

# **TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED HOLTEN, NEVENFUNCTIE RECREATIE, HELHUIZERWEG 6-6A"**



# **TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED HOLTEN, NEVENFUNCTIE RECREATIE, HELHUIZERWEG 6-6A"**

Identificatienummer: NL.IMRO.1742.BPB2023006-0401

Adviseur/contact: FarmConsult  
Postbus 91  
7240 AB Lochem  
farmconsult@forfarmers.eu

Status: vastgesteld

Datum: september 2024

Versie: 3.0

## Inhoudsopgave

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| HOOFDSTUK 1 - INLEIDING.....                                                   | 4  |
| 1.1 Aanleiding .....                                                           | 4  |
| 1.2 Begrenzing en ligging plangebied .....                                     | 4  |
| 1.3 Vigerend omgevingsplan .....                                               | 5  |
| 1.4 Leeswijzer .....                                                           | 5  |
| HOOFDSTUK 2 – BESTAANDE EN GEWENSTE SITUATIE.....                              | 6  |
| 2.1 Huidige situatie .....                                                     | 6  |
| 2.2 Voorgenomen situatie .....                                                 | 7  |
| 2.3 Landschappelijke inpassing.....                                            | 7  |
| HOOFDSTUK 3 – BELEIDSKADER .....                                               | 9  |
| 3.1 Rijksbeleid .....                                                          | 9  |
| 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie .....                                           | 9  |
| 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) .....               | 9  |
| 3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) .....              | 10 |
| 3.2 Provinciaal beleid.....                                                    | 10 |
| 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel.....                                           | 10 |
| 3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel .....                                    | 16 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....                                                  | 17 |
| 3.3.1 Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020.....                             | 17 |
| 3.3.2 Kadernota landelijk gebied Rijssen-Holten .....                          | 19 |
| 3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan.....                                         | 20 |
| 3.3.4 Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied Rijssen-Holten 2022 ..... | 20 |
| HOOFDSTUK 4 – OMGEVINGSASPECTEN .....                                          | 22 |
| 4.1 Archeologie en Cultuurhistorie.....                                        | 22 |
| 4.1.1 Archeologie.....                                                         | 22 |
| 4.1.2 Cultuurhistorie .....                                                    | 22 |
| 4.2 Bedrijven en milieuzonering.....                                           | 23 |
| 4.2.1 Algemeen .....                                                           | 23 |
| 4.2.2 Toetsing plan .....                                                      | 24 |
| 4.3 Bodemkwaliteit .....                                                       | 25 |
| 4.3.1 Algemeen .....                                                           | 25 |

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.3.2 Toetsing plan .....                                                  | 25        |
| <b>4.4 Externe veiligheid .....</b>                                        | <b>25</b> |
| 4.4.1 Algemeen .....                                                       | 25        |
| 4.4.2 Toetsing plan .....                                                  | 26        |
| <b>4.5 Geluid .....</b>                                                    | <b>27</b> |
| 4.5.1 Algemeen .....                                                       | 27        |
| 4.5.2 Toetsing plan .....                                                  | 28        |
| <b>4.6 Luchtkwaliteit .....</b>                                            | <b>28</b> |
| 4.6.1 Algemeen .....                                                       | 28        |
| 4.6.2 Toetsing plan .....                                                  | 29        |
| <b>4.7 Milieueffectrapportage .....</b>                                    | <b>29</b> |
| 4.7.1 Algemeen .....                                                       | 29        |
| 4.7.2 Toetsing plan .....                                                  | 30        |
| <b>4.8 Natuur .....</b>                                                    | <b>30</b> |
| 4.8.1 Algemeen .....                                                       | 30        |
| 4.8.2 Toetsing plan .....                                                  | 31        |
| <b>4.9 Verkeer en parkeren .....</b>                                       | <b>33</b> |
| 4.9.1 Algemeen .....                                                       | 33        |
| 4.9.2 Toetsing plan .....                                                  | 33        |
| <b>4.10 Water .....</b>                                                    | <b>34</b> |
| 4.10.1 Algemeen .....                                                      | 34        |
| 4.10.2 Toetsing plan .....                                                 | 35        |
| <b>HOOFDSTUK 5 – JURIDISCHE PLANTOELICHTING .....</b>                      | <b>37</b> |
| <b>5.1 Algemeen .....</b>                                                  | <b>37</b> |
| <b>5.2 Toelichting op de verbeelding .....</b>                             | <b>37</b> |
| <b>5.3 Toelichting op de regels .....</b>                                  | <b>37</b> |
| 5.3.1 Inleidende regels .....                                              | 37        |
| 5.3.2 Bestemmingsregels .....                                              | 38        |
| 5.3.3 Algemene regels .....                                                | 38        |
| 5.3.4 Overgangs- en slotregels .....                                       | 39        |
| <b>5.4 Verantwoording planregeling .....</b>                               | <b>39</b> |
| <b>HOOFDSTUK 6 – MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b> | <b>40</b> |

|                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....</b>                                               | <b>40</b> |
| 6.1.1 Vooroverleg .....                                                                         | 40        |
| 6.1.2 Inspraak .....                                                                            | 40        |
| 6.1.3 Omgevingsdialoog .....                                                                    | 40        |
| 6.1.4 Zienswijzen .....                                                                         | 40        |
| <b>6.2 Economische uitvoerbaarheid .....</b>                                                    | <b>41</b> |
| BIJLAGEN .....                                                                                  | 42        |
| BIJLAGE 1: RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN, D.D. 7 DECEMBER 2023.....                                 | 43        |
| BIJLAGE 2: VERKENNEND BODEMONDERZOEK, D.D. 8 SEPTEMBER 2023 .....                               | 44        |
| BIJLAGE 3: VOORTOETS/TOETS INTERN SALDEREN (INCL. BEREKENINGEN), D.D. 20<br>SEPTEMBER 2023..... | 45        |
| BIJLAGE 4: QUICK SCAN FLORA EN FAUNA, 5 OKTOBER 2023.....                                       | 46        |
| BIJLAGE 5: DIGITALE WATERTOETS, D.D. 13 SEPTEMBER 2023.....                                     | 47        |

## Hoofdstuk 1 - Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer exploiteert op het perceel aan de Helhuizerweg 6-6a te Holten een melkrundveehouderij. Het voornemen bestaat om de bedrijfsvoering op dit perceel te verbreden door kleinschalige verblijfsrecreatie aan te bieden in de vorm van drie boerderijappartementen (hierna: het plan). Het plan voorziet niet in wijzigingen van de melkrundveehouderij en zij blijft de hoofdfunctie. De kleinschalige verblijfsrecreatie zal een nevenfunctie worden bij het agrarische bedrijf.

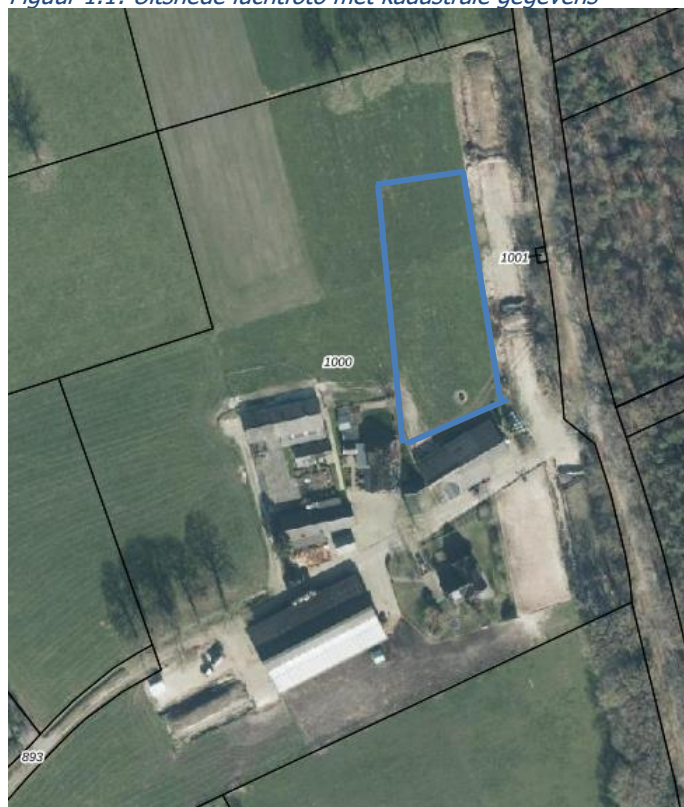
Om het plan van initiatiefnemer planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het omgevingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten' noodzakelijk. Op 27 juni 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten (hierna: 'de gemeente') besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan. Voorafgaand aan het opstellen van de herziening van het omgevingsplan heeft de gemeente vooroverleg gehad met de provincie Overijssel. Hieruit volgt dat de provincie de toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving in dit plan positief beoordeelt.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequaat juridisch-planologisch kader voor de percelen aan de Helhuizerweg 6 en 6a. Hierbij wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

### 1.2 Begrenzing en ligging plangebied

De drie boerderijappartementen zijn voorzien naast de bestaande voeropslag die parallel aan de Helhuizerweg ligt (zie blauwe vlak in onderstaande figuur). Het plangebied is gelegen aan de Helhuizerweg 6 en 6a te Holten. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Holten, sectie G, nummer 1000.

*Figuur 1.1: Uitsnede luchtfoto met kadastrale gegevens*



### 1.3 Vigerend omgevingsplan

Ter plaatse is het 'Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten' van toepassing (hierna: het omgevingsplan), dat op 24 juni 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad. Dit omgevingsplan gaat niet (meer) uit van bestemmingen, maar van functielagen.

De gronden binnen het plangebied raken de volgende functielagen (met verwijzing naar het van toepassing zijnde artikel uit de regels van het omgevingsplan):

- Agrarisch landschap – gemengde functies (artikel 46);
- Verblijfsrecreatie flank Holterberg (artikel 451);
- Landschap Westflank Holterberg (deelgebied 2, artikel 480).

Daarnaast zijn de volgende zoneringen van belang:

- Archeologische verwachtingswaarde (artikel 485);
- Zonering Natuurnetwerk Nederland (artikel 504);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van diverse werken of werkzaamheden (artikel 505);
- Parkeernormen (artikel 506);
- Zone hydrologische bescherming (artikel 520);
- Zonering aanwijzing gebied buiten bebouwde kom Wet natuurbescherming (artikel 521);
- Zonering geurgehinderden – buitengebied (artikel 522).

Volgens de regels is ter plaatse bij recht geen verblijfsrecreatie toegestaan. Derhalve is het voornemen niet in overeenstemming met het omgevingsplan en dient een herziening te worden doorlopen.

### 1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van de bestaande situatie het voornemen gegeven; de hoofdlijnen van beleid en de toetsing van het voornemen daaraan zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3;
- in hoofdstuk 4 wordt nader op de uitvoerbaarheid ingegaan door het voornemen te toetsen aan de relevante omgevingsaspecten;
- waarna in hoofdstuk 5 de juridische planopzet wordt beschreven;
- in hoofdstuk 6 wordt tot slot de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid omschreven.

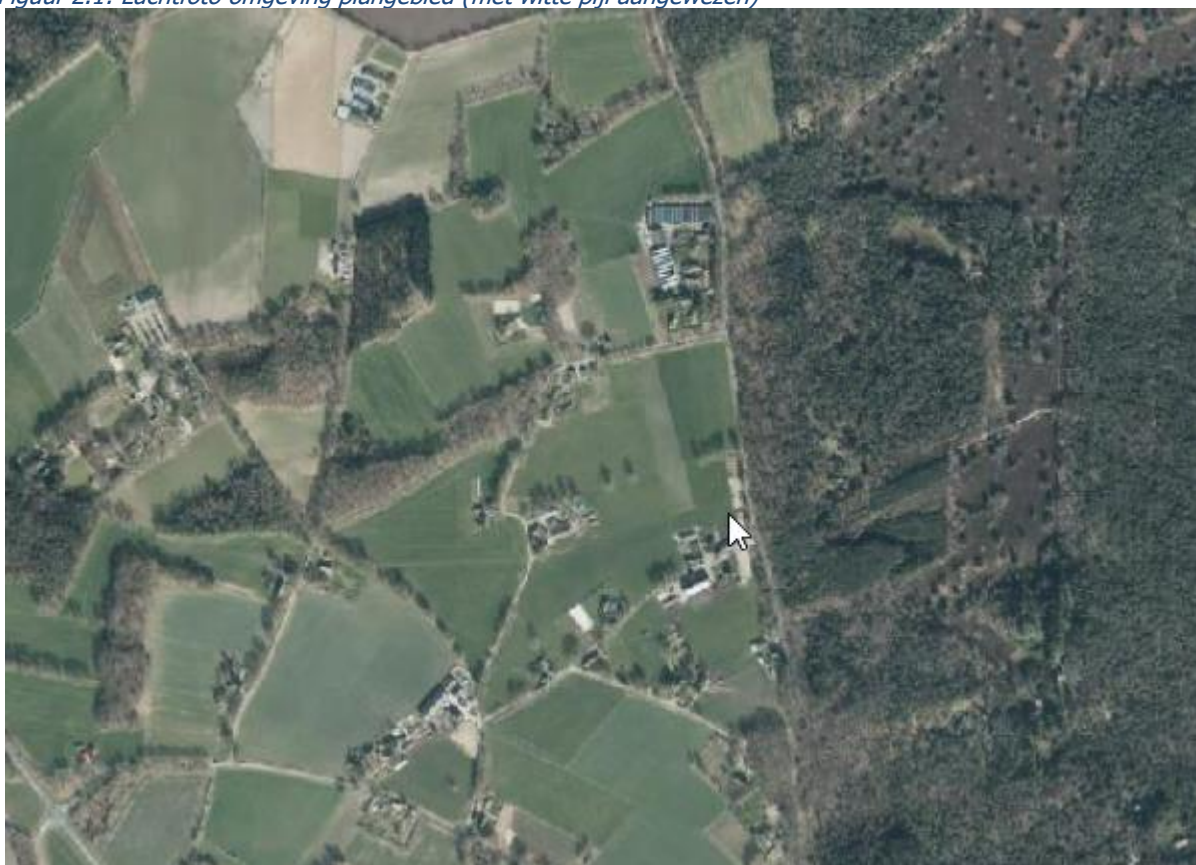
Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

## Hoofdstuk 2 – Bestaande en gewenste situatie

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in een landelijke omgeving met verspreide bebouwing. Aan de andere kant van de Helhuizerweg bevindt zich de flank van de Holterberg. De plaats Holten ligt op ruim 1 kilometer ten zuiden van het plangebied. De afstand van de drie boerderijappartementen tot de dichtstbijzijnde burgerwoning van de Helhuizerweg 4 bedraagt 200 meter. Op 230 meter afstand zijn bedrijfsgebouwen van een grondgebonden agrarisch bedrijf gelegen.

*Figuur 2.1: Luchtfoto omgeving plangebied (met witte pijl aangewezen)*



Bron: PDOK

Op de bedrijfslocatie exploiteert initiatiefnemer een melkrundveehouderij. Ten behoeve van de melkrundveehouderij is bedrijfsbebouwing aanwezig, waaronder dierenverblijven, een werktuigenberging, andere bergingen, opslagen voor mest en voer en twee bedrijfswoningen. Voor het overige is het bedrijfsperceel voornamelijk verhard. Het bedrijfsperceel is omgeven door grasland en enige houtopstanden.

*Figuur 2.2: Luchtfoto Helhuizerweg 6 en 6a (d.d. 16-04-2018)*



## 2.2 Voorgenomen situatie

Omdat de Holterberg direct aan de overkant van de Helhuizerweg ligt, is er voor initiatiefnemer een uitgelezen kans om door middel van het aanbieden van kleinschalige verblijfsrecreatie in te spelen op de toeristische aantrekkingskracht van de Holterberg. Tevens biedt dit initiatiefnemer de mogelijkheid om zijn agrarische bedrijfsvoering te verbreden met een kleinschalige verblijfsrecreatie als neventak, hetgeen ten goede komt aan het toekomstbestendigheid van het bedrijf.

Het plan (zie ook paragraaf 2.3) omvat drie boerderijappartementen met ieder een footprint van 45 m<sup>2</sup> per appartement en met plaats voor maximaal vijf personen. Omdat deze appartementen landschappelijk worden ingepast op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) en een uitstraling krijgen die passend is bij de Sallandse streek, draagt het plan bij aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Om ervoor te zorgen dat het aanbod van verblijfsrecreatie voldoende divers is, is gekozen om een ander concept te ontwikkelen dan de al aanwezige verblijfsrecreatie aan de Helhuizerweg 14.

De initiatiefnemer heeft de naaste burenen en omwonenden op de hoogte gebracht van de plannen (zie ook paragraaf 6.1).

## 2.3 Landschappelijke inpassing

Om het plan landschappelijk in te passen, is door N + L Landschapsontwerpers een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Met de daarin voorgestelde landschappelijke inpassing is in lijn met het KGO een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het erf en de omgeving te realiseren. Het uitvoeren en in stand houden van de landschappelijke inpassing wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

Als bijlage 1 bij deze toelichting is het resultaat van de voorgestelde landschappelijke inpassing/erfinrichting te zien. Hieronder is een uitsnede van dit plan opgenomen.

*Figuur 2.3: Uitsnede landschappelijke inpassing*



## Hoofdstuk 3 – Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk beleid beschreven dat relevant is voor het plan. We gaan in op hoe het plan zich verhoudt tot het ruimtelijk beleid van achtereenvolgens de landelijke overheid, de provincie en de gemeente.

### 3.1 Rijksbeleid

Bij het ruimtelijk beleid op rijksniveau onderscheiden we de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de Ladder voor duurzame verstedelijking en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

##### Algemeen

Op 11 september 2020 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening.

In de NOVI worden 21 nationale belangen onderscheiden. Per nationaal belang formuleert het Rijk één of meerdere opgaven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten. De vier prioriteiten die het Rijk hanteert zijn:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

##### Toetsing plan

Het betreft een plan waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering van de prioriteiten uit de NOVI. Integendeel, aangezien sprake is van de verbreding van een bestaand agrarisch bedrijf, de ontwikkeling aansluitend op het agrarische bedrijfsperceel plaatsvindt en in het plan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, draagt het plan bij aan een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Voorts is van belang dat het plan niet voorziet in een verandering van de agrarische activiteiten.

##### Conclusie

Het plan is in lijn met de in de NOVI nagestreefde nationale belangen en beleidskeuzes.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

##### Algemeen

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden en is nadien meerdere malen aangevuld. De regels in het besluit zijn normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

### **Toetsing plan**

Het plangebied ligt niet op gronden waar regels uit het Barro van toepassing. Bovendien bevinden zich in de omgeving van het plangebied tevens geen gronden waarvoor het Barro van toepassing is.

### **Conclusie**

Het plan is in overeenstemming met het Barro.

### 3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

#### **Algemeen**

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft uitwerking aan enkele bepalingen in het Barro. In het Barro zijn regels en ruimtereserveringen opgenomen voor defensieinstallaties, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, buisleidingen en het Natuurnetwerk Nederland.

### **Toetsing plan**

Het plangebied ligt op gronden waar volgens het Barro sprake is van een radarverstoringgebied. Dit heeft tot gevolg dat de tip- of bouwhoogte van bouwwerken ten hoogste 118 meter ten opzichte van het NAP bedragen. Gezien de aard en schaal van het plan vormt de ligging in het radarverstoringgebied geen belemmering voor het planvoornemen.

### **Conclusie**

Het plan is in overeenstemming met het Barro.

## **3.2 Provinciaal beleid**

Voor wat betreft het provinciaal ruimtelijk beleid zijn met name de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Zij komen hieronder aan bod.

### 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

#### **Algemeen**

Provinciale Staten van Overijssel hebben op 12 april 2017 de Omgevingsvisie Overijssel 2017 (hierna: de omgevingsvisie) vastgesteld. Naderhand is de omgevingsvisie meerdere malen geactualiseerd. De laatste actualisatie dateert van 16 november 2022. In de omgevingsvisie schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de rode draden van de omgevingsvisie:

- bij duurzaamheid horen de volgende vier ambities:
  - o een klimaatbestendig Overijssel;
  - o een duurzame energiehuishouding;
  - o het sluiten van kringlopen;
  - o het beter benutten van bestaande ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.
- bij ruimtelijke kwaliteit horen de volgende zeven ambities:
  - o natuur als ruggengraat;
  - o een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel;
  - o voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;
  - o brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur;
  - o zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
  - o het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken;
  - o sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.

- bij sociale kwaliteit horen de volgende drie ambities:
  - o het Overijssels 'noaberschap' koesteren;
  - o stimuleren van culturele identiteit;
  - o verbinden van de lokale kennis en energie met de ontwikkeling van provinciaal beleid en de uitvoering van ruimtelijke opgaven.

#### *Centrale beleidsambitie en provinciale belangen*

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities. Deze benadert de provincie vanuit de – overkoepelende – rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit, waarvoor zij – themaoverstijgende – kwaliteitsambities heeft geformuleerd. De negen centrale beleidsthema's zijn:

1. Woonomgeving: goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst;
2. Economie en vestigingsklimaat: een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie met flexibele vestigingsmogelijkheden; naast kennisintensieve maakindustrie, mkb en logistiek ook voor topsectoren, ondernemingen, start-ups en zzp-ers;
3. Natuur: een gezonde en aantrekkelijke natuur voor mensen, dieren en planten; een natuur die beleefd en gebruikt kan worden, kan profiteren van (economische) ontwikkelingen en rijk is aan plant- en diersoorten (biodiversiteit);
4. (Binnen-)steden en landschap: versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijk, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel;
5. Mobiliteit: een veilige, betrouwbare (tijdsduur) en vlotte (keten)reis van personen en goederen van en naar stedelijke netwerken binnen en buiten Overijssel;
6. Regionaal waterbeheer: watersystemen met goede ecologische en chemische kwaliteit, die voor de lange termijn klimaatbestendig, veilig en leefbaar zijn;
7. Veiligheid en gezondheid: veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen;
8. Energie: een betrouwbare, duurzame en betaalbare energievoorziening met beperking van uitstoot van broeikasgassen;
9. Ondergrond: balans behouden tussen gebruik en bescherming van de ondergrond.

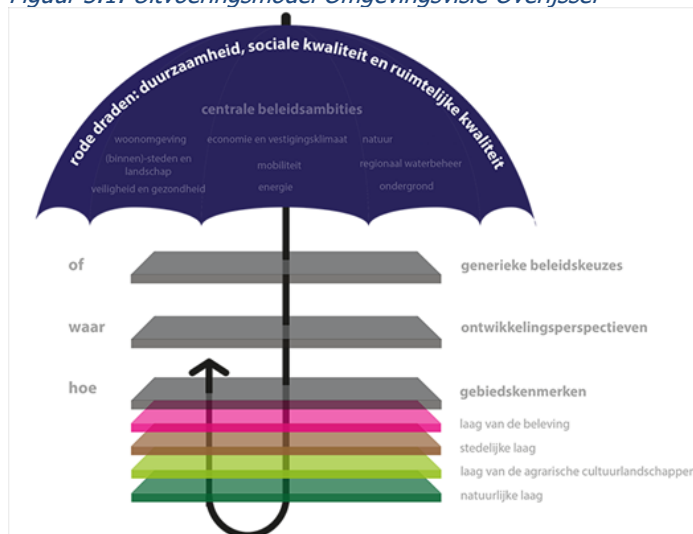
De centrale beleidsambities geven een overzicht van alle onderwerpen die Overijssel in ieder geval van provinciaal belang vinden.

#### **Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities, gebruikt Overijssel het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Dit model (zie figuur 3.1) is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes: 'of' er een maatschappelijke opgave is;
2. ontwikkelingsperspectieven: 'waar' het initiatief past en ontwikkeld kan worden;
3. gebiedskenmerken: 'hoe' een initiatief ingepast kan worden in het landschap.

*Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*



### *Generieke beleidskeuzes ('of')*

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

- integraliteit;
- toekomstbestendigheid;
- concentratiebeleid;
- (boven)regionale afstemming;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de stappen die gemeenten in de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) moeten doorlopen. Dit stelt immers ook eisen aan het onderbouwen van de (regionale) behoefte en de regionale afstemming van stedelijke ontwikkelingen. De 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.

### *Ontwikkelingsperspectieven ('waar')*

Na het beantwoorden van de 'of-vraag', is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de visie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

### *Gebiedskenmerken: vier-lagen-benadering ('hoe')*

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel zijn in de Catalogus Gebiedskenmerken (hierna: de catalogus) beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De aanwezige gebiedskenmerken zijn onderscheiden in vier lagen:

1. Laag van de beleving: de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving;
2. Stedelijke laag: de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen;
3. Laag van de agrarisch cultuurlandschappen: het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettings-vormen;
4. Natuurlijke laag: de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt.

## Toetsing plan

### *Generieke beleidskeuzes (of)*

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes 'Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik', 'Ruimtelijke kwaliteit', en 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' relevant. De artikelen 2.1.3, 2.1.5 en 2.1.6 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden in paragraaf 3.2.2 beschreven en getoetst.

### *Ontwikkelingsperspectief (Waar)*

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

*Figuur 3.2: Kaart Omgevingsvisie Overijssel: Ontwikkelingsperspectieven (Waar)*



Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

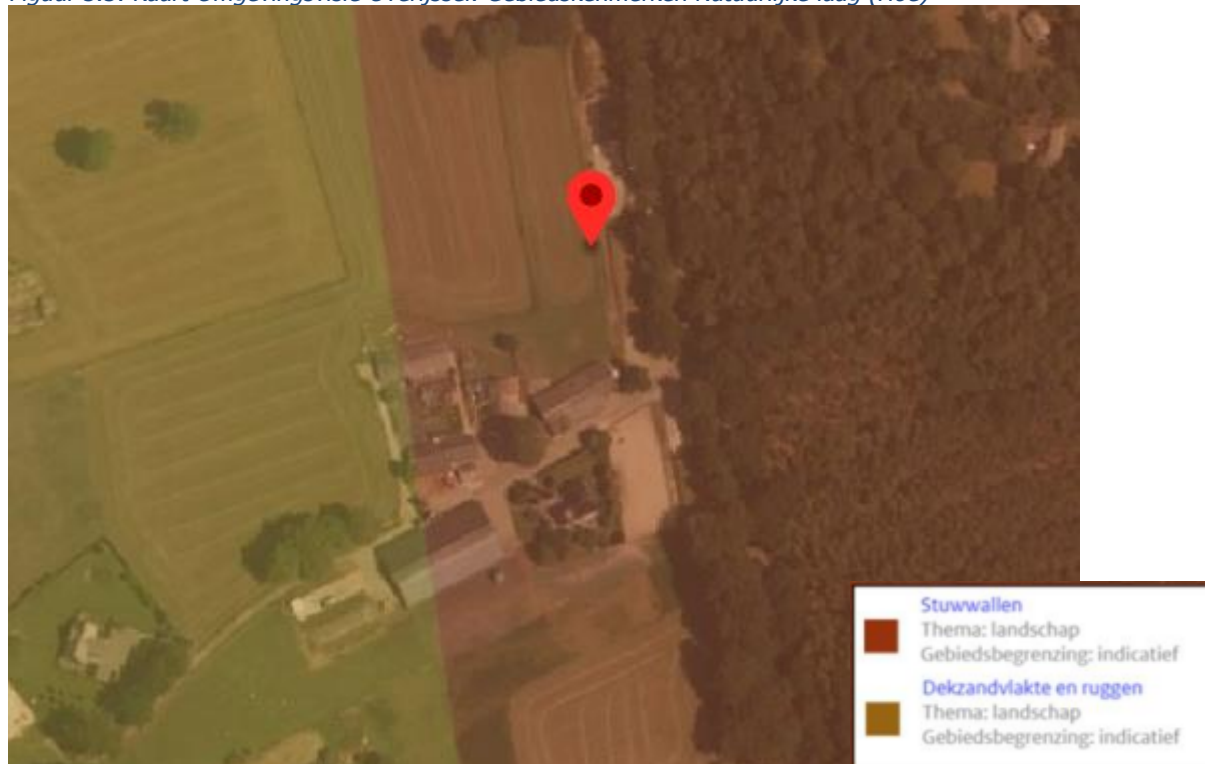
Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Met onderhavig planvoornemen wordt ingezet op kleinschalige verblijfsrecreatie die landschappelijk worden ingepast. Zodoende is er duidelijk sprake van een kleinschalige mix van de bestaande en ongewijzigde melkveehouderij met drie boerderijappartementen als nevenactiviteit die in harmonie met elkaar samengaan.

#### *Gebiedskenmerken (Hoe): natuurlijke laag*

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Stuwwallen'.

*Figuur 3.3: Kaart Omgevingsvisie Overijssel: Gebiedskenmerken Natuurlijke laag (Hoe)*



Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De stuwwallen hebben als regionale inrijgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwwallen voor een groot deel uit tertiaire (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor.

Als ontwikkelingen plaatsvinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. Ook dienen ontwikkelingen bij te dragen aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

Het plangebied heeft een verbindende functie tussen het stuwwallenlandschap en het kampenlandschap. Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing (zie paragraaf 2.3) is rekening gehouden met de hoogteverschillen ter plaatse, zodat deze zichtbaar blijven.

*Gebiedskenmerken (Hoe): laag van het agrarisch cultuurlandschap*

Het plangebied is gelegen in het 'Oude hoevenlandschap' (ook wel 'kampenlandschap' genoemd).

*Figuur 3.4: Kaart Omgevingsvisie Overijssel: Gebiedskenmerken Laag van agrarisch cultuurlandschap (Hoe)*



Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalig landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

Het plan wordt landschappelijk ingepast (zie paragraaf 2.3), waarbij rekening wordt gehouden met het oude hoevenlandschap. De ontwikkeling wordt zodoende op een zorgvuldige wijze ingepast in cultuurlandschap.

*Gebiedskenmerken (Hoe): stedelijke laag*

Op basis van de stedelijke laag komen geen gebiedskenmerken voor in het plangebied.

*Gebiedskenmerken (Hoe): laag van de beleving*

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van de beleving' aangeduid met het gebiedstype 'Donkerte'.

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

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen.

Gelet op de kleinschalige aard van de voorgenomen ontwikkeling is van een onevenredige toename van het lichtniveau ter plaatse geen sprake.

#### *Verblijfsrecreatie*

Recreatie en toerisme is een belangrijke economische pijler van Overijssel. De provincie stimuleert de verbetering van de kwaliteit en het vergroten van de diversiteit van bestaande verblijfsaccommodaties. Buiten Noordwest-Overijssel ziet de provincie alleen ruimte voor nieuwe recreatiewoningen indien er sprake is van een innovatief concept of als de realisatie van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt van een kwaliteitsimpuls voor een bestaand recreatiepark.

Om ervoor te zorgen dat het aanbod van verblijfsrecreatie voldoende divers is, is gekozen om in dit plan een ander concept te ontwikkelen dan de al aanwezige verblijfsrecreatie aan de Helhuizerweg 14. In onderhavig geval betreft het kleinschalige boerderijappartementen die worden uitgevoerd in een bouwstijl die past bij Salland en een nevenactiviteit vormen bij de bestaande melkveehouderij. Uit het vooroverleg dat hierover met de provincie is gevoerd, blijkt dat zij zich kan vinden in dit plan.

#### **Conclusie**

Het plan draagt bij aan de ambities die de provincie in de omgevingsvisie heeft verwoord.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

#### **Algemeen**

De Omgevingsverordening Overijssel 2017 (hierna: de omgevingsverordening) wordt ingezet voor die beleidsonderwerpen uit de omgevingsvisie die de provincie juridisch vastgelegd wil hebben. Daartoe stelt de omgevingsverordening regels met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen.

#### *Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*

Het plan betreft een niet-stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 2.1.1 van de omgevingsverordening, namelijk de bouw van drie boerderijappartementen. Omdat het plangebied niet valt onder bestaand bebouwd gebied, is zij aan te merken als 'Groene Omgeving'.

In artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening is het principe van zorgvuldig ruimtegebruik neergelegd. Het tweede lid schrijft voor dat in de Groene Omgeving uitsluitend kan worden voorzien in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag leggen, indien:

- (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

In onderhavig geval biedt het bestaande bedrijfsperceel geen plaats voor de realisatie van drie boerderijappartementen. De bedrijfsactiviteiten die daar plaatsvinden, passen immers niet bij het gewenste rustigere karakter van verblijfsrecreatie. Niettemin is bij de situering van de drie boerderijappartementen wel rekening gehouden met de zogenaamde 'één-erf-gedachte', zodat er sprake blijft van een compact erf en van verbinding met het agrarische bedrijfsperceel. Zodoende wordt voldaan aan het beginsel van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

Artikel 2.1.5 van de omgevingsverordening schrijft voor dat bij nieuwe ontwikkelingen in de toelichting ingegaan moet worden op de ruimtelijke kwaliteit, waaronder het Uitvoeringsmodel en het

ontwikkelingsperspectief uit de omgevingsvisie. In de vorige paragraaf is hier invulling aan gegeven. De landschappelijke inpassing is mede gebaseerd op de geldende gebiedskenmerken, één en ander blijkt onder meer uit paragraaf 2.3 van deze toelichting en het opgestelde ruimtelijk kwaliteitsplan. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de omgevingsverordening.

#### *Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)*

Op grond van artikel 2.1.6 van de omgevingsverordening zijn nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving uitsluitend toegestaan indien hier sociaal-economische 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.

Initiatiefnemer heeft in 2022 een advies gevraagd bij Het Oversticht. Dit advies is vervolgens met de gemeente besproken en heeft geleid tot het voorstel voor de landschappelijke inpassing in het ruimtelijk kwaliteitsplan (zie paragraaf 2.3). Daarin wordt ingegaan op de investering vanuit het KGO.

#### *Cultuurhistorische waarden*

Artikel 2.11.2 uit de omgevingsverordening schrijft voor dat in de toelichting ingegaan moet worden op de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied. Op basis van de informatie uit de Atlas van Overijssel en de Cultuurhistorische Waardenkaart blijken binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig te zijn (zie ook paragraaf 4.1).

#### *Verblijfsrecreatie*

Titel 2.12 van de omgevingsverordening geeft de provinciale richtlijnen met betrekking tot verblijfsrecreatie. Volgens de toelichting bij de omgevingsverordening verstaat de provincie onder verblijfsrecreatie "recreatieve en toeristische verblijfs- en overnachtingsmogelijkheden voor gasten, bezoekers en bewoners van Overijssel". Titel 2.12 richt zich op recreatieparken met recreatiewoningen en -verblijven en op solitair gelegen recreatiewoningen.

In het vooroverleg met de provincie is ervoor gekozen dat de bestemming agrarisch blijft en dat de boerderijappartementen daarbinnen als nevenfunctie kunnen worden uitgeoefend. Derhalve is er geen sprake van het bestemmen van solitaire recreatiewoningen.

#### **Conclusie:**

Het plan is in overeenstemming met de omgevingsverordening.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

Bij de beschrijving van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wordt ingegaan op de structuurvisie van de gemeente Rijssen-Holten, de Kadernota Landelijk gebied, het Landschapsontwikkelingsplan en het beleid 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied Rijssen-Holten'.

#### 3.3.1 Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020

##### **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.

### *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.

### *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 de thema's 'Landelijk gebied, groen en water' en 'Recreatie, toerisme en cultuur' van belang. Deze thema's worden hieronder nader toegelicht

#### *Landelijk gebied, groen en water*

Het landelijk gebied van Rijssen-Holten 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. Recreatie en toerisme zijn van oudsher bij Holten van groot belang. In het buitengebied zijn daarnaast diverse andere functies te vinden.

Ontwikkelingen in en grenzend aan het landelijk gebied zijn niet zondermeer toegestaan. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel geeft kwaliteitsprestaties als voorwaarden voor 'grootschalige' ontwikkelingen in het buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen dienen in ieder geval te voldoen aan een goede ruimtelijke inpassing. Aanvullende kwaliteitsprestaties zijn onder meer nodig voor nieuwvestiging of grootschalige uitbreiding van verblijfsrecreatie en agrarische en niet-agrarische bedrijven.

#### *Recreatie, toerisme en cultuur*

Voor dit thema zet de gemeente in op het verbeteren van het toeristisch product en daarmee te streven naar een toename van de werkgelegenheid. Volgens de gemeente is er veel potentie aanwezig. De Holterberg en het omliggend landschap zijn de toeristische trekker van de gemeente.

### **Toetsing plan**

Het plan is in lijn met de ambitie van de structuurvisie. Door in te spelen op de ligging tegen de Holterberg draagt bij aan het toeristisch product en tegelijkertijd aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Door de verbreding van de agrarische bedrijfsvoering wordt tevens de toekomstbestendigheid en vitaliteit van het bedrijf en daarmee de leefbaarheid van het buitengebied gediend.

### 3.3.2 Kadernota landelijk gebied Rijssen-Holten

#### 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.

#### Recreatie

In de Kadernota wordt ingegaan op het gemeentelijk beleid met betrekking tot recreatie. Recreatie wordt een steeds belangrijker economische drager voor het landelijk gebied. De gemeente wil de recreatiesector daarom de kansen bieden om verder te groeien. Daarbij ziet de gemeente vooral mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering van bestaande terreinen en de ontwikkeling van recreatie als nevenfunctie bij agrarische bedrijven.

Een belangrijk onderdeel van het toeristisch-recreatieve product is het afwisselende en grotendeels kleinschalige karakter van het landschap, met de daarbij behorende landschapselementen en karakteristieke (boeren)erven. Bij nieuwe recreatieve ontwikkelingen is het afstemmen daarvan op de kenmerken van het gebied (natuurwaarden, landschappelijke en cultuurhistorische waarden) van groot belang. De recreatie kan op deze manier gebruik maken van de landschappelijke kwaliteiten, maar daar ook een belangrijke bijdrage aan leveren. De kadernota Landelijk gebied biedt daarmee dus ruimte voor het ontwikkelen van kleinschalige verblijfsrecreatie bij agrarische bedrijven, ook wel agrotourisme genoemd.

De hoofdpunten uit de visie en het beleid zijn in de kadernota als volgt weergegeven.

*Figuur 3.5: Visie en beleid recreatie in kadernota*

| GRONDGEBRUIK & PLAATSKUZE            |                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VISIE:</b>                        | - recreatie is een belangrijke economische drager van het landelijk gebied                                                                                                               |
| <b>BELEID:</b>                       | - een initiatief moet een kansrijke versterking zijn van de economische vitaliteit van het landelijk gebied                                                                              |
| <b>KADERS NIEUWE ONTWIKKELINGEN:</b> |                                                                                                                                                                                          |
| 1.                                   | locatie initiatief moet goed bereikbaar zijn voor aantrekkelijk verkeer (gemotoriseerd, dan wel niet-gemotoriseerd)                                                                      |
| 2.                                   | bij uitbreiding van bestaande terreinen moet kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld in de vorm van een goede overgang van terrein naar landelijk gebied, (een van de) uitgangspunt(en) zijn |
| 3.                                   | Initiatief vormt geen belemmering voor bestaande agrarische bedrijven en ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven en de landbouw in het algemeen.                            |

*Bron: gemeente Rijssen-Holten*

#### Toetsing plan

Met name in extensiveringsgebieden, waarbinnen dit perceel gelegen is, zijn er aanknopingspunten voor de ontwikkeling van recreatie als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf. Een voorwaarde hierbij is wel dat er sprake is van een verhoging van de landschappelijke kwaliteit. Het plan voorziet daarin.

Het plan betreft een kansrijke versterking van de melkveehouderij en daarmee van de economische vitaliteit van het landelijk gebied. Het plangebied is goed bereikbaar, al zal het plan vanwege de kleinschalige aard van de verblijfsrecreatie niet leiden tot een substantiële toename van de verkeersbewegingen. Gelet op de afstand tot omliggende agrarische bedrijven is er geen sprake van een belemmering door het initiatief van omliggende agrarische bedrijven (zie ook paragraaf 4.2.2).

### 3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

#### **Algemeen**

De gemeente Rijssen-Holten heeft een landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld (december 2007), waarin het landschap van de gemeente en de omgeving wordt beschreven. Het plangebied ligt in deelgebied 2 'Westflank Holterberg'.

Op de Westflank van de Holterberg is typisch sprake van relatief veel kleine agrarische bedrijven in een kleinschalig landschap. Van intensivering en schaalvergroting is nauwelijks sprake, wat ook een gevolg is van de nabijheid van het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug en de ligging nabij het Natuurnetwerk Nederland. Steeds meer boeren beëindigen hun bedrijf of proberen zich staande te houden door mogelijkheden voor recreatieve nevenactiviteiten aan te grijpen. De vraag vanuit recreatie blijft hier immers, in de nabijheid van de Holterberg, groeien.

Centrale aandachtspunten voor dit deelgebied zijn behoud en versterking van het kleinschalige landschap in combinatie met behoud van grondgebonden landbouw en passende en/of kleinschalige vormen van recreatie.

#### **Toetsing plan**

In het LOP staat beschreven dat deelgebied 2 'Westflank Holterberg' geschikt is voor ontwikkelingen, waarbij grondgebonden landbouw in combinatie met passende kleinschalige vormen van recreatie mogelijk wordt gemaakt. Hierbij is wel een voorwaarde dat bij de ontwikkeling de aanleg van de groene ruimte passend en herkenbaar blijft in het kleinschalige landschap. Het plan voldoet hieraan, zo blijkt ook uit het ruimtelijk kwaliteitsplan (zie paragraaf 2.3).

### 3.3.4 Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied Rijssen-Holten 2022

#### **Algemeen**

Op 10 maart 2022 is het beleid 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied Rijssen-Holten 2022' vastgesteld. Het doel van dit beleidsstuk is het komen tot een actueel en toekomstbestendig beleid, waar ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied via 'rood-voor-rood', hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing (VAB) en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar buitengebied van de gemeente.

Het beleid biedt ruimte om onder voorwaarden nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen mogelijk te maken. Voorwaarde hierbij is dat er sprake moet zijn van een ruimtelijke winst. Op basis van de KGO-rekenmethode wordt bepaald hoeveel geïnvesteerd moet worden in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De investeringsopgave wordt bepaald aan de hand van de berekende meerwaarde die de betrokken gronden krijgen vanwege het initiatief. Deze meerwaarde moet (gedeeltelijk) worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Dit kan zijn op de locatie zelf of ergens in de omgeving. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan is afstorten in het landschapsfonds ook een mogelijkheid.

#### **Toetsing plan**

Op dit plan is de KGO van toepassing. Hoofdstuk 6 van het beleid bevat een richtlijn omtrent het investeren in de KGO.

#### *Participatie*

Als voorwaarde wordt in ieder geval bij elke nieuwe ontwikkeling (waarvoor aanpassing van het bestemmingsplan/omgevingsplan nodig is) de dialoog met de omgeving gevoerd. Veelal is het beste moment hiervoor de fase voordat de instemming op het principeverzoek is verkregen en de randvoorwaarden vanuit de gemeente helder zijn voor de aanvrager/ondernemer, maar voordat er een definitief plan/aanvraag is.

Om de naaste buren en omwonenden te informeren over de plannen, heeft initiatiefnemer in april 2023 een omgevingsdialoog gevoerd. Dit was voordat er op 28 juni 2023 instemming op het principeverzoek was verkregen. Uit de omgevingsdialoog komt naar voren dat de naaste buren en omwonenden positief over de plannen zijn.

#### *Overeenkomst*

Privaatrechtelijke afspraken worden in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Dit is ook in onderhavige situatie aan de orde (zie ook paragraaf 6.2). Voor de KGO-investeringsopgave in de boerderijappartementen zal in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd, dat initiatiefnemer bij het aanvragen van de omgevingsvergunning om te bouwen een keuze maakt tussen een afstorting in het landschapsfonds of een volwaardige, door het bevoegd gezag te accorderen, investering in de ruimtelijke kwaliteit van de boerderijappartementen.

En in het bestemmingsplan wordt via een voorwaardelijke verplichting verzekerd dat het perceel volgens een landschapsplan moet worden ingericht en onderhouden.

#### *Rekenmethode investering in ruimtelijke kwaliteit*

Voor dit plan is conform paragraaf 6.4 van het beleid berekend wat de investeringsopgave in ruimtelijke kwaliteit van de omgeving moet zijn. De meerwaarde die de gronden krijgen door het plan, wordt voor een substantieel deel geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing (zie paragraaf 2.3). Voor de resterende KGO-investeringsopgave in de boerderijappartementen maakt initiatiefnemer bij het aanvragen van de omgevingsvergunning om te bouwen een keuze tussen een afstorting in het landschapsfonds of een volwaardige, door het bevoegd gezag te accorderen, investering in de ruimtelijke kwaliteit van de boerderijappartementen.

## Hoofdstuk 4 – Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk vindt een beoordeling plaats van de invloed van het plan op diverse omgevingsaspecten. Daarbij wordt per omgevingsaspect eerst het algemene kader beschreven en komt vervolgens de toetsing aan het plan aan bod.

### 4.1 Archeologie en Cultuurhistorie

#### 4.1.1 Archeologie

##### **Verdrag van Malta**

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn. Is de verwachting dat er archeologisch waardevolle zaken aanwezig kunnen zijn, dan is vooronderzoek nodig.

##### **Beleid**

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Rijssen-Holten is verwerkt in het 'Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten'.

##### **Toetsing plan**

Het plangebied ligt volgens het omgevingsplan in een gebied waar voor archeologie een verwachtingswaarde geldt. In artikel 485, lid 4.853, onder c, van het omgevingsplan is bepaald dat er geen omgevingsvergunning nodig is voor "bouwwerken of projecten met een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup> waarbij de bodem niet op een grotere diepte dan 0,5 m wordt verstoord". Aangezien de oppervlakte van de voorgenomen ontwikkeling ruim onder deze grens blijft, wordt geconcludeerd dat er geen omgevingsvergunning nodig is in verband met archeologie en een archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.

##### **Conclusie**

Het plan past binnen het archeologisch beleid van de gemeente.

#### 4.1.2 Cultuurhistorie

##### **Algemeen**

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 5, onder a, moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Hierbij dient tevens historisch (steden)bouwkundige geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden, en op welke wijze deze zijn geborgd in het plan.

##### **Toetsing plan**

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel (zie ook paragraaf 3.2.2) bevinden zich in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- of gemeentelijke monumenten noch andere cultuurhistorische waarden. Daardoor vormt cultuurhistorie geen belemmering voor het onderliggende plan.

## Conclusie

Door het plan worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

## 4.2 Bedrijven en milieuzonering

### 4.2.1 Algemeen

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van de milieuhygiënische inpasbaarheid van nieuwe functies te komen, wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

### VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen, wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van de reeds genoemde milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

### 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;
- 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.

In onderstaande tabel is weergegeven welke richtafstand bij de twee verschillende gebiedstypen aangehouden worden per milieucategorie.

Tabel 4.1 – Richtafstand voor de twee gebiedstypen per milieucategorie

| 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                                         |

Bron: VNG

## Externe en interne werking

Bij het realiseren van nieuwe functies wordt gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij speelt qua inpasbaarheid zowel de 'externe werking' als de 'interne werking' van de nieuwe functie een rol:

1. Externe werking: Past de nieuwe functie in de omgeving? Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden gewaarborgd kan worden;
2. Interne werking: Laat de omgeving de nieuwe functie toe? Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Worden bijvoorbeeld bestaande bedrijven door de komst van de nieuwe functie belemmerd in hun bedrijfsvoering?

### 4.2.2 Toetsing plan

#### Gebiedstype

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten, waar zich in de omgeving voornamelijk agrarische gronden, maar ook burgerwoningen bevinden. Hierdoor is geen sprake van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in onderhavig geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

#### Toetsing

##### *Externe werking*

De beoogde ontwikkeling betreft een verblijfsrecreatieve nevenactiviteit bij een melkrundveehouderij. Het plan voorziet niet in een andere bedrijfsvoering van deze melkveehouderij. De beoogde ontwikkeling betreft een functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoned dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Op grond van de VNG-uitgave is voor de beperkte schaal voorgenomen ontwikkeling milieucategorie 1, behorende bij 'Hotels en pensions met keukens, conferentieoord en congrescentra' (SBI-2008, 5510) aan de orde. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter ten opzichte van omliggende bedrijven en burgerwoningen.

De afstand van de drie boerderijappartementen tot de dichtstbijzijnde burgerwoning van de Helhuizerweg 4 bedraagt 200 meter. Op 230 meter afstand zijn bedrijfsgebouwen van een grondgebonden agrarisch bedrijf gelegen. Aan de richtafstand van 10 meter kan dus ruimschoots worden voldaan, waardoor niet alleen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van omwonenden gewaarborgd kan worden, maar ook een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de gasten van de boerderijappartementen.

Over het verblijfsklimaat in en rond de boerderijappartementen dient over het aspect geur vanwege de melkveehouderij ter plaatse nog te worden opgemerkt dat de boerderijappartementen plaats bieden aan wisselende gasten die kortdurend verblijven. Deze accommodaties worden dan ook niet permanent of regelmatig gebruikt voor menselijk verblijf door dezelfde personen. Er is hier dan ook geen sprake van langdurige blootstelling aan geur door steeds dezelfde personen. De boerderijappartementen zijn dan ook niet te beschouwen als geurgevoelig object op grond van de geurwetgeving met betrekking tot de in acht te nemen afstand tot de veehouderijactiviteiten van de melkveehouderij ter plaatse.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Zie o.a. ABRvS 11 januari 2011, ECLI:NL:RVS:2012:BV0553 en ABRvS 1 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1431.

### *Interne werking*

In de omgeving van het plangebied is een aantal agrarische bedrijven gevestigd. Derhalve is het van belang om uit te sluiten dat de ontwikkeling tot een beperking kan leiden van de bestaande functies in de omgeving. Op 230 meter afstand zijn bedrijfsgebouwen van een grondgebonden agrarisch bedrijf gelegen. Conform de VNG-uitgave is hierop milieucategorie van 3.2 van toepassing. Voor geur geldt een richtafstand van 100 meter en voor stof en geluid geldt een afstand van 30 meter. Gelet op de afstand van 230 meter wordt dus ruimschoots voldaan aan de geldende richtafstanden. Hierbij dient eveneens in ogenschouw te worden genomen, dat de drie boerderijappartementen niet als geur-gevoelige objecten zijn aan te merken op grond van de geurwetgeving met betrekking tot veehouderij-activiteiten van andere agrarische bedrijven in de omgeving.

Het plan leidt er niet toe dat bestaande functies beperkt worden.

### **Conclusie**

Op basis van het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van het plan.

## **4.3 Bodemkwaliteit**

### 4.3.1 Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In dat licht 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, kan een bodemonderzoek noodzakelijk zijn conform de richtlijnen NEN-5740.

### 4.3.2 Toetsing plan

Voor het plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Hieruit komt naar voren dat er ter plaatse van het onderzochte gebied uit milieukundig oogpunt geen bezwaar is tegen de bestemmingsplanherziening en geplande bouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

Het plangebied waar de fruitgaard is voorzien, is niet meegenomen in het bodemonderzoek, omdat daar geen gevoelig(e) functies/gebruik plaats zullen vinden. Een klein deel van die fruitgaard is mogelijk verdacht vanwege het dakmateriaal van de zuidelijk aangrenzende bedrijfsgebouwen en omdat een deel van dit dak niet over een dakgoot beschikt. Die verdachte strook is circa 1 meter breed, gezien vanaf de dakrand, loodrecht op de muur van het gebouw. Door het plaatsen van een heg (zie element 7 op de tekening van de landschappelijke inpassing/erfinrichting) die aan de westkant kan worden afgesloten met een hek (bij die opening is sprake van een dakgoot, waardoor er ter plaatse geen heg wil groeien), wordt verzekerd (ook middels de voorwaardelijke verplichting in de planregels omtrent de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing) dat er geen contactmogelijkheden met deze verdachte zone zijn.

### **Conclusie**

De bodemgesteldheid vormt geen belemmering voor het toekomstig gebruik van het perceel.

## **4.4 Externe veiligheid**

### 4.4.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- het plaatsgebonden risico (PR) is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans van éénmaal in de miljoen jaar op een dergelijk ongeval is als norm in de regelgeving opgenomen. Het plaatsgebonden risico is weer te geven met een contour rondom een activiteit;
- het groepsrisico (GR) geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (tegelijk) overlijden. Het groepsrisico is echter geen harde norm, maar een oriënterende waarde.

#### 4.4.2 Toetsing plan

Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van het realiseren van een kwetsbaar object. In verband met het borgen van een goed woon- en leefklimaat en het voldoen aan het principe van een 'goede ruimtelijke ordening', zijn toch de effecten op het gebied van externe veiligheid getoetst.

##### *Vervoer over het spoor*

Op het grondgebied van de gemeente Rijssen-Holten bevindt zich het spoortracé Deventer-Almelo dat op 2 kilometer afstand is gelegen van het plangebied. Daarmee ligt het plangebied ruim buiten het invloedgebied van het spoortracé.

##### *Vervoer over de weg*

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden, is de N332. De planlocatie is gelegen op een afstand van 1 kilometer van deze weg. De ligging van de planlocatie valt buiten het invloedgebied van de N332.

##### *Vervoer over het water*

Op het grondgebied van de gemeente Rijssen-Holten bevindt zich geen waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit aspect is dus niet van toepassing.

##### *Hoogspanningslijnen en buisleidingen*

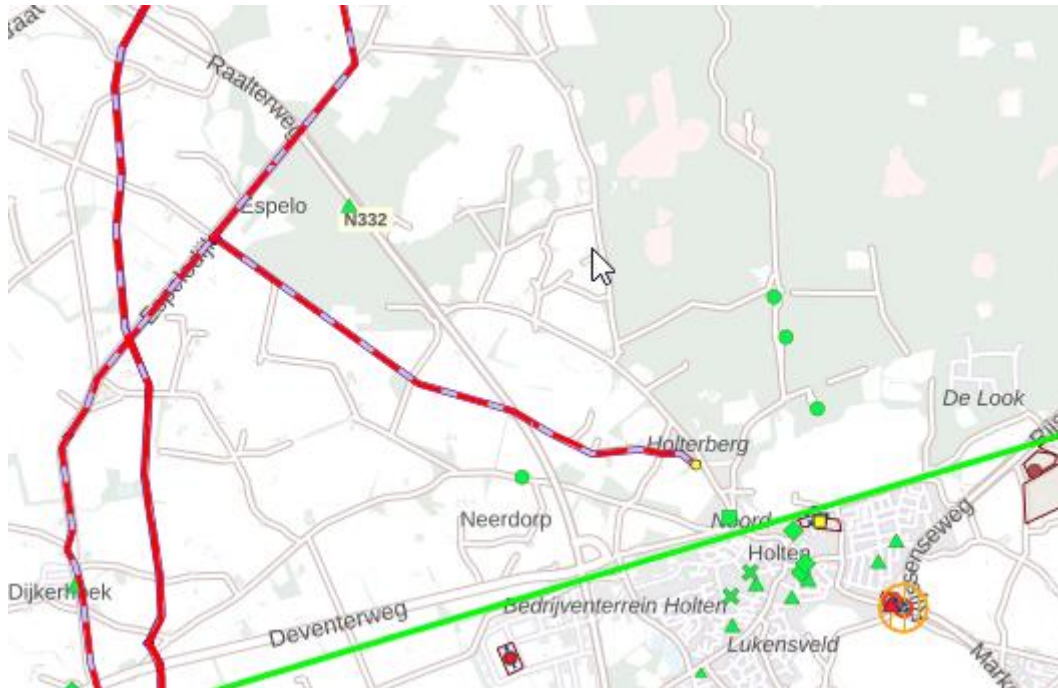
Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In de nabijheid van de planlocatie bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

Op een afstand van circa 1,2 kilometer ten zuiden van de locatie is een buisleiding gelegen (zie figuur 4.1). De planlocatie is daarmee ruim buiten de risicocontour van de buisleiding gelegen. De leiding vormt dan ook geen belemmering in het kader van externe veiligheid.

Aan de hand van onderstaande Risicokaart is tevens 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 de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig.

*Figuur: 4.1: Risicokaart met het plangebied en de omgeving*



Bron: [www.atlastleefomgeving.nl](http://www.atlastleefomgeving.nl)

## Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## 4.5 Geluid

### 4.5.1 Algemeen

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) een wettelijk beoordelingskader. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden voor geluidgevoelige objecten. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden, indien sprake is van een geluidgevoelig object.

De Wgh beschermt de volgende geluidgevoelige objecten:

- woningen (artikel 1 Wgh): gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van de geldende planologische status (bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening);

- andere geluidsgevoelige gebouwen: op grond van artikel 1.2 Besluit geluidhinder zijn dit onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelig terreinen: op grond van artikel 1.2 Besluit geluidhinder zijn dit woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen.

#### 4.5.2 Toetsing plan

Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezondeerde bedrijventerreinen. In het kader van dit plan is daarmee alleen het wegverkeerslawaaï van belang.

Hotels, recreatiewoningen en kantoren zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat voor de boerderijappartementen geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk is.

Wel dient gekeken te worden naar vraag of de bestemmingsplanherziening negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies. Voor meer informatie hieromtrent verwijzen wij paragraaf 4.2. De Wet geluidhinder legt verder geen restricties op aan onderhavig plan.

#### **Conclusie**

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geluid voor het plan.

### **4.6 Luchtkwaliteit**

#### 4.6.1 Algemeen

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna: 'Wm'), ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) en ministeriële regelingen. De kern van deze wettelijke regeling is artikel 5.16 Wm. In het tweede lid van dit artikel staan de bevoegdheden genoemd bij de uitvoering waarvan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit moet worden getoetst. Deze grenswaarden zijn genoemd in bijlage 2 van de Wm.

#### **Luchtkwaliteitseisen**

De belangrijkste luchtverontreinigende stoffen zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2), omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM10 of NO2 bedraagt 40 µg/m³. De grenswaarde van PM2,5 ligt op 25 µg/m³.

#### **Uitzondering beoordeling luchtkwaliteitseisen**

Bij een ruimtelijk besluit dient ingevolge artikel 5.16 Wm ook getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen. Deze hoofdregel leidt uitzondering als:

- een plan in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is opgenomen;
- of als een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van vervuilende stoffen in de buitenlucht.

#### **Besluit niet in betekende mate (NIBM)**

In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, is het plan NIBM en is geen verdere toetsing aan grenswaarden vereist. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Van een NIBM bijdrage van de luchtkwaliteit is bijvoorbeeld sprake wanneer een ruimtelijk plan de drempel van een toename van meer dan 1.283 voertuigbewegingen (van auto's) per weekdagemaal niet overschrijdt.

#### 4.6.2 Toetsing plan

Het voornemen ziet op het realiseren van drie kleinschalige boerderijappartementen. Het plan leidt daardoor niet tot een toename van meer dan 1.283 voertuigbewegingen (van auto's) per weekdagemaal van en naar het plangebied. Het plan kan hierdoor als NIBM worden beschouwd en hoeft derhalve niet getoetst te worden aan de geldende grenswaarden.

### **Conclusie**

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het voornemen.

## **4.7 Milieueffectrapportage**

### 4.7.1 Algemeen

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) ontwikkeld. Bij "grotere" oprichtingen kan de gemeente eisen dat er bij de milieu aanvraag een milieueffectrapport (MER) bijgevoegd wordt. De M.e.r.-plicht vloeit voort uit Europese richtlijnen.

### **M.e.r.-(beoordelings)plicht geregeld via Wet milieubeheer en Besluit m.e.r.**

In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) is geregeld voor welke plannen en besluiten het maken van een milieu-effectrapport verplicht is en in welke gevallen de procedure van de m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden, staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd.

### **Besluit m.e.r.: M.e.r.-plicht via onderdeel C, m.e.r.-beoordelingsplicht via onderdeel D**

De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Voor deze activiteiten geldt direct een m.e.r.-plicht.

Ook zijn in het Besluit m.e.r. activiteiten aangewezen waarvoor het op voorhand niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Deze zijn beschreven in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Als de betreffende activiteit genoemd staat in kolom 1 'activiteiten' van onderdeel D en er wordt voldaan aan de drempelwaarden in kolom 2: 'gevallen', dan geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Om te bepalen of er bij deze activiteiten sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen dient per geval een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Centraal in de m.e.r.-beoordelingsprocedure staat de notitie waarin beschreven staat of er (mogelijk) sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, de 'aanmeldingsnotitie'. Een m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd aan de hand van een aantal vaste criteria. Deze zijn vastgelegd in Bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r.. Wanneer de aanmeldingsnotitie hierop aanhaakt, ziet deze er als volgt uit:

1. Inleiding (wat is een m.e.r.-beoordeling en waarom wordt voor dit project een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd?);

2. Kenmerken van het project;
3. Plaats van het project;
4. Kenmerken van de potentiële effecten

In de Wet milieubeheer is bepaald dat alleen voor besluiten een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Als activiteiten uit onderdeel D mogelijk worden gemaakt in een plan (een zogenaamd 'kaderstellend plan voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten') dan geldt direct een (plan)m.e.r.-plicht. Een plan is namelijk direct m.e.r.-plichtig als het kaderstellend is voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten.

### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

De drempelwaarden in kolom 2 'gevallen' zijn echter indicatief. Dit betekent dat ook onder de drempelwaarden moet worden nagegaan of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. In bepaalde gevallen kan een activiteit van kleinere omvang namelijk wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Dat kan bijvoorbeeld doordat die activiteit in of bij een kwetsbaar gebied is gepland. Dit moet worden beoordeeld via de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling geldt zowel voor kaderstellende plannen als voor besluiten. Hiervoor is het Besluit m.e.r. op 6 juli 2017 gewijzigd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is nu geregeld in artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r.. Op grond van artikel 2, lid 5 onder b van het Besluit m.e.r. moet voor activiteiten die voorkomen in onderdeel D en die beneden de drempelwaarde vallen een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

#### 4.7.2 Toetsing plan

In het kader van onderhavige ontwikkeling worden drie boerderijappartementen gerealiseerd. Nu de voorgenomen bouw niet is aan te merken als een activiteit die onder de reikwijdte van kolom 1 van het Besluit m.e.r. valt, is er geen sprake van een (vormvrije) m.e.r.-(beoordeling)plicht.

Bovendien volgt uit de bevindingen van de in deze toelichting behandelde milieuaspecten dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

### **Conclusie**

Voor dit plan geldt er geen (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht.

## **4.8 Natuur**

### 4.8.1 Algemeen

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebieds-bescherming en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 zijn de gebieds- en soortenbescherming op nationaal niveau opgegaan in één wet, de Wet natuurbescherming (hierna: 'Wnb'). Omdat er nog steeds wel sprake is van een afzonderlijk beoordelingskader wordt hierna afzonderlijk ingegaan op de gebieds- en soortenbescherming.

### **Gebiedsbescherming**

Bij de beschrijving van de ter plaatse geldende gebiedsbescherming gaan we in op de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (hierna: NNN).

#### *Natura 2000*

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in Europa, die worden aangewezen ter uitvoering van twee Europese richtlijnen: de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wnb beschermd. Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een toestemming op grond van de Wnb is verkregen.

### *Natuurnetwerk Nederland*

Naast de bescherming van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn, doordat zij behoren tot het NNN (voorheen beiden Ecologische Hoofdstructuur). Het NNN is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

### **Soortenbescherming**

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Op dit punt heeft de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet vervangen. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

### 4.8.2 Toetsing plan

### **Gebiedsbescherming**

#### *Natura 2000*

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden is de 'Sallandse Heuvelrug' op circa 240 meter ten oosten van het plangebied. Het Natura 2000-gebied 'Borkeld' ligt op ruim zes kilometer ten zuidoosten van het plangebied (zie figuur 4.2).

In het kader van onderhavig planvoornemen is in het kader van een voortoets een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor zowel de aanleg- en bouwfase als de gebruiksfase (zie bijlage 3). Uit de uitgevoerde verschilberekening blijkt dat:

- de bouw- en aanlegfase van de boerderijappartementen een lichte toename van stikstofdepositie laat zien. Deze toename kan wegnomen worden door tijdens de bouw- en aanlegfase tijdelijk 1 stuk jongvee minder te houden;
- de gebruiksfase van de boerderijappartementen geen rekenresultaat laat zien die hoger is dan 0,00 mol/ha/j.

Omdat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Sallandse Heuvelrug' op 240 meter afstand ligt, is in de voortoets tevens beoordeeld of er overige effecten (andere effecten dan stikstofuitstoot) te verwachten zijn (zie bijlage 3). Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat er geen overige effecten te verwachten zijn. Uit de voortoets komt derhalve naar voren dat de wezenlijke kenmerken en waarden van de Natura 2000-gebieden door het plan niet worden aangetast.

Figuur 4.2: Natura 2000-gebieden in omgeving plangebied (plangebied aangewezen met cursor)



Bron: AERIUS

#### Natuurnetwerk Nederland

Voorts is het plan van de boerderijappartementen niet gelegen binnen het NNN. In figuur 4.3 zijn met donkergrijs de NNN-gebieden in de omgeving van de planlocatie weergegeven.

Figuur 4.3: Ligging plangebied ten opzichte van NNN-gebieden (plangebied aangewezen met cursor)



Bron: PDOK

De gronden waar ontwikkelingen zijn voorzien, zijn gelegen op een afstand van circa 40 meter van het meest dicht bij gelegen gebied dat tot het NNN behoort. Door het plan wordt dit gebied niet aangetast cq. doorkruist.

### **Soortenbescherming**

In relatie tot de soortenbescherming kan over het plangebied het volgende worden opgemerkt:

- het planvoornemen ziet op bestaande gronden die nu al bedrijfsmatig gebruikt worden en die nabij het huidige agrarisch bouwperceel zijn gelegen. Derhalve is er ter plaatse geen bijzondere of beschermde flora en/of fauna te verwachten;
- door middel van het aanbrengen van erfbeplanting wordt de beoogde ontwikkeling landschappelijk ingepast. De erfbeplanting sluit aan bij de bestaande structuren en gebiedssoorten;
- bovendien worden op deze locatie geen opstallen gesloopt, geen bosschages verwijderd en worden er geen sloten gedempt.

Om in beeld te brengen of er ter plaatse beschermde flora en/of fauna aanwezig zijn, is een quick scan voor het onderdeel soortenbescherming uitgevoerd (zie bijlage 4). Hieruit komt naar voren, dat de beoogde werkzaamheden zonder effecten op broedvogels of overige beschermde soorten uitgevoerd kunnen worden. De ingreep kan wel verstorend zijn voor zoogdieren en amfibieën, maar het gaat hierbij om provinciaal vrijgestelde soorten. Er is geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Er is ook voor de overige natuurwaarden geen ontheffing noodzakelijk.

### **Conclusie**

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## **4.9 Verkeer en parkeren**

### **4.9.1 Algemeen**

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

### **4.9.2 Toetsing plan**

#### **Verkeer**

Het plangebied is in de bestaande situatie via één uitweg ontsloten op de Helhuizerweg. Deze verkeersontsluiting blijft in de toekomstige situatie gehandhaafd. Temeer, omdat op deze manier de 'één-erf-gedachte' van de provincie het beste tot haar recht komt.

Het plan leidt vanwege de kleinschalige aard van de boerderijappartementen niet tot een substantiële verhoging van de verkeersintensiteit op de Helhuizerweg.

#### **Parkeren**

Uitgangspunt is dat elke initiatiefnemer van plannen zorgdraagt voor zijn eigen parkeeroplossing en dat een nieuw initiatief geen parkeerproblemen in de omgeving mag veroorzaken. Op basis van de

Het CROW hanteert kengetallen voor de parkeerbehoefte bij een bungalowpark (huisjescomplex). Daarbij wordt uitgegaan van parkeerkerncijfers van minimaal 2 tot maximaal 2,2 parkeerplaatsen per bungalow, waarbij 91% bezoeker is. Dit zou dus neerkomen op een behoefte aan 2 parkeerplaatsen per boerderijappartement, dus in totaal op 6 parkeerplaatsen. Gelet op de beperkte grootte van de boerderijappartementen is het evenwel de vraag of de CROW-kengetallen niet aan de hoge kant zijn. Niettemin is er voldoende ruimte binnen het plangebied aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien.

## Conclusie

Het plan leidt niet tot een dusdanige verkeersgeneratie dat de Helhuizerweg hier niet op berekend zou zijn. Daarnaast is plangebied goed ontsloten en beschikt het op eigen terrein over voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien.

## 4.10 Water

### 4.10.1 Algemeen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden de waterhuishoudkundige aspecten betrokken in ruimtelijke plannen en afwijkingsbesluiten van die ruimtelijke plannen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten.

### 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), kunstwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)-stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)-stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

### Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaat-robuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte.
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

### 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

### Waterschap Drents Overijsselse Delta

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 plangebied ligt binnen het werkgebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta (hierna: het waterschap). Het beleid van het waterschap staat beschreven in het Waterbeheerplan 2022-2027, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

## **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.

### 4.10.2 Toetsing plan

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er is meer ruimte nodig voor het waterbeheer van de toekomst. Ook op andere terreinen, zoals recreatie, wonen en landbouw speelt water een centrale rol. Het waterschap wil in het watertoetsproces vroegtijdig meedenken over de rol van het water in de ruimtelijke ontwikkeling en wil samen met de gemeente op zoek naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

## **Digitale watertoets**

Het waterschap 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 geeft een positief wateradvies. Zie voor de digitale watertoets bijlage 4.

### *Invloed op de waterhuishouding*

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 m<sup>2</sup>.

Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

### *Hemelwater*

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem.

Het plan ziet op het realiseren van drie boerderijappartementen van ieder 45 m<sup>2</sup> footprint. Daarnaast zal om iedere boerderijappartement enige verharding worden aangelegd voor een terras en een parkeerplaats en worden de appartementen ontsloten via een weg. Daardoor neemt het verhard oppervlak toe met circa 450 m<sup>2</sup>. Het afstromend hemelwater van dit verhard oppervlakte wordt geïnfiltreerd op de omliggende gronden (grasland) van de boerderijappartementen. Ter plaatse is sprake van een goede doorlatendheid van de grond.

### *Overige*

In (de directe omgeving van) het plangebied spelen geen wateropgaven op het gebied van veiligheid, drinkwatervoorziening en grondwaterbescherming, (grond)wateroverlast, volksgezondheid, bodemdaling, verdroging of natte natuur.

## **Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## Hoofdstuk 5 – Juridische plantoelichting

### 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

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

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

Naar verwachting treedt op 1 januari 2024 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 uitgebreide reikwijdte opgesteld. Hierin wordt een nieuwe regeling en een nieuwe manier van bestemming geïntroduceerd.

Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met het omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten opgesteld. Doordat digitale stelsel van het omgevingsplan nog niet is opengesteld, is hierbij wel deels gewerkt conform de normen van de SVBP2012.

### 5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden.

### 5.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

#### 5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

### *Begrippen*

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

### *Wijze van meten*

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

## 5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

## 5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen, te weten de antidubbelregel, algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings-, wijzigings- en overige regels.

### *Anti-dubbelregel*

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

### *Algemene gebruiksregels*

In deze bepaling is aangegeven wat de algemene gebruiksregels zijn en onder welke verboden er gelden.

### *Algemene aanduidingsregels*

In deze bepaling is aangegeven welke algemene aanduidingsregels er zijn en welke verboden er gelden.

### *Algemene afwijkingsregels*

Deze bepalingen geven het bevoegd gezag c.q. burgemeester en wethouders de mogelijkheid om in specifieke gevallen af te wijken van het bestemmingsplan. Het betreft onder andere algemene afwijkingsregels, het verhogen van de hoogte van bouwwerken en het overschrijden van bebouwings- of bestemmingsgrenzen.

### *Overige regels*

In dit artikel is een verwijzing naar andere wettelijke regelingen opgenomen.

### 5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

### *Overgangsrecht*

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

### *Slotregel*

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

## **5.4 Verantwoording planregeling**

Het bestemmingsplan beoogt om de bedrijfsvoering binnen het plangebied te verbreden door kleinschalige verblijfsrecreatie aan te bieden in de vorm van drie boerderijappartementen. Daarbij blijft de melkrundveehouderij de hoofdfunctie en zal een aanduiding 'boerderijappartement' worden opgenomen op de plaats waar deze nevenfunctie bij het agrarische bedrijf is voorzien.

De basis voor de toepasselijke bestemmingen, aanduidingen en bijbehorende regels is het 'Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten'. De op grond daarvan aanwezige, bestaande planregeling binnen het plangebied is overgenomen in dit plan, waarbij planologisch in een nieuwe nevenactiviteit wordt voorzien in de vorm van boerderijappartementen.

## Hoofdstuk 6 – Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

### 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze paragraaf beschrijft hoe ten behoeve van dit plan invulling is gegeven aan de wettelijke procedures in het kader van de besluitvorming met betrekking tot het vooroverleg met overheidsinstanties en het bieden van inspraak. Daarnaast geven we aan hoe de dialoog vanuit initiatiefnemer met de omgeving is gevoerd.

#### 6.1.1 Vooroverleg

In artikel 3.1.1, eerste lid, van het Bro is bepaald dat een bestemmingsplan dient te worden voorgelegd met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het plan in het geding zijn.

##### **Rijk**

In paragraaf 3.1 is reeds geconcludeerd dat dit plan geen nationale belangen schaadt. Daarom kan afgezien worden van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

##### **Provincie**

Omdat de ontwikkeling middels KGO mogelijk wordt gemaakt, heeft de gemeente vooroverleg met de provincie Overijssel gevoerd. De provincie ziet ook de mogelijkheid voor het toevoegen van de drie boerderijappartementen bij het agrarisch bedrijf, op voorwaarde dat deze bestemd worden als nevenfunctie binnen de bestemming agrarisch bedrijf en niet met de bestemming recreatiewoningen. Het plan voorziet in een dergelijke wijze van bestemmen (zie paragraaf 5.4).

##### **Waterschap**

In het kader van de watertoets heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap (zie paragraaf 4.10.2).

#### 6.1.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

#### 6.1.3 Omgevingsdialoog

Om de naaste burens en omwonenden te informeren over de plannen, heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. Uit de omgevingsdialoog komt naar voren dat de naaste burens en omwonenden positief over de plannen zijn.

#### 6.1.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Er is geen zienswijze naar voren gebracht.

## 6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Het voornemen betreft een particulier initiatief. De met dit voornemen gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Afspraken omtrent planschade worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Eventuele planschade is voor rekening voor initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee in voldoende mate anderszins verzekerd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

## Bijlagen

1. Ruimtelijk kwaliteitsplan, d.d. 7 december 2023
2. Verkennend bodemonderzoek, d.d. 8 september 2023
3. Voortoets/toets intern salderen (incl. berekeningen), d.d. 20 september 2023
4. Quick scan flora en fauna, 5 oktober 2023
5. Digitale watertoets, d.d. 13 september 2023

---

## **Bijlage 1: Ruimtelijk kwaliteitsplan, d.d. 7 december 2023**

---

## Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek, d.d. 8 september 2023

---

## **Bijlage 3: Voortoets/toets intern salderen (incl. berekeningen), d.d. 20 september 2023**

---

## Bijlage 4: Quick scan flora en fauna, 5 oktober 2023

## Bijlage 5: Digitale watertoets, d.d. 13 september 2023