

Bestemmingsplan Buitengebied Rijssen, rood voor rood, Geskesdijk 20

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Juli 2023

Status: Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen, rood voor rood, Geskesdijk 20”

Plannaam: Buitengebied Rijssen, rood voor rood, Geskesdijk 20
IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPB2023004-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Juli 2023



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@bjz.nu
I: www.bjz.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	7
1.4	GELDEND PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	GESKESDIJK 20	9
2.2	VENEGGE 6	11
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	GESKESDIJK 20	12
3.2	VENEGGE 6	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	26
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	33
5.1	GELUID	33
5.2	BODEMKWALITEIT	34
5.3	LUCHTKWALITEIT	36
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	37
5.5	MILIEUZONERING	38
5.6	GEUR	40
5.7	ECOLOGIE	41
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	43
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	45
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	47
6.1	VIGEREND BELEID	47
6.2	WATERPARAGRAAF	48
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	50
7.1	INLEIDING	50
7.2	OPZET VAN DE REGELS	50
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	51
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	54
9.1	VOOROVERLEG	54
9.2	INSPRAAK	54
9.3	ZIENSWIJZEN	54
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	55	

BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN GESKESDIJK 20.....	55
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	56
BIJLAGE 3	AERIUS BEREKENING	57
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK.....	58
BIJLAGE 5	NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK	59
BIJLAGE 6	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	60
BIJLAGE 7	WATERTOETSRESULTAAT	61

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Geskesdijk 20 te Rijssen, in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. In het verleden bevond zich hier een agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf is in 2017 verkocht en de toenmalige eigenaar mocht daar blijven wonen totdat hij zou verhuizen. De huidige eigenaar (hierna: initiatiefnemer) zou daarna het perceel ontwikkelen. De vorige eigenaar is echter snel na de verkoop van het perceel en de opstallen geheel onverwacht overleden. De opstallen kwamen leeg te staan en de locatie was in beeld bij (hang)jeugd, wat veel overlast veroorzaakte. Op last van de gemeente zijn de voormalige stallen en de bedrijfswoning (in totaal 1.047 m²) versneld gesloopt. De sloopmeters zijn middels de sloopmeterregistratieregeling geregistreerd. De overige nog bestaande bebouwing (377 m²) wordt nog gesloopt. De karakteristieke woonboerderij (216 m²) is blijven bestaan.

Het voornemen is om het perceel te herontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardig knooperf voor starters en mensen die graag in Rijssen willen blijven wonen. Daarnaast worden als onderdeel van het voornemen twee recreatiebestemmingen aan de Venegge 6 gesaneerd. Deze gronden worden vervolgens teruggegeven aan de natuur, geheel in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten van de provincie Overijssel. Na het saneren van deze recreatiewoningen wordt op basis van de KGO-regeling een bouwrecht voor één woning verkregen.

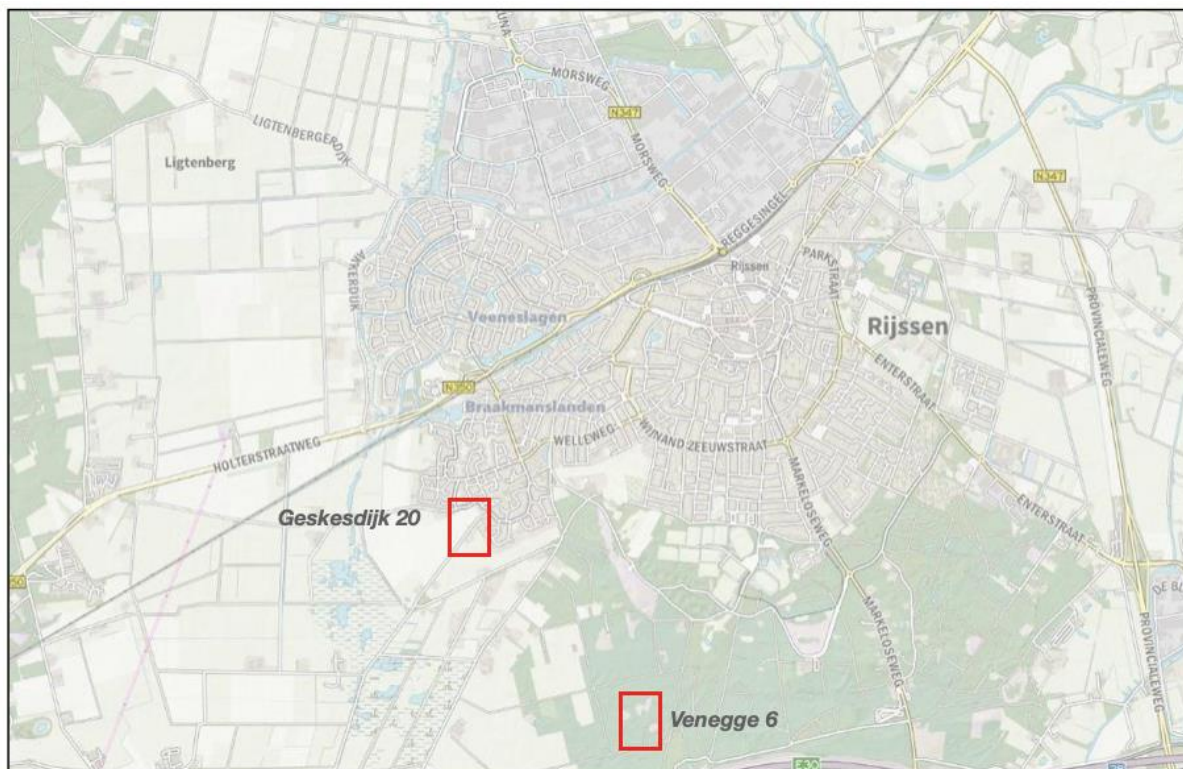
In mei 2022 is de karakteristieke woonboerderij slachtoffer geworden van brandstichting. Ondanks deze tegenslag is, na afstemming met de gemeente, besloten om het plan in de originele vorm door te zetten waarbij de karakteristieke woonboerderij in de oorspronkelijke wordt herbouwd. De ontwikkeling bestaat in hoofdlijnen uit de volgende onderdelen:

1. De bestaande karakteristieke woonboerderij wordt middels een omgevingsvergunning, op basis van artikel 595 van het Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten, omgezet naar regulier wonen;
2. Op basis van de gemeentelijke Rood-voor-Rood regeling worden drie kleine woningen voor jongeren (footprint van maximaal 50 m² per woning) in één woongebouw gerealiseerd;
3. Aan de overzijde van de Geskesdijk worden twee woningen gebouwd. Eén woning wordt gebouwd op basis van een bestaand bouwrecht aan de Geskesdijk. De tweede woning wordt gebouwd op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Twee recreatiewoningen aan de Venegge 6 worden omgezet naar natuurlandschap en hiervoor wordt één vrijstaande woning gerealiseerd.

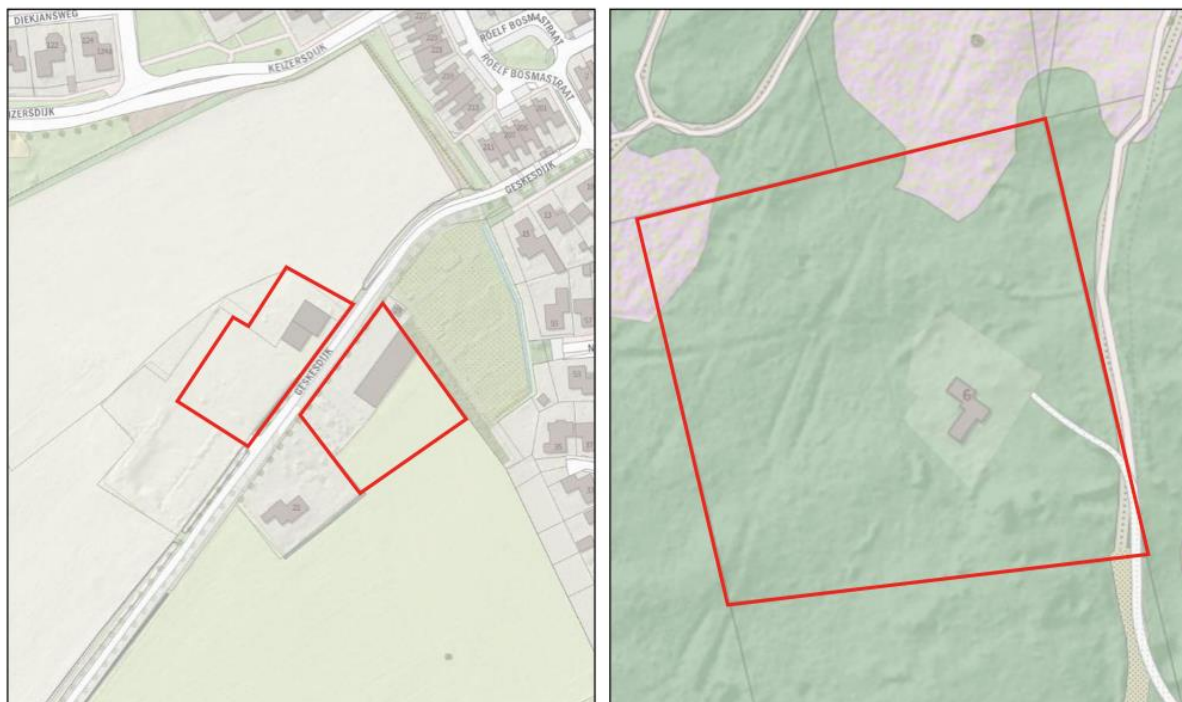
De gemeente Rijssen-Holten heeft op 21 december 2021 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequaat juridisch-planologisch kader voor de locatie aan de Geskesdijk en de Venegge. Hierbij wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten en omvat de percelen aan de Geskesdijk 20 en de Venegge 6. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern van Rijssen weergegeven. Afbeelding 1.2 toont het plangebied ten opzichte van de directe omgeving. Het plangebied is indicatief aangeduid met de rode contouren.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Rijssen (Bron: PDOK)



Afbeelding 1.2 Ligging plangebied ten opzichte van de directe omgeving. Links de Geskesdijk 20, rechts de Venegge 6 (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan: “Buitengebied Rijssen, rood voor rood, Geskesdijk 20” bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPB2023004-0401) 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”, die op 24 juni 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad van Rijssen-Holten. Het hiervoor genoemde plan gaat niet meer uit van bestemmingen, maar van functielagen. In voorliggend geval zijn per locatie de volgende functielagen van belang:

Locatie	Functielagen	Zoneringen
Geskesdijk 20	• Karakteristiek bouwwerk; • Agrarisch landschap – gemengde functies; • Landschap Leiding en Overtoom (deelgebied 9).	• Archeologische verwachtingswaarde; • Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van diverse werken of werkzaamheden; • Parkeernormen; • Zonering aanwijzing gebied buiten bebouwde kom Wet natuurbescherming; • Zonering geurgehinderden – buitengebied.
Venegge 6	• Geschakelde recreatiewoning; • Natuurlandschap; • Landschap de Rijsserberg (deelgebied 10).	• Natuurnetwerk Nederland; • Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van diverse werken of werkzaamheden; • Parkeernormen; • Zonering aanwijzing gebied buiten bebouwde kom Wet natuurbescherming; • Zonering geurgehinderden – buitengebied • Zonering grondgebonden zonnepanelen ‘nee’

In voorliggend geval zijn met name de functielagen ‘Karakteristiek bouwwerk’, ‘Agrarisch landschap – gemengde functies’, ‘Geschakelde recreatiewoning’ en ‘Natuurlandschap’ van belang. 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

Karakteristiek bouwwerk

Gronden binnen de functielaag ‘Karakteristiek bouwwerk’ mogen worden gebruikt voor het bestaande gebruik. Wonen is toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning zoals opgenomen in artikel 595 van het “Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten”.

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.

Geschakelde recreatiewoning

Binnen de functielaag ‘Geschakelde recreatiewoning’ is recreatief (nacht)verblijf in bestaande geschakelde recreatiewoningen, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde toegestaan.

Natuurlandschap

Gronden binnen de functielaag ‘Natuurlandschap’ mogen worden gebruikt voor onder andere bos of dichte beplantingsstroken, het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden en bestaande recreatiewoningen.

1.4.3 Strijdigheid

Op basis van de geldende regels is het ter plaatse van de Geskesdijk 20 niet toegestaan om de gronden te gebruiken ten behoeve van de gewenste woonfuncties, bestaande uit twee woningen in het karakteristiek bouwwerk, twee vrijstaande woningen en een drie-onder-één-kapper. Het voornemen is daarmee in strijd met het geldende planologische regime, waardoor een herziening van het bestemmingsplan benodigd is.

Onderdeel van deze bestemmingsplanherziening is daarnaast om de mogelijkheden voor een geschakelde recreatiewoning aan de Venegge te verwijderen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste planologische kaders.

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

Zoals reeds naar voren is gekomen, voorziet voorliggend bestemmingsplan in de herontwikkeling van het perceel aan de Geskesdijk 20 tot een kwalitatief hoogwaardig knooperf. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van de bestaande bouwrechten op deze locatie, de geregistreerde sloopmeters en een kwaliteitsimpuls aan de Venegge 6. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige situatie van de bouwlocatie aan de Geskesdijk 20 en de slooplocatie aan de Venegge 6.

2.1 Geskesdijk 20

De bouwlocatie ligt aan de Geskesdijk 20 aan de rand van de bebouwde kom van Rijssen. Het betreft een voormalig agrarisch erf met bebouwing aan weerszijden van de Geskesdijk.

In het verleden stond hier in totaal 1.640 m² aan voormalig agrarische bebouwing. In 2017 is hiervan 1.047 m² reeds gesloopt. Deze zijn geregistreerd bij de gemeente Rijssen-Holten middels de sloopmeterregistratie en kunnen binnen 10 jaar worden ingezet voor rood-voor-rood ontwikkeling. In 2018 is 650 m² van de sloopmeters ingezet voor het vergroten van de woning aan Schietbaanweg 11 te Rijssen. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie van het plangebied. Het plangebied is rood omlijnd.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)

De karakteristieke bebouwing is blijven staan. Het betreft een karakteristieke woonboerderij van 216 m². Zoals reeds in de aanleiding is benoemd, is de karakteristieke woonboerderij in mei 2022 slachtoffer geworden van brandstichting. Naast deze karakteristieke woonboerderij staat er nog een wagenloods van 377 m² op het perceel. Deze zal gesloopt worden en de sloopmeters worden ingezet voor de herontwikkeling van dit perceel.

In afbeelding 2.2 is een straatbeeldfoto van de karakteristieke woonboerderij opgenomen. Afbeelding 2.3 bevat ten slotte een straatbeeldfoto van de overige nog bestaande bebouwing.



Afbeelding 2.2 Straatbeeldfoto karakteristieke woonboerderij (Bron: Google Streetview, september 2021)



Afbeelding 2.3 Straatbeeldfoto overige bebouwing (Bron: Google Streetview, september 2021)

2.2 Venegge 6

Aan de Venegge 6 bevindt zich een geschakelde recreatiewoning. Deze voormalige zomerhuisjes behoorden in het verleden toe aan de schrijvers en broers Herman en Karel Schönfeld Wichers. Binnen de Rijssense- en Twentse taal hebben zij een grote nalatenschap. Naast het werk van deze schrijvers behoort daarom ook dit huisje 'Karels Huuske' tot het verhaal van deze Rijssense schrijvers.

De laatste jaren is op deze locaties veel overlast geweest. Eén van de panden is bij een brand verwoest en de locatie is in trek bij hangeugd, waardoor sprake is van een sociaal onveilige situatie. Bovendien is de bouwkundige staat van de gebouwen slecht. Het plan is daarom opgevat om de bebouwing te slopen en de gronden terug te geven aan de natuur. Om de historie van deze plek te eren zal een monument in de vorm van een informatiepaneel langs de wandelroute worden geplaatst waarop het verhaal van de locatie is te lezen voor recreanten.

De locatie en de directe omgeving is aangewezen als zeer kwetsbaar natuurgebied binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In afbeelding 2.4 is dit aangegeven middels een lucht- en straatbeeldfoto. Met de rode contour is de geschakelde recreatiewoning aangeduid.



Afbeelding 2.4 Slooplocatie Venegge 6 (Bronnen: ruimtelijkeplannen.nl, initiatiefnemer)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Geskesdijk 20

Het plan bestaat om het voormalige agrarische erf aan de Geskesdijk 20 aan de zuidwestrand van de kern Rijssen te herontwikkelen naar een woonfunctie met in totaal zeven woningen. Door de bestaande bouwrechten op de locatie, de bouwrechten uit Rood voor Rood en een bouwrecht afkomstig van de Venegge 6 aan elkaar te koppelen ontstaat er ontwikkelruimte voor een kwalitatief hoogwaardig knooperf op deze locatie. Voor een nadere verantwoording van de bouwrechten wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van deze toelichting.

Voor de herontwikkeling is door N+L Landschapsontwerpers een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Het gehele ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. In afbeelding 3.1 is het inrichtingsplan van de gewenste situatie aan de Geskesdijk opgenomen. Hierna wordt deze besproken.



Afbeelding 3.1 Inrichtingsplan gewenste situatie (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

De bestaande bebouwing is haaks op de weg gelegen wat vooral typerend is voor erven in ontginningslandschappen. In het ontwerp wordt de karakteristieke boerderij in de oude vorm herbouwd (A en B op de erfinrichtingstekening in afbeelding 3.1). Het uitgangspunt voor het ontwerp is dat de oude boerderij (in mei 2022 slachtoffer geworden van brandstichting) qua uitstraling het hoofdgebouw van het perceel is. De karakteristieke boerderij wordt in de oorspronkelijke staat herbouwd en omgevormd naar twee wooneenheden met ieder een mogelijkheid voor een (klein) bijgebouw. Hoewel de voorkeur uit zou kunnen gaan naar één bijgebouw is dit niet gewenst om te voorkomen dat het gebouw een te grote omvang ten opzichte van de karakteristieke woonbebouwing krijgt. Juist daarom worden twee kleinere eenheden (50 m² gebouwd). Hierbij wordt gedacht aan architectonische thema's als een kippenren of het bakhuisje, passend bij

de uitstraling van de karakteristieke woning. Het bijgebouw van woning B (F2 in afbeelding 3.1) wordt geïntegreerd met een bijgebouw van de drie-onder-een-kapwoning en krijgt een totale oppervlakte van 110 m². 50 m² hiervan is bedoeld voor woning B.

Aan de zuidwestzijde van de karakteristieke boerderij worden drie kleine woningen in een drie-onder-éénkapvorm (E) gerealiseerd. De woningen krijgen een maximale footprint van 50 m² per woning met elk een aanbouw van 30 m² dat in het hoofdgebouw wordt geïntegreerd. Het hoofdgebouw krijgt daarmee een totale oppervlakte van 240 m². De woning krijgen daarnaast elk nog een bergruimte die worden ondergebracht in het bijgebouw (F2) ten noordoosten van het hoofdgebouw. Aan de voorzijde is ruimte voor rijden en parkeren (L). Er worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is sprake van een passende architectuur (type schuur). Schuttingen worden uitgesloten. In afbeelding 3.2 zijn impressiebeelden van de drie-onder-een-kapwoningen opgenomen.

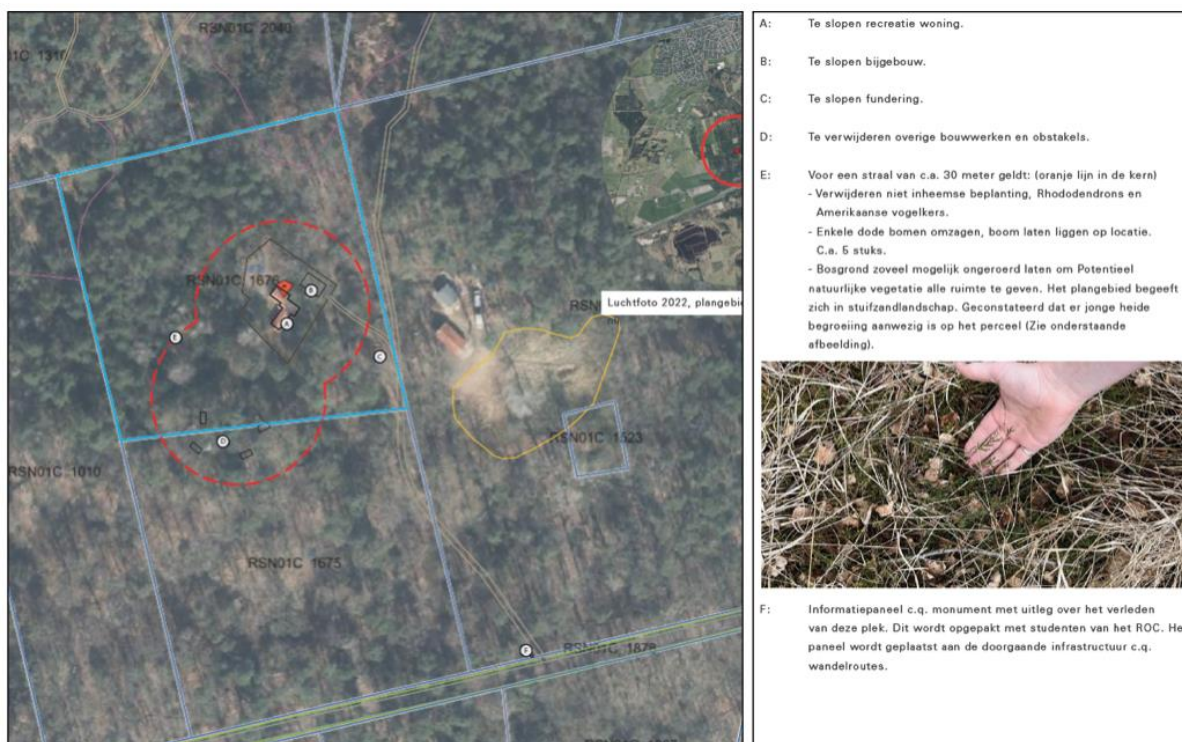


Afbeelding 3.2 Impressiebeelden drie-onder-een-kappers (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

Aan de overzijde van de weg komen twee woningen (C en D) die samen met de boerderij het erf vormen. De woningen zijn qua materialisatie ondergeschikt aan de boerderij en hebben bij voorkeur veel hout en glas. Beide woningen krijgen een vrijstaand bijgebouw van maximaal 150 m².

3.2 Venegge 6

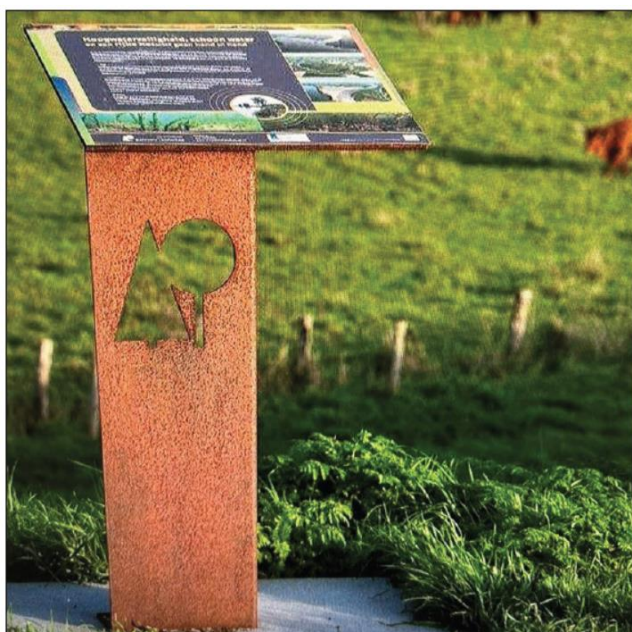
Aan de Venegge 6 worden de geschakelde recreatiewoning en een aantal losse bouwwerken gesloopt. Na de sloop wordt deze locatie landschappelijk ingepast. Voor de nieuwe invulling is nadrukkelijk op locatie gekeken én naar de visie als omschreven in het landschapsontwikkelingsplan. Ter plaatse is er sprake van een gemengd bostype met in de onderlaag diverse uitheemse soorten, gras en ten dele is er sprake van heide met jeneverbes. De locatie wordt bestemd als Natuurlandschap. In afbeelding 3.3 is de gewenste situatie aan de Venegge 6 opgenomen.



Afbeelding 3.3 Gewenste situatie Venegge 6 (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Voorgesteld wordt om het plangebied (E) te ontdoen van uitheemse soorten als Rhododendron en Amerikaanse vogelkers. Daarnaast zouden een aantal bomen opgeruimd kunnen worden die afgestorven zijn en/of reeds omgevallen zijn. Anderzijds kunnen deze bomen ook behouden blijven. Dode bomen nemen immers een belangrijke rol in voor de diversiteit. De graszode wordt alleen waar noodzakelijk afgegraven waardoor de reeds aanwezige heide zich verder kan uitbreiden. Er wordt dus gekozen voor het uitbreiden van de heide en jeneverbessen. Het draagt bij aan de diversiteit en voldoet aan de gestelde visie.

Ten slotte wordt ten zuidoosten van de voormalige geschakelde recreatiewoning een monument c.q. informatiepaneel geplaatst om informatie te geven over het verleden van deze locatie, zoals is beschreven in paragraaf 2.2. Dit wordt opgepakt in samenwerking met studenten van het ROC. Het monument zal worden geplaatst langs de wandelroute. In afbeelding 3.4 is een impressie van een dergelijk monument opgenomen.



Afbeelding 3.4 Voorbeeld monument (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 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. Afronding op gehele parkeerplaatsen vindt plaats in de laatste berekeningsfase (vaststellen definitieve parkeereis). Cijfers < 0,5 worden naar beneden afgerond en cijfers ≥ 0,5 naar boven.

3.3.2 Situatie plangebied

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van zeven woningen aan de Geskesdijk 20. In de karakteristieke woonboerderij worden twee woningen gerealiseerd. Aangezien het hier gaat om twee woningen in één bouwwerk, worden deze woningen voor het berekenen van de parkeerbehoefte aangemerkt als een twee-onder-een-kapwoning. Verder worden er twee vrijstaande woningen en drie woningen in een verzamelgebouw ('drie-onder-één-kapwoning') gerealiseerd.

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

1. Functie:
 - a. Koop, huis, twee-onder-een-kap (2x);
 - b. Koop, huis, vrijstaand (2x);
 - c. Koop, huis, tussen/hoek (3x);
2. Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk;
3. Stedelijke zone: buitengebied.

Parkeren

Gezien de ligging van het plangebied in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten dient het aandeel bezoekers, te weten 0,3 per woning, in de berekening te worden meegenomen. Op basis van de te hanteren uitgangspunten is ter plaatse van het plangebied sprake van de volgende parkeerbehoefte:

Functie	Parkeernorm per woning	Aantal woningen	Parkeerbehoefte
Koop, huis, twee-onder-één-kap	2,2	2	4,4
Koop, huis, vrijstaand	2,4	2	4,8
Koop, huis, tussen/hoek	2,0	3	6,0
Aandeel bezoekers	0,3	7	2,1
Totaal			17,3

De parkeerbehoefte komt afgerond op 17 parkeerplaatsen. Bij het verzamelgebouw (E) wordt ruimte gemaakt voor 8 parkeerplaatsen (L), zoals opgenomen in afbeelding 3.1. De overige 9 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de toe te voegen erfverharding aangegeven met (K) in afbeelding 3.1. Er wordt daarmee op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte.

Verkeersgeneratie

Voor de verkeersgeneratie behorende bij voorliggende ontwikkeling wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig Parkeren' (2018). Uitgaande van de te hanteren uitgangspunten is ter plaatse van het plangebied sprake van de volgende verkeersgeneratie:

Functie	Verkeersbewegingen per woning	Aantal woningen	Verkeersgeneratie
Koop, huis, twee-onder-één-kap	7,8	2	15,6
Koop, huis, vrijstaand	8,2	2	16,4
Koop, huis, tussen/hoek	7,4	3	22,2
Totaal			54,2

In de gewenste situatie is ter plaatse van het plangebied sprake van een verkeersgeneratie van afgerond 54 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De verkeersbewegingen worden afgewikkeld op de Geskesdijk via twee nog aan te leggen in- en uitritten. De Geskesdijk is van voldoende omvang om dit beperkte aantal verkeersbewegingen veilig en eenvoudig af te wikkelen.

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 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 Ladder voor duurzame verstedelijking

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 Toetsing van het plan aan de NOVI en de Ladder voor duurzame verstedelijking

Gezien de aard en omvang van de voorliggende ontwikkelingen kan worden gesteld dat er 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. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. 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 slechts zeven woningen, kan worden geconcludeerd dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

4.1.3 Conclusie

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

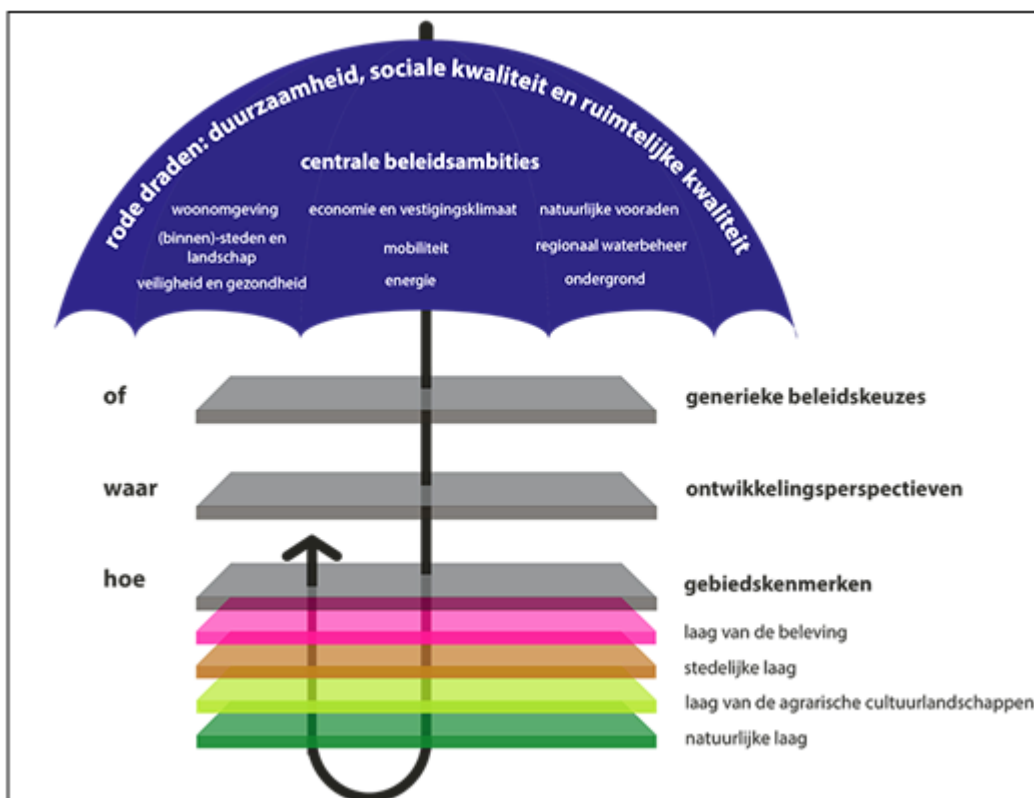
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de herontwikkeling van het voormalige agrarische erf aan de Geskesdijk 20 te Rijssen. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door de bouwrechten van de ontwikkellocatie te combineren met een bouwrecht afkomstig van de slooplocatie aan de Venegge 6. Op de slooplocatie is de laatste jaren veel overlast geweest. Het bouwen op deze locatie neemt de overlast niet weg,

gezien de geïsoleerde ligging van de recreatiewoning. Het is daarom wenselijk om het bouwrecht van deze locatie te verplaatsen en de gronden terug te geven aan de natuur.

Al met al voorziet de voorliggende ontwikkeling in een combinatie van de realisatie van een hoogwaardig woonerf aan de Geskesdijk en een verbetering van de ruimtelijke en de sociaalmaatschappelijke kwaliteit aan de Venegge. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zoals gesteld in artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 lid 1: Ruimtelijke kwaliteit

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

Artikel 2.1.6 lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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

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

Het saneren van een geschakelde recreatiewoning gelegen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN) kan geschaard worden onder een aanzienlijke kwaliteitsimpuls voor dit gebied. De ruimtelijke kwaliteit neemt toe, de natuurwaarden stijgen, de biodiversiteit neemt toe en het gevoel van sociale onveiligheid verdwijnt. Het bouwrecht van deze locatie wordt ingezet voor de realisatie van drie kleine wooneenheden aan de Geskesdijk, wat jongeren de mogelijkheid geeft om in het buitengebied/aan de rand van Rijssen te blijven wonen, wat bijdraagt aan de leefbaarheid van het buitengebied.

Voor de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De geldende gebiedskenmerken zijn leidend geweest voor de opzet van het erf. Tevens is hier ingegaan op de KGO-investering ter plaatse van de slooplocatie. Er wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in voldoende mate rekening houdt met artikel 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel.

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

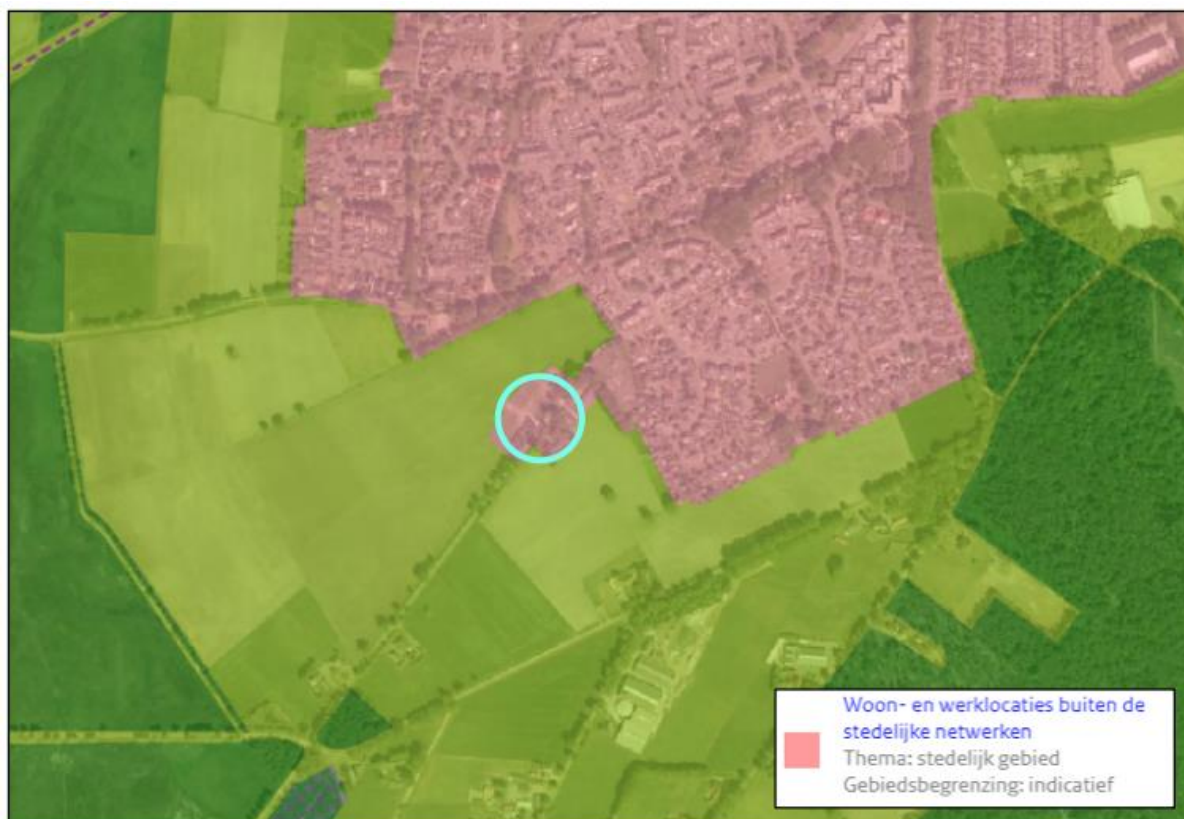
In paragraaf 4.3 wordt de voorgenomen ontwikkeling onder andere getoetst aan het gemeentelijke woonbeleid. Hieruit blijkt dat er behoefte is naar woningen in het buitengebied en dat er in de gemeente nog voldoende capaciteit beschikbaar is voor woningbouwontwikkelingen in het buitengebied. De ontwikkeling draagt met name bij aan de vraag van jongeren om in het buitengebied van Rijssen-Holtten te kunnen (blijven) wonen.

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 het ontwikkelingsperspectief “Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”. In afbeelding 4.2 is een

uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is met de blauwe cirkel aangegeven.



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

“Wonen en werken buiten de stedelijke netwerken”

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het Ontwikkelingsperspectief

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een voormalig agrarisch erf naar een kwalitatief hoogwaardig woonerf. Met de ontwikkeling wordt een karakteristieke woonboerderij geschikt gemaakt voor woningen en wordt aangesloten bij de vraag van jongeren om in het buitengebied te kunnen wonen. Binnen het geldende ontwikkelingsperspectief mag altijd worden gebouwd voor de lokale behoefte aan wonen, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering van woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden. Voorliggende ontwikkeling sluit hier naadloos op aan. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen herontwikkeling uitstekend past binnen het Ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

1. De “Natuurlijke laag”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. Afbeelding 4.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag”. Het plangebied is met de blauwe cirkel aangegeven.



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

“Dekzandvlakte en ruggen”

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

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

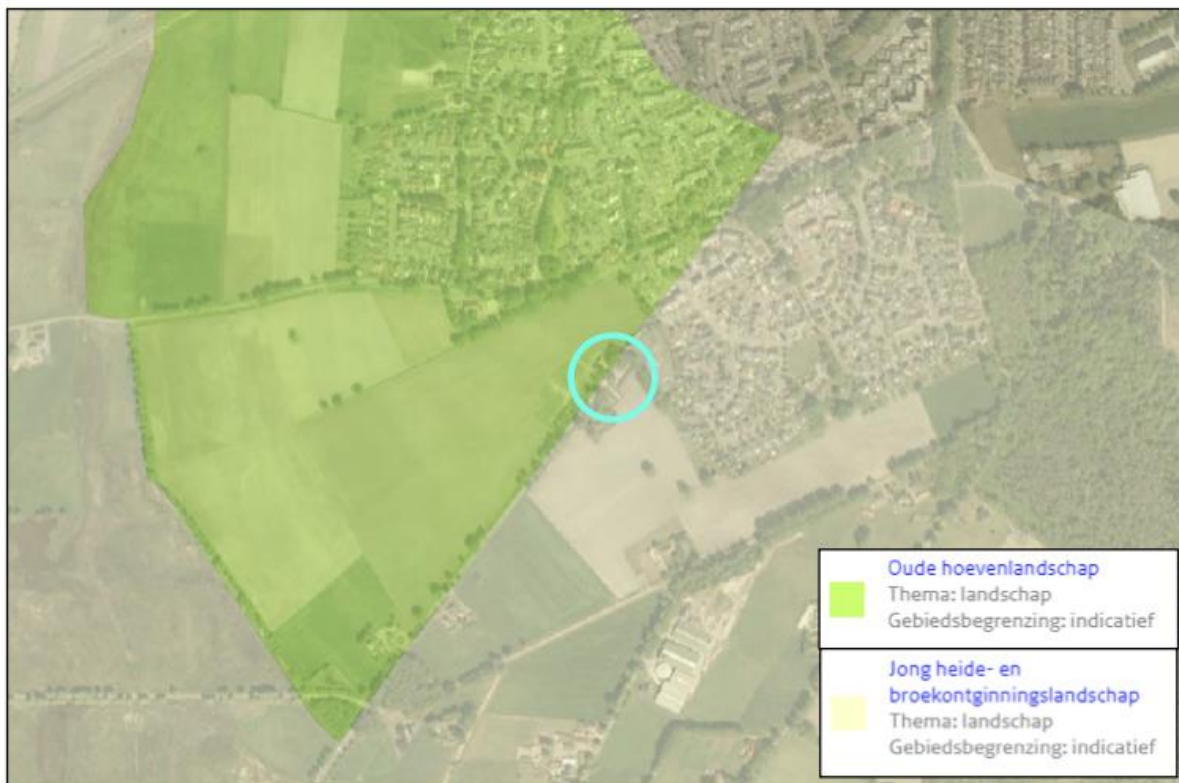
Het plangebied betreft een voormalig agrarisch erf waar zich in het verleden voor circa 1.640 m² aan agrarische bebouwing bevond. Een aanzienlijk deel hiervan is inmiddels gesloopt. Vorenstaande heeft erin geresulteerd dat de hoogteverschillen ter plaatse niet of nauwelijks meer waarneembaar zijn. Met voorliggende ontwikkeling wordt aangesloten bij de strekkingsrichting van het omliggende landschap. Daarnaast ligt de sloop van voormalige agrarische bebouwing ten grondslag aan de voorliggende

herontwikkeling. Tevens wordt met de voorliggende ontwikkeling een geschakelde recreatiewoning gelegen in het NNN wegbestemd, waarmee deze gronden worden teruggegeven aan de natuur.

Geconcludeerd wordt dat de “Natuurlijke laag” geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” hoofdzakelijk aangeduid met de gebiedstype ‘Oude hoevenlandschap’ en ‘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 blauwe cirkel aangegeven.



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

“Oude hoevenlandschap”

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

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

“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; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels

in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). 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. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

Het plangebied bevindt zich in het oude hoevenlandschap en in het jonge heide- en broekontginningslandschap. Het slopen van de ontsierende voormalige agrarische bebouwing en de treffen landschapsmaatregelen dragen bij aan het kleinschalige karakter dat kenmerkend is voor het oude hoevenlandschap.

Ter plaatse van de Venegge wordt gesloopt. Deze locatie ligt in het NNN waardoor het verwijderen van overtollige bebouwing een aanzienlijke kwaliteitsverbetering oplevert. Naast sloop wordt er ook een kwaliteitsimpuls geleverd aan deze locatie. Ter plaatse is momenteel sprake van een gemengd bostype met diverse uitheemse soorten. Voorgesteld wordt om de uitheemse soorten te verwijderen en de locatie zo in te passen dat de aanwezige heide zich verder kan uitbreiden, passend bij de ligging van het gebied in het jonge geide- en broekontginningslandschap.

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'.

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 2010-2020'

4.3.1.1 Algemeen

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

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

4.3.1.2 Ambitie

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

4.3.1.3 Thema's

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

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

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

Landelijk gebied, groen en water

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

In het landelijk gebied blijven daarnaast ontwikkelingen op basis van de rood-voor-rood regeling mogelijk. Daarnaast zijn op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving 'grootschalige ontwikkelingen' in het buitengebied mogelijk indien er sprake is van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Onder voorwaarden zoals beschreven in de Kadernota landelijk gebied (zie paragraaf 4.3.2 en 4.3.3), is het toegestaan om woningen toe te voegen in het landelijk gebied.

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

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de herontwikkeling van het voormalige agrarische bedrijfsperceel aan de Geskesdijk tot een kwalitatief hoogwaardig knooperf. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door een combinatie van de bestaande bouwrechten, de rood-voor-rood regeling en KGO.

Het voornemen resulteert in een toekomstbestendige vervolgfunctie voor een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Daarnaast is er sprake van een kwaliteitsverbetering door landschapsontsierende bebouwing te slopen en het plangebied landschappelijk in te passen. Tevens is er met de sanering van de geschakelde recreatiewoning in het NNN sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de groene omgeving. Ook draagt het voornemen bij aan de sociaaleconomische vitaliteit van het landelijk gebied.

Gelet op het vorenstaande wordt 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's 'Wonen' en 'Niet agrarische bedrijvigheid' van toepassing.

4.3.2.2 Thema: 'Wonen'

Algemeen

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

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

Trends

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

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

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

In voorliggend geval wordt een nieuw woonerf gerealiseerd aan de rand van de kern Rijssen. De ontwikkeling vindt plaats door de combinatie van de bestaande bouwrechten op de locatie zelf, de bouwrechten die worden verkregen uit de Rood-voor-Rood-regeling en een bouwrecht afkomstig van de Venegge 6. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om een kwalitatief hoogwaardig en uniek woonerf te realiseren. Het voornemen sluit aan op de toenemende vraag naar woningen in het buitengebied. Daarnaast is de ontwikkeling in lijn met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in het beleid 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' (zie paragraaf 4.3.3).

De ontwikkeling zorgt verder voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sanering van de geschakelde recreatiewoning aan de Venegge 6 in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gezien het voorgenomen wordt gesteld dat het initiatief voldoet aan de kaders zoals opgenomen in de 'Kadernota Landelijk Gebied'.

4.3.3 Aanvulling Kadernota 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'

4.3.3.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 4 juni 2015 een aanvulling op de Kadernota, 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' vastgesteld. In het beleidsstuk 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' is onder andere de Rood-voor-Rood regeling en KGO uiteengezet. Op 10 maart 2022 is nieuw beleid vastgesteld wat betreft de herziening op het beleidsstuk 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'.

Gelet op de principe-uitspraak op 21 december 2021 wordt in voorliggende situatie uitgegaan van de aanvulling die op 4 juni 2015 door de gemeenteraad van Rijssen-Holten is vastgesteld. Hierbij wordt uitgegaan van een sloopverplichting van 850 m².

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. De toetsing is cursief weergegeven.

4.3.3.2 Rood voor rood

Sloopverplichting

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

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

Wanneer een initiatiefnemer niet kan voldoen aan de norm van minimaal 850 m² landschapsontsierende bedrijfsbebouwing slopen, wordt er de mogelijkheid geboden om een compensatiebedrag te storten in het gemeentelijk landschapsfonds. Voorwaarde is dat er voor maximaal 200 m² gecompenseerd kan worden door een eenmalige storting van €100,- per m² in het landschapsfonds.

De drie-onder-één-kapwoningen worden gerealiseerd op basis van de Rood-voor-Rood regeling. Hiervoor worden de sloopmeters afkomstig van de Geskesdijk 20 ingezet. In het verleden bevond zich hier in totaal 1.640 m² aan voormalig agrarische bebouwing. Hiervan is 1.047 m² in het kader van de gemeentelijke Rood-voor-Rood regeling gesloopt. De sloopmeters zijn geregistreerd middels de sloopmeterregistratie. In 2018 is 650 m² van de sloopmeters ingezet op de andere locatie. De karakteristieke bebouwing (216 m²) is blijven bestaan.

De hoeveelheid sloopmeters die in voorliggend geval wordt ingezet bedraagt 1.640 – 650 – 216 = 774 m². Het restant van 76 m² wordt afgestort in het landschapsfonds a €100,- per m². Hiermee wordt voldaan aan de sloopverplichting.

Compensatie bouwkael

Uitgangspunt is dat de compensatie bouwkael gesitueerd wordt op de locatie waar gesloopt wordt. Een bouwkael elders is mogelijk indien een compensatiekael op de slooplocatie niet mogelijk is. Locaties die in aanmerking komen voor compensatie bouwkael elders zijn:

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

De sloop vindt plaats aan de Geskesdijk. De compensatiekael vindt in dit geval plaats aan de overzijde van de weg, van oudsher hoorde dit bij het agrarische bouwperceel. Op deze manier wordt een karakteristiek Twents knooperf langs de weg gecreëerd. Hiermee wordt voldaan aan de eisen omtrent de locatie van de compensatiekael.

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.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt ruimte om onder voorwaarden de bouw van nieuwe woningen mogelijk te maken. Hierbij dient er sprake te zijn van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het saneren van twee recreatiewoningen gelegen in het NNN (Natuurnetwerk Nederland) kan geschaard worden onder deze aanzienlijke kwaliteitswinst voor dit gebied. De ruimtelijke kwaliteit neemt toe, de natuurwaarden stijgen, de biodiversiteit neemt toe en het gevoel van sociale onveiligheid verdwijnt. Ter compensatie van deze impuls in de Groene Omgeving wordt aan de Geskesdijk één vrijstaande woning gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat dit bouwrecht in verhouding staat met de impuls die in de Groene Omgeving wordt gedaan, aangezien er zowel sprake is van de realisatie van een hoogwaardig knooperf aan de rand van Rijssen en er een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt in het NNN. De ontwikkeling sluit daarmee aan bij de uitgangspunten van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Verankering in het bestemmingsplan

De Rood-voor-Rood regeling wordt planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan waarbij de (agrarische) bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen – RvR'.

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

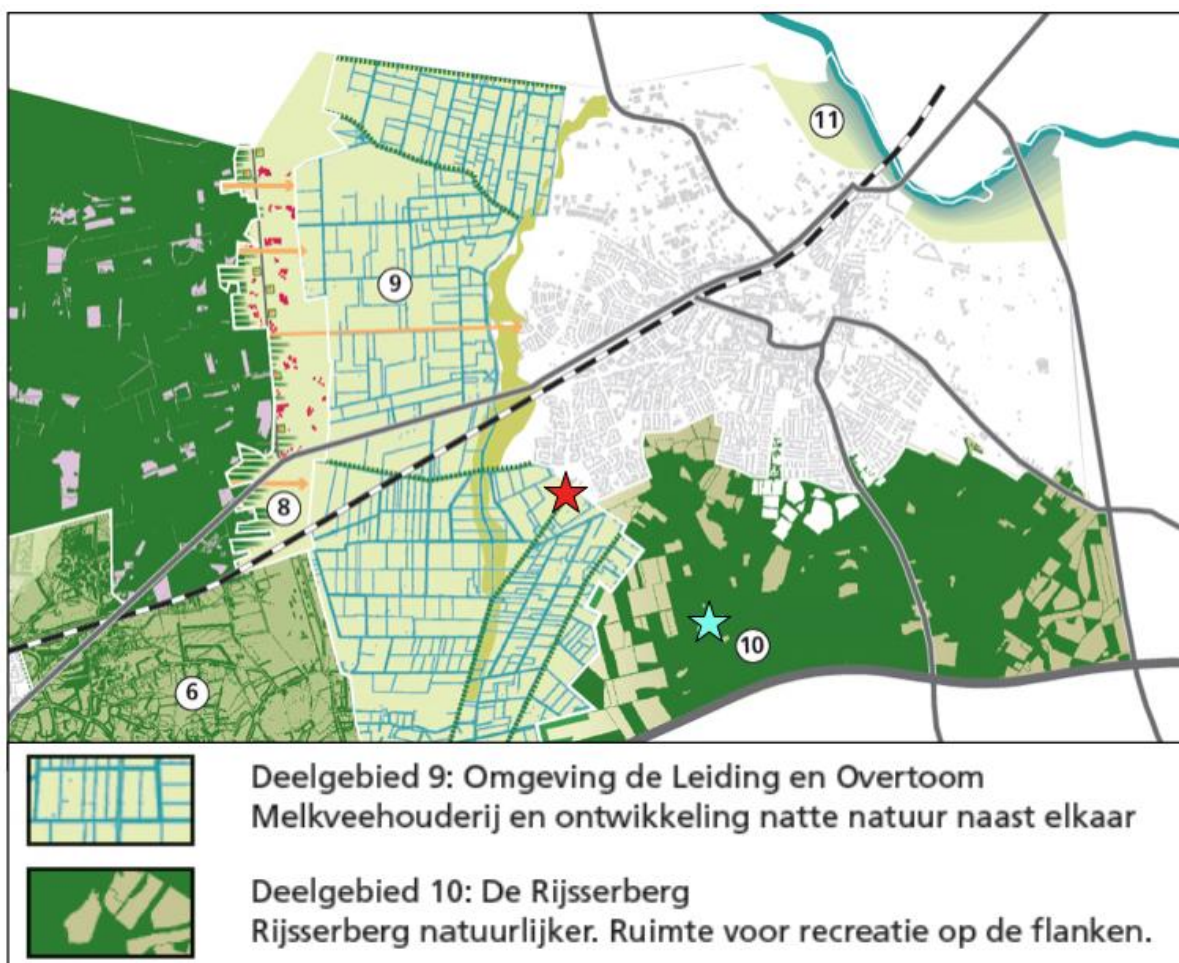
Op basis van de toetsing in paragraaf 4.3.3.2 en 4.3.3.3 wordt geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de 'Aanvulling Kadernota, Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'.

4.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.4.1 Algemeen

De gemeente Rijssen-Holten heeft een landschapsontwikkelingsplan (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 landschapsontwikkelingsvisie, is de schakel tussen gebiedsbeschrijving en uitvoering. Vanuit de kaders van het streekplan en de reconstructiezonering zijn een aantal hoofdkeuzes opgebouwd. De keuzes en visies op hoofdlijnen zijn vertaald naar een specifieke deelgebieden. Het plangebied ligt in deelgebied 9: 'Omgeving de Leiding en Overtoom'.

In afbeelding 4.5 is een uitsnede van dit deelgebied van het LOP opgenomen. De locatie aan de Geskesdijk is met de rode ster aangegeven; de locatie aan de Venegge betreft de blauwe ster.



Afbeelding 4.5 Ligging plangebied binnen het deelgebied 9: Omgeving de Leiding en Overtoom (Bron: gemeente Rijssen-Holten)

4.3.4.2 Beschrijving deelgebieden

De bouwlocatie aan de Geskesdijk is gelegen in deelgebied 9: Omgeving de Leiding en Overtoom. In dit deelgebied staat het behoud van grondgebonden (melk-)veehouderij centraal, al dan niet in combinatie met weidevogelbeheer. Natuurontwikkeling vindt plaats in daarvoor aangewezen gebieden. Relevante opgaven voor het landschap in dit deelgebied zijn:

- Behoud en waar mogelijk versterking van openheid in het gebied door verwijderen van beplanting en indien mogelijk ontstening;
- Behoud van onverharde wegen;
- Het accentueren van dijkwegen en bijbehorende historische (verkavelings-)patronen;

De slooplocatie aan de Venegge is gelegen in deelgebied 10: De Rijsserberg. Dit gebied is onderdeel van het stuwwallencomplex. Er is sprake van veel reliëf en het gebied bestaat voornamelijk uit naaldbout. Verspreid liggen er recreatiewoningen waardoor er soms een groot contrast tussen het natuurlijke bos en de culturele functies. Relevante opgaven voor het landschap:

- Versterken van de natuurfunctie van het bosgebied;
- Behoud bestaande heideterrein en terreinen met jeneverbessen;
- Versterken van ecologische waarden;
- Stimuleren van meer natuurlijk aangelegde (bos)tuinen.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsontwikkelingsplan'

De ontwikkellocatie aan de Geskesdijk 20 is gelegen binnen het deelgebied 'Omgeving de Leiding en Overtoom'. In dit gebied is het behoud en waar mogelijk versterken van de openheid als van belang zijnde opgave geformuleerd. Deze openheid is echter wel genuanceerd, aangezien belangrijke landschappelijke dragers en/of herkenbare elementen wel behouden dienen te blijven. Binnen de realisatie van het knooperf op deze locatie is een belangrijk uitgangspunt om de karakteristieke woonboerderij in de oorspronkelijke staat te behouden en van een duurzame functie (wonen) te voorzien.

Voor de Rijsserberg is een expliciete doelstelling om de natuurwaarden te verhogen. Verdere verstening van het gebied is niet wenselijk en waar mogelijk moeten kansen worden aangegrepen om ruimte terug te geven aan de natuur. De sloop van de geschakelde recreatiewoningen aan de Venegge sluit naadloos aan op de doelstellingen behorende bij het landschapstype van 'De Rijsserberg'.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling uitstekend aansluit bij de geldende uitgangspunten zoals geformuleerd in het Landschapsontwikkelingsplan.

4.3.5 Omgevingsplan Buitengebied Rijssen-Holten

Binnen de voorgenomen ontwikkeling wordt de karakteristieke woonboerderij in het plangebied in de oorspronkelijke staat behouden en voorzien van een woonfunctie. De aan de woonboerderij aangebouwde karakteristieke schuur wordt eveneens opgeknapt en hier wordt ook een woning in gerealiseerd. Deze ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt op basis van de 'binnenplanse omgevingsplanactiviteit van karakteristiek of monumentaal bouwwerk naar wonen', die is opgenomen in artikel 595 van het "Omgevingsplan Buitengebied Rijssen-Holten". Hieronder wordt deze binnenplanse omgevingsplanactiviteit uiteengezet. Met de cursieve tekst wordt hieraan getoetst.

Binnenplanse omgevingsplanactiviteit van karakteristiek of monumentaal bouwwerk naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het strijdig gebruik en het realiseren van een woonfunctie in een karakteristiek of monumentaal bouwwerk mogelijk maken, onder voorwaarde dat:

- a. het karakteristieke bouwwerk of monumentale bouwwerk moet opgenomen zijn op de lijst met karakteristieke panden (bijlage) of zijn aangemerkt als gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument; *De woonboerderij is opgenomen op de lijst met karakteristieke panden van de gemeente Rijssen-Holten;*
- b. er geen aantasting mag plaatsvinden van de cultuurhistorische, landschappelijke of monumentale waarden; *In de regels van dit bestemmingsplan wordt geborgd dat de oorspronkelijke hoofdvorm dient te worden behouden;*
- c. het bouwwerk niet gelegen mag zijn binnen de basisfunctielaag Natuurlandschap en de deelgebieden Landschap Holterbroek, Fliermaten en Lokerbroek (deelgebied 3) Landschap de Schipbeek (deelgebied 4); *Zoals uit paragraaf 4.3.4 is gebleken, is het bouwwerken gelegen in deelgebied 9: Omgeving de Leiding en Overtoom;*
- d. het geheel landschappelijk wordt ingepast. Deze landschappelijke inpassing vindt plaats volgens een goedgekeurd landschapsplan; *De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast volgens een goedgekeurd landschapsplan; deze is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting;*
- e. er wordt geen toepassing gegeven aan bovengenoemde binnenplanse omgevingsplanactiviteit als er met de Binnenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van nieuwe verblijfsrecreatieve functies in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing reeds 300 m² nieuwe verblijfsrecreatieve functie(s) zijn vergund; *Er is geen sprake van een vergunning ten behoeve van verblijfsrecreatieve functies.*

Er wordt geconcludeerd dat aan de bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, waarmee toepassing kan worden gegeven aan artikel 595 van het "Omgevingsplan Buitengebied Rijssen-Holten".

4.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Het voornemen biedt een unieke kans om een kwalitatief hoogwaardig woonerf te realiseren aan de rand van Rijssen en om de sociaalmaatschappelijke situatie van een afgelegen locatie aan de Venegge te verbeteren. De ontwikkeling is daarmee passend in het beleid van de gemeente Rijssen-Holten.

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

5.1.2 Situatie plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van geluidgevoelige objecten, namelijk woningbouw. Hieronder wordt de ontwikkeling getoetst aan de aspecten wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

Wegverkeerslawaaai

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 binnen de bebouwde kom van Rijssen. Ter hoogte van het plangebied geldt ter plaatse van de Geskesdijk daarom een maximumsnelheid van 30 km/u. Op circa 100 meter van het plangebied heeft het verkeer echter een snelheid van 60 km/u bereikt, waardoor de woningen binnen de wettelijke geluidszone van de Geskesdijk vallen.

Gezien het feit dat de Geskesdijk voornamelijk wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer van en naar de kern van Rijssen (van zwaar vrachtverkeer is niet of nauwelijks sprake) en ter hoogte van het plangebied een maximumsnelheid van 30 km/u geldt, kan echter redelijkerwijs worden aangenomen dat de geluidsbelasting L_{DEN} op de gevels van de beoogde woningen lager ligt dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Ter plaatse van de woningen wordt dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Geconcludeerd wordt dat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai niet noodzakelijk is.

Railverkeerslawaaï

De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich in voorliggend geval op circa 695 meter ten noorden van het plangebied. Dit betreft de spoorlijn 'Deventer – Wierden'. In het "Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten" is bepaald dat binnen een zone van 500 meter aan weerszijden van deze spoorlijn geluidgevoelige functies uitsluitend mogen worden gerealiseerd met inachtneming van de hoogst toelaatbare geluidsbelasting, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder of het Besluit geluidhinder of een vastgesteld besluit hogere grenswaarde. Aangezien het plangebied buiten deze zone valt, wordt geconcludeerd dat het plangebied geen hinder ondervindt van de geluidbelasting als gevolg van deze spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaaï vormt dan ook geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

Industrielawaaï

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

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is ter plaatse van het plangebied door Dumea een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Het complete onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

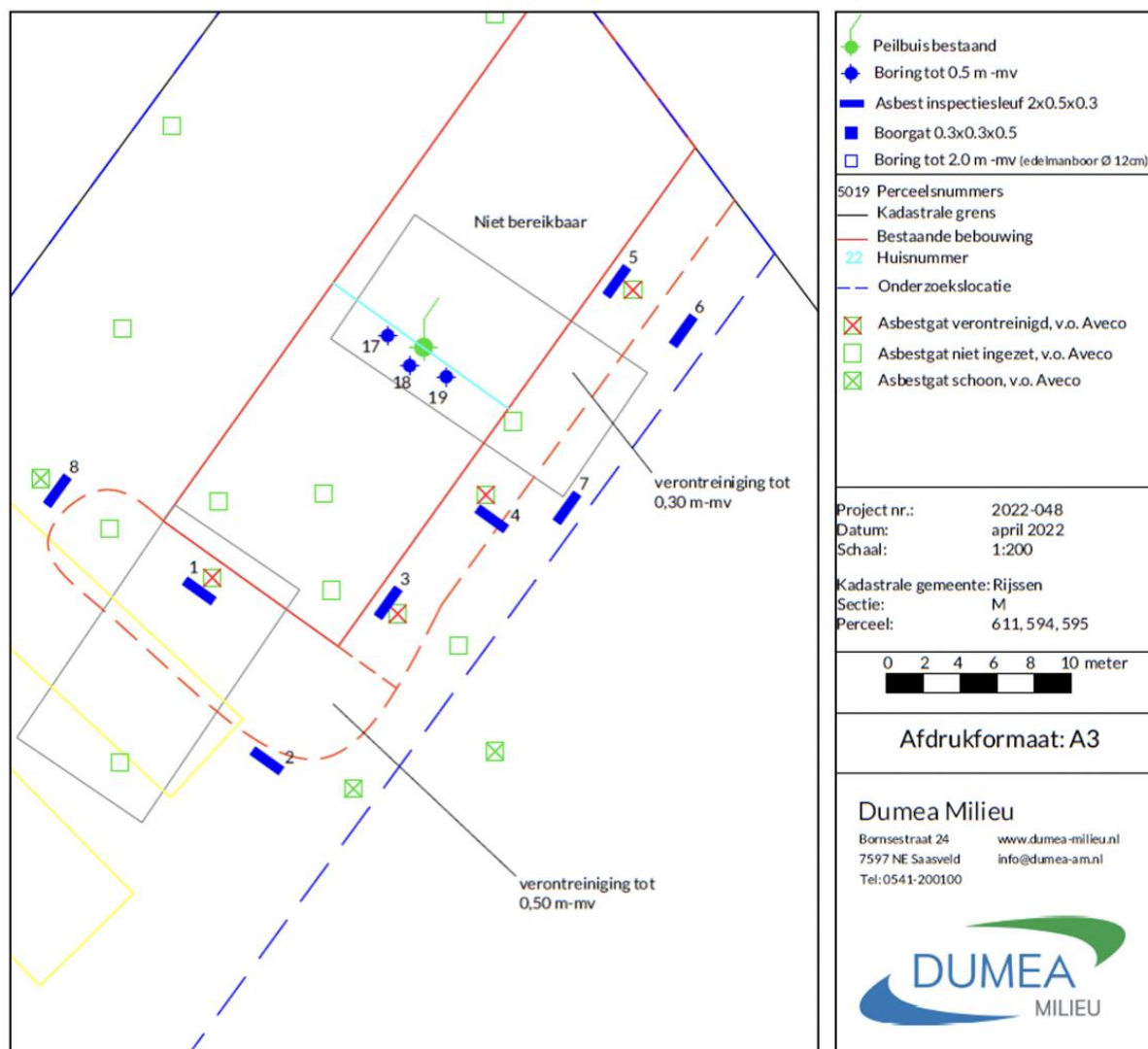
Verkennend en nader bodemonderzoek

- **Verkennend bodemonderzoek NEN5740**
 - Gehele locatie : In de bovengrondmengmonsters BM2, BM3 en BM4 zijn geen verhogingen aangetroffen;
 - Vml dieseltank: In het bovengrondmengmonster BM1 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster van het onderzoek van Aveco de Bondt zijn geen olie gerelateerde verhogingen aangetroffen.
- **Verkennend bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"**
 - Vml ligboxenstal: Ter plaatse van de voormalige ligboxenstal zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest;
 - In de mengmonsters MM1 en MM2 is analytisch geen asbest aangetoond.
- **Nader asbest bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"**
 - De omvang van de verontreiniging is horizontaal en verticaal in voldoende mate afgeperkt. Er zijn geen concentraties asbest aangetoond in de uitgevoerde analyses of het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de interventiewaarde (100 mg/kg ds);
 - In inspectiesleuf 8 zijn lichte hoeveelheden asbesthoudende materialen aangetroffen. Echter blijft de totale concentratie asbest (grond + materiaal) ruim onder de interventiewaarde;
 - Het zuidwestelijke deel van de verontreiniging is vastgesteld tot een diepte van 0,50 m-mv. Het oostelijke deel van de verontreiniging (druppelzone) is vastgesteld tot een diepte van 0,30 m-mv;

- Op basis van de beschikbare gegevens wordt de omvang van de verontreiniging met asbest geschat op 84 m³;
- De verontreiniging mag voor sanering niet worden geroerd als gevolg van sloop- en grondwerkzaamheden;
- Sanering is noodzakelijk om de locatie geschikt te maken voor huidig en toekomstig gebruik (wonen met tuin);
- Voorafgaand aan de sanering dient een BUS-melding te worden opgesteld, dat door het bevoegd gezag dient te zijn goedgekeurd. Het verrichten van bodemsaneringen mag alleen door erkende bedrijven worden uitgevoerd;

5.2.4 Conclusie

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat sanering noodzakelijk is om de locatie geschikt te maken voor het beoogde gebruik. De sanering is aangetroffen ter plaatse van de locatie van de twee vrijstaande woningen, zoals is te zien in afbeelding 5.1. Na sanering van de verontreiniging wordt het plangebied vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik. Het uitvoeren van de sanering is daarom als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan binnen de bestemming 'Wonen – RvR'.



Afbeelding 5.1 Verontreinigingscontour (Bron: Dumea Milieu)

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 onder meer 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. De realisatie van zeven woningen is vele malen kleiner dan de genoemde gevallen. Gelet op de aard en omvang van dit project, wordt aangenomen dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat woningen niet zijn 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:

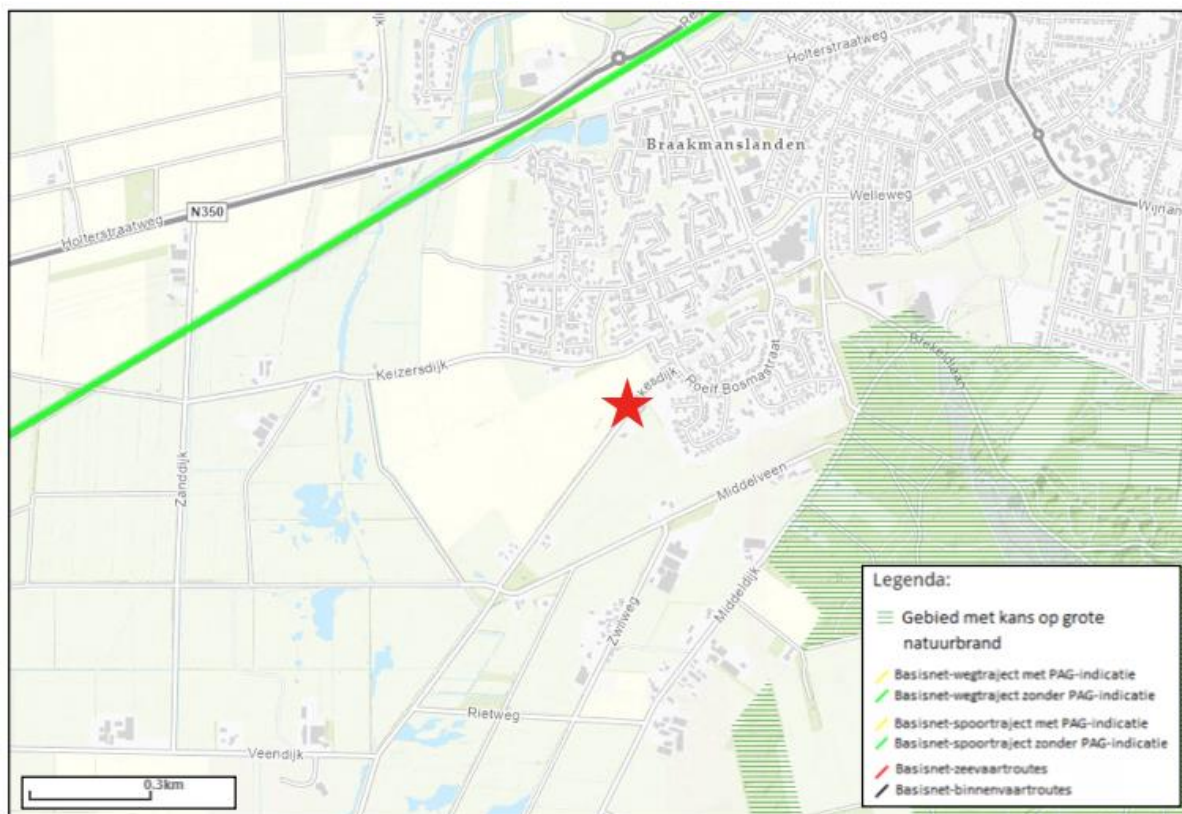
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.Risicokaart.nl)

De dichtstbijzijnde risicobron betreft in voorliggend geval de spoorlijn 'Deventer – Wierden', die op circa 695 meter ten noordwesten van het plangebied ligt. Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit betreft een spoorlijn zonder PAG-index zonder 10^{-6} contour. De 10^{-8} contour bedraagt 18 meter. Het plangebied ligt daarmee ruim buiten de invloedssfeer van deze spoorlijn, waardoor een nadere verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of

inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan 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, aan de rand van de woonkern van Rijssen. Er is geen sprake 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 7 woningen. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

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

Op basis van het geldende planologische regime bevindt de dichtstbijzijnde milieubelastende functie zich op circa 270 meter ten zuiden van het plangebied. Het betreft een agrarisch bedrijfsperceel aan de Zwilweg 1a. Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor geluid. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van een geurgevoelige functie, namelijk woningen. Zoals in de voorgaande paragraaf is benoemd, betreft het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf op circa 270 meter. Op basis van het bestemmingsplan kan zich hier een grondgebonden veehouderij vestigen. Hiervoor geldt een vaste afstand van 50 meter. Aan deze afstand wordt voldaan, waardoor er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Omgekeerd worden omliggende veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

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 1,9 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 AERIUS-berekening uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase. De volledige rapportage van deze berekening is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat zowel in de aanleg- als de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

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 450 meter afstand ten opzichte van de ontwikkellocatie aan de Geskesdijk 20. 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.

De slooplocatie aan de Venegge 6 bevindt zich in het NNN. Met de voorliggende ontwikkeling wordt een aanzienlijke kwaliteitsimpuls geleverd aan het NNN, aangezien de geschakelde recreatiewoning wordt gesaneerd als gevolg van de voorliggende ontwikkeling. Hiermee verdwijnt deze bouwkundig slecht onderhouden bebouwing en verdwijnt de overlast die momenteel aanwezig is. De gronden worden teruggegeven aan de natuur middels een KGO-investering.

Al met al levert de voorgenomen ontwikkeling een bijdrage aan de 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.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de sloop van de resterende landschapsontsierende bebouwing aan de Geskesdijk 20 en de sloop van de geschakelde recreatiewoning aan de Venegge 6. Om te beoordelen of deze ruimtelijke ingreep gepaard gaat met negatieve effecten op aanwezige natuurwaarden, is door BJZ.nu een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek.

Quickscan natuurwaardenonderzoek

Geskesdijk 20

Er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van uilennesten, vleermuizenverblijven en steenmarterverblijven. Door de aanwezigheid van twee uilenkasten in of in de directe omgeving van het plangebied valt de aanwezigheid van uilen niet uit te sluiten. Tevens heeft de te renoveren bebouwing een open gevel naar de zolder. Deze bebouwing was wegens instortingsgevaar niet te betreden gedurende het veldbezoek waardoor de potentiële verblijven niet verder verkend konden worden. Mede door de open zolder, alsook kieren en gaten in dezelfde bebouwing valt een geschikt verblijf voor de steenmarter of voor vleermuizen niet op voorhand uit te sluiten. Voor de steenmarter geldt daarnaast dat er ook geschikte verblijfplaatsen met geleidende structuur in en rond de te slopen bebouwing is aangetroffen. Het nader onderzoek naar steenmarters dient zich daarom op alle bebouwing te richten.

Na afloop van de nadere onderzoeken dienen de beoogde werkzaamheden (sloop en verwijderen vegetatie) buiten het broedseizoen van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Venegge 6

Er worden geen negatieve effecten verwacht omdat de werkzaamheden alleen om het verwijderen van houten recreatiewoningen en bijgebouwen gaat. Voor de werkzaamheden aan de Venegge wordt echter wel geadviseerd om de werkzaamheden (sloop en afvoer van materialen) handmatig of zonder zware materieel uit te voeren omdat het plangebied zich bevindt op gronden die tot Natuurnetwerk Nederland behoren en mogelijk verstoring van beschermde soorten plaats vindt.

Uit de quickscan is gebleken dat de aanwezigheid van beschermde soorten aan de Geskesdijk niet is uit te sluiten. Hierom is door Ecochore Natuurtechniek in de periode van mei 2022 tot en met september 2022 een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit nader onderzoek is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Hieronder worden de van belang zijnde conclusies beschreven.

Nader ecologisch onderzoek

- Huismus: Van deze soort zijn geen nestlocaties binnen het plangebied aanwezig. Hierdoor zijn geen ontheffing of nadere maatregelen noodzakelijk.
- Steenuil: Van deze soort zijn geen nestlocaties binnen het plangebied aanwezig. Hierdoor zijn geen ontheffing of nadere maatregelen noodzakelijk. Wel wordt geadviseerd om de aanwezige steenuilkast te verplaatsen naar een geschikte boom in de aangrenzende houtsingel.
- Steenmarter: Van deze soort is geen vaste verblijfplaats in de schuur aanwezig. Hierdoor zijn geen ontheffing of nadere maatregelen noodzakelijk. Bij leegstand tot na het eerst volgende voortplantingsseizoen (tot na augustus 2023) is het raadzaam om voorafgaande aan de sloop een extra controle op verblijfplaatsen uit te voeren. Doordat het plangebied wel potentieel geschikt is, is vestiging alsnog mogelijk.
- Vleermuizen: In de schuur zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Hierdoor zijn geen ontheffing of nadere maatregelen noodzakelijk.

Gezien de bevindingen van het uitgevoerde ecologisch onderzoek is in de huidige situatie geen ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk om de schuur te slopen.

5.7.4 Conclusie

Ten aanzien van gebiedsbescherming wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet gepaard gaat met negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en dat de ontwikkeling niet leidt tot een aantasting van de kenmerken en waarden van het NNN. Vanwege de sanering van de geschakelde recreatiewoning aan de Venegge 6 (gelegen in het NNN) wordt er juist een aanzienlijke bijdrage aan het NNN geleverd.

Ten aanzien van soortenbescherming kan worden geconcludeerd dat er geen ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming nodig is om de beoogde werkzaamheden uit te voeren.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

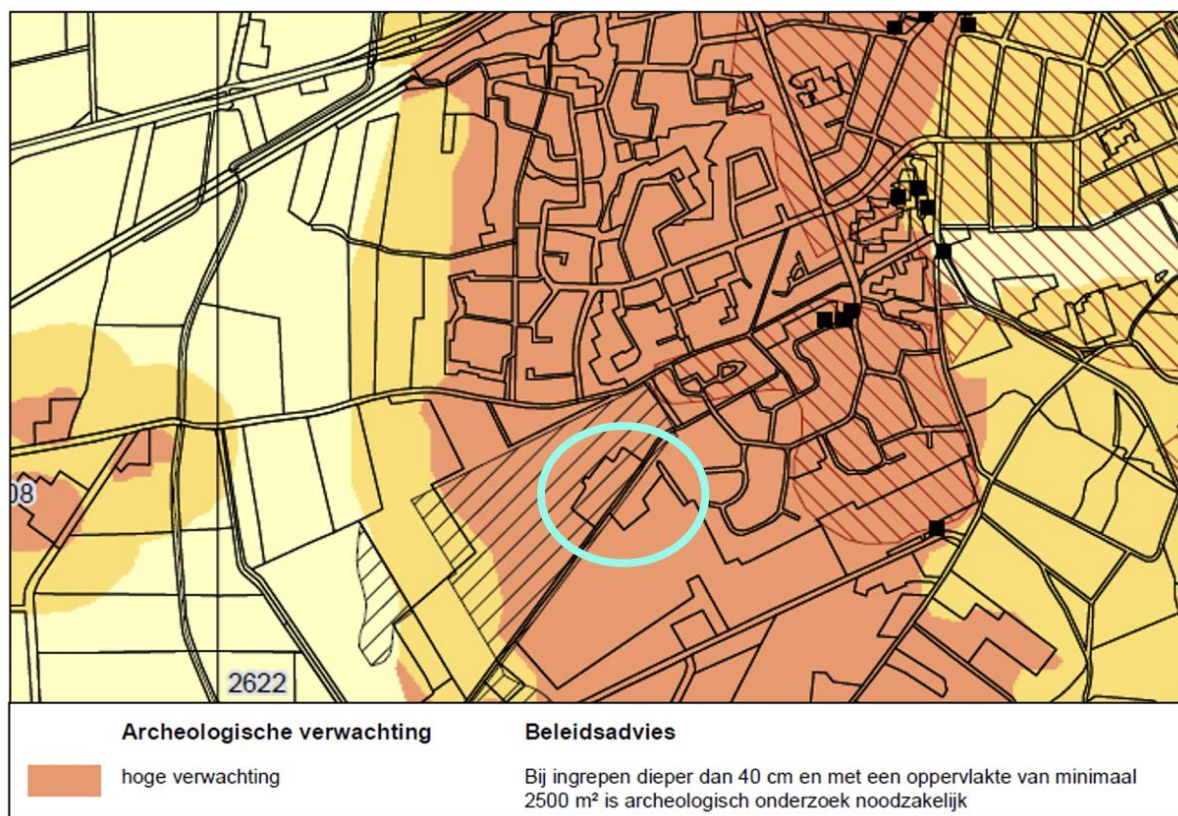
5.8.1 Archeologie

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 5.3. Aangezien de oppervlakte van de voorgenomen ontwikkeling ruim onder deze onderzoeksgrens blijft, wordt geconcludeerd dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.



Afbeelding 5.3 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

De te behouden bebouwing aan de Geskesdijk 20 is aangemerkt als karakteristiek. De bebouwing is in 2017 in de hekken gezet, waardoor de panden momenteel in slechte staat verkeren. Met de voorliggende ontwikkeling wordt de karakteristieke bebouwing omgezet naar wonen. Hiermee wordt een passende vervolgfunctie gegeven aan deze kenmerkende bebouwing. De omzetting wordt mogelijk gemaakt op basis van artikel 595 van het “Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten”, waarmee de mogelijkheid wordt geboden om de panden na omgevingsvergunning om te zetten naar wonen.

Het in stand houden van de karakteristieke bebouwing en het duurzaam uitvoeren hiervan, op basis van de wettelijke voorschriften voor woningen, is een arbeidsintensieve en daarmee kostbare opgave. De totale herontwikkeling van het plangebied tot hoogwaardig woonerf biedt de kans om het herstel van de karakteristieke bebouwing ook kostentechnisch te realiseren.

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. Het totaalplan biedt de mogelijkheid om de vervallen karakteristieke bebouwing in ere te herstellen en tegelijkertijd een ruimtelijk en sociaal-maatschappelijke bijdrage te leveren aan het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten.

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 "Borkeld" is gelegen op circa 1,9 kilometer afstand van het plangebied. Uit paragraaf 5.7.2.1 en uit de stikstofdepositieberekening in bijlage 3 is gebleken dat de voorgenomen herontwikkeling niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j. Per saldo is er daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Een nader onderzoek in de vorm van een passende beoordeling is niet noodzakelijk.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Voor een

uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting.

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 Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op:

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

6.1.5 Gemeentelijk beleid

Watervisie Rijssen-Holten (2009)

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

Gemeentelijk Rioleringsplan 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 Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plangebied wordt het hemel- en afvalwater behandeld via een gescheiden stelsel. Het hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel.

Aanleghoogte van de bebouwing

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

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 juli 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 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
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 9)*
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. In voorliggend geval gaat het om de regels die betrekking hebben op de aanduiding 'Overige zone - Landschap Holterbroek, Fliermaten en Lokerbroek (deelgebied 3)'.
- *Overige regels (Artikel 10)*
In dit artikel zijn omgevingsvergunningstelsels 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. Voor wat betreft de gebruiks- en bouwregels, is aansluiting gezocht bij het omgevingsplan “Chw Omgevingsplan Buitengebied Rijssen-Holten”.

Natuur – Natuurlandschap (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de slooplocatie aan de Venegge 6. Deze gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van bos of dichte beplantingsstroken en het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van het onderhoud van bosgebieden.

Wonen – Karakteristiek (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de karakteristieke woonboerderij. Binnen deze bestemming zijn per perceel maximaal 2 woningen toegestaan. Het maximum oppervlak is de bestaande oppervlakte. In de bouwregels is bepaald dat de bestaande hoofdvorm dient te worden gehandhaafd. In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing.

Wonen – RvR – 1 (Artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de drie kleine wooneenheden. De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten en parkeerplaatsen.

In de bouwregels zijn maatvoeringseisen voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken opgenomen. Hierin is onder andere bepaald dat woningen een aangebouwde bijbehorende bouwwerken in één gebouw worden gerealiseerd, waarbij een maximum oppervlak van 240 m² geldt. Binnen dit gebouw zijn maximaal 3 woningen toegestaan. Het maximum oppervlak per woning bedraagt 50 m², de maximale bouwhoogte is 8 meter en de maximale goothoogte is 3,5 meter.

Voor de bijbehorende bouwwerken geldt voor een inpandig bijgebouw een maximum oppervlak van 30 m². Op de verbeelding is daarnaast een specifieke bouwaanduiding ‘bijbehorende bouwwerken’ opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mogen vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd, met dien verstande dat het maximum oppervlak 60 m² bedraagt. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen op deze locatie tevens met een naastgelegen perceel aaneen worden gebouwd.

In de specifieke gebruiksregels zijn ten slotte voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor het slopen van de bebouwing aan de Venegge 6 en de landschappelijke inpassing.

Wonen – RvR – 2 (Artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de twee vrijstaande woningen. De gronden zijn ter plaatse hoofdzakelijk bestemd voor het wonen in een woning met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten en parkeerplaatsen.

In de bouwregels zijn maatvoeringseisen voor de woning en de bijbehorende bouwwerken opgenomen. Zo geldt er een maximum oppervlak van 200 m² voor een woning en 150 m² voor bijbehorende bouwwerken, waarvan maximaal 30 m² mag worden aangebouwd.

In de specifieke gebruiksregels zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de landschappelijke inpassing en de bodemsanering.

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 bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van het vooroverleg wordt dit bestemmingsplan naar de provincie Overijssel verstuurd.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van het vooroverleg wordt het bestemmingsplan naar het waterschap verstuurd.

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 bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan Geskesdijk 20

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 AERIUS berekening

Bijlage 4 Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5 Nader ecologisch onderzoek

Bijlage 6 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 7 Watertoetsresultaat