De sloopmeters zullen worden ingezet voor de realisatie van zes kleine wooneenheden met een footprint van maximaal 50 m². De wooneenheden zullen gerealiseerd worden in een bijzondere stedenbouwkundige en landschappelijke setting. Het idee is het woonerf te verlagen, het dak en de zijwanden over te laten gaan in de natuurakker met een groen dak. Hiermee gaan de woningen volledig op in het landschap. De omliggende bebouwing heeft enkel zicht op een glooiing (het groene dak) in het landschap. Het voornemen resulteert daarmee in een aanzienlijke kwaliteitsimpuls voor het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten.

De gemeente Rijssen-Holten heeft op 9 november 2021 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan bovengenoemde ontwikkeling middels het doorlopen van een bestemmingsplanherziening. Hierbij dient ter bescherming van het agrarisch gebied het plangebied landschappelijk te worden ingepast, en dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft een onbebouwd perceel van ruim 1 hectare aan de Pannenweg te Holten, in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten, op circa 1,2 kilometer ten zuidoosten van de kern van Holten. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Holten (rode ster) en de directe omgeving (rode belijning) weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Holten en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, rood voor rood, Pannenweg ongenummerd” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPB2022004-0402) en een renvooi;
- regels (en bijhorende bijlagen);
- deze toelichting (en bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Geldend planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het ‘Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten’ dat op 25 juni 2021 is vastgesteld. Het hiervoor genoemde plan gaat niet meer uit van bestemmingen, maar van functielagen. De gronden binnen het plangebied raken de volgende functielagen:

- Agrarisch landschap – gemengde functies;
- Landschap Beuseberg, Zuurberg en Borkeld (deelgebied 7).

Daarnaast zijn de volgende zoneringen van belang:

- Geluidszone wegen 250 meter;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van diverse werken of werkzaamheden;
- Parkeernormen;
- Waterintrekg gebied;
- Zonering aanwijzing gebied buiten bebouwde kom Wet natuurbescherming;

- Zonering geurgehinderden – buitengebied;
- Zonering grondgebonden zonnepanelen 'ja, mits'.

Opgemerkt wordt dat in voorliggend geval met name de functielaag 'Agrarisch landschap – gemengde functies' van belang is. De overige functielagen en zoneringen zijn voor de duiding van het planologisch regime minder van belang. Met deze onderdelen wordt in de regels van voorliggend bestemmingsplan wel rekening gehouden.

1.4.2 Beschrijving relevante functielagen

Agrarisch landschap – gemengde functies

Gronden binnen de functielaag 'Agrarisch landschap – gemengde functies' mogen worden gebruikt voor onder andere bestaande agrarische bedrijven, bestaande niet-agrarische bedrijven en bestaande (bedrijfs)woningen.

Voor het vernieuwen, onderhouden of nieuw bouwen van bouwwerken bij toegelaten bestaand gebruik of toegelaten bestaande functies zijn de regels opgenomen in de algemene of locatiespecifieke artikelen, horend bij dat bestaand gebruik of die bestaande functie.

1.4.3 Strijdigheid

Op basis van de geldende regels is het ter plaatse van het plangebied niet toegestaan om nieuwe woningen te bouwen. Het voornemen is dan ook in strijd met het geldende planologisch regime.

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 betreft een onbebouwd agrarisch perceel aan de Pannenberg. Het plangebied heeft een oppervlakte van ruim één hectare. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen, waarin het plangebied indicatief is aangeduid met de rode contour.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Atlas Overijssel, 2021)

Het plangebied ligt op circa 1,2 kilometer ten zuidoosten van de kern van Holten en is gelegen aan de Pannenberg, die ten noordwesten van het plangebied loopt. De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit (recreatie)woningen. Het vakantiepark 'De Lindenberg' ligt ten overzijde van de Pannenberg. Ten zuidoosten van het plangebied liggen de gronden behorende bij het vakantiepark 'Casa Familia Salland'. Ten oosten en noordoosten bevinden zich ten slotte meerdere vakantiehuizen en/of Bed & Breakfast locaties. Het plangebied grenst ten zuiden aan drie woonkavels die in het kader van de rood-voor-rood-regeling zijn gerealiseerd.

Op circa 100 meter ten zuiden/zuidwesten van het plangebied loopt de Markeloseweg (N350). Voor het overige kenmerkt de directe omgeving zich voornamelijk door verspreid liggende woningen en agrarische (cultuur)gronden.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Het voornemen

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een zestal kleine wooneenheden op de open plek aan de Pannenweg. Ten zuiden van deze locatie zijn op het oorspronkelijk perceel in 2020 drie woningen gerealiseerd in het kader van de rood voor roodregeling. Met de voorliggende ontwikkeling wordt beoogd om op een goede manier de rest van dit perceel te voorzien van een goede invulling, passend in de omgeving en bij de huidige functie.

Zoals reeds in de aanleiding (paragraaf 1.1) is benoemd, wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt op basis van het beleid 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het Buitengebied 2021' van de gemeente Rijssen-Holten. De slooppeters die voor deze ontwikkeling worden ingezet zijn afkomstig van het voormalige agrarische bedrijf aan de Broensweg te Holten. Op dit erf zijn in 2012 de landschapsontsierende agrarische opstallen met een oppervlakte van circa 1.665 m² gesloopt. Om verscheidene redenen is gebleken dat het bouwen op de slooplocatie niet mogelijk/wenselijk is. Daarom is gezocht naar een alternatief.

Beoogd wordt om de compensatiekavels te realiseren aan de Pannenweg in Holten. De beoogde kleine wooneenheden worden in een knooperf setting gerealiseerd, in het (recreatie)gebied de Borkeld. In de directe omgeving zijn recreatiewoningen en woonerven aanwezig. Het realiseren van kleine woningen sluit aan op de bestaande functies in de omgeving. Hoewel de locatie is gelegen in het buitengebied, is er sprake van een relatief hoge mate van verstedelijking. Dit komt mede door de reeds aanwezige (recreatie)woningen. Met het realiseren van dit knooperf met zes kleine wooneenheden wordt aangesloten op de bebouwingsstructuur in de omgeving. De ontwikkeling wordt vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt dan ook als passend beschouwd.

De woningen worden gerealiseerd in een bijzondere stedenbouwkundige en landschappelijke setting waarbij het woonerf tot 80 centimeter onder maaiveld wordt verlaagd. De daken en zijwanden van de woningen gaan met een groen dak over in de natuurakker. De omliggende bebouwing heeft na realisatie enkel zicht op een glooiing in het landschap, dat refereert aan het stuwwallandschap rondom Holten. Aan weerszijden van de woningen worden grasheuvels met een hoogte van circa 1,8 meter gerealiseerd. Ten zuiden van de woningen wordt een natuurakker gerealiseerd. Dit is een bloemrijke akker met (oude) granen en akkerbloemen. De gehele landschappelijke inpassing zorgt ervoor dat de biodiversiteit in het plangebied aanzienlijk toeneemt. Hiermee levert de ontwikkeling een forse bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten.

De woningen worden met één bouwlaag uitgevoerd met een bouwhoogte van maximaal 3,75 meter. De woningen worden geschakeld gebouwd en krijgen een oppervlakte van maximaal 50 m². Aan de voor- en achterzijde van het erf wordt een gezamenlijke werkschuur en een kapschuur gerealiseerd. Deze twee bijgebouwen krijgen een maximale gezamenlijke oppervlakte van 300 m². De doelgroep van de ontwikkeling betreft voornamelijk eenpersoonshuishoudens.

Voor de ontwikkeling is door Buro Jet een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, die is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. In afbeelding 3.1 is een uitsnede van het landschapsplan opgenomen.



Afbeelding 3.1 Landschapsplan Pannenweg (Bron: Buro Jet)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Rijssen-Holten beschikt over eigen parkeernormennota ('Nota Parkeernormen 2018'). In deze nota wordt gebruikt gemaakt van de kencijfers zoals opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW (inmiddels vervangen door publicatie 381, december 2018).

In de 'Nota parkeernormen 2018' wordt, om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen, voor de gehele gemeente uitgegaan van één stedelijkheidsgraad, namelijk 'matig stedelijk'. Qua stedelijkheidszone wordt uitgegaan van drie stedelijkheidszones, te weten centrum, rest bebouwde kom en buitengebied, waarbij voor centrum de norm voor wonen op 1,0 is gesteld en voor het buitengebied de norm voor wonen inclusief het parkeren voor bezoekers op eigen terrein wordt geregeld en daarmee niet openbaar hoeft te zijn. De kencijfers van het CROW bestaan verder uit een minimum en een maximum. In de 'Nota parkeernormen 2018' wordt van het gemiddelde uitgegaan.

3.2.2 Situatie plangebied

Op basis van de uitgangspunten zoals gehanteerd in de 'Nota parkeernormen 2018' van de gemeente Rijssen-Holten dienen voor de voorliggende ontwikkeling de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- Functie: Kleine eenpersoonswoning (tiny house; meestal grondgebonden);
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk;
- Stedelijke zone: buitengebied.

Parkeren

Op basis van bovenstaande uitgangspunten bedraagt de parkeerbehoefte in voorliggend geval 0,7 parkeerplaatsen per woning. Gezien de ligging van het plangebied in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten dient het aandeel bezoekers, te weten 0,2 per woning, daarbij te worden meegenomen. De totale parkeerbehoefte komt daarmee op $0,9 * 6 = 5,4$; afgerond 6 parkeerplaatsen. In het in paragraaf 3.1 opgenomen landschapsplan zijn de parkeerplaatsen ingetekend. Hierin is te zien dat er ruimte wordt gemaakt voor 6 parkeerplaatsen voor eigen gebruik en 6 parkeerplaatsen voor bezoekers. Hiermee wordt ruimschoots aan de parkeerbehoefte voldaan.

Verkeersgeneratie

Voor de verkeersgeneratie behorende bij voorliggende ontwikkeling wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig Parkeren' (2018). Uitgaande van de bovenstaande uitgangspunten dient er te worden uitgegaan van gemiddeld 2,1 extra verkeersbewegingen per wooneenheid. De totale verkeersgeneratie komt daarmee op $2,1 * 6 = 12,6$ = afgerond 13 verkeersbewegingen per dag. De ontsluiting vindt plaats via de bestaande oprit entree van en naar de Pannenweg, waarna het verkeer zich in noordoostelijke danwel zuidwestelijke richting beweegt. De bestaande entree en de Pannenweg zijn van ruim voldoende omvang om deze zeer beperkte toename van verkeer veilig en eenvoudig af te wikkelen.

3.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. In het landschapsplan wordt sterk rekening gehouden met de bestaande kenmerken en identiteit van het geldende landschapstype 'Beuseberg, Zuurberg en Borkeld (deelgebied 7)'. Hier wordt in paragraaf 4.3.4 verder op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) 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. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2.2 Toetsing aan de ladder

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Uit

Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Aangezien de voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van zes kleine woningen, kan worden geconcludeerd dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. 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), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

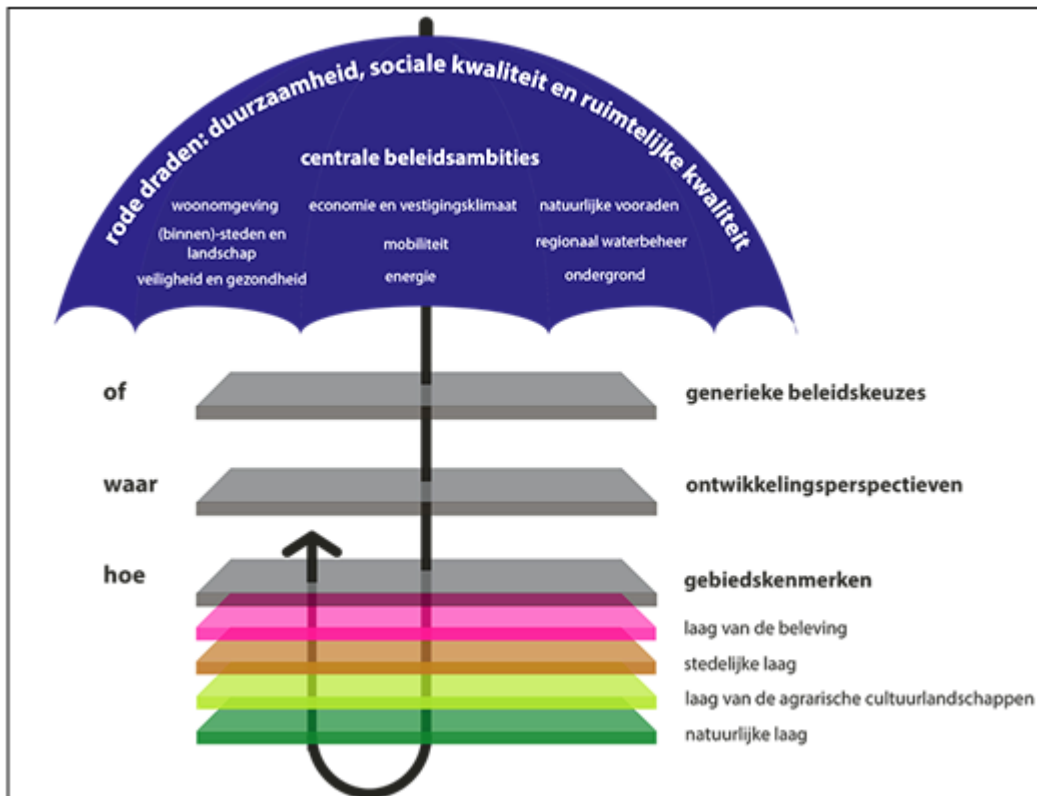
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes 'Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik', 'Ruimtelijke kwaliteit', 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' en 'Realisatie nieuwe woningen' relevant. De artikelen 2.1.3, 2.1.5, 2.1.6 en 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de bouw van zes kleine wooneenheden op een onbebouwd perceel in de groene omgeving in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. De woningen worden op een dusdanige wijze ontworpen dat deze nagenoeg volledig opgaan in het landschap. Het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik neemt daardoor een belangrijke plek in binnen de realisatie van de voorliggende ontwikkeling.

Verder wordt opgemerkt dat het bouwrecht voor deze woningen is verkregen door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Broensweg 2, tevens gelegen in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. Door de sloop van deze landschapsontsierende bebouwing en het landschappelijk inpassen van de zes kleine wooneenheden die centraal staan in deze ontwikkeling kan daarmee zelfs worden geconcludeerd dat er per saldo een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt in de groene omgeving van de gemeente Rijssen-Holten. Er wordt dan ook geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 leden 1, 2, 3 en 5: Ruimtelijke kwaliteit

1. *In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.*
2. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.*
3. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.*
4. *N.v.t.*
5. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

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 1.665 m² landschapsontsierende bebouwing;
- sanering van erfverharding en voorzieningen;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.1), door het plangebied conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

Artikel 2.2.2 lid 1: Realisatie nieuwe woningen

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

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

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van een zestal kleine wooneenheden in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. Met deze ontwikkeling wordt voorzien in de steeds verder groeiende behoefte aan het 'buiten wonen' (zie hiervoor ook paragraaf 4.3.3) en wordt voorzien in een actuele woningbehoefte voor jongeren en eenpersoonshuishoudens om een betaalbare woning te vinden in het buitengebied.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart is het plangebied aangemerkt met de ontwikkelingsperspectieven “Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is met de rode contour aangegeven.



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

“Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”

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

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

Binnen de geldende ontwikkelingsperspectieven is een woonfunctie een passende functie. In het ontwikkelingsperspectief wordt benadrukt dat een dergelijke ontwikkeling niet beperkend mag werken voor de landbouw. Uit hoofdstuk 5 van deze toelichting blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet zorgt voor belemmeringen voor de omliggende (agrarische) bedrijven.

Samenhangend daarmee wordt de locatie landschappelijk ingepast. Het voorgenomen plan past, gelet op de ruimtelijke kwaliteitsslag en het toestaan van een functie die als passend wordt aangemerkt, binnen de ontwikkelingsperspectieven.

4.2.4.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

1. De “Natuurlijke laag”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Stuwwallen”. Afbeelding 4.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag”. Het plangebied is met de rode contour aangegeven.



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

“Stuwwallen”

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar. Bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inzijsgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de ‘ingangen’ van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen.

De verschillende stuwwallen in de provincie hebben zich in de loop van de tijd allemaal anders ontwikkeld. In de occupatiegeschiedenis zijn sommige stuwwallen betrekkelijk ongemoeid gelaten. Op andere kwamen grote en kleinere escomplexen tot ontwikkeling. De hoge delen werden vaak als extensieve heidevelden in gebruik genomen, later zijn grote delen ervan bebost. De inziging is afgenomen door oppervlakkige afwatering, waterwinning en het op grote schaal bebossen met naalddhout.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

Zoals reeds naar voren is gekomen, worden de woningen op natuurlijke wijze ondergebracht in het landschap. In afbeelding 3.2 is middels referentiebeelden een impressie gegeven van de gewenste situatie. Door de woningen op deze manier op te laten gaan in het landschap wordt een reliëf in het landschap beoogd, wat kenmerkend is voor het stuwwallenlandschap. Geconcludeerd wordt dan ook dat de ontwikkeling bijdraagt aan de beter zichtbaar en beleefbaar maken van de kenmerken behorende bij het stuwwallenlandschap zoals deze is geformuleerd in de “Natuurlijke laag”.

2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” hoofdzakelijk aangeduid met het gebiedstype ‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’. Afbeelding 4.4 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het agrarische cultuurlandschap”. Het plangebied is met de rode contour aangegeven.



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

“Jonge heide- en broekontginningslandschap”

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex.

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

Het plangebied betreft een open plek in het bos, wat een zeer herkenbaar kenmerk is van het jonge heide- en broekontginningslandschap. Met de voorliggende ontwikkeling wordt nadrukkelijk rekening gehouden met dit kenmerk door de woningen op de laten gaan in het landschap, en middels een groen dak op een glooiende

wijze over te laten gaan in de natuurakkers aan weerszijden van de woningen. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassing ter plaatse van het plangebied, 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"

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



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

"Donkerte"

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

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

De kleine wooneenheden worden ondergronds gerealiseerd met een groendak. Het dak en de zijwanden gaan op deze manier op een natuurlijke manier over in de natuurakker, waarmee de woningen opgaan in het landschap. De lichtuitstraling van de woningen wordt op deze manier nagenoeg volledig en op een natuurlijke

wijze afgeschermd van de directe omgeving. Geconcludeerd wordt dan ook dat het voornemen geen afbreuk doet aan de “Laag van de beleving”.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt 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 Structuurvisie ‘Rijssen-Holten 2012

4.3.1.1 Algemeen

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

De structuurvisie is tot stand gekomen op basis van een verkenning van de gemeente en haar beleid. Op basis van de verkenning is een nota van uitgangspunten opgesteld. Op basis van de nota van uitgangspunten zijn verschillende scenario's geformuleerd en vervolgens een visie met de majeure projecten. Samen hebben de verschillende stappen tot de structuurvisie Rijssen-Holten geleid. Het doel van deze structuurvisie is het behouden en versterken van de eigen economische kracht van de gemeente Rijssen-Holten, het bundelen van verstedelijking, het veiligstellen van de groene ruimte en het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

4.3.1.2 Visie

De ruimtelijke visie voor de toekomst van de gemeente Rijssen-Holten is tot stand gekomen door het nemen van een aantal stappen. Hierbij zijn de ruimtelijk relevante aspecten uit de door de gemeenteraad vastgestelde strategische visie en de hiervoor genoemde beleidsthema's meegenomen. Geconstateerd is dat de gemeente zich ruimtelijk onderscheidt door drie kenmerken. De structuurvisie heeft ook tot doel deze ruimtelijke kenmerken te versterken en waar mogelijk meer samenhang/structuur aan te brengen. De belangrijkste ruimtelijke kenmerken van de gemeente zijn:

1. De ruimtelijke identiteiten (zie ook ruimtelijke kwaliteitsonderlegger);
2. Recreatieve functie/netwerk met als basis het bijzonder afwisselende landschap (zie ook ruimtelijke kwaliteitsonderlegger) met de wandel- en fietspaden. Pijler is De Holterberg;
3. De stedelijke ontwikkeling met als pijlers de kenmerkende bedrijvigheid en detailhandel in de kern Rijssen.

Rondom deze kenmerken is samen met de genoemde beleidsthema's de visie opgesteld. Uit de visie komen vervolgens samenhangende projecten naar voren die extra uitwerking behoeven; dit zijn de zogenaamde projectprogramma's.

4.3.1.3 Projectprogramma

De structuurvisie onderscheidt in totaal 13 projectprogramma's. Onderhavig plangebied bevindt zich in het projectprogramma 'Buitengebied'. Het buitengebied bestaat uit een agrarisch gebied in de lager gelegen delen en natuur in de hoger gelegen delen. Het buitengebied biedt naast aan de agrarische sector en natuur ook ruimte aan wonen, niet-agrarische bedrijvigheid en recreatie en toerisme. De huidige ontwikkelpunten betreffen:

- Economische dynamiek in stand houden om een leefbaar landelijk gebied te ontwikkelen. Verschillende functies de ruimte bieden voor een goed toekomstperspectief;
- Versterking van de ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) van het buitengebied;
- Toekomstbestendigheid, aandacht voor ecologische duurzaamheid, economische duurzaamheid en sociale duurzaamheid;
- Actualisatie recreatienota;
- Uitbreiden van recreatie en toerisme en een kwaliteitsverbetering hiervan;
- Nieuw Rood-voor-Rood-beleid.

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

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de bouw van een zestal 'kleine wooneenheden' op een onbebouwd agrarisch perceel aan de Pannenberg, in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. De woningen worden gerealiseerd vanuit het concept van een verlaagd woonerf. Daarnaast worden de woning uitgevoerd met een groen dak en worden aan weerszijden van de woningen grasheuvels van 1,8 meter hoog aangelegd. Hiermee gaan de woningen volledig op in het landschap. Natuurakkers zorgen verder samen met de voorgenoemde landschappelijke inpassing van de woningen voor een flinke bijdrage aan de biodiversiteit, waarmee het gebied veel interessanter wordt voor flora en fauna. Daarnaast ligt de sloop van circa 1.665 m² aan landschapsontsierende bebouwing ten grondslag aan het voornemen. De ontwikkeling draagt al met al bij een versterking van de belevings-, gebruiks- en toekomstwaarde van dit deel van het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten, waarmee kan worden geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de gemeentelijke structuurvisie.

4.3.2 Kadernota landelijk gebied

4.3.2.1 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.

4.3.2.2 Thema: 'Wonen'

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, Neerdrup, 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.

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. Beleid als 'Rood voor Rood' en beleid over vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) stimuleert de mogelijkheden om in het buitengebied te wonen. Het is te verwachten dat deze trend de komende jaren gaat doorzetten.

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

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van zes kleine wooneenheden in het buitengebied van Rijssen-Holten. De doelgroep van de ontwikkeling betreft voornamelijk jongeren en eenpersoonshuishoudens. De ontwikkeling voorziet daarmee in de mogelijkheid voor deze doelgroep om in het buitengebied van Rijssen-Holten te gaan wonen; een doelgroep waarvoor het over het algemeen lastig is om een passende woning in het buitengebied te vinden. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan de trends die te zien zijn binnen het thema wonen in het landelijk gebied. Er wordt geconcludeerd dat de voorliggende ontwikkeling uitstekend aansluit bij de 'Kadernota Landelijk gebied'.

De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis de gemeentelijke rood-voor-rood regeling. In de volgende paragraaf wordt de ontwikkeling nader getoetst aan de uitgangspunten van de rood-voor-rood regeling.

4.3.3 Aanvulling Kadernota 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'

4.3.3.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 4 juni 2015 het beleidsstuk 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' vastgesteld. Dit is een aanvulling op de 'Kadernota Landelijk Gebied'. Op 10 maart 2022 is een geactualiseerde versie van 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' vastgesteld. Het doel van deze actualisatie is het komen tot een actueel en toekomstbestendig beleid, waar ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied via 'rood-voor-rood', hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing (VAB) en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar buitengebied van onze gemeente.

Hierna zijn de voor dit project van toepassing zijnde beleidsuitgangspunten ten aanzien van 'rood-voor-rood' en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) beschreven en wordt hieraan getoetst.

4.3.3.2 Rood voor Rood

Algemene voorwaarden voor deelname

Uitgangspunt voor deelname aan de rood-voor-rood regeling blijft de sloop van landschapsontsierende bebouwing binnen de gemeente Rijssen-Holten. Dit kunnen buiten gebruik gestelde (agrarische) bedrijfsgebouwen, torensilos, dan wel andere solitaire (bedrijfs)bebouwing in het buitengebied zijn. De minimale sloopverplichting is afhankelijk van de gewenste ontwikkeling.

Toepassing van het rood-voor-rood beleid is volgens het 'ja, mits'-principe toegestaan in bijna het gehele buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten, uitzonderingen zijn:

- De deelgebieden 3 en 4 van het Landschapsontwikkelingsplan. Slopen in deze gebieden is wel mogelijk, maar de sloopmeters zullen dan elders ingezet moeten worden;
- Een locatie die gelegen is binnen een straal van 250 meter van een actief intensief agrarisch bedrijf of 100m van een actief grondgebonden agrarisch bedrijf is in principe uitgesloten voor de toepassing van compensatiekavels. Tenzij er zich al andere gevoelige functies dichterbij het actieve agrarische bedrijf bevinden. Slopen op deze locaties is wel mogelijk, maar de meters zullen elders ingezet moeten worden;
- De gebieden die in het omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten vallen onder de basisfunctielaag 'natuurlandschap', vanwege het belang en behoud van de natuurlijke functie in deze gebieden. In deze gebieden zijn in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk vanwege het belang en behoud van de natuurlijke functie;
- De gebieden die zijn gelegen in de zonering 'reliëf' (enken) uit het omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten of in het Landschapsontwikkelingsplan als zodanig zijn bedoeld.

Wanneer een locatie eenmaal deelgenomen heeft aan een rood-voor-rood project is deze locatie uitgesloten voor toekomstige rood-voor-rood projecten. In principe komt een locatie dus slechts eenmaal in aanmerking voor toepassing van rood-voor-rood.

Sloop van landschapsontsierende bebouwing

De gemeente Rijssen-Holten heeft algemene en specifieke uitgangspunten voor het slopen van landschapsontsierende bebouwing beschreven. Hieronder wordt ingegaan op de uitgangspunten die specifiek gelden voor het realiseren van kleinere wooneenheden.

Kleinere wooneenheden voor bijzondere woonvormen

Om de leefbaarheid in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten te vergroten en om jongeren en ouderen de mogelijkheid te geven om in het gebied te blijven wonen, maakt de rood-voor-rood regeling bijzondere woonvormen mogelijk. Hierbij moet gedacht worden aan jongeren en/of ouderenhuisvesting of meergeneratie-erven. Uitgangspunt is dat meerdere kleinere wooneenheden (minimaal drie, maximaal zes) gekoppeld worden met een gemeenschappelijk erf, om zo de schaal van het buitengebied te behouden. Ook het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit is een belangrijke voorwaarde, hiervoor geldt in ieder geval de volgende sloopverplichting:

- Er moet minimaal 300 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden per wooneenheid.

4.3.3.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Bij een (grootschalige) uitbreiding of nieuwvestiging (al dan niet op een bestaand erf) in het buitengebied is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel. De KGO is in de Omgevingsvisie geïntroduceerd als algemene regeling waarbij ontwikkelingen/uitbreidingen in het buitengebied 'in balans' moeten zijn met de verbetering in ruimtelijke kwaliteit. Het toepassen van de KGO is maatwerk, want ontwikkelingen in het buitengebied zijn zeer divers. Onder het toepassingsbereik van de KGO vallen onder andere de volgende gevallen:

- Nieuwe verblijfsrecreatieve bedrijven en complexen;
- Uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieve complexen;
- De bouw van nieuwe woningen;
- Nieuwe bouwlocaties voor bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden;
- Grootschalige uitbreiding van bestaande locaties voor niet-agrarische bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden;
- Hergebruik van vrijkomende agrarische bouwpercelen, waarbij de nieuwe functie vraagt om ingrijpende aanpassing van bestaande bebouwing en bestaande erfinrichting;
- het vab-beleid, waarbij gezocht wordt naar nieuwe functies voor voormalige agrarische bebouwing om karakteristieke bebouwing voor de Groene Omgeving te behouden en kapitaalvernietiging tegen te gaan, onder de werking van de kwaliteitsimpuls.

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de aanvulling Kadernota 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'

Het plangebied is gelegen in deelgebied 7 van het Landschapsontwikkelingsplan; hier wordt in paragraaf 4.3.4 nader op ingegaan. Het plangebied bevindt zich verder niet binnen een straal 250 meter van een actief intensief agrarisch bedrijf of 100 meter van een actief grondgebonden bedrijf, zie hiervoor ook paragraaf 5.5. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in de zonerings 'natuurlandschap' en/of 'reliëf' uit het omgevingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten'. Het plangebied voldoet daarmee aan de algemene voorwaarden voor deelname aan de Rood-voor-Rood regeling van de gemeente Rijssen-Holten.

Voor het realiseren van zes kleine wooneenheden geldt een sloopvoorwaarde van 300 m² per wooneenheid. In voorliggend geval zijn de in te zetten sloopmeters afkomstig van een locatie aan de Broensweg, waar 1.665 m² is gesloopt. Op basis van de rood-voor-rood regeling wordt hiermee voorzien in een bouwrecht voor vijf kleine wooneenheden.

De zesde woning wordt gerealiseerd op basis van de KGO. Op basis van het beleid 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' kunnen nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk worden gemaakt indien er sprake is van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De voorliggende ontwikkeling voorziet hier om meerdere redenen in:

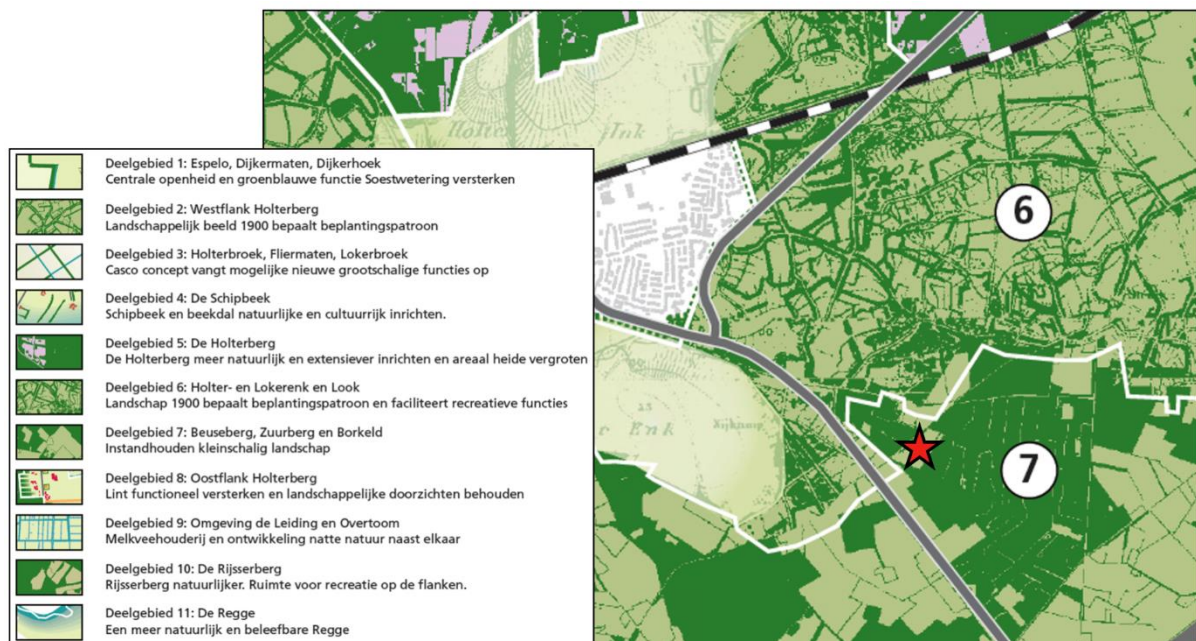
- De woningen worden gerealiseerd in een verlaagd woonerf met een groendak, waarmee de woningen volledig opgaan in het landschap;
- Dit woningbouwontwerp zorgt ervoor dat de geldende gebiedskenmerken van het 'stuwwallenlandschap' weer zichtbaar worden, aangezien er een natuurlijk reliëf in het landschap wordt gecreëerd;
- De ontwikkeling biedt jongeren en/of eenpersoonshuishoudens de mogelijkheid om in het buitengebied te blijven wonen, wat bijdraagt aan de leefbaarheid van het buitengebied.

Er wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling een aanzienlijke bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en daarmee in overeenstemming is met de aanvulling Kadernota 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'.

4.3.4 Landschapsonwikkelingsplan

4.3.4.1 Algemeen

De gemeente Rijssen-Holten heeft een landschapsonwikkelingsplan (LOP) vastgesteld (december 2007), waarin het landschap van de gemeente en de omgeving wordt beschreven. Dit LOP bestaat uit een viertal onderzoeksdelen, welke zijn ondergebracht in een drietal rapportages. Een daarvan, de landschapsonwikkelingsvisie, is de schakel tussen gebiedsbeschrijving en uitvoering. Vanuit de kaders van het streekplan en de reconstructiezonering zijn een aantal hoofdkeuzes opgebouwd. De keuzes en visies op hoofdlijnen zijn vertaald naar een specifieke deelgebieden. Het plangebied ligt in deelgebied 7: 'Beuseberg, Zuurberg en Borkeld'. In afbeelding 4.6 is een uitsnede van dit deelgebied van het LOP opgenomen waarin het plangebied met de rode ster is aangegeven.



Afbeelding 4.6 Ligging plangebied in 'Landschap Beuseberg, Zuurberg en Borkeld' (Bron: gemeente Rijssen-Holten)

4.3.4.2 Deelgebied 7: Beuseberg, Zuurberg en Borkeld

Dit landschap is gevormd door het reliëf van de Sallandse heuvelrug. Het landschap kenmerkt zich door afwisseling van bos, heideresten en behoort tot het stuwwallenlandschap. Dit glooiende gebied ligt op de flanken van de stuwwal. Opvallend in de omgeving zijn de vele cultuurhistorische hoger gelegen oude bouwlanden of enken. Kenmerkend zijn de (naald-)bossen en de kleinschalige graslanden met historische boerderijen en erven. In dit gebied komen ook holle wegen voor.

De opgaven voor het landschap zijn:

1. vergroten contrast openheid en beslotenheid op de overgang tussen de gebieden Beuseberg en Fliermaten;
2. behoud en beleefbaar maken van stijlranden door de hoge kanten te beplanten en de lage vrij te houden;
3. behoud van onverharde- en holle wegen, historische boerderijen en erven;
4. aandacht voor landschappelijke inpassing recreatieterreinen.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsontwikkelingsplan'

De uitgangspunten zoals verwoord in het LOP, behorende bij deelgebied 7, zijn als uitgangspunt genomen bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan. Kenmerkend voor het landschap van dit deelgebied is het reliëf. Met de voorliggende ontwikkeling wordt het reliëf op het hele terrein versterkt weergegeven. Met het gebruik van hogere begroeiing wordt het zicht op de bebouwing vanaf de omliggende percelen weggenomen en wordt privacy gecreëerd. De woningen vallen weg in het terrein door het woonerf te verlagen en door het gebruik van vegetatiedaken. Daarnaast betreft het plangebied een open plek in een bos. Kenmerkend voor dergelijke plekken is een grasweide of een akkertje. Het realiseren van een natuurakker met granen en akkerbloemen zorgt voor een toegevoegde natuurwaarde.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Rijssen-Holten.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Situatie plangebied

Met de ontwikkeling van zes kleine wooneenheden voorziet de voorliggende ontwikkeling in de realisatie van geluidgevoelige objecten. Nadere toetsing aan de Wgh is daarmee noodzakelijk. Hierna worden de woningen getoetst aan de onderdelen opgenomen in de Wet geluidhinder.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

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 woningen liggen in buitenstedelijk gebied binnen de wettelijke geluidszone van de Markeloseweg (N350). Dit betreft een weg waar een snelheidsregime van 80 km/uur geldt en die hiermee beschikt over een wettelijke geluidszone van 250 meter. In voorliggend geval is daarom door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies van dit onderzoek.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Opgemerkt wordt dat het plangebied ook binnen de wettelijke geluidszone van de Vianenweg, Pannenweg, Postweg en Borkeldsweg ligt. Aangezien van deze wegen geen gegevens bekend zijn, zijn de wegen door de Omgevingsdienst Twente als akoestisch niet relevant beschouwd.

Uit het akoestische onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting als gevolg van de Markeloseweg (N350) ter plaatse van de geplande woningen hoogstens 43 dB op de zuidgevel bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB en de gemeentelijke ambitiewaarde van 43 dB. Ter plaatse van de te realiseren woningen wordt, in het kader van wegverkeerslawaaï, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht.

5.1.2.2 Industrie- en railverkeerslawaaï

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich daarnaast ruim 1.600 meter ten noorden van het plangebied. Het onderdeel railverkeerslawaaï kan daardoor achterwege worden gelaten.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van een zestal kleine wooneenheden op een onbebouwd agrarisch perceel. Om te bepalen of de bodem geschikt kan worden geacht voor reguliere bewoning, dient de bodemkwaliteit inzichtelijk te worden gemaakt. Hiervoor is door Sigma een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uitgevoerd. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de bevindingen uit dit onderzoek. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

Verkendend bodemonderzoek NEN5740

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt de hypothese dat het plangebied een onverdachte locatie betreft aangenomen. Er zijn geen matig tot sterk verhoogde gehalten in de bodem gemeten die aanleiding geven voor het uitvoeren van nader onderzoek. De Omgevingsdienst Twente heeft het bodemonderzoek op 17 maart 2022 akkoord bevonden. De bodem wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt daarom geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

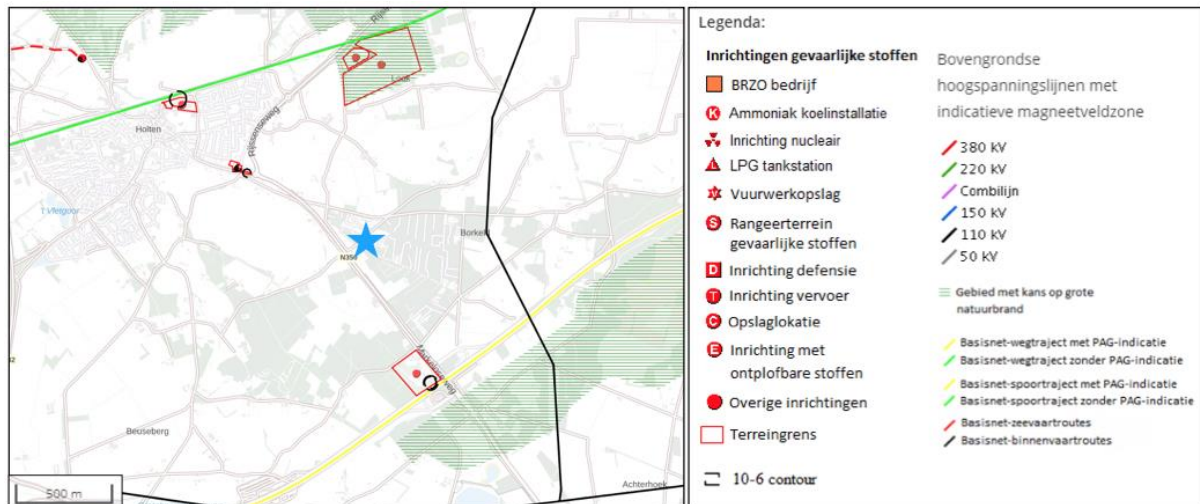
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

5.4.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een Bevi inrichting, transportroute of een hogedruk aardgastransportleiding. Er is daarmee geen sprake van een plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Op circa 1.200 meter ten zuidoosten van het plangebied ligt de A1: afrit 26 (Lochem) – afrit 28 (Rijssen). Dit betreft een wegtraject met PAG-indicatie. Een verantwoording van het risico is nodig wanneer ontwikkeling plaatsvinden binnen 74 meter van deze weg. Het plangebied ligt ruim buiten deze afstand. Verder loopt op circa 800 meter ten oosten van het plangebied een hoogspanningslijn met indicatieve magneetveldzone, waarvoor een vaste afstand van 50 meter aan weerszijden dient te worden aangehouden voor kwetsbare objecten. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Een nadere verantwoording van het groepsrisico kan al met al achterwege blijven.

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 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 ligt in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten, 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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen. Woningen zijn niet aangemerkt als een milieubelastende functie. Van enige hinder van omwonenden is dan ook geen 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.

Het plangebied wordt ten noorden, oosten en westen begrensd door gronden waar op basis van het “Chw Omgevingsplan Buitengebied Rijssen-Holten” verblijfsrecreatieve functies zijn toegestaan. De gronden ten oosten zijn daarbij niet aangewezen als gronden waar centrumfuncties zoals horeca zijn toegestaan. Hier bevinden zich daarom uitsluitend recreatiewoningen, die op zichzelf geen milieubelastende functies zijn. Van enige hinder van deze gronden is daarom ter plaatse van het plangebied geen sprake.

Ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Pannenweg, ligt het vakantiepark ‘De Lindenberg’ waar wel centrumfuncties zijn toegestaan. Op basis hiervan kan dit vakantiepark het best worden vergeleken met de functie ‘kampeerterrein, vakantiecentra e.d. (met keuken)’ uit de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’. Voor deze functie geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor geluid.

De afstand tussen het plangebied en de gronden van het vakantiepark bedraagt circa 14 meter, waarmee niet aan de aan te houden afstand wordt voldaan. In voorliggend geval kan echter logischerwijs worden aangenomen dat de grootste hinder zal ontstaan ter plaatse van de centrumfuncties. Deze bevinden zich op een afstand van ruim 56 meter van het plangebied. De gewenste locatie van de te realiseren woningen bevindt zich zelfs nog verder, op circa 80 meter. Al met al kan ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden verwacht.

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.

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich twee grondgebonden agrarische bedrijven. Het betreffen de bedrijven aan de Markeloseweg 23 en aan de Markeloseweg 25/25a. Aangezien dit grondgebonden agrarische bedrijven (buiten de bebouwde kom) betreffen, geldt hiervoor op basis van de Wgv een richtafstand van 50 meter. De afstand tot deze bedrijven bedraagt respectievelijk 230 en 360 meter, waarmee ruimschoots aan de aan te houden afstand wordt voldaan. Ter plaatse van het plangebied wordt dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt verwacht.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied bevindt zich op circa 1,8 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Borkeld". Gelet op deze afstand is directe hinder in de vorm van geluid, verstrooiing van licht etc. uitgesloten. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit inzichtelijk te maken, is door BJZ.nu een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd. De volledige rapportage van deze berekening is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

Uit de AERIUS-berekening naar de stikstofdepositie van zowel de aanleg- als gebruiksfase is gebleken dat in de toegepaste 'worst-case' benadering geen sprake is van significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Derhalve kan op voorhand worden uitgesloten dat als gevolg van de voorliggende ontwikkeling sprake zal zijn van significant negatieve effecten.

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 ligt op circa 200 meter afstand ten opzichte van het plangebied. 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.

5.7.3 Soortenbescherming

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 voorliggend geval worden zes kleine wooneenheden gerealiseerd op een onbebouwd agrarisch perceel aan de Pannenberg. Als gevolg van het bouwrijp maken van het erf en het landschappelijk inpassen van de ontwikkeling kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten worden. Hierom is door Natuurbank Overijssel een quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd, die is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies van dit onderzoek.

Quickscan natuurwaardenonderzoek

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats en bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten mogelijk af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

5.7.4 Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten met zich meebrengt in het kader van gebieds- en soortenbescherming. Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

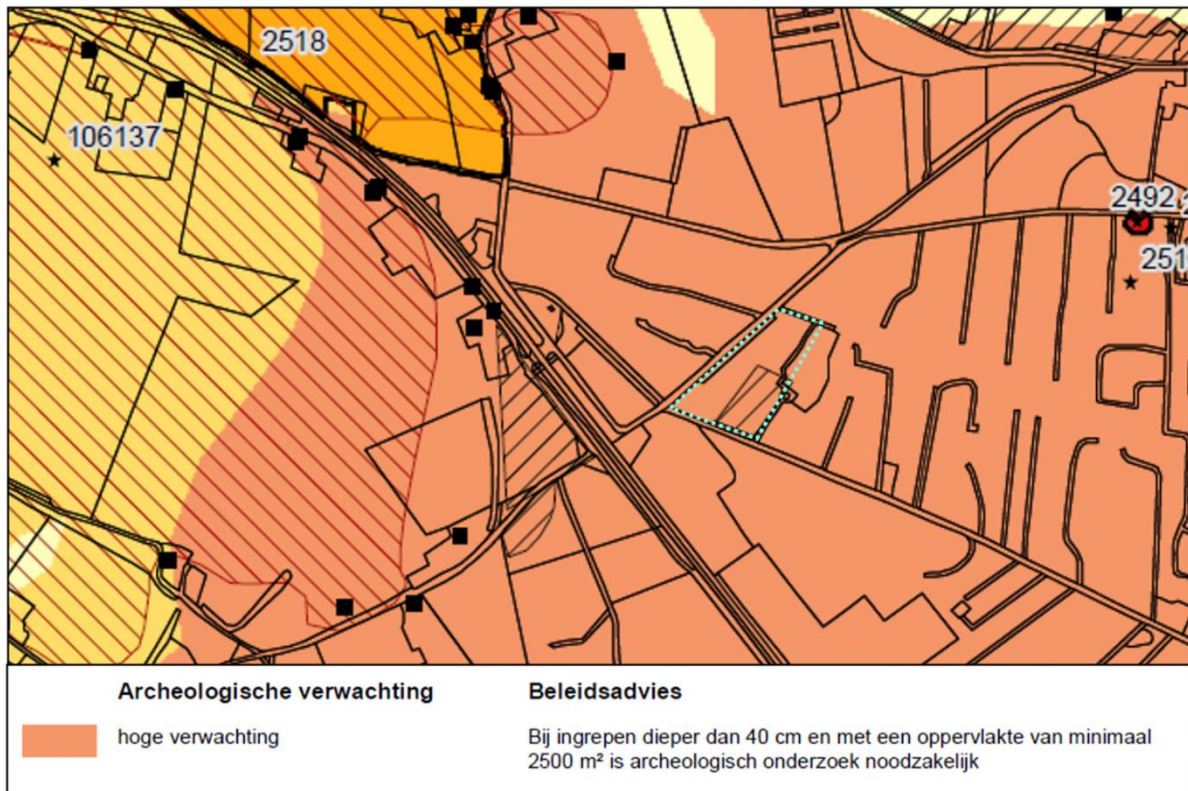
5.8.1 Archeologie

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

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Rijssen-Holten heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting. Hierbij geldt het volgende beleidsadvies: "Bij ingrepen dieper dan 40 centimeter en met een oppervlakte van minimaal 2.500 m² is een archeologisch onderzoek noodzakelijk", zie afbeelding 5.2. Aangezien de oppervlakte van de voorgenomen ontwikkeling tussen de 400 en 500 m² bedraagt, wordt geconcludeerd dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.



Afbeelding 5.2 Uitsnede archeologische verwachtingskaart Rijssen-Holten (Bron: gemeente Rijssen-Holten)

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 Atlas Leefomgeving, in en/of grenzend aan het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

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

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

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

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

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 1,8 kilometer afstand van het plangebied. In paragraaf 5.7 is mede op basis van de uitgevoerde AERIUS berekening zoals opgenomen in bijlage 4 geconcludeerd dat de voorliggende ontwikkeling geen aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied met zich meebrengt. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het realiseren van woningen is niet als activiteit opgenomen in de C-lijst van het Besluit MER. In de D-lijst de volgende activiteit opgenomen: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'* (D 11.2). Binnen deze activiteit is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer.

Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2.000 woningen of meer) wordt vergeleken met de omvang van voorliggende ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. 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 Rijn en IJssel

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het waterbeheerplan 2016 – 2021 haar visie op het waterbeheer en het watersysteem beschreven. Dit waterbeheerplan is opgesteld in samenwerking met de waterschappen Vechtstromen, Reest en Wierden, Rijn en IJssel en Groot Salland.

In het waterbeheerplan laat het waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten het waterschap in de samenwerking met partners wil leggen. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor onze primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

6.1.5 Gemeentelijk beleid

Watervisie Rijssen-Holten (2009)

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

Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 t/m 2022

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

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

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets wordt toegepast. Het waterschap adviseert hiermee positief. De uitkomst van de watertoets is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten

Advies toename verharding

Een toename in het verharde oppervlak resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater. Als dit hemelwater niet vertraagd wordt afgevoerd wordt het watersysteem zwaarder belast en het waterbezwaar naar benedenstroomse gebieden afgewenteld. Ook is er geen aanvulling van het grondwater. Ons uitgangspunt is dat het plan minimaal hydrologisch neutraal is, of een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

De toename van verharding moet gecompenseerd worden door een waterbergende voorziening aan te leggen. Hierin wordt het hemelwater verzameld en geïnfiltreerd in de ondergrond of vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Voor ontwikkelingen in het buitengebied moet een bui T10+10% kunnen worden geborgen, dit komt overeen met een benodigd bergingsvolume van 55 mm per m² nieuw verhard oppervlak.

Advies klimaatadaptatie

We willen watersysteem zo inrichten, dat het beter bestand is tegen de effecten van de verwachte klimaatverandering, zoals zwaardere buien en langere droge perioden.

6.2.4 Toetsing

Met de voorliggende ontwikkeling neemt de natuurwaarde van het plangebied aanzienlijk toe. Het plangebied wordt getransformeerd van een onbebouwd agrarisch perceel naar een hoogwaardig woonerf met een bovengemiddelde landschappelijke inpassing en kwaliteitsimpuls in het kader van de KGO. De kleine wooneenheden worden allen gerealiseerd met een groen dak, wat een waterbergende voorziening betreft voor hemelwater. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen negatieve effecten met zich mee brengt op de waterhuishouding.

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.

Naar verwachting treedt op 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking. Vooruitlopend op deze wet mogen een aantal gemeenten experimenteren met een aantal instrumenten uit deze wet. De juridische basis hiervoor ligt in de Crisis- en herstelwet.

De gemeente Rijssen-Holten heeft in lijn met het vorenstaande, en vooruitlopend op de Omgevingswet, voor het buitengebied een omgevingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld. Hierin wordt een nieuwe regeling en een nieuwe manier van bestemming geïntroduceerd.

In voorliggend bestemmingsplan is in lijn met het omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten, de regeling opgesteld. Doordat het digitale stelsel van het omgevingsplan nog niet is opengesteld, is hierbij wel deels gewerkt 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.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden van bepaalde bouwregels kan worden afgeweken;
- Specifieke gebruiksregels: (indien opgenomen) welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval toegestaan dan wel strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarden van bepaalde gebruiksregels kan worden afgeweken.

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 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
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 parkeren opgenomen.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. In voorliggend geval gaat het om de regels die betrekking hebben op de aanduidingen 'Overige zone - Landschap Beuseberg, Zuurberg en Borkeld (deelgebied 7)', 'Overige zone – Waterintrekgebied' en 'Overige zone – Zonering geurgehinderden – buitengebied'.
- *Overige regels (Artikel 8)*
In dit artikel zijn omgevingsvergunningsstelsels opgenomen voor het kappen van houtopstanden en het uitvoeren van diverse werken 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.

Natuur - Natuurlandschap (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden rondom het nieuwe woonperceel aan de Pannenweg. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor bos en/of dichte beplantingsstroken, het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden en bestaande erfopvolging.

Voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels is aansluiting gezocht bij het "Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten". Ter plaatse zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan, waarbij geldt dat perceel- en erfafscheidingen alleen toegestaan zijn als deze onderdeel uitmaken van de landschappelijke inpassing. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt 2 meter.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat tot een met deze bestemming strijdig gebruik wordt gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan.

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels voor de bouw van een kleinschalige schuilgelegenheid voor op het perceel verblijvende dieren. Deze bepaling is opgenomen aangezien de natuurakker die ten zuiden van de woning wordt gerealiseerd in de toekomst mogelijk begraaasd zal worden. Voor de regels van deze bepaling is aangesloten bij het delegatiebesluit behorende bij het "Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten".

Wonen - RvR (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de te realiseren kleine wooneenheden. De gronden zijn bestemd voor het wonen, met dien verstande dat de gronden niet mogen worden beschouwd als erf. Dit om vergunningvrij bouwen uit te sluiten.

De kleine wooneenheden worden gerealiseerd in twee clusters van drie wooneenheden. Per cluster is daarom een bouwvlak opgenomen. In de regels is bepaald dat het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan drie. Voor woningen die in een talud worden gesitueerd geldt dat de woning inclusief talud binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gesitueerd. Voor de rood-voor-rood woningen geldt een maximum oppervlakte van 50 m² en een maximale bouwhoogte van 3,75 meter.

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat per perceel maximaal 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gerealiseerd, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan het ter plaatse aangegeven 'maximum oppervlakte'. De maximale bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorende bouwwerk is 3,75 meter.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat tot een met deze bestemming strijdig gebruik wordt gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan.

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 voorgenomen ontwikkeling is een particulier initiatief. 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 plannen, zoals onder meer beschreven in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief 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 het feit dat er sprake is van een ontwikkeling die in overeenstemming is met het provinciaal beleid, wordt vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

Vanwege de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen waterhuishoudkundige belangen. Vooroverleg met het waterschap wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Voor de behandeling van het aspect 'water' wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

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 met ingang van 16 juni 2022 tot en met 27 juli 2022 voor één ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. In totaal zijn er drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het ontwerpbestemmingsplan op punten te wijzigen. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar de zienswijzennota in bijlage 7.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan Pannenweg ongenummerd

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 AERIUS berekening

Bijlage 5 Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 6 Watertoets

Bijlage 7 Zienswijzennota