

Ruimtelijke motivering
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22y Buitengebied
Holten, Helhuizerweg 22 en Postweg 124

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22y Buitengebied Holten, Helhuizerweg 22 en Postweg 124

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22y Buitengebied Holten, Helhuizerweg 22 en Postweg 124
Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
IMRO: NL.IMRO.1742.TAMB2024007-0401



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	HET OMGEVINGSPLAN	6
1.4	INSTRUCTIEREGELS BESLUIT KWALITEIT LEEFOMGEVING (BKL)	8
1.5	LEESWIJZER	9
Hoofdstuk 2	Beschrijving huidige situatie	10
2.1	HELHUIZERWEG 22	10
2.1	POSTWEG 124	10
Hoofdstuk 3	planbeschrijving	12
3.1	GEWENSTE SITUATIE	12
3.2	INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE	14
Hoofdstuk 4	Landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.....	16
4.1	ALGEMEEN	16
4.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	16
4.3	LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN	17
Hoofdstuk 5	Beleidskader.....	19
5.1	RIJKSBELEID	19
5.2	PROVINCIAAL BELEID	20
5.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	28
Hoofdstuk 6	Omgevingsveiligheid	36
6.1	ALGEMEEN	36
6.2	SITUATIE IN EN BIJ HET PLANGEBIED	36
6.3	CONCLUSIE	37
Hoofdstuk 7	Beschermen van de waterbelangen.....	38
7.1	VIGEREND BELEID.....	38
7.2	WATERTOETSPROCES EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED.....	39
7.3	CONCLUSIE	39
Hoofdstuk 8	Bescherming gezondheid en het milieu	40
8.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN	40
8.2	BODEMKWALITEIT	43
8.3	LUCHTKWALITEIT	45
8.4	GEUR	45
8.5	GEZONDHEID	46
Hoofdstuk 9	Bescherming van de natuur	47
9.1	GEBIEDSBESCHERMING	47
9.2	SOORTENBESCHERMING	48
9.3	CONCLUSIE	50

Hoofdstuk 10 Archeologie en cultuurhistorie	51
10.1 WETTELIJK KADER	51
10.2 ARCHEOLOGIE	51
10.3 CULTUURHISTORIE	51
10.4 CONCLUSIE	51
Hoofdstuk 11 M.e.r.- Beoordeling	52
11.1 ALGEMEEN	52
11.2 SITUATIE PLANGEBIED	52
11.3 CONCLUSIE	52
Hoofdstuk 12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
12.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
12.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53
12.2.2 AFSTEMMING OVERLEGPARTNERS	53
Hoofdstuk 13 Juridische verantwoording	54
13.1 INLEIDING	54
13.2 OPZET VAN DE REGELS	54
13.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS	56
Bijlagen bij de ruimtelijke motivering	57
BIJLAGE 1 ERFINRICHTINGSPLAN HELHUIZERWEG 22	57
BIJLAGE 2 ERFINRICHTINGSPLAN POSTWEG 124	57
BIJLAGE 3 BEELDKWALITEITSPLAN POSTWEG 124	57
BIJLAGE 4 RESULTAAT WATERTOETS HELHUIZERWEG 22	57
BIJLAGE 5 RESULTAAT WATERTOETS POSTWEG 124	57
BIJLAGE 6 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEER POSTWEG 124	57
BIJLAGE 7 BODEMONDERZOEK HELHUIZERWEG 22	57
BIJLAGE 8 BODEMONDERZOEK POSTWEG 124	57
BIJLAGE 9 STIKSTOFONDERZOEK HELHUIZERWEG 22	57
BIJLAGE 10 STIKSTOFONDERZOEK POSTWEG 124	57
BIJLAGE 11 QUICKSCAN NATUURWAARDEN HELHUIZERWEG 22	57
BIJLAGE 12 QUICKSCAN NATUURWAARDEN POSTWEG 124	57
BIJLAGE 13 BRIEFNOTITIE UITVOERBAARHEID PLANNEN	57

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende TAM-omgevingsplan heeft betrekking op de (voormalige) agrarische bedrijfspercelen aan de Helhuizerweg 22 en Postweg 124, beide gelegen in het buitengebied van Holten.

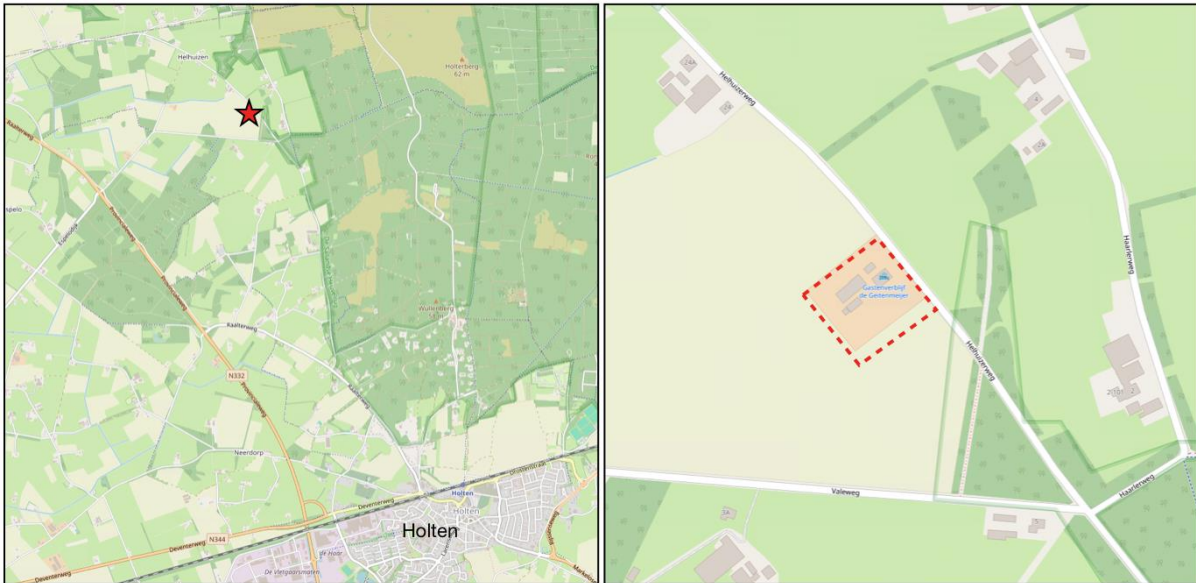
Op het agrarische bedrijfsperceel aan de Helhuizerweg 22 is een geitenhouderij gevestigd. Op het erf staat naast de karakteristieke woonboerderij een garage, een groepsaccommodatie (verblijfsrecreatie), een geitenstal en een werktuigenberging. Het voornemen bestaat om het huidige agrarisch bedrijf, de geitenhouderij, te beëindigen. Daarnaast zal de karakteristieke woonboerderij gesplitst worden in twee reguliere woningen op basis van het besluit ‘delegatie omgevingsplan gemeente Rijssen-Holten’. Voor elke woning zal daarbij een vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 150 m². Verder zullen de bestaande garage, geitenstal en werktuigenberging met een gezamenlijk oppervlakte van 655 m² worden gesloopt. Het bestaande bijgebouw, in gebruik als groepsaccommodatie, zal behouden blijven. Het omliggende terrein/erf zal ten slotte landschappelijk worden ingericht en dienst doen als gezamenlijke tuin en buitenruimte voor de bewoners.

Het voormalige agrarisch bedrijfsperceel aan de Postweg 124 betreft een voormalige melkveehouderijlocatie. Het bedrijf is al ruime tijd beëindigd. Het erf is op basis van het vigerende planologische regime al aangewezen voor een woonfunctie, namelijk ‘Wonen-VAB’. Op het erf staan naast de woning met inwoningsituatie, een garage/berging, een rundveeststal, kapschuur, kapberg en een opslagloods. Het voornemen is om alle bebouwing, met uitzondering van de woning met inwoonsituatie, te slopen en een nieuwe woning te realiseren op basis van Rood voor Rood. Omdat de oppervlakte van op het agrarische bedrijfsperceel (755 m²) onvoldoende is om aan de sloopnorm van 1.000 m² te voldoen, worden sloopmeters (300 m²) van de voorgenoemde locatie aan de Helhuizerweg 22 aangewend. De totale slooppoppervlakte bedraagt zodoende 1.055 m². Het gehele terrein zal ten slotte landschappelijk worden ingepast.

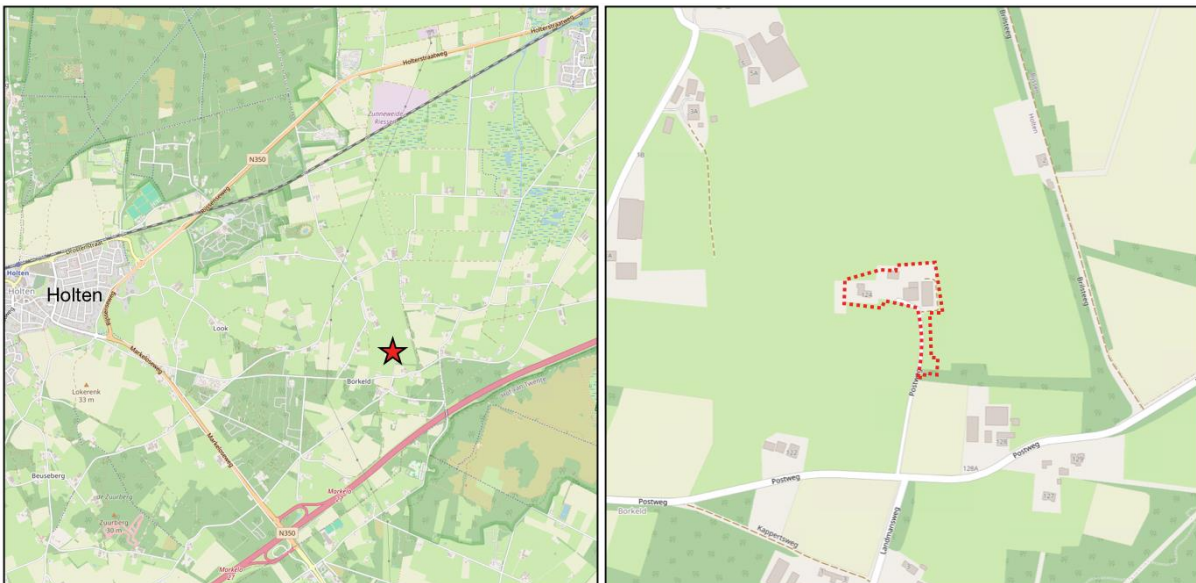
De gemeente Rijssen-Holten heeft middels een principebesluit (11 juni 2024) laten weten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. Het voornemen is echter strijdig met het geldende omgevingsplan Rijssen-Holten. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kader en toont aan de het voornemen in overeenstemming is met ‘een evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

1.2 Ligging van het plangebied

De locaties liggen in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten (zie afbeelding 1.1). De locatie Helhuizerweg 22 ligt ten noorden van de kern Holten en de locatie aan de Postweg 124 ten zuidoosten van de kern Holten. De ligging van de locaties ten opzichte Holten en ten opzichte van de directe omgeving worden weergegeven in afbeelding 1.1 en 1.2.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied aan de Helhuizerweg 22 ten opzichte van Holten en de directe omgeving (Bron: plattekaart.nl, bewerkt)



Afbeelding 1.2 Ligging van het plangebied aan de Postweg 124 ten opzichte van Holten en de directe omgeving (Bron: plattekaart.nl, bewerkt)

1.3 Het omgevingsplan

1.3.1 Geldend omgevingsplan

1.3.1.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit een nieuw en een tijdelijk deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt gevormd door de besluiten die zijn aangewezen in artikel 4.6 van de Invoeringswet

Omgevingswet, de kaarten en besluiten, bedoeld in artikel 3.5, lid 2 en 3 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en de omgevingsplanregels van rechtswege, bedoeld in artikel 22.2, lid 1, Omgevingswet.

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het “Chw Veegplan Buitengebied Rijssen-Holten” van belang, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel. In afbeelding 1.3 en 1.4 zijn uitsneden van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.

Het hiervoor genoemde plan gaat niet meer uit van bestemmingen, maar van functielagen. De gronden binnen het plangebied aan de Helhuizerweg 22 raken de volgende functielagen:

- ‘Agrarisch landschap – gemengde functies’;
- ‘Agrarisch bedrijf Helhuizerweg 22 in Holten’;
- ‘Verblijfsrecreatie flank Holterberg’
- ‘Landschap Westflank Holterberg (deelgebied 2)’.

Daarnaast zijn binnen het plangebied aan de Helhuizerweg 22 de volgende zoneringen van belang:

- Archeologische verwachtingswaarde;
- Parkeernormen;
- Zone hydrologische bescherming;
- Zonering aanwijzing gebied buiten bebouwde kom Wet natuurbescherming;
- Zonering geurgehinderden – buitengebied;
- Zonering risicobronnen in de vorm van opslagtanks.

De gronden binnen het plangebied aan de Postweg 124 raken de volgende functielagen:

- ‘Agrarisch landschap – gemengde functies’;
- ‘Landschap Holter- en Lokerenk en Look (deelgebied 6)’

Daarnaast gelden algemene regels ten aanzien van:

- ‘Woning met inwoning met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing’

Verder zijn binnen het plangebied aan de Postweg 124 de volgende zoneringen van belang:

- Archeologische verwachtingswaarde;
- Parkeernormen;
- Zonering aanwijzing gebied buiten bebouwde kom Wet natuurbescherming;
- Zonering geurgehinderden – buitengebied;
- Zonering risicobronnen in de vorm van opslagtanks.

1.3.1.2 Beschrijving relevante functielagen

In dit geval is voor beide locaties met name de functielaag ‘Agrarisch landschap – gemengde functies’ van belang. Daarnaast is voor de locatie Helhuizerweg 22 de functielaag ‘Agrarisch bedrijf Helhuizerweg 22 in Holten’ van belang. Deze worden hieronder nader beschreven. De overige functies en zoneringen zijn voor de duiding van het planologisch regime minder van belang.

Agrarisch landschap – gemengde functies

Gronden binnen de functielaag ‘Agrarisch landschap – gemengde functies’ mogen worden gebruikt voor onder andere bestaande agrarische bedrijven, bestaande niet-agrarische bedrijven en bestaande (bedrijfs)woningen. Voor het vernieuwen, onderhouden of nieuw bouwen van bouwwerken bij toegelaten bestaand gebruik of toegelaten bestaande functies zijn de regels opgenomen in de algemene of locatiespecifieke artikelen, horend bij dat bestaand gebruik of die bestaande functie.

Agrarisch bedrijf Helhuizerweg 22 in Holten

Voor gronden binnen de functielaag ‘Agrarisch bedrijf Helhuizerweg 22 in Holten’ geldt specifiek dat de volgende functies zijn toegestaan:

- Één karakteristieke bedrijfswoning;
- Vijf boerderijkamers.

1.3.2 Opheffen strijdigheid

De voorgenomen plannen zijn op de volgende punten strijdig met het omgevingsplan:

- Het splitsen van de karakteristieke woonboerderij aan de Helhuizerweg 22 in twee reguliere woningen, aangezien uitsluitend het bestaande aantal (bedrijfs)woningen is toegestaan;
- Het realiseren van een extra woning aan de Postweg 124, aangezien uitsluitend het bestaande aantal (bedrijfs)woningen is toegestaan.

Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggende ruimtelijke motivering toont aan dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn. Hier wordt in hoofdstuk 14 nader op ingegaan.

1.4 Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6);
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7);
- het gebruik van bouwwerken, waaronder de aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7a);
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

In de motivering moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden. In het vervolg van deze ruimtelijke motivering wordt op de betreffende aspecten ingegaan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige situatie. Hoofdstuk 3 en 4 gaan achtereenvolgens in op de gewenste situatie van het plangebied en de bescherming van de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 7 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 8 en 9 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 10 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 en 13 behandelen ten slotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 14 ingegaan op de juridische planverantwoording.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Helhuizerweg 22

De locatie aan de Helhuizerweg 22 ligt aan de westflank van de Sallandse Heuvelrug, in het buurtschap Hlehuizen/Espelo te Holten. Het gebied wordt globaal begrensd door de provinciale weg N332 van Holten naar Nieuw-Heeten, het dorp Holten, de Sallandse heuvelrug en het dorp Nieuw-Heeten in het noordwesten. Het gebied betreft een agrarisch landschap met gemengde functies. In de directe omgeving zijn zowel veehouderijbedrijven als woningen gelegen.

Op het agrarische bedrijfsperceel aan de Helhuizerweg 22 is een geitenhouderij gevestigd. Op het erf staat naast de karakteristieke woonboerderij een garage, een groepsaccommodatie (vijf boerderijkamers), een geitenstal en een werktuigenberging. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied van de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied Helhuizerweg 22 (Bron: topotijdreis.nl, bewerkt)

2.1 Postweg 124

De locatie aan de Postweg 124 ligt ten zuidoosten van het dorp Holten, nabij Borkeld. De locatie ligt op enige afstand van de Postweg en wordt omgeven door agrarische cultuurgronden. Het gebied betreft een agrarisch landschap met gemengde functies. In de directe omgeving zijn zowel veehouderijbedrijven als woningen gelegen.

De locatie betreft een voormalige melkveehouderijlocatie. Het agrarisch bedrijf is echter al vele jaren geleden beëindigd. De bebouwing is in gebruik ten behoeve van paardenstalling, opslag en stalling van eigen onderhoudsmaterieel ten behoeve van de omliggende gronden.

Op het erf staan naast de woning met inwoningsituatie, een garage/berging, een rundveestal, kapschuur, kapberg en een opslagloods. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van het plangebied van de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie plangebied Postweg 124 (Bron: topotijdreis.nl, bewerkt)

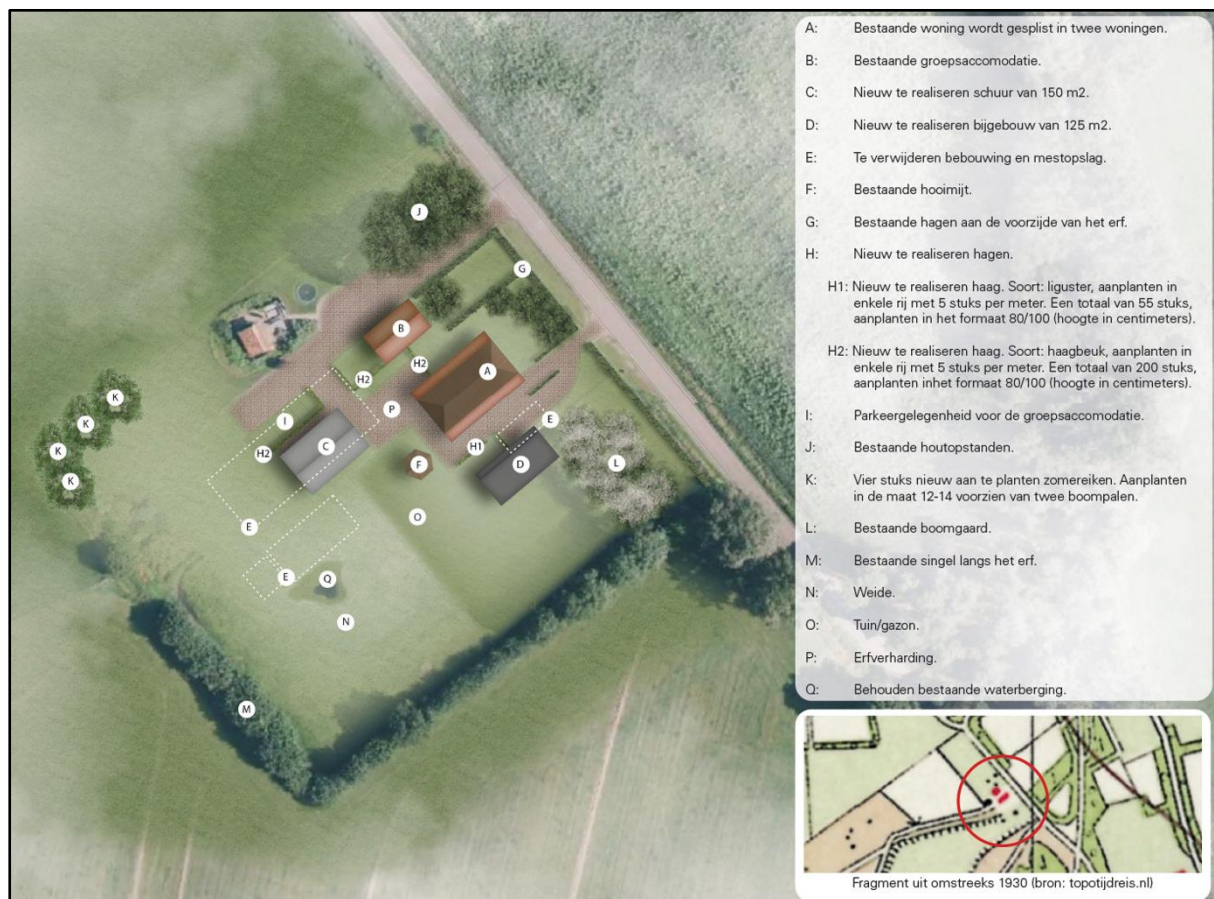
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste situatie

3.1.1 Helhuizerweg 22

Het voornemen bestaat om het huidige agrarisch bedrijf, de geitenhouderij, te beëindigen. Om het erf toekomstbestendig te maken zijn daarnaast enkele plannen opgevat. Allereerst is het plan om de karakteristieke woonboerderij te splitsen in twee reguliere woningen op basis van het besluit ‘delegatie omgevingsplan gemeente Rijssen-Holten’. Voor elke woning zal daarbij een vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 150 m². Daarnaast zullen de bestaande garage, geitenstal en werktuigenberging met een gezamenlijk oppervlakte van 655 m² worden gesloopt. Het bestaande bijgebouw, in gebruik als groepsaccommodatie, zal verder behouden blijven.

De gemeente vraagt voor het meewerken aan het voornemen een adequate landschappelijke inpassing. Hiervoor is een landschapsplan opgesteld, dat is opgenomen in bijlage 1 van deze motivering. De uitvoering van het landschapsplan wordt ook opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit TAM-omgevingsplan. In afbeelding 3.1 is een uitsnede van dit landschapsplan opgenomen. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.3.



Afbeelding 3.1 Erfinrichting plangebied Helhuizerweg 22 (Bron: N+L landschapsontwerpers)

3.1.2 Postweg 124

Het voornemen is om alle bebouwing, met uitzondering van de woning met inwoonsituatie, te slopen en een nieuwe woning te realiseren op basis van Rood voor Rood. Omdat de oppervlakte van op het agrarische bedrijfsperceel (755 m²) onvoldoende is om aan de sloopnorm van 1.000 m² te voldoen, worden sloopmeters (300 m²) van de locatie aan de Helhuizerweg 22 aangewend. De totale slooppoppervlakte bedraagt zodoende 1.055 m².

De gemeente vraagt voor het meewerken aan het voornemen een adequate landschappelijke inpassing. Hiervoor is een landschapsplan opgesteld, dat is opgenomen in bijlage 2 van deze motivering. De uitvoering van het landschapsplan wordt ook opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit TAM-omgevingsplan. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van dit landschapsplan opgenomen. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.3.

Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, welke is opgenomen als bijlage 3.



Afbeelding 3.2 Erfinrichting plangebied Postweg 124 (Bron: N+L landschapsontwerpers)

3.2 Infrastructuur en openbare ruimte

3.2.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeden van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

3.2.2 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Parkeerkencijfers 2024 – basis voor parkeernormering’ van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren’ opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Voor de verkeersgeneratie wordt bij deze publicatie aangesloten.

Voor de parkeercijfers wordt aangesloten de parkeernormennota ‘Nota Parkeernormen 2018’ van de gemeente Rijssen-Holten. In deze nota wordt gebruikt gemaakt van de kencijfers zoals opgenomen in de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)’ van het CROW (inmiddels vervangen door publicatie 744). In de ‘Nota parkeernormen 2018’ wordt, om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen, voor de gehele gemeente uitgegaan van één stedelijkheidsgraad, namelijk ‘matig stedelijk’. Qua stedelijkheidszone wordt uitgegaan van drie stedelijkheidszones, te weten centrum, rest bebouwde kom en buitengebied, waarbij voor centrum de norm voor wonen op 1,0 is gesteld en voor het buitengebied de norm voor wonen inclusief het parkeren voor bezoekers op eigen terrein wordt geregeld en daarmee niet openbaar hoeft te zijn. De kencijfers van het CROW bestaan verder uit een minimum en een maximum. In de ‘Nota parkeernormen 2018’ wordt van het gemiddelde uitgegaan. Afronding op gehele parkeerplaatsen vindt plaats in de laatste berekeningsfase (vaststellen definitieve parkeereis). Cijfers < 0,5 worden naar beneden afgerond en cijfers ≥ 0,5 naar boven.

Qua verstedelijkingsgraad en stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: ‘matig stedelijk’;
- Stedelijke zone: ‘buitengebied’;

Situatie Helhuizerweg 22

De functies op het plangebied aan de Helhuizerweg 22 zullen in de beoogde situatie bestaan uit twee woningen (in de karakteristieke woonboerderij) en vijf boerderijkamers in de groepsaccommodatie. De parkeerbehoefte wordt hieronder weergegeven.

Functie	Parkeerbehoefte	Aantal	Totale parkeerbehoefte
Koop, twee-onder-één-kap	2,4 per woning	2 woningen	4,8
Hotel*	9,0 per 10 kamers	5	4,5
Totaal			9,3

* Voor boerderijkamers zijn geen parkeercijfers opgenomen, daarom is aansluiting gezocht bij de functie hotel ****

De totale parkeerbehoefte bedraagt afgerond 9 parkeerplaatsen. Zoals in 3.1 is te zien, wordt in voldoende parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein.

Functie	Verkeersgeneratie	Aantal	Totale verkeersgeneratie
Koop, twee-onder-één-kap	7,8 per woning	2 woningen	15,6
Hotel*	26,2 per 10 kamers	5	13,1
Totaal			28,7

De totale verwachte verkeersgeneratie bedraagt afgerond 29 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Deze worden via de bestaande in- en uitritten ontsloten op de Helhuizerweg. Gelet op de inrichting van deze weg wordt aangenomen dat deze van ruim voldoende capaciteit is om deze verkeersbewegingen eenvoudig en veilig te verwerken. Ook wordt opgemerkt dat met deze ontwikkeling de verkeersbewegingen behorende bij een agrarisch bedrijf komen te vervallen, wat een positief effect heeft op de verkeersdruk. Geconcludeerd wordt dat het plan verkeerskundig niet voor belemmeringen zorgt.

Situatie Postweg 124

De functies op het plangebied aan de Postweg 124 zullen in de beoogde situatie bestaan uit een vrijstaande woning en een woning met een inwoonsituatie. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van twee vrijstaande woningen. De parkeerbehoefte wordt hieronder weergegeven.

Functie	Parkeerbehoefte	Aantal	Totale parkeerbehoefte
Koop, vrijstaand	2,4 per woning	2 woningen	4,8
Totaal			4,8

** Voor boerderijkamers zijn geen parkeercijfers opgenomen, daarom is aansluiting gezocht bij de functie hotel *****

De totale parkeerbehoefte bedraagt afgerond 5 parkeerplaatsen. Zoals in 3.2 is te zien, wordt in voldoende parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein.

Functie	Verkeersgeneratie	Aantal	Totale verkeersgeneratie
Koop, vrijstaand	8,2 per woning	2 woningen	16,4
Totaal			16,4

De totale verwachte verkeersgeneratie bedraagt afgerond 17 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Deze worden via de bestaande in- en uitrit ontsloten op de Postweg. Gelet op de inrichting van deze weg wordt aangenomen dat deze van ruim voldoende capaciteit is om deze verkeersbewegingen eenvoudig en veilig te verwerken. Daarbij wordt opgemerkt dat de toename minder bedraagt, aangezien al een woning aanwezig is. Geconcludeerd wordt dat het plan verkeerskundig niet voor belemmeringen zorgt.

3.2.3 Conclusie

Het plan voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 4 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN

4.1 Algemeen

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 van het Bkl instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit project.

Onderwerp	Relevante instructieregels Bkl	Relevant voor project?
Kustbescherming	Paragraaf 5.1.5.2	Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van de kust
PKB-Waddenzee en Waddengebied	Paragraaf 5.1.5.3	Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van de Waddenzee en het Waddengebied
Ladder voor duurzame verstedelijking	Paragraaf 5.1.5.4	Ja, zie paragraaf 4.2
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	Paragraaf 5.1.5.5	Ja, zie hoofdstuk 10

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Algemeen

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of er binnen het stedelijk gebied kan worden ontwikkeld. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

De Ladder wordt toegepast bij een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder, is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en een ‘stedelijke ontwikkeling’.

- bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.
- Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel ‘in beginsel’ grenzen.

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



4.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wanneer een plan voorziet in woningen niet meer dan 11 woningen dan kan dit niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Een uitgangspunt hiervoor is de rechtsuitspraak 'ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921'.

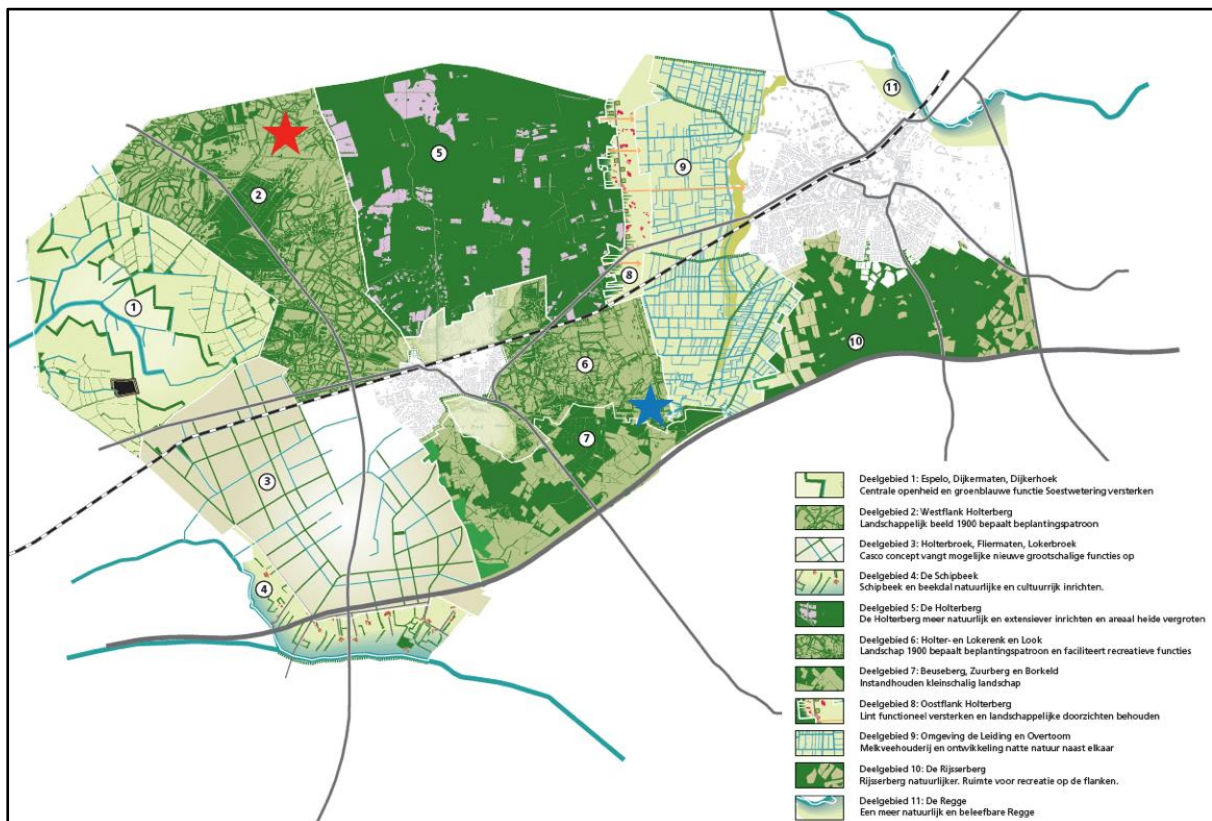
Met de voorgenomen ontwikkeling worden, planologisch gezien, 2 wooneenheden toegevoegd. Eén woning in de bestaande karakteristieke woonboerderij aan de Helhuizerweg 22 en één nieuw te bouwen woning aan de Postweg 124.

Gelet op het vorenstaande is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voldoet aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

4.3 Landschappelijke waarden

4.3.1 Landschapsonontwikkelingsplan

De gemeente Rijssen-Holten heeft een landschapsonontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld (december 2007), waarin het landschap van de gemeente en de omgeving wordt beschreven. Dit LOP bestaat uit een viertal onderzoeksdelen, welke zijn ondergebracht in een drietal rapportages. Een daarvan, de landschapsonontwikkelingsvisie, is de schakel tussen gebiedsbeschrijving en uitvoering. Vanuit de kaders van het streekplan en de reconstructiezonering zijn een aantal hoofdkeuzes opgebouwd. De keuzes en visies op hoofdlijnen zijn vertaald naar een specifieke deelgebieden. Het plangebied aan de Helhuizerweg 22 ligt in deelgebied 2: Westflank Holterberg. Het plangebied aan de Postweg 124 ligt in het deelgebied 6: Holter- en Lonkerenk en Look. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de visiekaart van het LOP opgenomen waarin de ligging van de locaties is aangegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede landschapsonontwikkelingsplan met locatie Helhuizerweg 22 (rode ster) en Postweg 124 (blauwe ster)
(Bron: Gemeente Rijssen-Holten)

4.3.1.2 Deelgebied 2: Westflank Holterberg

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

Opgaven voor deelgebied Westflank Holterberg zijn:

- behoud en versterking van het kleinschalige landschap, als inspiratieborn voor landschapsherstel en -ontwikkeling;
- doorontwikkeling van de grondgebonden landbouw, eventueel in samenhang met kleinschalige vormen van recreatie;
- behoud en versterken van de zichtrelatie met de Holterberg;
- versterken van de betekenis van het landgoed en bos (zowel ten aanzien van natuur, recreatie, landschap en economische functies) in relatie tot de directe omgeving en de Holterberg;
- behoud van historische boerderijen en erven;
- behoud van onverharde wegen.

4.3.1.3 Deelgebied 6: Holter- en Lokerenk en Look

Behoud en versterking van het kleinschalige landschap in combinatie met ruimte voor de aanwezige grondgebonden landbouw en ontwikkeling van recreatie en toerisme staat in dit deelgebied centraal.

De opgaven voor dit deelgebied zijn:

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

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het ‘Landschapsontwikkelingsplan’

De uitgangspunten zoals verwoord in het LOP, behorende bij de deelgebieden 2 en 6, zijn als uitgangspunt genomen bij het opstellen van de erfinrichtingsplannen voor beide locaties. Het betreffen beide kleinschalige landschappen. Dit beeld wordt voor beide locaties versterkt door de aanplant van nieuwe, inheemse, beplanting. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij het LOP.

4.3.2 Conclusie

Het plan houdt in voldoende mate rekening met de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden.



HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER

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

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1 Algemeen

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

5.1.1.2 Vier prioriteiten

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

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

5.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

5.1.2 Instructieregels Rijks (Amvb's)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

5.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het Rijksbeleid

Voorliggend plan betreft een plan waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor dit initiatief.

In de volgende hoofdstukken wordt aangetoond dat het plan voldoet aan de instructieregels van het Rijk en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hoofdstuk 3 en 4 zijn reeds ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

5.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

5.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

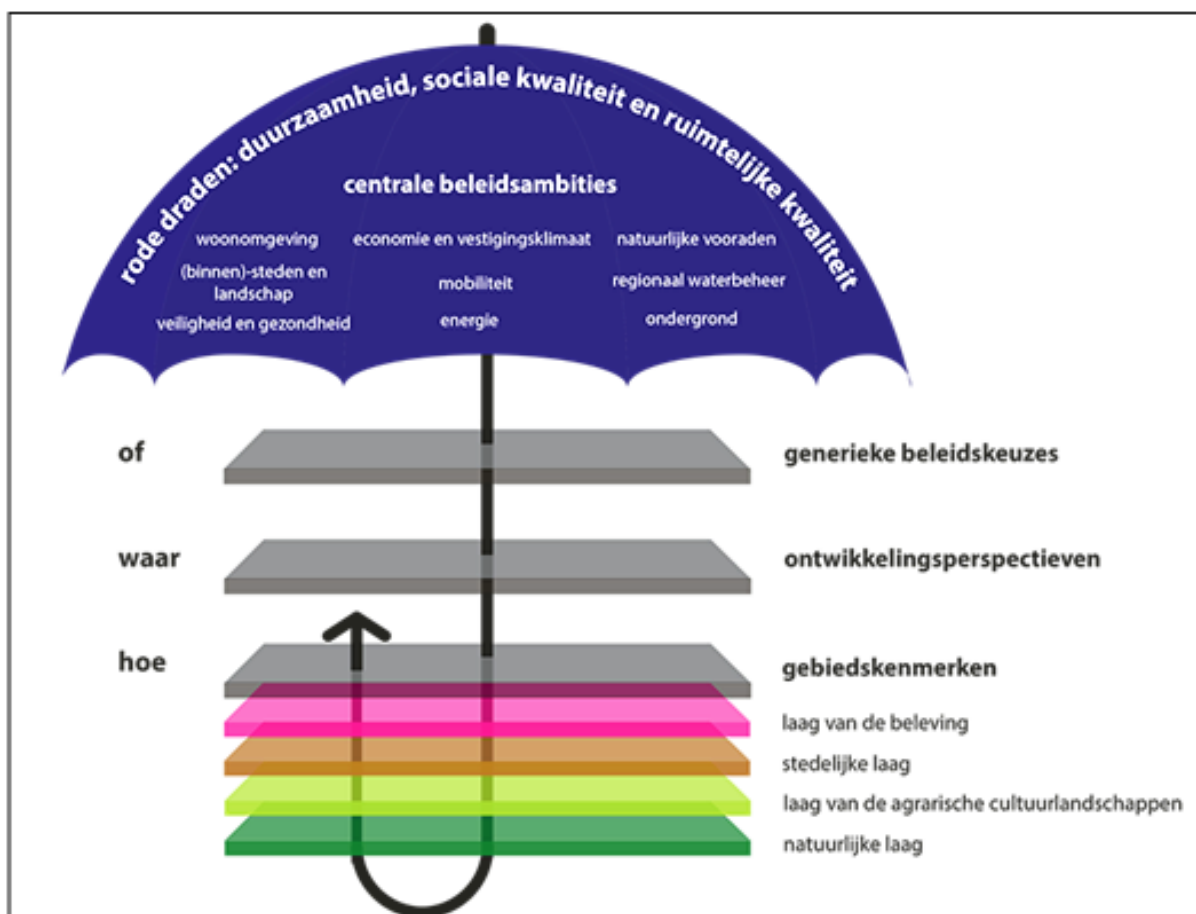
De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. De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

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

5.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.



Afbeelding 5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie 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.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe – gebiedskenmerken

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 worden verstaan 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 is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

5.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel

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

5.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 4.7, 4.8 en 4.9 (ruimtelijke kwaliteit) en artikel 4.11 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) relevant. Hierna wordt op deze artikelen ingegaan.



Artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

1. Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:
 - a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
 - b. de ruimte binnen het bestaand bebouwde gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
 - c. mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.
2. Omgevingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen in de Groene Omgeving die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharderen leggen, als aannemelijk gemaakt is dat:
 - a. (her)benutten van bestaande bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is; en
 - b. mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval wordt in totaal 1.410 m² aan (voormalige) agrarische bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woning met bijgebouw gebouwd aan de Postweg 124, wordt de boerderij aan de Helhuizerweg 22 gesplitst in twee wooneenheden en wordt 150 m² aan bijgebouwen per wooneenheid gerealiseerd. Per saldo is er sprake van een forse vermindering van het bebouwd oppervlak. De beide locaties worden daarnaast landschappelijk ingepast aan de hand van de geldende gebiedskenmerken. Daarmee is er sprake van een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening wordt gehouden met artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.7 (oogmerk ruimtelijke kwaliteit)

Deze paragraaf is gericht op het versterken van ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de OF-, WAAR- en HOE-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel.

Artikel 4.8 (ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit)

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

Artikel 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit, lid 1)

Lid 1:

Omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:

- a) het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de Omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
- b) wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de Omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
- c) inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Artikel 4.11 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, lid 1)

Lid 1:

Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:

- a) daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;
- b) het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en



- c) in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.7, 4.8, 4.9 en 4.11 van de Omgevingsverordening Overijssel

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

- sloop van 1.410 m² aan landschapsontsierende bebouwing;
- beëindiging van een intensieve veehouderijtak (geitenhouderij);
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook hoofdstuk 4), door het plangebied conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

5.2.4.2 Waar- Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de landelijke omgeving van belang. Beide plangebieden liggen in het ontwikkelingsperspectief ‘wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap’.

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

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

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Het ontwikkelingsperspectief biedt ruimte voor een mix van functies, waaronder wonen. De definitieve beëindiging van agrarisch bedrijfsactiviteiten op de locaties aan de Postweg 124 en Helhuizerweg 22 en de transformatie naar reguliere woonpercelen is daarmee een ontwikkeling die goed past binnen dit ontwikkelingsperspectief. Ook past het splitsen van de woonboerderij in twee woningen en het realiseren van een compensatiewoning aan de Postweg 124 hierbinnen. De ruimtelijke kwaliteit wordt ten slotte versterkt door de percelen landschappelijk in te passen. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

5.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘stedelijke laag’ is buiten beschouwing gelaten, aangezien het plangebied ten aanzien van deze laag geen bijzondere kenmerken heeft.

De 'Natuurlijke laag'

Zowel het plangebied aan de Helhuizerweg 22 als het plangebied aan de Postweg 124 zijn op de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Dekzandvlakte en rugen”. In afbeelding 5.2 is dit weergegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede van de “Natuurlijke laag” (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

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

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

Beide locaties zijn ingericht ten behoeve van het voormalig agrarisch bedrijf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. De aard en omvang van de plannen is van een beperkte omvang. Met de landschapsmaatregelen, zoals opgenomen in de erfinrichtingsplannen (zie afbeelding 3.1 en 3.2), wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

Het plangebied aan de Helhuizerweg 22 is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Oude hoevenlandschap”. Het plangebied aan de Postweg 124 is aangeduid met het gebiedstype “Essenlandschap”. Afbeelding 5.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het agrarische cultuurlandschap”.



Afbeelding 5.3 Uitsnede ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Essenlandschap”

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

“Oude hoevenlandschap”

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

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

Toetsing van het initiatief aan de ‘laag van het agrarisch cultuurlandschap’

Het voorliggende TAM-omgevingsplan heeft betrekking op twee bestaande erven. Deze erven zijn al geruime tijd aanwezig en bevinden zich op logische plekken in het landschap (aan de rand van de es/kamp). Hierdoor is de impact van de ontwikkelingen op het landschap beperkt. Door het opruimen van landschapsontsierende bebouwing en de aanplant van inheemse beplanting worden de kenmerkende structuren van het landschap bovendien versterkt.

De ontwikkelingen zijn in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

Laag van de beleving

De beide plangebieden zijn op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van de beleving” aangeduid met het gebiedstype “Donkerte”. Daarnaast is het plangebied aan de Helhuizerweg 22 aangeduid als “Gebieden voor verblijfsrecreatie”. In afbeelding 5.4 is dat weergegeven.



Afbeelding 5.4 Uitsnede ‘Laag van de beleving’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Donkerte”

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

“Gebieden voor verblijfsrecreatie”

Campings, complexen van zomerhuizen/ vakantiewoningen liggen veelal in of gekoppeld aan aantrekkelijke natuurlijke landschappen en/of agrarische cultuurlandschappen. Soms voegen deze voorzieningen kwaliteit toe, meestal liften ze mee op bestaande landschappelijke kwaliteiten. De kwaliteit van het omliggende landschap bepaalt vaak de aantrekkelijkheid van de voorziening. Vaak zijn deze terreinen opgezet op basis van een planmatig basisstramen met een sterk door eindgebruikers gekleurde invulling. Ook komen grootschalige bungalowparken voor met een veel uniformer bebouwingstype en plan opzet. Iedere gebruikersgroep heeft een eigen kwaliteitsprofiel met bijbehorende kwaliteitvoorzieningen.

De ambitie is de verblijfsrecreatie sterker te verbinden met de kwaliteiten van de omgeving en onderdeel uit te laten maken van het hele recreatieve netwerk. Het aanbod wordt hierdoor specifiek en sterker verbonden met de Overijsselse kenmerken. Tegelijkertijd kan de kracht van de sector dan beter worden benut om de kwaliteit van de omgeving te versterken. Zo kan het aanbod van recreatieve verblijfsmogelijkheden verbreden: in NO-Twente verblijf je op een boeren erf, in het wilde hart midden in de bossen met de reeën voor je huisje. In de Wieden-Weerribben vaar je, bij wijze van spreken, naar je lodge in het rietland. Hergebruik van vrijkomende gebouwen en kwaliteitsverbetering van bestaande terreinen zijn belangrijke strategieën.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van de beleving’

Gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkelingen is van een onevenredige toename van het lichtniveau ter plaatse geen sprake. Daarnaast is aan de Helhuizerweg 22 sprake van een bestaande groepsaccommodatie. Deze past binnen het karakter van het erf. Hier vinden geen aanpassingen aan plaats. Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen afbreuk doet aan de “Laag van de beleving”.

5.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

5.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling zijn de hieronder genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

5.3.1 Omgevingsvisie gemeente Rijssen-Holten

5.3.1.1 Algemeen

De omgevingsvisie Rijssen-Holten schetst een toekomstbeeld van de gemeente over tien jaar en geeft inzicht in de doelen en ambities die daarbij centraal staan. Het toekomstbeeld richt zich op de fysieke leefomgeving: alles wat buiten zichtbaar is en nodig is om te kunnen leven, wonen, werken en ontspannen. Dit geldt zowel voor de kernen als voor het buitengebied.

De omgevingsvisie biedt richting, sturing en duidelijkheid over de gewenste ontwikkeling van Rijssen-Holten, ten behoeve van zowel inwoners als samenwerkingspartners die bijdragen aan een toekomstbestendige gemeente. Er wordt gezocht naar een balans tussen het beschermen en benutten van de leefomgeving. Daarnaast geeft de visie richting aan de wijze waarop gewenste ontwikkelingen kunnen worden bevorderd en gefaciliteerd. Er wordt ruimte gemaakt voor datgene wat van belang wordt geacht en ingezet op het behoud van wat gekoesterd wordt. Daarmee vormt de omgevingsvisie een gezamenlijke basis voor een toekomstbestendig Rijssen-Holten, voor de huidige en toekomstige generaties.

Binnen de omgevingsvisie van Rijssen-Holten worden de beleidsuitgangspunten per thema ruimtelijk vertaald en weergegeven op de thematische kaart. Daarbij komen de verschillende deelgebieden van de gemeente tot uitdrukking: de centra, de woonwijken, het bedrijventerrein en het buitengebied.

De thema's die in deze uitwerking centraal staan zijn: leefbaarheid en omgeving, milieu en gezondheid, klimaat en energie, bodem en water, natuur, landschap en groen, mobiliteit, recreatie en toerisme, economie en wonen. Deze thematische benadering maakt inzichtelijk op welke wijze de beleidsuitgangspunten worden toegepast binnen de onderscheiden gebieden en hoe de ruimtelijke ontwikkeling van Rijssen-Holten richting krijgt.

In dit geval ligt het plangebied in het buitengebied. Op de thematische kaart zijn voor het plangebied aan de Helhuizerweg 22 met name de volgende thema's relevant:

- gradiënten biodiversiteit;
- groen in radialen;
- kampenlandschap;
- westflank Holterberg;
- mobiliteit in het buitengebied.

Voor het plangebied aan de Postweg 124 zijn met name de volgende thema's relevant:

- enkenlandschap;
- Holter-, Lokerenk en Look;
- mobiliteit in het buitengebied.



In de hiernavolgende paragrafen wordt nader ingegaan op deze thema's. De toetsing aan de betreffende thema's is met de schuingedrukte tekst weergegeven.

5.3.1.2 Gradiënten biodiversiteit

Op de flanken van de Holter- en Rijsserberg zijn van nature veel gradiënten biodiversiteit aanwezig. Kansen voor biodiversiteit moeten in deze gebieden benut worden.

Door de aanleg van diverse inheemse beplanting op het erf wordt een bijdrage geleverd aan de biodiversiteit. Inheemse beplanting verhoogt de biodiversiteit doordat deze planten precies aansluiten bij de behoeften van lokale insecten, vogels en andere dieren. Ze bieden voedsel, schuilplaatsen en nestgelegenheid en versterken zo de hele voedselketen. Bovendien zijn inheemse soorten beter aangepast aan het lokale klimaat, wat zorgt voor een stabielere en gezondere ecosysteem.

5.3.1.3 Groen in radialen

Het groen in radialen draagt bij aan de beleving van de spinnenwebstructuur van Rijssen-Holten. Ze vormen herkenbare, doorgaande lijnen waarlangs biodiversiteit versterkt wordt. De relatie tussen de bebouwde kern en het omliggende landschap wordt versterkt door deze lijnen aan te kleden met gebiedskarakteristieke beplanting. Fragmentatie van deze lijnen moet vermeden worden. Binnen de radialen gelden per groenelement aanvullende uitgangspunten.

Bomen

Waar mogelijk worden bomen toegepast, waarbij laanstructuur passend is in Holten en in Rijssen toepassing meer luchtig en informeel is. Met uitzondering van cultuurhistorische plekken, landgoederen en het gebied langs de Regge. Op deze plekken is een laanstructuur passend. Soortkeuze draagt bij aan biodiversiteit en cultuurhistorische beleving, waarbij fragmentatie van lijnen vermeden moet worden. Bij bomen in radialen moet een monotype bomen tegen worden gegaan en moet zorg gedragen worden voor variatie in soorten en onderlinge afstanden. Ambitie is om, afwijkend op de algemene doelstelling van 2 m² boomspiegels, boomspiegels in radialen toe te passen van minimaal 4 m². Hierdoor worden de radialen vergroend.

Gras

Binnen de radialen zorgt ruige, bloemrijke onderbeplanting voor vergroting van de biodiversiteit. Toepassen van natuurlijk bermbeheer is de norm, waarbij wordt ingezet op kleurrijke soorten.

Hagen

Hagen in de radialen zijn structuren in de openbare ruimte en een toevoeging voor de biodiversiteit, waarbij soorten afgewisseld worden en beheer meer los en natuurlijk is.

Natuurlijke beplanting

Inheemse soorten, zoals heesters, planten en grassen, als onderbeplanting om de biodiversiteit te vergroten.

Cultuurlijke beplanting

Rond entrees kan gekozen worden voor meer cultuurlijke beplanting om een strakker beeld te creëren en het contrast te markeren. Daarbij mogen de lijnen niet gefragmenteerd raken.

In voorliggend geval is een erfinrichtingsplan opgesteld (zie afbeelding 3.1). Hierin is rekening gehouden met de uitgangspunten. Er worden bomen en hagen aangeplant, aanvullend op de al bestaande beplanting op het erf.

5.3.1.4 Kampenlandschap

Het kampenlandschap wordt gevormd door restanten van een van oorsprong kleinschalig reliëfrijk oud ontginningslandschap met kleine verspreid gelegen akkers en graslanden. Met daarnaast een rijkdom aan beplanten steilranden, houtwallen en gegroepeerde boerderijen. Dit kampenlandschap vinden we nog terug op de flanken van de Holterberg rond Neerdorp en Espelo en bij Dijkerhoek. De ruimtelijke karakteristieken worden gevormd en verwerkt door lijn- en blokvormige beplantingselementen, afgewisseld met open en

gesloten (beplantings-)kamers. We willen de verbinding tussen de essen versterken en de hoogteverschillen benadrukken.

Het voornemen aan de Helhuizerweg 22 heeft betrekking op een bestaand boerenerf. Op het erf bevinden zich al lijnvormige beplantingselementen, zoals de bestaande singels langs het erf. Door de aanplant van zomereiken wordt dit element verder versterkt (zie afbeelding 3.1).

5.3.1.5 Westflank Holterberg

Het coulisselandschap van de Westflank Holterberg is kleinschalig en fijnmazig en wordt gevormd door lijnvormige groenelementen als lanen, singels en houtwallen, oude eenmansessen en erven met sterke beplantingsstructuren. De organische lijnen en de afwisseling tussen open en gesloten landschappen zorgen voor een attractief beeld. Andere landschappelijke kenmerken zijn blokvormige groenelementen en landgoederen. We willen de karakteristieken van het gebied behouden, waarbij het landschappelijke beeld van 1900 het beplantingspatroon bepaalt en recreatieve functies faciliteert.

Het erf aan de Helhuizerweg 22 kent in de huidige situatie al sterke (lijnvormige) beplantingsstructuren, zoals een singel langs de rand van het erf. De beplanting op het erf wordt nog verder aangevuld door de aanplant van bomen en hagen.

5.3.1.6 Mobiliteit in het buitengebied

Het buitengebied van Rijssen-Holten wordt gekenmerkt door een netwerk van landweggetjes, met provinciale en rijkswegen als belangrijkste assen. Het gebied kent een mix van functies, waaronder agrarisch gebruik en recreatie, en wordt bezocht door gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers. Sluipverkeer vormt een aandachtspunt, met risico's voor veiligheid en leefbaarheid.

De gemeente streeft naar concentratie van verkeer op de hoofdassen, het tegengaan van sluiproutes via fysieke en digitale maatregelen, en het waarborgen van toegankelijke bestemmingsroutes. Recreatief gebruik, zoals wandelen en fietsen, wordt gestimuleerd en veilig gefaciliteerd. Hierbij is aandacht voor verbindingen tussen kernen, verbetering van gevaarlijke kruispunten en afstemming met omliggende gemeenten voor fietsverbindingen.

Voor verplaatsingen met de personenauto geldt dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt en sluipverkeer zoveel mogelijk wordt beperkt. Het beleid richt zich op een veilige en rustige leefomgeving, met voldoende ruimte voor recreatie en duurzaam verplaatsingsgedrag.

Beide plangebieden liggen aan relatief rustige gemeentelijke wegen in het buitengebied. Gezien de verkeersgeneratie van de functies op beide locaties (zie paragraaf 3.2.2) is het voornemen niet relevant voor sluipverkeer in het buitengebied. Hiermee wordt geconcludeerd dat het initiatief geen significante invloed heeft op recreatief gebruik, zoals wandelen en fietsen, in de omgeving van het plangebied. Parkeren wordt volledig op eigen terrein gefaciliteerd.

5.3.1.7 Enkenlandschap

Het enkenlandschap is een van oorsprong kleinschalig reliëfrijk oud ontginningslandschap met enkcomplexen (Holterenk en Lokerenk). Er zijn kleine verspreid gelegen akkers en graslanden, een rijkdom aan beplante steilranden, houtwallen, en gegroepeerde boerderijen in de omgeving van de Borkeld en de Biesterij. De gemeente wil in dit landschap het landschapsbeeld van 1900 terugbrengen en versterken daar waar mogelijk.

Voor het plangebied aan de Postweg 124 is een erfinrichtingsplan opgesteld (zie afbeelding 3.2). De hierin voorgestelde nieuwe groenstructuren zorgen ervoor dat het erf weer verankert is met het landschap. De bolacacia's langs de oprijlaan worden vervangen voor lindes, aan de noordzijde komt een klein erfbosje die de compacte opzet benadrukt en omarmen enkele solitaire bomen de randen van het erf.

5.3.1.8 Landschap Holter- en Lokerenk en Look

Het coulisselandschap van Holter-, Lokerenk en Look is kleinschalig en fijnmazig en wordt gevormd door lijnvormige groenelementen als lanen, singels en houtwallen, oude eenmansessen en erven met sterke beplantingsstructuren. De organische lijnen en de afwisseling tussen open en gesloten landschappen zorgen voor een attractief beeld. Andere landschappelijke kenmerken zijn blokvormige groenelementen en landgoederen. We willen de karakteristieken van het gebied behouden, waarbij het landschappelijke beeld van 1900 het beplantingspatroon bepaalt en recreatieve functies faciliteert.

Voor het plangebied aan de Postweg 124 is een erfinrichtingsplan opgesteld (zie afbeelding 3.2). De hierin voorgestelde nieuwe groenstructuren zorgen ervoor dat het erf weer verankert is met het landschap. De bolacacia's langs de oprijlaan worden vervangen voor lindes, aan de noordzijde komt een klein erfbosje die de compacte opzet benadrukt en omarmen enkele solitaire bomen de randen van het erf.

5.3.1.9 Toetsing

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke omgevingsvisie, zoals blijkt uit de toetsing aan de relevante thema's op de thematische kaart.

5.3.2 Kadernota landelijk gebied

5.3.2.1 Algemeen

Op 15 december 2011 heeft de gemeenteraad de Kadernota landelijk gebied vastgesteld. Hierin worden de ruimtelijke beleidskaders beschreven die fungeren als toetsings- en afwegingskader voor ontwikkelingen in het landelijk gebied die niet in het omgevingsplan geregeld zijn. Op 10 maart 2022 is nieuw beleid vastgesteld: het beleidsstuk 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'. Hiermee is de aanvulling op de kadernota (2015) komen te vervallen. Allereerst wordt hierna op de kadernota ingegaan, specifiek op de ambitie ten aanzien van het thema wonen.

5.3.2.2 Thema: 'Wonen'

Algemeen

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

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

Trends

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

Wonen in het buitengebied biedt bij uitstek de mogelijkheden tot het hobbymatig uitoefenen van agrarische activiteiten. Van deze mogelijkheden wordt ook in het landelijk gebied van Rijssen-Holten gebruik gemaakt. Beleid als 'Rood voor Rood' en beleid over vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) stimuleert de

mogelijkheden om in het buitengebied te wonen. Het is te verwachten dat deze trend de komende jaren gaat doorzetten.

5.3.2.3 Toetsing

In voorliggend geval is sprake van het toevoegen van twee woningen, door enerzijds het splitsen van de bestaande woonboerderij aan de Helhuizerweg 22 en anderzijds het realiseren van een compensatiewoning aan de Postweg 124. Het voornemen sluit aan op de toenemende vraag naar woningen in het buitengebied. Daarnaast is de ontwikkeling in lijn met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in het gemeentelijk Rood voor Rood beleid (zie paragraaf 5.3.3) en het besluit ‘delegatie omgevingsplan gemeente Rijssen-Holten’ (zie paragraaf 5.3.4). De ontwikkeling zorgt voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en het op een verantwoordelijke wijze landschappelijk inpassen van het geheel in de omgeving. Omliggende (agrarische) bedrijven ondervinden geen hinder van het planologisch toevoegen van de woningen. Hiervoor wordt verwezen naar de komende hoofdstukken, waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Gezien het voorgenoemde wordt gesteld dat het initiatief voldoet aan de kaders zoals opgenomen in de ‘Kadernota Landelijk Gebied’.

5.3.3 Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied Rijssen-Holten 2024

5.3.3.1 Algemeen

Op 20 maart 2022 is het beleid ‘Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied Rijssen-Holten 2022’ vastgesteld. In december 2024 is dit beleid geactualiseerd. Het doel van dit beleidsstuk is het komen tot een actueel en toekomstbestendig beleid, waar ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied via ‘rood-voor-rood’, 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.

In voorliggend geval zijn voor de gewenste ontwikkelingen op het erf aan de Postweg 124, namelijk het realiseren van een compensatiewoning met bijgebouw in ruil voor de sloop van landschapsontsierende bebouwing, de beleidsuitgangspunten ten aanzien van ‘rood-voor-rood’ beschreven en wordt hieraan, in de cursieve tekst, getoetst.

5.3.3.2 Rood voor rood: Algemene voorwaarden voor deelname

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

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

- De deelgebieden 3 en 4 van het Landschapsontwikkelingsplan. Slopen in deze gebieden is wel mogelijk, maar de slooppeters zullen dan elders ingezet moeten worden. Een uitzondering hierop vormen de randen van deelgebieden 3 en 4. Uitsluitend die randgebieden waar al sprake is van een mix van wonen en werken.
- Een locatie die gelegen is binnen een straal van 250m van een actief (intensief) agrarisch bedrijf of 100m van een actief grondgebonden agrarisch bedrijf is in principe uitgesloten voor de toepassing van compensatiekavels. Tenzij er zich al andere gevoelige functies dichterbij het actieve agrarische bedrijf bevinden. Slopen op deze locaties is wel mogelijk, maar de meters zullen ingezet moeten worden op één van de aangewezen locaties;
- De gebieden die in het omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten vallen onder de basisfunctielaag ‘natuurlandschap’, vanwege het belang en behoud van de natuurlijke functie in deze gebieden. In deze

gebieden zijn in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk vanwege het belang en behoud van de natuurlijke functie;

- De gebieden die zijn gelegen in de zonering ‘reliëf’ (enken) uit het omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten of in het Landschapsontwikkelingsplan als zodanig zijn bedoeld.

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

Het plangebied aan de Postweg 124 ligt in deelgebied 6 van het Landschapsontwikkelingsplan; hier is in paragraaf 4.3 nader op ingegaan. De compensatiewoning bevindt zich op circa 250 meter afstand van het meest nabijgelegen intensieve agrarische bedrijfsperceel (Pasopweg 5-5a). Daarbij wordt aanvullend opgemerkt dat al andere gevoelige objecten ((bedrijfs)woningen) op kortere afstand aanwezig zijn. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in de zonering ‘natuurlandschap’ en/of ‘reliëf’ uit het omgevingsplan ‘Buitengebied Rijssen-Holten’. Het plangebied voldoet daarmee aan de algemene voorwaarden voor deelname aan de Rood-voor-Rood regeling van de gemeente Rijssen-Holten.

5.3.3.3 Sloop van landschapsontsierende bebouwing

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

Nieuwe woningen

Een manier om in het buitengebied een nieuwe woning te realiseren is middels de rood-voor-rood regeling. Belangrijk uitgangspunt hierbij blijft het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, hiervoor geldt in ieder geval de volgende sloopverplichting:

- Er moet minimaal 1000 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden voor één woning;
- Er moet minimaal 1500 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden voor de tweede woning;
- Wanneer een initiatiefnemer niet kan voldoen aan de norm van minimaal 1000 m² of 1500 m², wordt er de mogelijkheid geboden om een compensatiebedrag te storten in het gemeentelijk landschapsfonds. Voorwaarde is dat er voor maximaal 200 m² gecompenseerd kan worden via het afstorten in het landschapsfonds, door een eenmalige storting van €125,- per m²;

De sloopoppervlakte binnen het plangebied aan de Postweg 124 bedraagt 755 m². Dit is onvoldoende om aan de sloopnorm van 1.000 m² te voldoen. Daarom worden sloopmeters van de Helhuizerweg 22 (300 m²) aangewend. De totale sloopoppervlakte bedraagt zodoende 1.055 m².

5.3.3.4 Toetsing

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de aanvulling Kadernota ‘Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied’.

5.3.4 Delegatie omgevingsplan gemeente Rijssen-Holten

5.3.4.1 Algemeen

De raad heeft middels het besluit ‘delegatie omgevingsplan gemeente Rijssen-Holten’ het college de bevoegdheid gegeven een omgevingsplan te wijzigen voor enkele onderwerpen. Eén van deze onderwerpen betreft het splitsen van een woning die op basis van het omgevingsplan buitengebied als karakteristiek of monumentaal is aangeduid. In voorliggend geval is dit van toepassing op de locatie aan de Helhuizerweg 22.

Er gelden algemene voorwaarden en specifieke voorwaarden. Hierna worden eerst de algemene voorwaarden beschreven en vervolgens de specifieke voorwaarden voor het splitsen van een woning die op basis van het

omgevingsplan buitengebied als karakteristiek of monumentaal is aangeduid. Er wordt daarbij, in de cursieve tekst, getoetst.

5.3.4.2 Algemene voorwaarden voor delegatie

Voor elk verzoek om het omgevingsplan te wijzigen gelden in ieder geval de volgende criteria.

Een nieuwe ontwikkeling zoals opgenomen in deze lijst kan plaats vinden als er geen sprake is van:

- a) afbreuk van de stedenbouwkundige structuur;
- b) gevaar voor de verkeersveiligheid;
- c) verslechtering van de sociale veiligheid;
- d) aantasting van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden één en ander aan te tonen door middel van landschappelijke inpassing (landschapsplan);
- e) aantasting van de cultuurhistorische en monumentale waarden;
- f) strijd met het gemeentelijk beleid;
- g) onaanvaardbare verslechtering van de milieusituatie;
- h) onaanvaardbare aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken moeten altijd voldoen aan de redelijke eisen van welstand tenzij een hogere beeldkwaliteit wordt gevraagd;
- i) significante gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van gebieden die in het kader van de Natuurbeschermingswet als beschermd gebied worden aangemerkt.

Het voornemen gaat uit van het beëindigen van het huidige agrarisch bedrijf aan de Helhuizerweg, de geitenhouderij. Om het erf toekomstbestendig te maken wordt de karakteristieke woonboerderij gesplitst in twee reguliere woningen. Voor elke woning zal daarbij een vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 150 m². Daarnaast zullen de bestaande garage, geitenstal en werktuigenberging met een gezamenlijk oppervlakte van 655 m² worden gesloopt. Het bestaande bijgebouw, in gebruik als groepsaccommodatie, zal verder behouden blijven.

- a) *Er is geen sprake van een afbreuk van de stedenbouwkundige structuur. De huidige karakteristieke woonboerderij blijft behouden. Daarnaast wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt, waardoor de situatie ter plaatse verbeterd.*
- b) *Er is geen sprake van gevaar voor de verkeersveiligheid. Doordat de intensieve veehouderij (geitenhouderij) ter plaatse wordt beëindigd, komen de (zware) verkeersbewegingen behorende bij de veehouderij te vervallen. Hierdoor kan gesteld worden dat sprake is van een verbetering.*
- c) *Er is geen sprake van een verslechtering van de sociale veiligheid.*
- d) *Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Een uitsnede hiervan is opgenomen in afbeelding 3.1.*
- e) *Er is geen sprake van een aantasting van de cultuurhistorische en monumentale waarden. De splitsing van de karakteristieke woonboerderij vindt plaats binnen de bestaande bebouwing, waardoor deze behouden blijft. De splitsing biedt tevens mogelijkheden voor een duurzaam beheer en behoud van het erf. Door het splitsen van de woning kunnen de totale onderhoudskosten voor het gehele pand worden verdeeld over de eigenaren van beide woningen. Hierdoor wordt het financieel gezien gemakkelijker om het pand te onderhouden. Hierdoor wordt de kans groter dat het pand behouden blijft.*
- f) *Zoals ook uit de rest van paragraaf 5.3 is gebleken, is hiervan geen sprake.*
- g) *Hiervan is geen sprake. Verwezen wordt naar hoofdstuk 8.*
- h) *Er is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden (zie ook hoofdstuk 8). Daarnaast voldoen de bouwwerken aan e redelijke eisen van welstand.*
- i) *Zoals uit hoofdstuk 9 blijkt is hiervan geen sprake.*

5.3.4.3 Aanvullende voorwaarden splitsen karakteristieke of monumentale woning

Het college is bevoegd om een woning die op basis van het omgevingsplan buitengebied als karakteristiek of monumentaal is aangeduid en een minimale oppervlakte van 200 m² heeft te splitsen in twee woningen.

In aanvulling op de algemene voorwaarden geldt daarbij dat:



- a) het splitsen moet bijdragen aan het versterken of het behoud van de monumentale of karakteristieke waarden en de ruimtelijke kwaliteit moet toenemen;
- b) het hele gebouw aangemerkt kan worden als karakteristiek en
- c) bijbehorende bouwwerken moeten zo gepositioneerd worden dat zij de karakteristieke waarde van het pand en het erf niet aantasten
- d) bij de twee gesplitste woningen zijn maximaal 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan. Als er meer vrijstaande bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn, wordt bij het delegatiebesluit bepaalt of deze gehandhaafd kunnen worden.

Hierna wordt puntsgewijs getoetst aan de aanvullende voorwaarden.

- a) *De splitsing van de karakteristieke woonboerderij vindt plaats binnen de bestaande bebouwing, waardoor deze behouden blijft. De splitsing biedt tevens mogelijkheden voor een duurzaam beheer en behoud van het erf. Door het splitsen van de woning kunnen de totale onderhoudskosten voor het gehele pand worden verdeeld over de eigenaren van beide woningen. Hierdoor wordt het financieel gezien gemakkelijker om het pand te onderhouden. Hierdoor wordt de kans groter dat het pand behouden blijft.*
- b) *Het gehele gebouw is aangemerkt als karakteristiek.*
- c) *Hiervan is sprake (zie afbeelding 3.1). De bijgebouwen worden ondergeschikt aan de karakteristieke woonboerderij gepositioneerd, op het zij/achtererf.*
- d) *Er worden maximaal 2 vrijstaande bijgebouwen gerealiseerd (zie afbeelding 3.1).*

5.3.4.4 Toetsing

Het plan voldoet aan alle voorwaarden van het delegatiebesluit.

5.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid. Het voornemen draagt bij aan de sociaaleconomische vitaliteit van het landelijk gebied, alsmede het versterken van de ruimtelijke kwaliteit door ontsierende bebouwing te slopen en aanvullend te investeren in het landschap.

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSVEILIGHEID

6.1 Algemeen

6.1.1 Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij dit wijzigingsbesluit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

6.1.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Rijssen-Holten streeft naar een veilige woon- en leefomgeving voor haar inwoners, werknemers en bezoekers. In die zin draagt zij een belangrijke verantwoordelijkheid als het gaat om externe veiligheid. Op basis van het 'Externe veiligheidsbeleid Rijssen-Holten' is het uitgangspunt om geen nieuwe risicobronnen toe te voegen in verblijfsgebieden en geldt voor bestaande risicobronnen in verblijfsgebieden een standstillbeginsel/uitsterfbeleid. In de directe omgeving van bestaande en geprojecteerde risicobronnen worden geen kwetsbare objecten geïntroduceerd (wettelijk). Daarnaast is in de directe omgeving van bestaande en geprojecteerde risicobronnen de introductie van beperkt kwetsbare objecten ongewenst.

6.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de veiligheidskaart van de Atlas van de Leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op deze kaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 6.1 is



een uitsnede van bovengenoemde kaart met betrekking tot het plangebied (blauwe cirkels) en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 6.1 Uitsnede kaart veiligheidsinformatie (Bron: Atlas van de Leefomgeving)

Het voorgenomen plan maakt geen risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen mogelijk en vormt daarmee geen risicobron. In de directe omgeving van het plangebied zijn daarnaast geen risicobronnen aanwezig en het plangebied ligt ook niet in een aandachtsgebied. Het onderdeel omgevingsveiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.3 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

7.1 Vigerend beleid

7.1.1 Europees beleid

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

7.1.2 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 klimaatrobuuste 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. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

7.1.3 Provinciaal beleid

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

7.1.4 Beleid Waterschap

In de Watervisie 2030 schetst het Waterschap Rijn en IJssel hoe zij wil werken aan de toekomst samen met andere overheden, bedrijven en kennisinstellingen. Water is daarbij het verbindende element in die samenwerking. De watervisie is dan ook in samenspraak met andere overheden, boeren, burgers, bedrijven en kennisinstellingen tot stand gekomen.

Centraal staat het werken aan een duurzame toekomst. In de watervisie wordt specifiek aandacht geschonken aan het rekening houden met extremere weersomstandigheden en het halen van energie en grondstoffen uit afvalwater, om aan een duurzame toekomst te kunnen werken.

In het Waterbeheerplan 2022-2027 onderschrijft het Waterschap Rijn en IJssel haar verantwoordelijkheden en wettelijk vastgelegde taken zoals zorgen voor een goede bescherming tegen hoog water, voor een goed functionerend regionaal watersysteem en voor het zuiveren van afvalwater. Dit waterbeheerplan is een gezamenlijk product van de waterschappen Vechtstromen, Reest en Wieden, Rijn en IJssel en Groot Salland.

Het waterbeheerplan gaat niet alleen over het werk van het Waterschap, maar ook over de verbinding die van daaruit gelegd wordt met het werk van andere overheden: de provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat en het Rijk. Het waterbeheer schept vaak randvoorwaarden voor gebruikers van het water, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers, zoals burgers, agrariërs en terreinbeheerders, ondernemers en (drinkwater)bedrijven, recreanten en naburige Duitse waterbeheerders.

7.2 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

Het waterschap is geïnformeerd over voorliggende ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets.

Uit de watertoets is gebleken dat voor de locatie Helhuizerweg 22 geen waterbelangen worden geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. De watertoets is opgenomen in bijlage 4 van deze ruimtelijke motivering.

Voor de locatie Postweg 124 geldt dat de korte procedure van toepassing is. De watertoets is opgenomen in bijlage 5 van deze ruimtelijke motivering. Er is contact opgenomen met het waterschap Vechtstromen. Het waterschap heeft aangegeven dat de ruimtelijke relevante wateraspecten van dit plan gering en/of tijdelijk van aard zijn. Het waterschap Vechtstromen heeft geen bezwaar tegen dit plan.

7.3 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

HOOFDSTUK 8 BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties houdt het bevoegd gezag op basis van afdeling 5.1.4 van het Bkl rekening met het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit plan.

Onderwerp	Relevante instructieregels Bkl	Relevant voor het project?
Kwaliteit van de buitenlucht	Paragraaf 5.1.4.1	Ja, zie paragraaf 8.3.
Geluid door activiteiten	Paragraaf 5.1.4.2	Ja, zie paragraaf 8.1.
Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Paragraaf 5.1.4.2a	Ja, zie paragraaf 8.1.
Geluid rond luchthavens	Paragraaf 5.1.4.3	Nee, het plangebied ligt niet nabij een luchthaven.
Trillingen	Paragraaf 5.1.4.4	Nee, het plangebied ligt op 1,7 kilometer (Postweg 124) en 3,5 kilometer (Helhuizerweg 22) afstand van de dichtstbijzijnde spoorlijn.
Slagschaduw van windturbines	Paragraaf 5.1.4.4a	Nee, nabij het plangebied bevinden zich geen windturbines.
Bodemkwaliteit	Paragraaf 5.1.4.5	Ja, zie paragraaf 7.2.
Geur	Paragraaf 5.1.4.6	Ja, zie paragraaf 7.4.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten ‘gezondheid’ en ‘duurzaamheid’ behandeld.

8.1 Geluid door activiteiten

8.1.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreffen gebouwen of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met de in paragraaf 5.1.4.2 Bkl opgenomen instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden gelden op basis van artikel 7.11 Bkl specifieke regels. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties zelf de mate van bescherming tegen geluid.

8.1.2 Situatie plangebied

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid door wegen en spoorwegen

De geluids aandachtsgebieden van Rijks-, provinciale, gemeente-, waterschaps- en spoorwegen worden opgenomen in de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Indien door de wegbeheerder nog geen geluids aandachtsgebieden zijn berekend gelden de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Situatie Helhuizerweg 22

Het plangebied aan de Helhuizerweg 22 bevindt zich nabij de Helhuizerweg. Dit betreft een weg in het buitengebied met een maximumsnelheid van 80 km/u. Het plangebied ligt daarmee binnen het aandachtsgebied van deze weg. Het betreft hier echter een weg die voornamelijk gebruikt wordt voor bestemmingsverkeer; van zwaar vrachtverkeer is niet of nauwelijks sprake. Van ernstige geluidshinder afkomstig van deze weg is dan ook geen sprake. De geluidskaart zoals opgenomen in de Atlas Leefomgeving, waarvan een uitsnede is opgenomen in afbeelding 8.1, toont dit ook aan. Een akoestisch onderzoek naar het geluid van wegen is dan ook niet noodzakelijk.



Afbeelding 8.1 Geluid door wegen (Bron: Atlas Leefomgeving)

Situatie Postweg 124

Het plangebied aan de Postweg 124 bevindt zich binnen het geluids aandachtsgebied van de Rijksweg A1. Om deze reden is een akoestisch onderzoek naar het geluid door wegen uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen in bijlage 6 van deze motivering. Het geluid door de Rijksweg bedraagt hoogstens 52 dB Lden. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de standaardwaarde van 50 dB Lden uit het Bkl. Wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 60 dB Lden uit het Bkl.

Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 52 dB. Er is een gevelwering van minimaal $52 - 33 = 19$ dB benodigd om ter plaatse van de woning aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen. Ten tijde van de toetsing van

het voornemen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende gevelwering om ter plaatse van de woning een binnenniveau van 33 dB te waarborgen.

Geluid door spoorwegen

De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op circa 1,7 kilometer afstand van het plangebied aan de Postweg 124 en circa 3,5 kilometer afstand van het plangebied aan de Helhuizerweg 22. Een akoestisch onderzoek naar het geluid door spoorwegen kan daarom achterwege blijven.

Geluid door industrieterreinen

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een industrieterrein met een geluidproductieplafond (gpp).

Geluid door overige bedrijfsactiviteiten

Om eventuele hinder van overige geluidbelastende activiteiten te beoordelen, wordt gebruik gemaakt van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan ‘het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en milieugevoelige gebouwen anderzijds.’ Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ uit 2009.

In 2024 is er een nieuwe handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering’ uitgebracht. De nieuwe handreiking is bedoeld voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en andere werkterreinen en het inwaarts zonereren daarvan. De handreiking biedt handvatten om op grond van het Bkl een aanvullende regeling in het omgevingsplan op te nemen waarmee geluid- en geurwaarden die normaal op de gevel van een geluids- of geurgevoelig gebouw gelden, op een andere locatie te laten gelden. Gedurende de overgangsfase onder de Omgevingswet is er in veel gevallen echter nog sprake van het omgevingsplan van rechtswege, waar de bestemmingsplannen onderdeel van uitmaken. Hiermee is de zoneringssystematiek uit 2009 nog aan de orde, waardoor de nieuwe handreiking niet aansluit op het omgevingsplan. Daarom kan nog gebruik worden gemaakt van de systematiek uit 2009.

Volgens deze systematiek dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’. Beide locaties liggen in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten, waarbij ter plaatse van de locaties geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Daarom wordt voor dit plan uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen.

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

Situatie plangebied

Bij milieuzonering spelen twee vragen een rol:

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

Externe werking

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een bestaande woonboerderij gesplitst in twee woningen (aan de Helhuizerweg 22) en wordt een compensatiewoning gerealiseerd (aan de Postweg 124). De functie ‘wonen’



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

Interne werking

Situatie Helhuizerweg 22

De milieubelastende functies in de omgeving betreffen uitsluitend enkele agrarische bedrijfspercelen. Het meest nabijgelegen agrarische bedrijfsperceel bevindt zich aan de Haarlerweg 2, op minimaal 170 meter afstand van het plangebied. Ter plaatse is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ geldt voor een dergelijk bedrijf een richtafstand van maximaal 30 meter voor geluid. Hier wordt dan ook ruimschoots aan voldaan.

Situatie Postweg 124

De milieubelastende functies in de omgeving betreffen uitsluitend enkele agrarische bedrijfspercelen. Deze bevinden zich op minimaal 150 meter afstand van het plangebied. De meest nabijgelegen agrarische bedrijfspercelen bevinden zich aan de Pasopsweg 3, 5 en 7. Ter plaatse zijn intensieve veehouderijen toegestaan. Op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ geldt voor dergelijke bedrijven een richtafstand van maximaal 50 meter voor geluid. Hier wordt dan ook ruimschoots aan voldaan.

Er is dan ook geen sprake van geluidhinder als gevolg van de activiteiten van deze bedrijven en omgekeerd worden deze bedrijven niet in hun bedrijfsmogelijkheden beperkt als gevolg van het voornemen.

8.1.4 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt in voldoende mate rekening gehouden met het aspect geluid.

8.2 Bodemkwaliteit

8.2.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu heeft het Rijk voor het aspect bodem instructieregels opgesteld. Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl geeft aan dat een omgevingsplan waarden bevat voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Bij het vaststellen van die waarden wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Een omgevingsplan kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Het omgevingsplan kan ook hogere waarden bevatten dan de waarden, bedoeld in bijlage IIA. Een omgevingsplan bepaalt tevens dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde alleen is toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

8.2.2 Situatie plangebied

8.2.2.1 Situatie Helhuizerweg 22

De bodemkwaliteit is inzichtelijk gemaakt middels een verkennend bodem- en asbestonderzoek, waarvan de resultaten zijn opgenomen in bijlage 7. Hieronder worden de resultaten nader beschreven.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

In de bovengrondmengmonsters en in de ondergrondmengmonsters zijn geen verhogingen aangetroffen.

In het grondwatermonster Pb01wm1 is een lichte verhoging minerale olie aangetoond. In het grondwatermonster Pb02wm1 is een lichte verhoging barium aangetoond.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5707 “asbest in bodem”

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond of de gewogen asbestgehalten zijn ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Druppelzone

Ter plaatse van de druppelzone zijn twee inspectiesleuven gegraven. In het mengmonster van DZ1 is analytisch geen asbest aangetoond.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De waarde voor nader bodemonderzoek (index >0,5) wordt niet overschreden.

De locatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

8.2.2.2 Situatie Postweg 124

De bodemkwaliteit is inzichtelijk gemaakt middels een verkennend bodem- en asbestonderzoek, waarvan de resultaten zijn opgenomen in bijlage 8. Hieronder worden de resultaten nader beschreven.

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

Gehele locatie

In de bovengrondmengmonsters en in de ondergrondmengmonsters zijn geen verhogingen aangetroffen boven de interventiewaarde.

Voormalige dieseltank

In het bovengrondmengmonster zijn geen verhogingen aangetroffen.

Omdat er binnen een boordiepte van 5 m -mv geen grondwater is aangetroffen, is de plaatsing van de peilbuizen met de daarbij behorende grondwateranalyses achterwege gebleven.

Verkennend bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem" & NEN5897 “asbest in puin”

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond of het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Druppelzones

Ter plaatse van de druppelzones zijn twee inspectiesleuven gegraven. In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De waarde voor nader bodemonderzoek (index >0,5) wordt niet overschreden.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.



8.2.3 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. Het plangebied wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

8.3 Luchtkwaliteit

8.3.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze instructieregels gelden rijksomgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Vooral in en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀) en zijn aangewezen in artikel 5.51 lid 2 Bkl.

Voor activiteiten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project valt onder NIBM als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de standaardgevallen niet in betekenende mate valt, zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

8.3.2 Situatie plangebied

Conform artikel 5.54 sub b valt een activiteit onder een NIBM project, indien er sprake is van:

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

Gelet op de aard en omvang van deze gevallen, is er zonder meer sprake van een plan dat ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

8.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.4 Geur

8.4.1 Algemeen

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die



aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringstechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (veehouderijen) en andere agrarische activiteiten.

8.4.2 Situatie plangebied

Zoals geconstateerd in 8.1.2 bevinden zich in de nabijheid van de beide plangebieden enkele agrarische bedrijven. In de meeste gevallen betreffen dit grondgebonden agrarische bedrijven. Hiervoor geldt een vaste afstand van 50 meter (artikel 5.21 omgevingsplan). Aan deze afstand wordt in alle gevallen ruimschoots voldaan. Daarnaast zijn in de omgeving van het plangebied aan de Postweg 124 tevens enkele intensieve veehouderijen aanwezig (Pasopsweg 3, 5 en 7). Deze bevinden zich op minimaal 150 meter afstand van het plangebied en circa 250 meter vanaf de beoogde locatie van de compensatiewoning. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 50 meter voor ruimte-voor-ruimtetoningen (artikel 5.21 omgevingsplan).

8.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.5 Gezondheid

8.5.1 Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van een activiteit optreedt.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd.

8.5.2 Situatie plangebied

Vanwege de voorliggende ontwikkeling komt (planologisch gezien) de mogelijkheid om een veehouderij te exploiteren, met bijbehorende milieubelasting, op twee locaties in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten te vervallen. Dit brengt positieve (neven)effecten met zich mee op de gezondheid in en rondom het plangebied. Daarnaast wordt door uitvoering te geven aan de erfinrichtingsplannen nieuwe beplanting aangelegd, met bijbehorende positieve effecten.

8.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 9 BESCHERMING VAN DE NATUUR

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen het voornemen rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

9.1 Gebiedsbescherming

9.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

9.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

9.1.3 Houtopstanden

Houtopstanden die voldoen aan één van onderstaande criteria vallen onder het beschermingsregime van de Omgevingswet als bepaald in artikel 11.111 van het Bal. Dit geldt voor bossen, houtwallen, heester- en struiklagen, struwelen en beplanting van bosplantsoen. Op basis van dit artikel kan tevens een herplantplicht gelden.

- De houtopstand ligt buiten de 'bebouwde kom houtopstanden' en vormt een zelfstandige eenheid groter dan 10 are (1.000 m²);
- De houtopstand ligt buiten de 'bebouwde kom houtopstanden' en vormt een rijbeplanting van meer dan 20 bomen.



9.1.4 Situatie plangebied

9.1.4.1 Natura 2000-gebieden

Situatie Helhuizerweg 22

Het plangebied bevindt zich op minimaal 380 meter afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is de Sallandse Heuvelrug. Gelet op de ruimte afstand is directe hinder, bijvoorbeeld in de vorm van geluid of lichthinder, uitgesloten. Naast directe hinder kan er ook sprake zijn van indirecte hinder in de vorm van stikstofdepositie. Om dit te beoordelen, is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 9. Hierna wordt ingegaan op de resultaten.

Als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000- gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

Situatie Postweg 124

Het plangebied bevindt zich op circa 700 meter afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is Borkeld. Gelet op de ruimte afstand is directe hinder, bijvoorbeeld in de vorm van geluid of lichthinder, uitgesloten. Naast directe hinder kan er ook sprake zijn van indirecte hinder in de vorm van stikstofdepositie. Om dit te beoordelen, is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 10. Hierna wordt ingegaan op de resultaten.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningsplichtig.

De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

9.2 Soortenbescherming

9.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

9.2.2 Situatie plangebied

Situatie Helhuizerweg 22

Vanwege de beoogde (sloop)activiteiten kan overtreding van de Omgevingswet op voorhand niet uitgesloten worden. Om deze reden is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, waarvan de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 11. Hieronder worden de resultaten toegelicht.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten grondgebonden zoogdieren een voortplantings- en rustplaats en bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats.

Door het slopen van de schuren en verbouwen woning tijdens de voortplantingsperiode van vogels wordt mogelijk een bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezetten nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden, omdat de voorgenomen activiteiten niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten dienen daarom bij voorkeur buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens de voortplantingsperiode van vogels, mits geen bezette nesten verstoord, beschadigd of vernield worden. Indien de voorgenomen werkzaamheden uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode van vogels, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Door het onvoorbereid uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde grondgebonden zoogdieren opzettelijk gedood worden en dat voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, waarvan mogelijk de voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen negatief beïnvloed worden geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling ‘beschadigen/vernielen van voortplantingsplaats en rustplaats’. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden geen beschermde grondgebonden zoogdieren opzettelijk gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot overtreding van een verbodsbepaling. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Omgevingswet.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde amfibieën gedood worden en dat (winter)rust- of voortplantingsplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde amfibieën waarvan mogelijk de vaste (winter)rustplaatsen negatief beïnvloed wordt geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling ‘beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats’. Voor het doden van beschermde amfibieën geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde amfibieën opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde amfibieën gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Omgevingswet.

Situatie Postweg 124

Vanwege de beoogde (sloop)activiteiten kan overtreding van de Omgevingswet op voorhand niet uitgesloten worden. Om deze reden is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, waarvan de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 12. Hieronder worden de resultaten toegelicht.

De voorgenomen ontwikkeling heeft negatieve gevolgen voor verschillende beschermde diersoorten. Als gevolg van het slopen van de gebouwen en het uitvoeren van grondverzet worden mogelijk beschermde dieren gedood en gaan voortplantings- en rustplaatsen verloren. Voor een deel van de soorten die mogelijk negatief beïnvloed worden geldt een vrijstelling voor het beschadigen of vernielen van de voortplantings- of rustplaats. Het doden van dieren kan voorkomen worden door zorgvuldig te werken en het terrein natuurvrij te maken voorafgaand aan de werkzaamheden. De ligboxenstal dient onderzocht te worden naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuizen. Voor de wezel en de egel dient nader onderzoek uitgevoerd te worden. Ook kan beslist worden om nader onderzoek naar de egel en de wezel over te slaan en direct over te gaan op het aanvragen van een omgevingsvergunning voor deze soorten, hiermee moet wel gewacht worden tot het nadere onderzoek naar vleermuizen afgerond is (er kan maar één vergunning aangevraagd worden, mochten verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in de ligboxenstal dienen deze in dezelfde aanvraag meegenomen te worden).

In bijlage 13 is een briefnotitie opgenomen die een doorkijk geeft naar de mogelijke juridische consequenties, indien voorgenoemde soorten worden vastgesteld in het plangebied. De conclusie van de notitie is dat, gelet op de mogelijk aanwezige beschermde waarden in het plangebied en de aard van de voorgenomen ontwikkeling, een belemmering van de realisatie, als gevolg van de aanwezigheid van beschermde diersoorten, op voorhand uitgesloten worden.

9.3 Conclusie

Voor de locatie aan de Postweg 124 geldt dat er nader onderzoek moet plaatsvinden naar de functie van de ligboxenstal voor vleermuizen. Daarnaast moet voor deze locatie nader onderzoek uitgevoerd worden of een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd worden voor het beschadigen of vernielen van de voortplantings- of rustplaats voor wezel en egel. Verder moeten werkzaamheden uitgevoerd worden buiten de voortplantingsperiode van vogels (of broedvogelscan uitgevoerd worden). Ten slotte mogen beschermde grondgebonden zoogdieren of amfibieën niet opzettelijke gedood worden.

Dit staat de voorgenomen ontwikkelingen echter niet in de weg (zie ook bijlage 13). Voorafgaand aan de sloop van de bebouwing zal nader onderzoek plaatsvinden en worden, indien nodig, passende maatregelen getroffen. De uitvoering is geborgd in een voorwaardelijke verplichting in de planregels (artikel 4.4.3). Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur.

HOOFDSTUK 10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

10.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

10.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

In dit geval geldt ter plaatse van het plangebied aan de Helhuizerweg 22 en Postweg 124 de functie/zone ‘archeologische verwachtingswaarde middelhoog’. Voor gebieden binnen deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 5.000 m². Daarnaast geldt ter plaatse van het plangebied aan de Helhuizerweg 22 deels de functie/zone ‘archeologische verwachtingswaarde hoog’. Voor gebieden binnen deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m². Met dit plan is daar geen sprake van. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

10.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover relevant in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

In dit geval gaat het niet om de sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Wel is ter plaatse van het plangebied aan de Helhuizerweg 22 sprake van een karakteristieke woonboerderij. Deze blijft behouden. Ook liggen er in de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten die door de ontwikkeling aangetast kunnen worden.

10.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.



HOOFDSTUK 11 M.E.R.- BEOORDELING

11.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor een plan een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

11.2 Situatie plangebied

De beëindiging van een (intensieve) veehouderij is gelet op de effecten op het milieu een positieve ontwikkeling. De realisatie van twee nieuwe woningen is gelet op de aard en omvang dusdanig kleinschalig dat kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 4 tot en met 11 dat dit wijzigingsbesluit geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

11.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 12 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

12.1 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

12.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

12.2.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

De initiatiefnemers hebben de omwonende burens aan de Postweg 128 en Helhuizeweg 24 op de hoogte gebracht van de plannen. Deze hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de plannen.

12.2.2 Afstemming overlegpartners

Het plan is voorgelegd aan de relevante overlegpartners.

12.2.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het wijzigingsbesluit voor een periode van zes weken ter inzage heeft

HOOFDSTUK 13 JURIDISCHE VERANTWOORDING

13.1 Inleiding

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

13.2 Opzet van de regels

13.2.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 1.3.2 is aangegeven, betreft het hier een TAM-omgevingsplan. Het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit de planregels en de bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels voor activiteiten;

13.2.2 Preambule

Om duidelijk te maken hoe dit TAM-omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden:

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de transformatie van de locaties Postweg 124 te Holten en Helhuizerweg 22 te Holten. Voor de locatie Postweg 124 gaat het om de transformatie van een erf met een woning met inwoonsituatie en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing naar een erf met een woning met inwoonsituatie en een compensatiewoning met bijgebouw. Voor de locatie Helhuizerweg 22 gaat het om het splitsen van de karakteristieke woonboerderij in twee reguliere woningen waarbij voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en per woning een vrijstaand bijgebouw wordt gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 150 m². Het plan is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22y) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22y van het omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22y' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22y' gelezen worden.

13.2.3 Toepassingsbereik

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de ‘oude’ standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, wordt in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

Artikel 3 (Toepassingsbereik)

1.
 - a. Het Chw Veegplan buitengebied Rijssen-Holten (NL.IMRO.1742.BPB2023000-0401) is niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid.
 - b. Voor zover de begripsbepalingen en de wijze van meten van plannen op de locatie bedoeld in het derde lid afwijken van de bepalingen uit dit hoofdstuk, gaat dit hoofdstuk voor bij de uitleg van hoofdstuk 22o.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk. Als de regels uit afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3, in de toekomst een andere plek in de structuur van het omgevingsplan krijgen, blijven die regels van overeenkomstige toepassing met inachtneming van de daarop doorgevoerde wijzigingen.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22y Buitengebied Holten, Helhuizerweg 22 en Postweg 124 waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand - zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.
4. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk. Als de regels uit paragraaf 22.5.2 in de toekomst een andere plek in de structuur van het omgevingsplan krijgen, blijven die regels van overeenkomstige toepassing met inachtneming van de daarop doorgevoerde wijzigingen.

13.2.4 Begripsbepalingen

Het TAM-omgevingsplan is een regeling opgesteld op grond van de Omgevingswet en maakt onderdeel uit van het nieuwe deel van het omgevingsplan. De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet zijn van rechtswege van toepassing op regelingen op grond van de Omgevingswet (art. 1.1 Omgevingswet) en dus ook op het TAM-omgevingsplan. Begripsbepalingen in dit TAM-omgevingsplan kunnen niet afwijken van begripsbepalingen uit de Omgevingswet. Het TAM-omgevingsplan bevat daarom uitsluitend aanvullende begripsbepalingen.

Tevens zijn de begripsbepalingen uit de AMvB's en Omgevingsregeling van toepassing verklaard. Begripsbepalingen uit de AMvB's en de Omgevingsregeling zijn namelijk niet rechtstreeks van toepassing op het omgevingsplan.

13.2.5 Aanvraagvereisten

In paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. binnenplanse afwijkingen uit bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op dit TAM-omgevingsplan, aangezien deze onderdeel is van het nieuwe deel van het omgevingsplan. In het toepassingsbereik is in lid 5 daarom de volgende bepalingen opgenomen:

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk. Als de regels uit paragraaf 22.5.2 in de toekomst een andere plek in de structuur van het omgevingsplan krijgen, blijven die regels van overeenkomstige toepassing met inachtneming van de daarop doorgevoerde wijzigingen.

13.3 Verantwoording van de regels

In deze paragraaf wordt aangegeven welke functie zijn toegedeeld aan de locaties binnen het plangebied. Voor wat betreft de gebruiks- en bouwregels per functie is aansluiting gezocht bij het omgevingsplan “Chw Omgevingsplan Buitengebied Rijssen-Holten”.

Wonen – RvR

De te realiseren compensatiewoning is voorzien van de functie ‘Wonen – RvR’. De gronden zijn ter plaatse hoofdzakelijk bestemd voor het wonen met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten en parkeerplaatsen. In de beoordelingsregels zijn maatvoeringseisen voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken opgenomen. Zo is bepaald dat per functie één woning is toegestaan. Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan tot een maximum oppervlak van 150 m² per woning. Per perceel zijn maximaal 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Wonen – karakteristiek - twee – aaneen

Het erf aan de Helhuizerweg 22 is voorzien van de functie ‘Wonen – twee – aaneen’. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen in ten hoogste twee woningen met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten en parkeerplaatsen. Ook is opgenomen dat een groepsaccommodatie is toegestaan. In de huidige situatie zijn vijf boerderijkamers toegestaan. Aangezien in de nieuwe situatie geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf, is het passend om deze als plattelandskamers aan te merken. In de bouwregels zijn maatvoeringseisen voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken opgenomen. Zo is bepaald dat per functie twee woningen zijn toegestaan, met dien verstande dat deze uitsluitend twee-aan-één worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan tot een maximum oppervlak van 150 m² per woning. Per perceel zijn maximaal 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Wonen - VAB

De bestaande woning met inwoonsituatie is voorzien van de functie ‘Wonen-VAB’. Deze gronden mogen worden gebruikt voor het wonen in bestaande woningen en bestaande inwoonsituatie, met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen zoals groen, landschappelijke inpassing zoals tuinen en/of erfbeplanting.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Helhuizerweg 22

Bijlage 2 Erfinrichtingsplan Postweg 124

Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan Postweg 124

Bijlage 4 Resultaat watertoets Helhuizerweg 22

Bijlage 5 Resultaat watertoets Postweg 124

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeer Postweg 124

Bijlage 7 Bodemonderzoek Helhuizerweg 22

Bijlage 8 Bodemonderzoek Postweg 124

Bijlage 9 Stikstofonderzoek Helhuizerweg 22

Bijlage 10 Stikstofonderzoek Postweg 124

Bijlage 11 Quickscan natuurwaarden Helhuizerweg 22

Bijlage 12 Quickscan natuurwaarden Postweg 124

Bijlage 13 Briefnotitie uitvoerbaarheid plannen

