



Toelichting

Sangeldijk 10 te Holten

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22s Buitengebied Holten, Sangeldijk 10

Plannummer: NL. IMRO. 1742.TAMB2025004-0401

DE
OMGEVINGS
ADVISEURS.

Colofon

Toelichting TAM IMRO

Sangeldijk 10 7451 MG Holten

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22s
Buitengebied Holten, Sangeldijk 10
Plannummer: NL. IMRO. 1742.TAMB2025004-0401

Datum: 13 november 2025
Gewijzigd: 9 maart 2026
Versie: Vastgesteld

In opdracht van:

Initiatiefnemer
Sangeldijk 10
7451 MG Holten

Opgesteld door:

De Omgevingsadviseurs
Dokter Stolteweg 2
8025 AV Zwolle
deomgevingsadviseurs.nl

Adviseur: JK

☎ (06) 83 77 67 71

✉ j.kamphuis@deomgevingsadviseurs.nl

De vermelde medewerkers in deze rapportage gaan akkoord met openbaring van zijn of haar persoonsgegevens in het kader van de AVG-privacy wetgeving.

DE
OMGEVINGS
ADVISEURS.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Het omgevingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Huidige situatie	8
3	Toekomstige situatie	9
3.1	Vorbereiding/Verkenningstase	9
4	Beleid en regelgeving	10
4.1	Rijksbeleid en Rijksregels	10
4.2	Provinciaal beleid en provinciale regels.....	12
4.3	Gemeentelijk beleid.....	19
5	Aspecten van de Fysieke leefomgeving	25
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	25
5.2	Geluid door activiteiten	26
5.3	Luchtkwaliteit.....	27
5.4	Geur	27
5.5	Bodemkwaliteit	29
5.6	Omgevingsveiligheid	29
5.7	Milieuozonering	31
5.8	Ecologie	33
5.9	Archeologie & Cultuurhistorie	34
5.10	Trillingshinder	35
5.11	Wateraspecten	36
5.12	Verkeer en parkeren.....	38
5.13	M.e.r.-beoordeling	38
6	Juridische aspecten en planverantwoording	41
7	Uitvoerbaarheid	43
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	43

7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
-----	--	----

Bijlagen:

Bijlage 1: Inrichtingstekening Sangeldijk 10

Bijlage 2: Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Bijlage 3. Bijlage 3 Toelichting stikstofrapportage Sangeldijk 10 te Holten sloop- en bouwfase

Bijlage 1 bij bijlage 3: Realisatiefase Sangeldijk 10 te Holten (AERIUS-kenmerk Ry4ab5T4dAwQ)

Bijlage 2 bij bijlage 3: Beoogde situatie Sangeldijk 10 te Holten (AERIUS-kenmerk RPoYeXdr2XVK)

Bijlage 3 bij bijlage 3: Gecombineerde berekening Sangeldijk 10 te Holten (AERIUS-kenmerk RPKN2AX4Lrpv)

Bijlage 4: Digitale watertoets

Bijlage 5: Participatieverslag

Bijlage 6: Quicksan flora en fauna

1 Inleiding

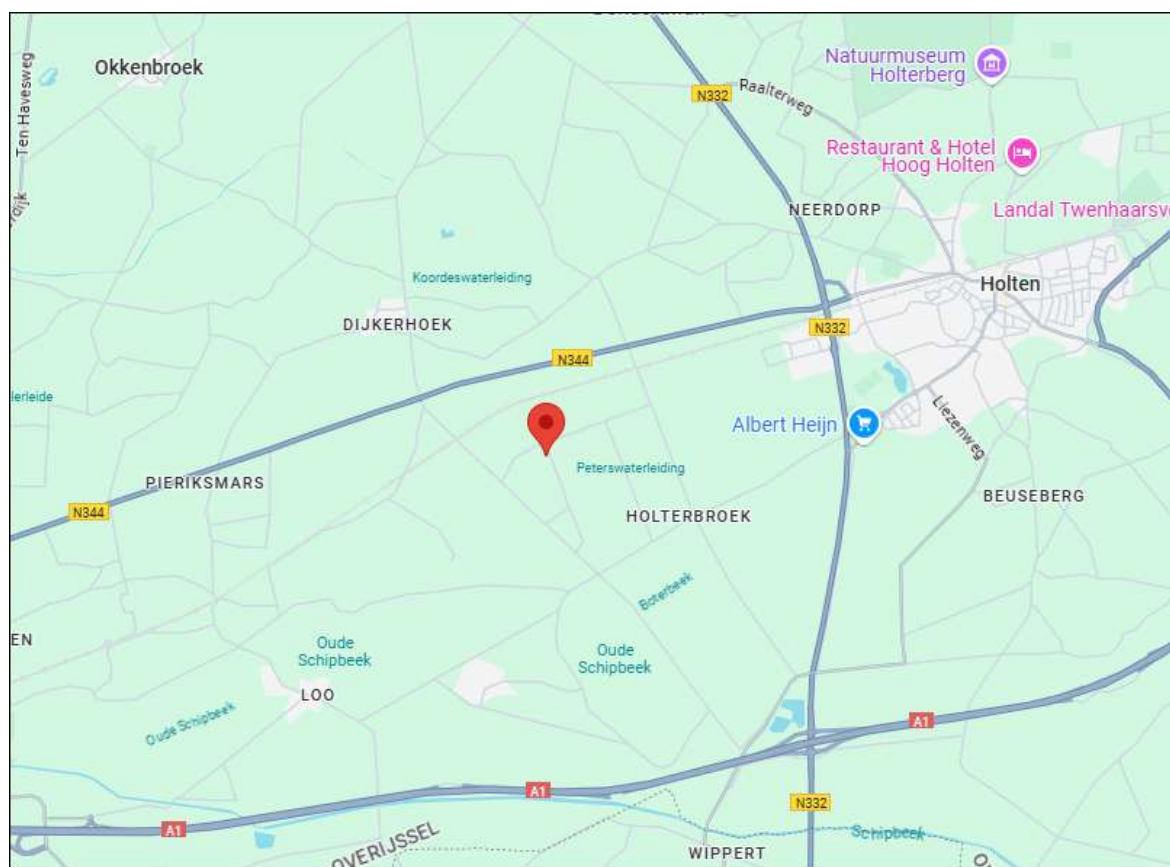
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een veehouderijbedrijf op de locatie Sangeldijk 10 te Holten. Initiatiefnemer neemt deel aan de landelijke beëindigingsregeling veehouderijen (Lbv-regeling), waarmee de veehouderijactiviteiten definitief worden gestaakt. Op de locatie worden geen landbouwhuisdieren meer gehouden. Ten behoeve van de beëindiging van het melkveebedrijf wordt de ligboxenstal en de jongveestal gesloopt. Het bedrijf wordt voortgezet als akkerbouwbedrijf ten behoeve van het bewerken van 40 hectare landbouwgrond. De werktuigenberging blijft volledig intact voor de akkerbouwtek. Dit gebouw biedt ruimte voor het stallen van werktuigen en de opslag van zaad en pootgoed. Op de plek van de jongveestal komt een nieuwe schuur van 790 m², 150 m² van deze schuur wordt gebruikt voor de privéberging. Het overige deel wordt gebruikt ten behoeve van de akkerbouwtek. Met deze ontwikkeling wordt de functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' omgezet naar 'Bedrijf-niet agrarisch' en de functie 'Agrarisch landschap – gemengde functies'.

1.2 Ligging van het plangebied

De planlocatie bevindt zich ten zuidwesten van Holten, aan de Sangeldijk. Kadastraal is het plangebied geregistreerd onder gemeente Holten, sectie H, met perceelnummer 555.

Afbeelding 1 toont de ligging van het plangebied ten opzichte van haar omgeving, gemarkeerd met een rode bullet. In afbeelding 2 is een luchtfoto van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging plangebied



Afbeelding 2: Luchtfoto plangebied Sangeldijk 10 te Holten

1.3 Het omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het 'Omgevingsplan gemeente Rijssen-Holten'. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het tijdelijke omgevingsplan zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit de volgende documenten:

- Welstandsnota Rijssen-Holten (vastgesteld 31 mei 2012);
- Buitengebied Rijssen-Holten (vastgesteld 1 november 2012);
- Parapluplan parkeernormen (vastgesteld 18 oktober 2018);
- Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten (vastgesteld 24 juni 2021);
- Parapluplan risicobronnen in de vorm van opslagtanks (vastgesteld 3 oktober 2022);
- Chw parapluplan implementatie Omgevingswet Rijssen-Holten (vastgesteld 21 december 2023);
- Chw Veegplan Buitengebied Rijssen-Holten (vastgesteld 25 april 2024);
- Omgevingsplan gemeente Rijssen-Holten (vastgesteld 22 juni 2024);
- TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m Buitengebied, verbranden snoeiafval buiten een installatie (vastgesteld 30 januari 2025).

Ter duiding van het planologisch regime is met name het CHW Veegplan buitengebied Rijssen-Holten van belang. Afbeelding 3 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende plan, waarbij het plangebied rood omlijnd is.



artikel 156 Agrarisch bedrijf Sangeldijk 10 in Holten

156.1 Functieomschrijving

Voor het agrarisch bedrijf geldt de [algemene functieomschrijving en de aanwijzing van gebieden voor grondgebonden agrarische bedrijven in het grootschalig landschap](#).

Voor de bedrijfswoning geldt de [algemene functieomschrijving en de aanwijzing van gebieden voor bedrijfswoningen](#).

Afbeelding 3: Uitsnede plangebied uit het CHW-veegplan buitengebied Rijssen-Holten

Op basis van het voorgenoemde veegplan heeft het plangebied de functie 'Agrarisch – Agrarisch grondgebonden bedrijf in het grootschalig landschap'. Verder is het plangebied voorzien van de gebiedsaanwijzing 'reconstructiewetzone landbouwontwikkelingsgebied'.

1.3.1 Opheffen strijdigheid

De voorgestelde functiewijziging naar de functie 'Bedrijven (niet-agrarisch)' is in strijd met de gebruiksregels van het tijdelijke omgevingsplan, aangezien het perceel dan voor woondoeleinden wordt gebruikt. Onder de omgevingswet is het mogelijk de bedrijfsfunctie om te zetten naar een woonfunctie via een TAM-omgevingsplanwijziging. In samenwerking met de gemeente wordt een TAM-omgevingsplan opgesteld, waarvoor dit document als toelichting dient.

De gemeente heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief. Deze toelichting laat zien dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen de functiewijziging. De genoemde voorwaarden worden in dit document verder besproken.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgen de hoofdstukken die de onderbouwing van de voorgestelde activiteit bieden. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie. In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie toegelicht, inclusief de voorbereiding en verkenningsfase. Hoofdstuk 4 behandelt het Rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op diverse planologische aspecten die van belang zijn voor de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 6 bespreekt juridische aspecten en hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Huidige situatie

In de huidige situatie is er sprake van een melkveehouderijbedrijf op de locatie de Sangeldijk 10 te Holten. Dit bedrijf omvat een bedrijfswoning, een ligboxenstal met melkstal, een jongveeststal, een werktuigberging en meerdere sleufsilo's. Zie afbeelding 4 hieronder ter illustratie.



Afbeelding 4: Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich in een agrarische omgeving, waar diverse agrarische bedrijven zijn gevestigd, afgewisseld met enkele woningen. De locatie is gelegen aan de Sangeldijk, een rustige weg die voornamelijk bestemd is voor lokaalverkeer.

3 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer neemt deel aan de landelijke beëindigingsregeling veehouderijen, waarmee de veehouderijactiviteiten definitief worden gestaakt. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt de ligboxenstal (gebouw D) met een oppervlakte van 1.812 m² gesloopt, ook de jongveestal (gebouw B) van 338 m² wordt gesloopt. Totaal wordt er 2.150 m² gesloopt. De werktuigenberging van 355 m² (gebouw C) blijft volledig in dienst van de geplande akkerbouwtak van 40 hectare en zal worden gebruikt voor het stallen van werktuigen en de opslag van zaad en pootgoed. Op de plek van de ligboxenstal wordt een nieuwe schuur van 790 m² (gebouw J) gerealiseerd ten behoeve van de akkerbouwtak, 150 m² van deze nieuwe schuur wordt gebruikt voor de privéberging. In de afbeelding hieronder zijn de gebouwen weergegeven (zie ook bijlage 1). De overige sloopmeters worden vastgelegd in de sloopmeterregistratie, dit gaat om 1.360 m². Deze sloopmeters kunnen eventueel in een later stadium ingezet worden voor de realisatie van een woonkavel.



Afbeelding 5: Beoogde situatie plangebied (bron: ruimtelijk kwaliteitsplan N+L)

3.1 Voorbereiding/Verkenningfase

Het plan is ingediend als vooroverleg bij de gemeente. De gemeente heeft haar bevindingen vastgelegd in de brief van 17-10-2024 (antwoord vooroverleg). De gemeente is bereid medewerking te verlenen, op basis van de volgende voorwaarden:

- Bij een uitwerking moet een nieuwe landschappelijk ingepaste opzet worden opgesteld, waarmee sprake is van een landschappelijke inpassing. Het landschapsplan zal planologisch vastgelegd worden.
- De gemeente ziet in de vervolgfase graag een uitwerking van de invulling van de te behouden bebouwing (355m²) (ook op schets).
- De sloopmeters zullen geregistreerd worden middels de sloopmeterregistratieregeling en kunnen de komende 10 jaar nog in worden gezet voor een rood voor roodproject.

Om het plan mogelijk te maken is het noodzakelijk om een procedure tot wijziging van het omgevingsplan te doorlopen. In verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 wordt gebruik gemaakt van de TAM-IMRO procedure.

4 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de activiteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl).

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

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. Die komen 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.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Voor welke onderwerpen gelden rijksinstructieregels? Om enig gevoel te krijgen bij de onderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat, sommen we de hoofdonderwerpen hieronder op.

- 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.

4.1.3 Toetsing Rijksbeleid

De leefomgevingskwaliteit omvat zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het plan heeft een positief effect op beide aspecten. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke elementen conform het erfinrichtingsplan. Daarnaast wordt bijgedragen aan de milieukwaliteit. Met het wijzigen van de functie wordt zowel het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf als een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf uitgesloten. Daarnaast zal de geurhinder afnemen wanneer geen dieren meer worden gehouden. Door de staking van de veehouderij, met als gevolg dat de ammoniakemissie aanzienlijk zal afnemen, wordt bovendien bijgedragen aan verbetering en bescherming van de natuur. Tot slot is van belang dat initiatiefnemers de overstap maken naar akkerbouw, waardoor op verantwoorde wijze duurzaam voedsel kan worden geproduceerd. Door tevens lichte bedrijfsactiviteiten uit te kunnen oefenen, wordt een nieuwe functie toegekend aan de bedrijfsgebouwen. Op deze wijze wordt leegstand van agrarische opstallen en verrommeling voorkomen.

4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Provinciale Staten van Overijssel hebben op 12 april 2017 de Omgevingsvisie Overijssel 2017 (hierna: de omgevingsvisie) vastgesteld. Naderhand is de omgevingsvisie meerdere malen geactualiseerd. De laatste actualisatie dateert van 8 november 2023. In de omgevingsvisie schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. De provincie Overijssel is bezig met een nieuwe omgevingsvisie welke in 2026 definitief moet worden. Onderaan deze paragraaf wordt een doorkijk geboden naar van het voornemen in relatie tot deze ontwerp-omgevingsvisie.

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

- Bij duurzaamheid horen de volgende vier ambities:
 - o een klimaatbestending Overijssel;
 - o een duurzame energiehouding;
 - o het sluiten van kringlopen;
 - o het beter benutten van bestaande ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur
- bij ruimtelijke kwaliteit horen de volgende zeven ambities:
 - o natuur als ruggengraat;
 - o een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel;
 - o voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;
 - o brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur;
 - o zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
 - o het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken;
 - o sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.
- bij sociale kwaliteit horen de volgende drie ambities:
 - o het Overijssels 'noaberschap' koesteren;
 - o stimuleren van culturele identiteit;
 - o verbinden van de lokale kennis en energie met de ontwikkeling van provinciaal beleid en de uitvoering van ruimtelijke opgaven.

Centrale beleidsambitie en provinciale belangen

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

1. Woonomgeving: goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst;
2. Economie en vestigingsklimaat: een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie met flexibele vestigingsmogelijkheden; naast kennisintensieve maakindustrie, mkb en logistiek ook voor topsectoren, ondernemingen, start-ups en zzp'ers;
3. Natuur: een gezonde en aantrekkelijke natuur voor mensen, dieren en planten; een natuur die beleefd en gebruikt kan worden, kan profiteren van (economische) ontwikkelingen en rijk is aan plant- en diersoorten (biodiversiteit);
4. (Binnen-)steden en landschap: versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijk, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel;

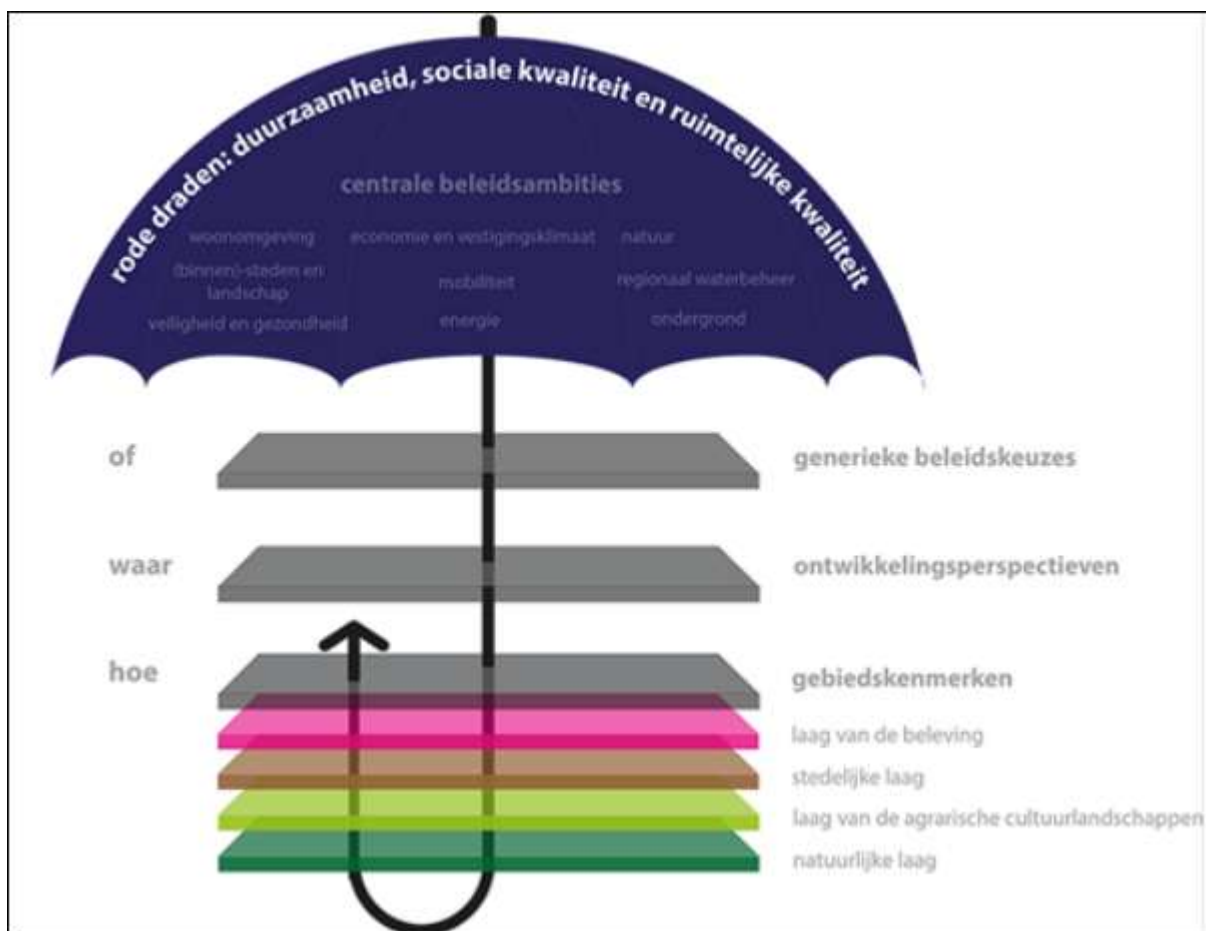
5. Mobiliteit: een veilige, betrouwbare (tijdsduur) en vlotte (keten)reis van personen en goederen van en naar stedelijke netwerken binnen en buiten Overijssel;
6. Regionaal waterbeheer: watersystemen met goede ecologische en chemische kwaliteit, die voor de lange termijn klimaatbestendig, veilig en leefbaar zijn;
7. Veiligheid en gezondheid: veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen;
8. Energie: een betrouwbare, duurzame en betaalbare energievoorziening met beperking van uitstoot van broeikasgassen;
9. Ondergrond: balans behouden tussen gebruik en bescherming van de ondergrond.

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

4.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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



Afbeelding 6: Uitsnede omgevingsvisie

Generieke beleidskeuzes ('of')

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

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

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de stappen die gemeenten in de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) moeten doorlopen. Dit stelt immers ook eisen aan het onderbouwen van de (regionale) behoefte en de regionale afstemming van stedelijke ontwikkelingen. De Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vormgegeven moet worden.

Ontwikkelingsperspectieven ('waar')

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

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

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

De aanwezige gebiedskenmerken zijn onderscheiden in vier lagen:

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

Toetsing plan

Gebiedsspecifieke beleidskeuzes (of)

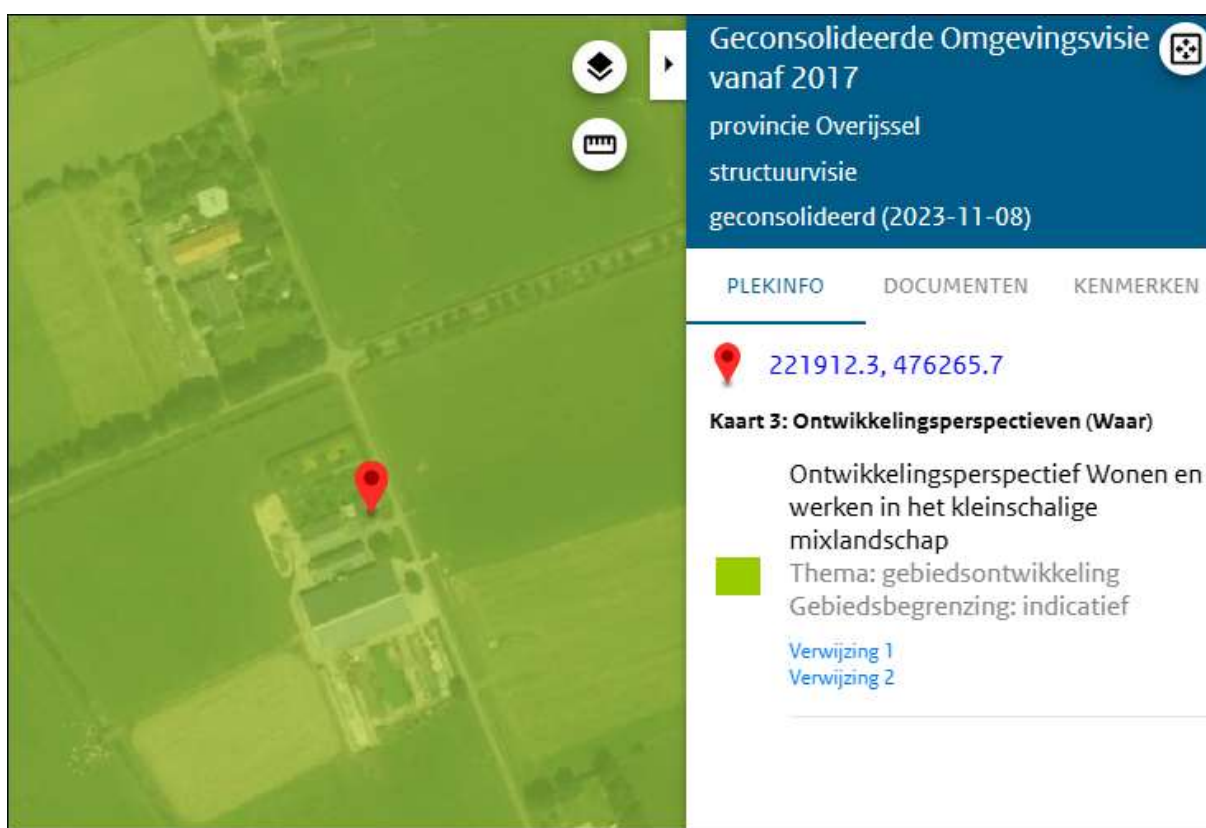
Kijkend naar de laag 'Gebiedsspecifieke beleidskeuzes' geldt voor het plangebied dat deze niet is gelegen in een gebied waarvoor specifieke gebiedskenmerken zijn vastgesteld.

Ontwikkelingsperspectief (Waar)

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. 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. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, willen we in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen.

Met onderhavig planvoornemen wordt het houden van landbouwhuisdieren beëindigd waarbij akkerbouw door kan gaan. De functie 'akkerbouw' past binnen het landschap ter plaatse en draagt bij aan de ambitie om diverse functies in het buitengebied te creëren. Zoals vermeld mag het bestaande oppervlak aan bebouwing niet worden uitgebreid. In het ruimtelijk kwaliteitsplan dat voor de locatie is opgesteld wordt nader onderbouwd hoe de gewenste situatie aansluit bij het kleinschalig mixlandschap.



Afbeelding 7: Uitsnede omgevingsvisie ontwikkelingsperspectievenkaart

Gebiedskenmerken (Hoe)

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':

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype 'Beekdalen en natte laagtes'. Afbeelding 8 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag".



Afbeelding 8: Uitsnede 'natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

'Beekdalen en natte laagtes'

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lagergelegen delen, naar de beken en rivieren.

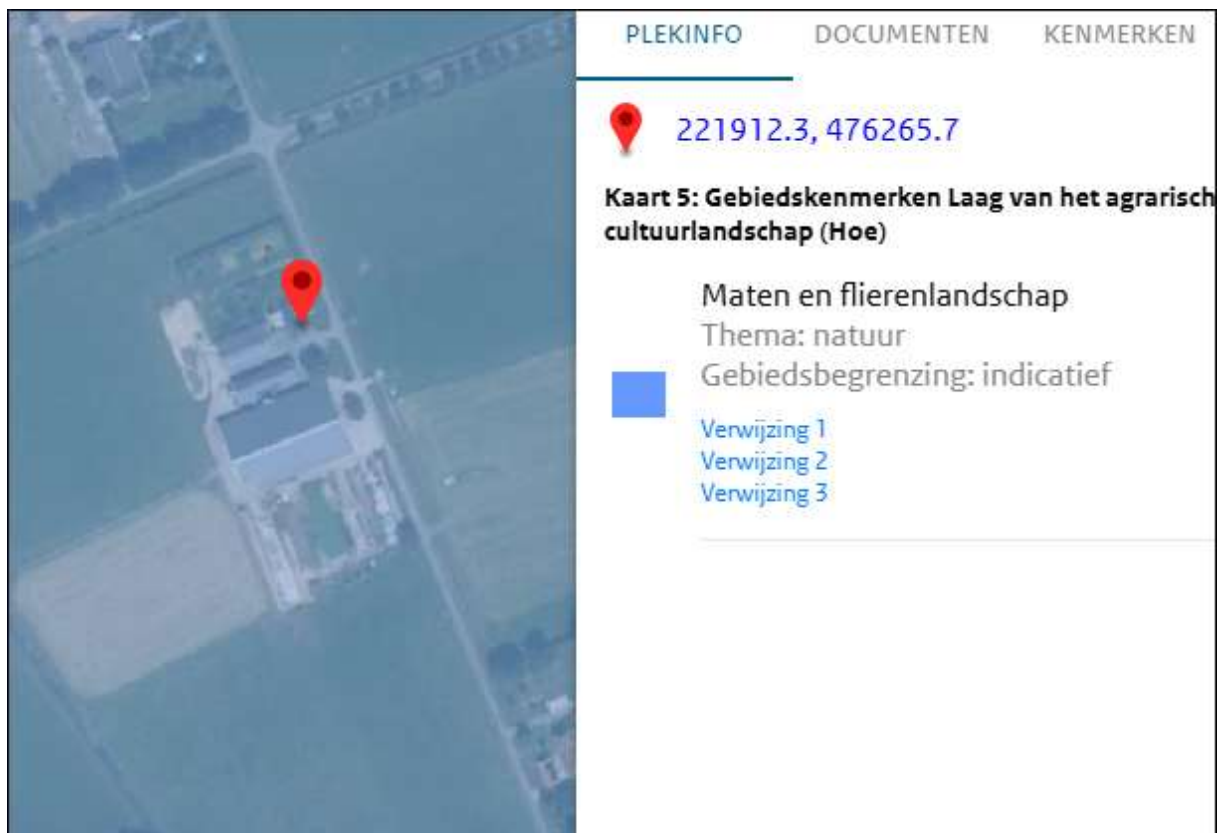
Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting

Toetsing aan de 'natuurlijke laag'

In het voorgestelde plan worden alleen gebouwen gesloopt, terwijl de bestaande bebouwing een nieuwe functie krijgt. Hierdoor heeft het initiatief geen invloed op de aspecten die in het gebied 'beekdalen en natte laagtes' zijn benoemd.

De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Maten en flierenlandschap'. Afbeelding 9 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van het agrarische cultuurlandschap".



Afbeelding 9: Uitsnede 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

'Maten en flierenlandschap'

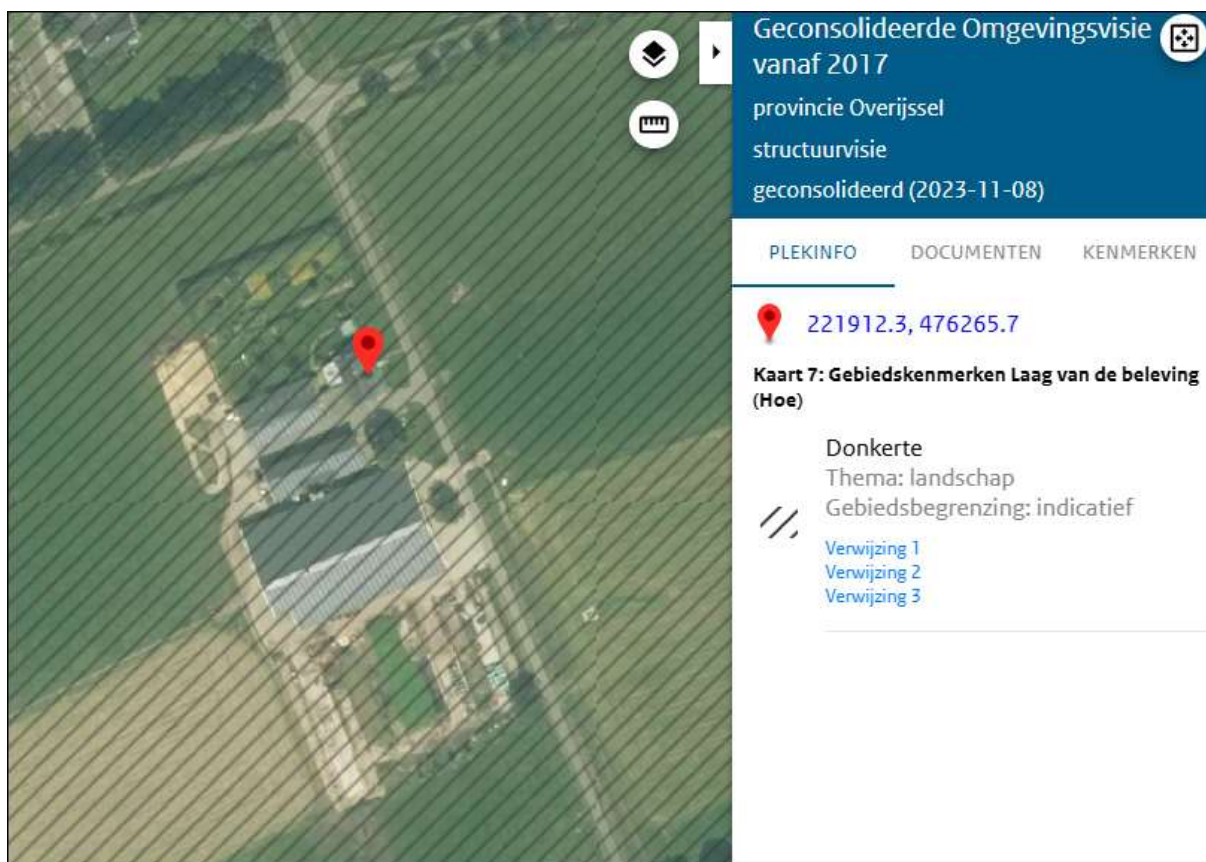
Als ontwikkelingen plaats vinden in of nabij het Maten en Flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water. Inrichting van nog gave delen richt zich op het behouden van de cultuurhistorische waarden.

Toetsing aan de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

Het slopen van ontsierende bebouwing en de te treffen landschapsmaatregelen draagt bij aan de kenmerkende structuren voor dit landschap. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassing ter plaatse van het plangebied, wordt verwezen naar bijlage 1 (Erfinrichtingsplan) en bijlage 2 (Ruimtelijk Kwaliteitsplan). De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

De 'Laag van de beleving'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van de beleving" aangeduid met het gebiedstype "Donkerte". In afbeelding 10 is dat weergegeven.



Afbeelding 10: Uitsnede laag van de beleving kaart

'Donkerte'

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

Toetsing 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. Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen afbreuk doet aan de 'Laag van de beleving'.

Ontwerp Omgevingsvisie 'Overijssel voor en met elkaar'.

De provincie Overijssel werkt aan een nieuwe Omgevingsvisie welke in 2026 definitief moet worden. Ten tijde van het schrijven van onderhavig plan lagen de ontwerpteksten ter inzage. Onderhavig plan is getoetst aan deze ontwerpteksten. In de ontwerp omgevingsvisie gaat de provincie voor de landbouw en voedselvoorziening uit van twee typen grondgebonden landbouwgebieden: landbouwgebieden met generieke opgaven en kansen en landbouwgebieden met gebiedsspecifieke opgaven en kansen voor natuur, klimaat en water. Het plangebied ligt in het gebiedstype landbouw met generieke landen en opgaven. Dit zijn gebieden die vanuit de aanwezige

omgevingscondities geschikt zijn voor landbouw. In deze gebieden wordt de ruimte voor landbouw beschermd en wordt er zuinig omgegaan met andere ruimtevragers

Toetsing aan ontwerp Omgevingsvisie

Het plan gaat uit van de beëindiging van het houden van vee maar de agrarische activiteiten blijven. Op de locatie en het bijbehorende land wordt in de toekomst akkerbouw uitgeoefend. Dit past bij het uitgangspunt uit de bestaande en ook de toekomstige omgevingsvisie waarbij dit gebied primair geschikt wordt geacht voor de uitoefening van landbouw.

4.2.3 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. De beleidsuitgangspunten uit de hierboven besproken omgevingsvisie zijn doorgevoerd in de Omgevingsverordening Overijssel welke laatst is gewijzigd op 1-11-2024.

4.2.4 Toetsing 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.

4.3 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid. Aangezien er geen woning wordt toegevoegd dan wel wordt gerealiseerd, wordt hier niet ingegaan op het woonplan en de welstandnota. Er is enkel sprake van het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. De vrijkomende sloopmeters worden geregistreerd middels de sloopmeterregistratieregeling en kunnen de komende 10 jaar nog in worden gezet voor een rood voor roodproject elders.

4.3.1 Omgevingsvisie Rijssen-Holten

Algemeen

De gemeente Rijssen-Holten is bezig de structuurvisie om te zetten in een omgevingsvisie. Deze wordt gefaseerd opgebouwd waarbij de structuurvisie op de achtergrond nog van kracht blijft. Het plan wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Rijssen-Holten – buitengebied, recreatie en toerisme en ontwikkelgebied de Banis welke in het voorjaar van 2025 wordt vastgesteld.

Ambitie

Rijssen-Holten heeft een unieke ligging tussen drie stedelijke regio's en is daardoor een aantrekkelijke woongemeente. De unieke ligging in het groen, met bijbehorende rust, ruimte en natuur maken Rijssen-Holten ook in recreatieve zin een aantrekkelijke gemeente. Door inwoners van de gemeente worden ondernemerschap en noaberschap als kenmerkende waarden genoemd Als ambitie heeft de gemeente geformuleerd "De onmisbare schakel tussen stad en platteland: dynamiek aan de voordeur, rust en ruimte aan de achterdeur". Daarbij staan vier perspectieven centraal:

- Ondernemen

- Leven
- Recreëren
- Noaberschap

Kernopgaven

De gemeente Rijssen-Holten heeft tien kernopgaven geformuleerd om invulling te geven aan het toekomstperspectief.

1. Het profiel van MKB-gemeente benutten, versterken en aanvullen;
2. Zorg voor voldoende en 'goed' geschoold personeel;
3. Het profiel van recreatief aantrekkelijke gemeente benutten, versterken en aanvullen;
4. Bereikbaarheid: zorg voor goede verbindingen met de stedelijke regio's;
5. Het vergroten van de leefkwaliteit: zorg voor een gezond en aantrekkelijk leefklimaat;
6. Een duurzame woningvoorraad (zowel kwalitatief als kwantitatief);
7. Vitale centra;
8. Vitaal platteland;
9. Benut vooral de eigen sociale kracht;
10. Zet in op een maatwerksamenwerking.

Voor uitwerking van deze kernopgaven worden drie rode draden gehanteerd.

1. Duurzaamheid
2. Leefbaarheid en veiligheid
3. Ruimtelijke kwaliteit

Als leidend principe is geformuleerd dat onder duurzaam omgaan met de ruimte wordt verstaan dat meervoudig ruimtegebruik of een combinatie van functies wenselijker is dan enkelvoudig ruimtegebruik.

Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied

Naast behoud van de karakteristieken van het buitengebied heeft de gemeente de ambitie om het buitengebied verder te ontwikkelen. Daarbij gelden enkele uitgangspunten. Zo is het in het kader van duurzaam ruimtegebruik belangrijk dat reeds bestaande erven en bebouwing in het buitengebied duurzaam worden ingevuld als de bestaande functie vervalt. Ook dient aandacht te zijn voor uitstraling en aantrekkelijkheid. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt voor de positionering en beeldkwaliteit van gebouwen en landschapselementen in een erfinrichtingsplan een onderbouwing gegeven in hoeverre de nieuwe ontwikkeling aansluit bij de bestaande karakteristieken van het landschap.

De planlocatie is gelegen in het deelgebied Holterbroek. Dit deelgebied is aangewezen als primair landbouwgebied. Nieuwe ontwikkelingen rondom conflicterende functies zijn niet gewenst in dit gebied. Verbreding van functies in dit gebied worden mogelijk geacht mits deze de primaire bedrijvigheid in het gebied niet schaadt. Bij de herinrichting van erven stelt de gemeente als voorwaarde dat uitbreidingen en ontwikkelingen bijdragen aan een verhoging van de kwaliteiten van het landschap ter plaatse.

Om verpaupering als gevolg van het vrijkomen van agrarische bebouwing tegen te gaan wordt aan deze locaties de mogelijkheid geboden voor het ontwikkelen van andere activiteiten. Daarbij wordt uitgegaan van bedrijfsactiviteiten tot en met een milieucategorie 2 of een hogere categorie als ze aan de landbouw gelieerd zijn.

Toetsing plan

Het plan is in lijn met de ambitie van de omgevingsvisie. Door in te zetten op akkerbouw wordt het agrarische karakter behouden. De functie past vanwege het agrarische karakter goed in het buitengebied. Bovendien neemt de leefomgevingskwaliteit toe door het formeel staken van de veehouderij. Door het uitoefenen van lichte

bedrijfsactiviteiten wordt de toekomstbestendigheid en vitaliteit van het bedrijf en daarmee de leefbaarheid van het buitengebied gediend.

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. Hiertoe is voor het plan een Ruimtelijk Kwaliteitsplan opgesteld (bijlage 2).

De totale bebouwde oppervlakte voor de akkerbouwactiviteiten bedraagt 1.005 m², verdeeld over gebouw J en gebouw C. Gebouw J heeft een totale oppervlakte van 790 m², waarvan 640 m² wordt gebruikt voor de akkerbouwactiviteiten en 150 m² voor privéberging. Gebouw C draagt 355 m² bij aan de akkerbouwactiviteiten en de toegelaten bedrijfsactiviteiten vallen binnen de gestelde kaders (maximaal milieucategorie 2). Omliggende (agrarische) bedrijven ondervinden geen hinder van het planologisch omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hiervoor wordt verwezen naar de komende hoofdstukken, waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Conclusie

Het voornemen is in overeenstemming met de omgevingsvisie van Rijssen-Holten.

4.3.2 Beleid Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied gemeente Rijssen-Holten 2024

Algemeen

In 2024 heeft de gemeente Rijssen-Holten beleid vastgesteld, waar ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied via 'rood-voor-rood', hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing (VAB) en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar buitengebied van de gemeente.

In hoofdstuk 3 van dit beleid zijn de mogelijkheden opgenomen voor vab-locaties. Hierdoor wordt de leefbaarheid, vitaliteit van het buitengebied en de lokale economie gestimuleerd. Daarnaast wordt leegstand en verpaupering voorkomen. In het hoofdstuk worden de algemene uitgangspunten opgenomen die bieden als kader om inzicht te krijgen in wat wel en wat niet kan.

Toetsing plan

De algemene uitgangspunten van het beleid luiden als volgt:

- a. Alleen bebouwing die als agrarisch gebouw zijn opgericht met vergunning komen in aanmerking. Bebouwing welke is opgericht zonder vergunning, onafhankelijk of deze onder het overgangsrecht valt, komt niet in aanmerking voor vab;
- b. De bebouwing moet minimaal 5 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, om te voorkomen dat agrarische bebouwing wordt opgericht met het oogmerk hier een niet-agrarische functie in te realiseren;
- c. Wanneer er bedrijfsbebouwing in agrarisch gebruik blijft mag dit niet leiden tot meer bouwmogelijkheden voor de agrarische bedrijfsvoering of het niet-agrarische deel van het bedrijf (het agrarische bedrijf komt dus op slot te staan);
- d. Voor de nieuwe bedrijfsfunctie op een vab-locatie mag in het bestemmingsplan/omgevingsplan geen extra bedrijfsbebouwing toegevoegd worden. Het gaat om een bedrijfsfunctie binnen de bestaande bebouwing. Eventuele uitbreiding in de toekomst zal dan getoetst moeten worden aan de te zijner tijd geldende beleidskaders;
- e. Bedrijvigheid die is toegestaan zijn bedrijven met maximaal milieucategorie 2, zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten in het bestemmingsplan/omgevingsplan of bedrijvigheid die is gelieerd aan het buitengebied met een hogere milieucategorie. Hierbij moet gedacht worden aan loonbedrijven, veevoederbedrijven etc.;
- f. De activiteiten worden binnen de bestaande bebouwing beoefend. Voor opslag zijn er buiten wel mogelijkheden, maar deze moeten landschappelijk goed worden ingepast en mogen geen hinder voor de omgeving opleveren;

- g. Voor de deelgebieden 3 en 4 uit het Landschapsontwikkelingsplan geldt het 'nee, tenzij-principe'. De 'nee, tenzij' betekent dat het moet gaan om een gebiedseigen ontwikkeling die past bij het agrarische karakter van het gebied of een ontwikkeling die bijdraagt aan de vitaliteit van het buitengebied. Daarnaast moet het plan goed onderbouwd worden met een bedrijfsplan.
- h. De nieuwe functie moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit wordt getoetst aan: het geldende bestemmingsplan/omgevingsplan, het landschapsontwikkelingsplan, de welstandsnota en de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
- i. Bij nieuwe bedrijvigheid gaat het beleid uit van de combinatie wonen en werken. Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs)woning, ook niet als bedrijfsbebouwing wordt vervreemd (bijvoorbeeld door verhuur of verkoop);
- j. Agrarische bedrijfsvoering in de omgeving mag niet worden gehinderd, ook in de toekomst moet het agrarische bedrijf in de omgeving niet gehinderd worden door de vab-activiteit;
- k. De nieuwe functie mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben. De capaciteit van de huidige ontsluiting wordt hierbij als uitgangspunt genomen. De mate waarin de verkeersintensiteit toeneemt, mede in relatie tot de verkeersveiligheid wordt hierbij bekeken.

Het uitgangspunt van het beleid is het hergebruik van bestaande gebouwen. In sommige gevallen is echter sloop en nieuwbouw gewenst om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. In die situaties gelden de volgende specifieke uitgangspunten.

- Vervangende nieuwbouw is mogelijk tot maximaal 1000 m². Indien meer vierkante meters gewenst zijn geldt er een saneringsregeling van 50%. Dit houdt in dat van alles wat bovenop de 1000 m² gesloopt wordt, 50% terug mag worden gebouwd;
- Bestaande bebouwing welke niet hergebruik wordt dient gesloopt te worden;
- De toegestane vierkante meters aan bebouwing voor de nieuwe bedrijfsfunctie wordt gebaseerd op de aanwezige legale (agrarische) bebouwing. Indien er wordt gesloopt en niet teruggebouwd wordt, worden deze vierkante meters bebouwing afgetrokken van het maximale toegestane oppervlakte;
- Ter compensatie om een gebouw voor vab te gebruiken wat minder dan 5 jaar in agrarisch gebruik geweest is, mag andere bebouwing op het perceel gesloopt worden;
- De investering die gedaan moet worden in het kader van de kwaliteitsimpuls groene omgeving kan ook gedeeltelijk gebruikt worden voor het opknappen van karakteristieke en/of monumentale bebouwing.

In dit geval worden 2.150 m² aan oude agrarische opstallen gesloopt. De bestaande werktuigenberging van 355 m² blijft staan en er komt een nieuwe schuur van 790 m² bij. Daarmee komt het totaal op 1.145 m² aan gebouwen naast de bedrijfswoning. Van de nieuwe schuur wordt 150 m² gebruikt als privéberging; het overige deel is bestemd voor de akkerbouw. De totale VAB functie, in dit geval akkerbouw, bedraagt dan 995 m².

Conclusie

Er wordt voldaan aan de specifieke uitgangspunten gesteld in het Beleid Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied gemeente Rijssen-Holten 2024.

4.3.3 Kadernota landelijk gebied Rijssen-Holten

Algemeen

De gemeenteraad heeft op 15 december 2011 de Kadernota landelijk gebied vastgesteld. Hierin worden ruimtelijke beleidskaders beschreven welke fungeren als toetsings- en afwegingskader voor ontwikkelingen in het landelijk gebied die niet in het bestemmingsplan geregeld zijn.

Landbouw

In de Kadernota wordt ingegaan op het gemeentelijk beleid met betrekking tot de landbouw. De landbouw is een belangrijke inkomstenbron in het landelijk gebied van Rijssen-Holten. Verreweg de meeste agrarische bedrijven in het landelijk gebied houden graasdieren, zoals kalveren, schapen, geiten, paarden en koeien. Voor wat betreft de intensieve veehouderij, streeft de gemeente in extensiveringsgebieden naar het afbouwen en beëindigen van de bestaande intensieve veehouderij en intensieve takken bij grondgebonden agrarische bedrijven. In de verwevingsgebieden is nog wel ruimte voor de bestaande intensieve veehouderij.

Wil er sprake kunnen zijn en blijven van een duurzame, concurrerende grondgebonden landbouw in de gemeente, dan zal voor een aantal agrariërs schaalvergroting een mogelijkheid zijn. Binnen de gemeente zijn er echter maar enkele gebieden die zich lenen voor schaalvergroting bij landbouwbedrijven. Naast schaalvergroting is ook verbreding van functies een mogelijkheid om het agrarisch economisch gezond te houden, zoals recreatie, niet-agrarische bedrijvigheid, zorg en dergelijke. De gemeente stelt dan als voorwaarde dat uitbreidingen en ontwikkelingen bijdragen aan een verhoging van de kwaliteiten van het landschap ter plaatse.

Toetsing plan

De akkerbouwactiviteiten passen binnen de ambitie van de gemeente voor het buitengebied en de landbouw. Daarnaast wordt de veehouderij gestaakt, wat ten goede komt aan de natuur en de milieukwaliteit ter plaatse.

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 omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Gezien het voorgenoemde wordt gesteld dat het initiatief voldoet aan de kaders zoals opgenomen in de 'Kadernota Landelijk Gebied'.

Conclusie

Het plan is in lijn met de Kadernota landelijk gebied Rijssen-Holten.

4.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

Algemeen

De gemeente Rijssen-Holten heeft een landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld (december 2007), waarin het landschap van de gemeente en de omgeving wordt beschreven. Het plangebied ligt in deelgebied 3 'Holterbroek, Fliermaten, Lokerbroek'. Dit landschap bestond oorspronkelijk uit vochtige, lager gelegen hooilanden met zwarte els langs de perceelsgrenzen en behoort tot het matenlandschap. Een groot deel van die singels is inmiddels verloren gegaan, waardoor de landerijen bestaan uit open weidegronden. Het is een vlak gebied met een onregelmatig rechthoekig verkavelingspatroon tussen wegen en watergangen. Door de geringe aanwezigheid van beplantingen heeft het een grote mate van openheid.

De opgaven voor het landschap:

Het bieden van een groen kader of casco om mogelijke toekomstige 'rode' ontwikkelingen op te vangen door het bestaande grid van wegen en watergangen te beplanten met rijen essen of populieren. Tussen die beplanting blijft het gebied open. De openheid in het middengebied wordt versterkt waarmee een ruimtelijk kader wordt geboden voor weidevogels.

Toetsing plan

In de nieuwe situatie wordt de agrarische functie omgezet naar enkel akkerbouw. Er wordt één opstal gesloot en er worden oude kuipaten gesaneerd. Er blijft één opstal staan (gebouw C), de nieuwe schuur (gebouw J) wordt ruimtelijk ingepast. Dit geldt ook voor de woning. Het bestaande erf kent reeds een sterke landschappelijke inpassing. Deze wordt behouden in de nieuwe situatie. Ter inpassing van de nieuwe grens van het erf wordt een houtsingel aangelegd. Ter versterking van het landschap zijn reeds knotwilgen aangeplant en wordt er een houtsingel langs de weg aangelegd. Al deze elementen sluiten goed aan bij de opgaven ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit zoals omschreven in het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Rijssen-Holten.

Conclusie

Het plan is in lijn met het LOP.

5 Aspecten van de Fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen.

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. 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.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl behelst een motiveringseis en vraagt om explicitering van gemaakte keuzes. Voor het maken en onderbouwen van die keuzes is zo nodig, op grond van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), onderzoek geboden waarbij de nodige kennis wordt vergaard omtrent de behoefte aan de in het project voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de uitkomsten daarvan dient in het omgevingsplan rekening te worden gehouden.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van dit artikellid nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Deze bepaling schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling (uitspraken van 23 april 2014, ECLI:NL: RVS:2014:1421 (Hengelo) en van 28 september 2016, ECLI:NL: RVS:2016:2579 (Eindhoven)).

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. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan kon worden gerealiseerd. Uit jurisprudentie volgt dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toetsing plan

Onderhavig plan ziet op het wijzigen van de functie 'veehouderijbedrijf' naar akkerbouw en 'bedrijf-niet agrarisch'. Het betreft een functiewijziging die beperkt van aard is, waardoor niet gesproken kan worden van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De functiewijziging ziet immers gedeeltelijk op de overstap naar akkerbouw. De akkerbouw wordt gekwalificeerd als agrarische functie. De akkerbouwactiviteiten hebben een relatief lage milieucategorie (maximaal 2) en vinden plaats in het buitengebied. Derhalve worden de akkerbouwactiviteiten niet gekwalificeerd als stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er naar aard en omvang geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft daarmee niet doorlopen te worden.

5.2 Geluid door activiteiten

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1, lid 3, onder b en c Ow) stelt 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 (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw 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. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Situatie plangebied

In voorliggend geval blijft de bestaande bedrijfswoning een bedrijfswoning. Bedrijfswoningen zijn, net als reguliere woningen, geluidsgevoelige gebouwen zoals omschreven in artikel 3.20 van het Bkl. Dus er wordt geen geluidsgevoelig object toegevoegd. Het woongedeelte blijft ongewijzigd in gebruik als woning. Hierdoor blijft de bestaande situatie behouden en verandert de akoestische situatie niet. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Er is ook geen sprake van wijziging van de situatie met betrekking tot blootstelling aan geluid door wegen of spoorwegen.

Anderzijds zal het akkerbouwbedrijf geen geluidhinder opleveren voor omliggende burgerwoningen. Het akkerbouwbedrijf heeft een milieucategorie van 2. Voor deze activiteit geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid. De werkelijke afstand tot de maatgevende woning aan de Sangeldijk 14 in Holten bedraagt ruim 140 meter. Er wordt ruim aan de afstand voldaan. Ook zonder akoestisch onderzoek is het dus aannemelijk dat wordt voldaan aan de standaardwaarden met betrekking tot geluid die zijn opgenomen in het omgevingsplan.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden 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;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit 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:

- Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

Situatie plangebied

Op basis van artikel 5.54 van het Bkl worden bepaalde typen van inrichtingen uitgezonderd van de onderzoeksplicht. Het betreft onder andere het telen van gewassen in de open lucht en het behandelen van gewassen. Deze activiteiten maken onderdeel uit van het akkerbouwbedrijf dat initiatiefnemer voor ogen heeft. Er is daarom sprake van een NIBM-inrichting. Bovendien, de fijnstofconcentratie zal ter plaatse alleen maar afnemen door het staken van de veehouderij.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies. Het voorgenomen initiatief is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit het Bkl.

5.4 Geur

Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

Situatie plangebied

De huidige bedrijfswoning blijft fungeren als bedrijfswoning. De meest nabijgelegen agrarische bestemming bevindt zich op circa 83 meter vanaf de gevel van de woning. Echter is hier geen agrarisch bedrijf meer gevestigd. Verder zijn er twee intensieve bedrijven gelegen aan de Sangeldijk 7 en Broekweg 24. Hierbij geldt een afstand van 210 meter en respectievelijk 320 meter van het bouwvlak van het bedrijf tot de gevel van de woning op het plangebied. Als gevolg van voorliggend planologische wijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning komt de woning niet dichterbij de omliggende bedrijven te liggen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er geen belemmering plaatsvindt van de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Tevens wordt aangenomen dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is te verwachten.

Verder is er met onderhavig planvoornemen sprake van het wijzigen van de functie 'agrarisch veehouderijbedrijf' naar 'akkerbouwbedrijf', zodat akkerbouwactiviteiten kunnen worden uitgeoefend. Het akkerbouwbedrijf zal naar verwachting nauwelijks geurhinder opleveren. De geurhinder zal, in vergelijking tot de veehouderij, in ieder geval aanzienlijk afnemen. Oorzaak hiervan is dat de akkerbouw met name de bewerking en opslag van gewassen en de stalling van werktuigen bevat. Deze activiteiten brengen geen geur met zich mee

Conclusie

Vanuit geurhinder bestaan er geen belemmeringen voor het planvoornemen. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies voor wat betreft het aspect geur.

5.5 Bodemkwaliteit

Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

Situatie plangebied

In onderhavig geval is enkel sprake van functieverandering van de bestaande bebouwing. In plaats van de veehouderij wordt akkerbouw uitgeoefend en de bedrijfswoning blijft een bedrijfswoning. Er is geen sprake van een functiewijziging die locatie mogelijk maakt waarin gedurende een groot deel van de dag mensen aanwezig zullen zijn. Hiermee zijn geen risico's te verwachten voor de gezondheid en staat de bodemgesteldheid de voorgenomen ontwikkeling niet in de wet. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

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

5.6 Omgevingsveiligheid

Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. 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.

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. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouwweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

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

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

Situatie plangebied

Aan de hand van de kaart 'externe veiligheid' is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 12 is een uitsnede van de kaart weergegeven. Het plangebied is met de rode pijl aangegeven.



Afbeelding 12: Kaart 'externe veiligheid'

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied liggen ondergrondse aardgastransportleidingen. De dichtstbijzijnde leidingen bevinden zich op circa 93 meter afstand van het plangebied. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van de buisleiding voor brand.

Echter is er al sprake van een bestaande situatie met een bestaande bedrijfswoning die blijft. Hierdoor wordt er voor externe veiligheid geen nieuw gevoelig object wordt toegevoegd. Voor het akkerbouwbedrijf is er minder sprake van permanente aanwezigheid van mensen, dan bij een de veehouderij. Waardoor het groepsrisico lager wordt.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

5.7 Milieuzonering

Algemeen

Onder de Omgevingswet worden aspecten als geluid- en geurhinder niet meer in het milieuspoor geregeld, zoals voorheen in het Activiteitenbesluit of een milieuvergunning, maar direct in het omgevingsplan. Dit is een van de redenen waarom de VNG heeft besloten dat de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 met de richtafstanden per bedrijfsactiviteit niet meer goed past bij het integrale karakter van de Omgevingswet en het omgevingsplan.

Milieuzonering nieuwe stijl (VNG-handreiking mei 2019) anticipeert hierop en gaat uit van de beschikbare gebruiksruimte om activiteiten uit te voeren, onder meer voor geluid. De werkelijke milieubelasting van een bedrijfsactiviteit is dan bepalend of een activiteit op een bepaalde locatie past, en niet meer een richtafstand.

De systematiek uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is opgenomen in veel bestemmingen. Zolang die bestemmingsplannen van kracht zijn – ook na overgang in het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege – wordt deze systematiek nog toegepast.

Situatie plangebied

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten, waar zich in de omgeving voornamelijk agrarische gronden, maar ook burgerwoningen bevinden. Hierdoor is geen sprake van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in onderhavig geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De richtafstanden behorende bij de te onderscheiden omgevingstypen worden in de navolgende tabel inzichtelijk gemaakt:

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

Interne en externe werking

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

Externe werking

De beoogde ontwikkeling, namelijk akkerbouw, betreft een functie die volgens de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Conform de VNG-richtlijn geldt voor akkerbouw (SBI-2008, 011, 012, 013) een milieucategorie van 2. Voor geur en stof geldt een afstand van 10 meter en voor geluid 30 meter. Voor opslag (SBI-2008, 52109) geldt eveneens een milieucategorie van 2. Voor geur en stof geldt een afstand van 0 meter en voor geluid geldt een afstand van 30 meter. De grootste richtafstand, namelijk 30 meter, dient gehanteerd te worden ten opzichte van omliggende bedrijven en burgerwoningen.

Het dichtstbijzijnde milieugevoelige object is gelegen op een afstand van ruim 140 meter. Het betreft de bedrijfswoning (behorende bij het agrarisch bedrijf) aan de Sangeldijk 14 in Holten. Er wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving. In de beoogde situatie blijft er sprake van een agrarisch bedrijf namelijk 'akkerbouw'. Een akkerbouwbedrijf wordt niet gezien als een gevoelige functie. Verder worden er ook geen gevoelige objecten toegevoegd op de locatie, omdat er al sprake was van een bedrijfswoning en deze wordt omgezet naar een burgerwoning. Aangezien er geen toename is van het aantal wooneenheden of andere veranderingen in de woning, blijft de milieuzonering in de huidige situatie verantwoord.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

5.8 Ecologie

Algemeen

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd. NB: Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Situatie plangebied

Gebiedsbescherming

Natura 2000

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). Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van beschermde natuur. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, 'Sallandse Heuvelrug', bevindt zich op ongeveer 4 km afstand.

Stikstof

Met behulp van het rekenprogramma AERIUS-Calculator is de hoogte van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de gebruiks- en sloopfase berekend. Deze berekening is als bijlage 3 toegevoegd. Er kan worden geconcludeerd dat er met deze activiteiten geen effect is op de natuur. Sterker nog, de achtergrond van de wijziging is gelegen in de landelijke regeling ter vermindering van stikstofdepositie in Nederland. De stikstofemissie in de nieuwe situatie is ruim lager dan 15% van de oude vergunde situatie. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van de LBV+ regeling. Conform de besluitvorming van de provincie Overijssel d.d. 6 mei 2025 kan onder die voorwaarde een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit worden aangevraagd aangezien de resterende stikstofruimte niet nodig is voor natuur.

Natuurnetwerk Nederland

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

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied bevindt zich op ongeveer 2,64 km afstand. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, evenals de afstand tot het NNN, wordt geconcludeerd dat er geen aantasting zal plaatsvinden van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Soortenbescherming

Op de planlocatie zullen akkerbouwactiviteiten worden uitgevoerd. De bestaande werktuigberging blijft staan ten behoeve van die activiteiten. De ligboxenstal en de jongveeststal worden verwijderd. Ten aanzien van voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscan is bijgevoegd als bijlage 6. Conclusie uit de quickscan is:

“In de stal kunnen broedsels van soorten zonder vaste nestplaatsen aanwezig zijn. De sloop kan sterfte veroorzaken en verstoring van broedsels. Dit is verboden volgens de Omgevingswet (Bal 11.37). Daarom dient de sloop buiten broedseizoen te gebeuren, dat wil zeggen buiten de periode 15 maart – 1 september. In verband met vroege en late broedsels wordt aanbevolen de sloop uit te voeren in de periode 1 oktober – 28 februari. Een belang voor de overige beschermde soorten is uit te sluiten. Voor de sloop is geen vergunning voor een flora- en fauna-activiteit benodigd mits rekening wordt gehouden met broedvogels.”

Het verwijderen van de jongveeststal (gebouw B) is in een later stadium besloten, na uitvoering van de eerdergenoemde Quick Scan. Een nieuwe Quick Scan wordt niet noodzakelijk geacht, aangezien de bestaande Quick Scan flora en fauna geen verdachte vondsten heeft opgeleverd. Het betreft hetzelfde erf, waar veel reuring is, waardoor het aannemelijk is dat er geen beschermde plant- en diersoorten in of rondom de jongveeststal aanwezig zijn.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect gebiedsbescherming en de bescherming van flora en fauna, door de sloopwerkzaamheden te laten plaatsvinden buiten het broedseizoen, geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

5.9 Archeologie & Cultuurhistorie

Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezig cultureel erfgoed en werelderfgoed.

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. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Hierna worden nader ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

Archeologie

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

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.

Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt volgens het Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten in een gebied waar voor archeologie een archeologische verwachtingswaarde geldt. In artikel 485, lid 485.3, onder c, van het Chw omgevingsplan is bepaald dat er geen omgevingsvergunning nodig is voor "bouwwerken of projecten met een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m² waarbij de bodem niet op een grotere diepte dan 0,5 m wordt verstoord". Aangezien met de voorgenomen ontwikkeling geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd die deze waarden overschreiden, wordt geconcludeerd dat er geen omgevingsvergunning nodig is in verband met archeologie en een archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.

De beeldbepalende kenmerken van de hoofdgebouwen blijven behouden, daarom zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor cultuurhistorie, archeologie of het landschap.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Trillingshinder

Voor het aspect trillingen vallen alle activiteiten die trillingen veroorzaken onder de afdeling '2.3 Milieubelastende activiteiten bruidsschat omgevingsplan'. De uitzonderingen hierop staan in artikel 22.41 bruidsschat van de bruidsschat.

De Omgevingswet beschermt trillingsgevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Trillingshinder is met name een aandachtspunt indien de afstand tot het spoor van minder dan 250 meter bedraagt. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor.

Situatie plangebied

In de directe omgeving is er geen sprake van functies/activiteiten die relevante trillinghinder veroorzaken. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

Conclusie

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

5.11 Wateraspecten

Algemeen

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Provincie

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 oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

Waterschap Rijn en IJssel

Ter plaatse van de projectlocatie is het waterschap Rijn en IJssel (hierna: het waterschap) verantwoordelijk voor het waterbeheer. Het beleid van het waterschap is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Watervisie 2030. Het Waterbeheerprogramma is een belangrijk instrument, waarmee het waterschap aangeeft welke beleidsdoelen het nastreeft, welke inspanningen het pleegt om dat beleid te realiseren en welke financiële middelen daarmee gemoeid zijn.

Als belangrijkste speerpunt ziet het waterschap de opgave om het gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren, rekening houdend met de meest recente inzichten van klimaatverandering.

Situatie plangebied

Op 7 november 2025 is in het kader van het planvoornemen de digitale watertoets ingevuld. Zie voor de digitale watertoets bijlage 4. Op basis van de locatie en de gegeven antwoorden blijkt dat de geen belang procedure van toepassing is. Dit betekent dat kan worden volstaan met de standaard waterparagraaf.

Water in de fysieke leefomgeving

Het waterschap Rijn en IJssel draagt zorg voor het water in en rond het plangebied van dit Omgevingsplan. Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht. Dat geeft het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

De fysieke leefomgeving en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Veranderingen in ruimtegebruik hebben gevolgen voor het waterbeheer. Daarnaast wordt onze leefomgeving en het waterbeheer sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben.

Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Onze ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat we daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. We voeren ons beheer op een duurzame wijze uit en werken aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij willen we in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin we onze taken klimaatneutraal uitvoeren.

Gezonde leefomgeving

Als waterschap zorgen we voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Wij streven ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Ons doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met gemeenten, provincies, inwoners en bedrijven.

Weging van het waterbelang

Voor een ruimtelijke ontwikkeling maakt de gemeente een belangenafweging om te bepalen of de ontwikkeling passend is. Hierbij moet ook rekening gehouden worden met het waterbelang, conform Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (weging van het waterbelang). Het waterschap verleent advies over de waterbelangen in het plan.

Voor dit plan is via hetwateradvies.nl een check gedaan op de waterbelangen. Hiervan is het resultaat dat er geen waterbelang is. Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding en/ of de afvalwaterketen en er is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het waterschap Rijn en IJssel heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling en geeft een positief wateradvies.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.12 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' 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 bovengenoemde publicatie opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Hierbij wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde aangehouden.

Situatie plangebied

Parkeren

Uitgangspunt is dat elke initiatiefnemer van plannen zorgdraagt voor zijn eigen parkeeroplossing en dat een nieuw initiatief geen parkeerproblemen in de omgeving mag veroorzaken. Zoals aangegeven ziet het voornemen op de overstap naar akkerbouw. De transportbewegingen ten aanzien van de akkerbouw nemen niet noemenswaardig toe ten opzichte van de transportbewegingen in de huidige situatie. Het parkeren van landbouwvoertuigen dient op eigen perceel plaats te vinden en daarvoor is voldoende ruimte beschikbaar. Daarnaast blijft de parkeerbehoefte van de woning onveranderd.

Binnen de inrichting is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor zowel de gebruikers van de opslag als landbouwvoertuigen voor de akkerbouw. Er kan in voldoende mate worden voorzien in parkeerbehoefte, waardoor het aspect parkeren geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Verkeersgeneratie- en afwikkeling

Het plangebied is in de huidige situatie via drie inritten ontsloten op de Sangeldijk. Het perceel zal in de beoogde situatie worden ontsloten door twee inritten. De inrit bij de sleufsilo wordt in de boogde situatie niet meer gebruikt. Het verkeer dat zich op de Sangeldijk bevindt bestaat voornamelijk uit bestemmingsverkeer naar de omliggende (agrarische) bedrijven en burgerwoningen. Het plan leidt niet tot een verhoging van de verkeersintensiteit, ten opzichte van de huidige veehouderij, op de Sangeldijk. Dit hoeft dus ook niet verder onderzocht te worden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren geen beperking vormt voor het voorgenomen initiatief.

5.13 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

Onderdeel van de beoordeling is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.).

Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een merbeoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is nog maar één mer-beoordelingsprocedure.

Project-mer-beoordeling

- Artikel Omgevingswet: 16.43 en 16.88 (eerste lid, onder h).
- Artikel Omgevingsbesluit: 11.11. Nadere regels project-mer-beoordeling.

Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, bedoeld in artikel 16.43, tweede lid, van de wet, met de bijbehorende motivering op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit)

In de motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) wordt in ieder geval verwezen naar:

1. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
2. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 - a. 1°. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 - b. 2°. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

Kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, lid 3 Ob.

Bij een mededeling als bedoeld in artikel 16.45, eerste lid, van de wet, verstrekt degene die voornemens is het project uit te voeren in ieder geval een beschrijving van:

1. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
 - a. de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van sloopactiviteiten;
 - b. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
2. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
3. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
 - a. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
 - b. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

Situatie plangebied

Voor de vraag of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit dient allereerst te worden gekeken naar de omschrijving in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Aangezien met het initiatief geen sprake is van een project als in kolom 1 van bijlage V is geen sprake van een m.e.r.- (beoordelings)plicht. In die zin is het omgevingsplan geen kaderstellend plan voor het besluit. Bovendien is geen sprake van een situatie waarvoor een passende beoordeling opgesteld dient te worden op grond van natuurwetgeving. Het plan is dus niet mer-plichtig.

Aangezien het plan niet mer-plichtig is, dient beoordeeld te worden of een plan-mer-beoordeling uitgevoerd moet worden. De plan-mer-beoordeling is enkel noodzakelijk indien sprake is van een plan dat kaderstellend is voor

projecten die niet zijn opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit, maar die wel milieueffecten kunnen hebben.

Uit onderhavige toelichting volgt dat het voornemen niet leidt tot aanzienlijke milieugevolgen. Derhalve is een mer-beoordeling niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van bovengenoemde beoordeling van kenmerken en locatie van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het plan is vastgesteld dat er geen sprake is van een project dat belangrijke gevolgen heeft, zodat geen mer-plicht of mer-beoordelingsplicht geldt.

6 Juridische aspecten en planverantwoording

Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het voorliggend plan: 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.

Wijzigen omgevingsplan

Voor de systematiek van het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22s Buitengebied Holten, Sangeldijk 10' is aangesloten bij het 'Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten' en het daarop volgende veegplan. Via dit TAM-omgevingsplan wordt via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan gewijzigd. Het TAM-omgevingsplan maakt juridisch gezien deel uit van het omgevingsplan, maar heeft technisch gezien het 'oude' formaat. Dit betekent dat oude begrippen zoals bestemmingsregels nog in het TAM-omgevingsplan voorkomen.

De regels van het TAM-omgevingsplan zijn onderverdeeld in:

- Inleidende regels;
- Functies en gebiedsaanduidingen;
- Algemene regels;

6.2.1 Inleidende regels

Om misverstanden over de toepassing en interpretatie van het TAM-omgevingsplan te voorkomen worden in de begripsbepalingen (artikel 1) de verschillende in het plan voorkomende begrippen nader omschreven ook om de eenduidigheid bij het gebruik van het plan te bevorderen. Bij de meet- en regelbepalingen (artikel 2) wordt beschreven hoe voor de toepassing van dit TAM-omgevingsplan bepaalde maten gemeten dienen te worden.

Alleen de begrippen en meet- en regelbepalingen die nodig zijn voor de toepassing van dit TAM-omgevingsplan zijn opgenomen.

6.2.2 Regels

De regels zijn opgebouwd volgens een vast stramien. De volgende standaardindeling wordt gehanteerd:

- Functieomschrijving;
- Beoordelingsregels;
- Specifieke functieregels;
- Vergunningplicht voor afwijken van de gebruiksregels;

In het voorliggende TAM-omgevingsplan komt de volgende functie voor:

Nadere toelichting op regels

Ter plaatse geldt de functie 'Agrarisch bedrijf Sangeldijk 10 in Holten', op grond waarvan een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan. De functies op de locatie worden gewijzigd. De bestemming 'Agrarisch bedrijf Sangeldijk 10' komt te vervallen. Ter plaatse van het bedrijfsperceel wordt een functie 'bedrijf-niet agrarisch' toegevoegd. Het bedrijfsperceel en het omliggende land in het plangebied krijgen de functie 'Agrarisch landschap – gemengde functies'. Voor de bedrijfsactiviteiten (tot en met milieucategorie 2), waaronder akkerbouw wordt het maximale te bebouwen oppervlak vastgelegd op 1.005 m², te weten het huidige oppervlak van de bestaande bedrijfsgebouwen welke in het nieuwe plan niet worden gesloopt en blijven staan.

In de regels wordt als strijdig gebruik benoemd het houden van landbouwhuisdieren (artikel 4.4 sub q van de regels). Dit is vereist vanuit de LBV+-regeling.



7 Uitvoerbaarheid

7.1 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.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Algemeen

Ruimtelijke ontwikkelingen hebben een aanzienlijke impact op de levenskwaliteit, het milieu en onze beleving van steden en dorpen. Het is daarom van cruciaal belang om burgers, belanghebbenden en gemeenschappen actief te betrekken bij het plannen en vormgeven van deze ontwikkelingen.

Vooroverleg

Het Rijk

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Bkl is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke omgevingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit TAM-omgevingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Overijssel

Het plan is in de fase van het principeverzoek voor vooroverleg aangeboden aan de provincie. De provincie heeft daarop laten weten positief te staan tegenover de gewenste wijziging, bestaande uit het beëindigen van het houden van vee waarbij de agrariër door kan gaan met zijn bedrijf in de vorm van akkerbouw. De provincie staat achter de keuze om de rood-voor-rood woning(en) niet te laten landen op de locatie van het plangebied omdat het hier landbouwgebied met generieke opgaven betreft. Woningbouw is in dat gebied niet gewenst omdat de landbouwfunctie zo min mogelijk belemmerd moet worden.

Waterschap

In dit geval is er geen sprake van een waterschapsbelang, aangezien het plan geen nieuwe invloeden op het watersysteem heeft. We gaan er dan ook vanuit dat het niet nodig is om het waterschap hierbij te betrekken.

Inspraak

De initiatiefnemer heeft een participatieplan opgesteld en conform dat plan overleg gevoerd met omwonenden. Onderdeel van de participatie was het bespreken van het landschapsplan met de burens. De resultaten van de participatie zijn vastgelegd in een participatieverslag welke als bijlage 5 is toegevoegd.

Zienswijzen

De stukken hebben ter inzage geen gelegen, er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

De Omgevingsadviseurs is er voor ondernemers, initiatiefnemers en ontwikkelaars in het buitengebied. Voor doorpakkers en veranderaars die vooruitkijken en verder willen. Zo dragen we bij aan succesvol en toekomstbestendig ondernemen in het buitengebied.

Onderneem het zeker.

DE
OMGEVINGS
ADVISEURS.

Dokter Stolteweg 2
8025 AV Zwolle
(088) 565 7857
info@deomgevingsadviseurs.nl
deomgevingsadviseurs.nl