

**Ruimtelijke onderbouwing
Rijssen, Oosterhofweg 244**

Status: Vastgesteld

Februari 2025

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I Wonen Rijssen, Oosterhofweg 244

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I Wonen Rijssen, Oosterhofweg 244
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
Bij TAM: NL.IMRO.1742.TAMRW2024002-0401



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING.....	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED.....	5
1.3	HET OMGEVINGSPLAN.....	5
1.4	LEESWIJZER.....	7
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE.....	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	10
3.1	HET VOORNEMEN.....	10
3.2	INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE.....	11
HOOFDSTUK 4	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	13
4.1	ALGEMEEN.....	13
4.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING.....	13
4.3	LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN.....	14
HOOFDSTUK 5	BELEIDSKADERS.....	16
5.1	RIJKSBELEID.....	16
5.2	PROVINCIAAL BELEID.....	18
5.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	27
HOOFDSTUK 6	OMGEVINGSVEILIGHEID.....	34
HOOFDSTUK 7	BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN.....	36
7.1	VIGEREND BELEID.....	36
7.2	WATERASPECTEN.....	37
7.3	WATERTOETSPROCES EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED.....	38
7.4	CONCLUSIE.....	38
HOOFDSTUK 8	BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU.....	39
8.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN.....	39
8.2	BODEMKWALITEIT.....	41
8.3	LUCHTKWALITEIT.....	42
8.4	GEUR.....	43
8.5	TRILLINGSHINDER.....	44
8.6	GEZONDHEID.....	45
8.7	DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE.....	45
HOOFDSTUK 9	BESCHERMING VAN DE NATUUR.....	47
9.1	GEBIEDSBESCHERMING.....	47
9.2	SOORTENBESCHERMING.....	48
9.3	CONCLUSIE.....	49
HOOFDSTUK 10	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	50
10.1	WETTELIJK KADER.....	50
10.2	ARCHEOLOGIE.....	50
10.3	CULTUURHISTORIE.....	50
10.4	CONCLUSIE.....	51
HOOFDSTUK 11	M.E.R.- BEOORDELING.....	52
11.1	ALGEMEEN.....	52
11.2	SITUATIE PLANGEBIED.....	52
11.3	CONCLUSIE.....	52
HOOFDSTUK 12	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	53



12.1	ALGEMEEN.....	53
12.2	KOSTENVERHAAL	53
12.3	SITUATIE PLANGEBIED	53
HOOFDSTUK 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID		54
13.1	PARTICIPATIE	54
13.2	AFSTEMMING OVERLEGPARTNERS	54
13.3	ZIENSWIJZEN	54
HOOFDSTUK 14 JURIDISCHE VERANTWOORDING		55
14.1	INLEIDING	55
14.2	OPZET VAN DE REGELS	55
14.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	57
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING		59
BIJLAGE 1 INRICHTINGSPLAN		59
BIJLAGE 2 WATERTOETS		60
BIJLAGE 3 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI		61
BIJLAGE 4 BODEMONDERZOEK		62
BIJLAGE 5 STIKSTOFBEREKENING		63
BIJLAGE 6 QUICKSCAN NATUURWAARDEN.....		64
BIJLAGE 7 AANVULLEND ONDERZOEK HUISMUS		65
BIJLAGE 8 OPLEGNOTITIE OMGEVINGSWET QUICKSCAN NATUURWAARDEN.....		66
BIJLAGE 9 ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN VELDONDERZOEK.....		67
BIJLAGE 10 PARTICIPATIE		68

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Oosterhofweg 244 in Rijssen aan de rand van de kern Rijssen bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Het perceel staat beter bekend als Erve Vosman. Erve Vosman is onderdeel van het Rijssense landgoed De Oosterhof. Het perceel ligt ingesloten tussen de uitbreidingswijk Opbroek, de kern Rijssen en het voorgenoemde landgoed. Het is hiermee ook het enige agrarische bedrijf binnen de bebouwde kom binnen de gemeente Rijssen-Holten.

De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn inmiddels gestaakt. Het perceel bestaat uit een monumentale bedrijfswoning met bijgebouwen (bakhuisje en schuur), kuilvoerplaat en verschillende agrarische bedrijfsgebouwen (wagenberging, koeienstal en kapschuur). Doordat de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt hebben de bedrijfsgebouwen geen gebruikswaarde meer. Derhalve bestaat het voornemen om de agrarische bedrijfsgebouwen ter plaatse te slopen. In totaal wordt er circa 2.000 m² aan bebouwing gesloopt.

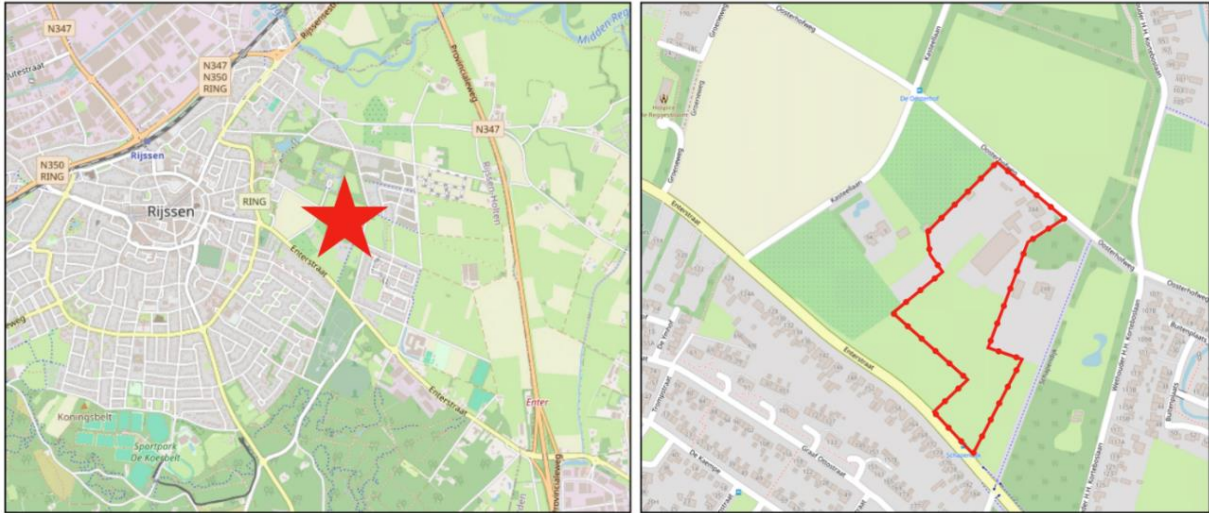
Voor agrarische objecten als Erve Vosman wordt bij herontwikkeling normaal gesproken het beleid Ruimtelijke Ontwikkelingen in het Buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten gebruikt. Dit beleid is echter van toepassing op het buitengebied en daarmee niet bruikbaar deze locatie. Binnenstedelijk wordt het inbreidingsbeleid toegepast. Echter is voor deze locatie het inbreidingsbeleid geen goed toetsingskader. Om verloedering te voorkomen, is daarom door Het Oversticht een ontwikkelkader opgesteld voor Erve Vosman, welke kaders biedt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Om de historische en landschappelijke kwaliteiten van het erf te behouden, worden er twee nieuwe woonpercelen gecreëerd. Aan de straatzijde komt een woonperceel met het monumentale bedrijfswoning, het bakhuisje en twee schuren. De bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere woning. Aan de achterzijde van het perceel ontstaat een erf met een nieuw te bouwen woonhuis en bijgebouw. Met de ontwikkeling blijft het erf één visuele eenheid. Hierbij wordt rekening gehouden met de karakteristieken van het landschap, evenals de agrarische en groene kwaliteiten. Tot slot wordt vermeld dat op termijn, in een gedeelte van de voormalige bedrijfswoning die omgezet wordt naar een reguliere woning een kantoor beoogd is.

De gemeente Rijssen-Holten heeft middels een principebesluit (28 maart 2024) laten weten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. Het voornemen is echter strijdig met het geldende omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kader en toont aan de het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Oosterhofweg 244 te Rijssen. Het perceel staat kadastraal bekend als perceelnummers 2846, 2905, 2906, 2907, 2908, 2909, 2910 en 1309, sectie G, gemeente Rijssen. Hierna is de ligging weergegeven ten opzichte van de kern Rijssen met rode ster en sten opzichte van de directe omgeving met rood kader.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied (Bron: plattekaart.nl, bewerkt)

1.3 Het omgevingsplan

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

- Bestemmingsplan "Welstandsnota Rijssen-Holten" (vastgesteld 31 mei 2012);
- Bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Oosterhof en Verenland" (vastgesteld 4 juli 2013);
- Bestemmingsplan "Parapluplan parkeernormen" (vastgesteld 18 oktober 2018);
- Bestemmingsplan "Parapluplan risicobronnen in de vorm van opslagtanks" (vastgesteld 3 oktober 2022);
- Bestemmingsplan "Veegplan schrappen wijzigingsbevoegdheden" (vastgesteld 23 februari 2023);
- Bestemmingsplan "Chw parapluplan implementatie Omgevingswet Rijssen-Holten" (vastgesteld 21 december 2023);
- Omgevingsplan gemeente Rijssen-Holten (in werking vanaf 22 februari 2024).

Ter duiding van het planologisch regime is met name het bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Oosterhof en Verenland" van belang. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Oosterhof en Verenland", waarbij het plangebied rood omlijnd is. Het omgevingsplan bevat in de geldende situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat.



Afbeelding 1.2 Verbeelding behorende bij bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Oosterhof en Verenland" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van het voorgenoemde bestemmingsplan heeft het plangebied de functies 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch met waarden – Met grote landschappelijke waarde'. Verder is het plangebied voorzien van de gebiedsaanwijzingen 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' en 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting'. Hier wordt hieronder verder op ingegaan.

'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf met daarbij behorende gebouwen (niet zijnde rijhallen), bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzieningen, beplanting, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven, agrarische gronden en bedrijfswoningen.

'Agrarisch met waarden – Met grote landschappelijke waarde'

De voor 'Agrarisch met waarden - Met grote landschappelijk waarde' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het behoud en het herstel van de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden, tot uitdrukking komend in het aanwezige reliëf, de openheid van het landschap of kleinere natuurelementen;
- de uitoefening van het agrarisch bedrijf niet zijnde opslag van veevoer, mest en agrarische producten met dien verstande dat niet geldt voor opslag binnen 50 m vanaf het agrarisch bouwvlak;
- het weiden van vee;
- akkerbouw;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals onverharde en (half)verharde wandel-, fiets- en ruiterspaden;

met bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde, met dien verstande dat een paardrijbak niet is toegestaan.

'Waarde – Archeologie hoge verwachting'

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar

verwachting aanwezige archeologische waarden. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht bij grondingrepen met een oppervlakte van meer dan 250 m² of dieper dan 0,5 meter.

'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting'

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht bij grondingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m² of dieper dan 0,5 meter.

1.3.2 Opheffen strijdigheid

Op basis van het geldende omgevingsplan is het regulier bewonen van de bedrijfswoning en het realiseren van een extra woning achter op het perceel niet toegestaan binnen de functies 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch met waarden – Met grote landschappelijke waarde'. Bovendien ontbreken de bouw- en gebruiksregels om op termijn een kantoor te kunnen realiseren. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste juridische planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

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

1.4 Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2 **BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE**

Aan de Oosterhofweg 244 in Rijssen aan de rand van de kern Rijssen bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Het perceel staat beter bekend als Erve Vosman. Erve Vosman is onderdeel van het Rijssense landgoed De Oosterhof. Het perceel ligt ingesloten tussen de uitbreidingswijk Opbroek, de kern Rijssen en het voorgenomen landgoed. Het is hiermee ook het enige agrarische bedrijf binnen de bebouwde kom van de gemeente Rijssen-Holten.

In de huidige situatie wordt de ruimtelijk-functionele structuur van de directe omgeving voornamelijk gekenmerkt door woonerven en agrarische cultuurgronden. Een belangrijke structuurdager in de omgeving van het plangebied is havezate De Oosterhof. Erve Vosman was de laatste overgebleven boerderij in de omgeving.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Oosterhofweg met daar achtergelegen agrarische cultuurgronden. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een woonperceel en bebossing. Aan de westzijde wordt het plangebied eveneens begrensd door een woonperceel. Tot slot wordt het plangebied aan de zuidzijde begrensd door de Enterstraat met daarachter een woonwijk.

Op dit moment bestaat het perceel uit een monumentale bedrijfswoning met bijgebouwen (bakhuisje en schuur), kuilvoerplaat en verschillende agrarische bedrijfsgebouwen (wagenberging, koeienstal en kapschuur). Doordat de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt hebben de bedrijfsgebouwen geen gebruikswaarde meer.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen. Hierbij is het plangebied met rode stippellijn weergegeven. In afbeeldingen 2.2 en 2.3 zijn impressies weergegeven van de huidige situatie van het plangebied.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Impressie huidige situatie (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3 Impressie huidige situatie (Bron: Het Oversticht)

HOOFDSTUK 3

PLANBESCHRIJVING

3.1 Het voornemen

Zoals reeds in de aanleiding benoemd, heeft de voorgenomen ontwikkeling tot doel de historische en landschappelijke kwaliteiten van het erf te behouden en een duurzame vervolgfunctie te geven nadat de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt. Met deze ontwikkeling blijft het erf een visuele eenheid. De woonpercelen worden beide ontsloten via dezelfde oorspronkelijke entree. Aan de straatzijde komt een woonperceel met de monumentale bedrijfswoning, het bakhuisje en twee schuren (aangeduid met één in afbeelding 3.1). De bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Bovendien wordt vermeld dat op termijn, in een gedeelte van de voormalige bedrijfswoning die omgezet wordt naar een reguliere woning een kantoor beoogd is.

Aan de achterzijde van het perceel ontstaat een erf met een nieuw te bouwen woonhuis en bijgebouw (aangeduid met twee en drie in afbeelding 3.1). De woonpercelen worden omgeven door een landschappelijke tuin en agrarische cultuurgrond, die door koeien begraaasd zal worden (aangeduid met vier en vijf in afbeelding 3.1).

De parkeerplaatsen voor de bewoners worden gerealiseerd in de bijgebouwen, zodat deze uit het zicht zijn. Bezoekers parkeren op het erf zelf. Achter op het erf wordt een grondopstelling voor zonnepanelen gecreëerd (rode contour in afbeelding 3.1), zodat er in de eigen energiebehoefte van de woningen kan worden voorzien. Daarnaast wordt er een zwembad gerealiseerd (oranje contour in afbeelding 3.1).

Het geheel zal landschappelijk worden ingepast. Bestaand groen blijft behouden en wordt versterkt, en er wordt nieuw groen toegevoegd. Hiermee worden ook de nieuwe functies, zoals zwemmen en zonnepanelen, ingepast. In afbeelding 3.1 is de landschappelijke inpassing weergegeven. Door Strootman Landschapsarchitecten is een inrichtingsplan opgesteld, dat wordt uiteengezet in paragraaf 4.3. Het volledige plan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.



Afbeelding 3.1 Inrichtingsschets plangebied (Strootman Landschapsarchitecten)

3.2 Infrastructuur en openbare ruimte

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie '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 de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

In de 'Nota parkeernormen 2018' wordt, om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen, voor de gehele gemeente uitgegaan van één stedelijkheidsgraad, namelijk 'matig stedelijk'. Qua stedelijkheidszone wordt uitgegaan van drie stedelijkheidszones, te weten centrum, rest bebouwde kom en buitengebied, waarbij voor centrum de norm voor wonen op 1,0 is gesteld en voor het buitengebied de norm voor wonen inclusief het parkeren voor bezoekers op eigen terrein wordt geregeld en daarmee niet openbaar hoeft te zijn. De kencijfers van het CROW bestaan verder uit een minimum en een maximum. In de 'Nota parkeernormen 2018' wordt van het gemiddelde uitgegaan. Afronding op gehele parkeerplaatsen vindt plaats in de laatste berekeningsfase (vaststellen definitieve parkeereis). Cijfers $< 0,5$ worden naar beneden afgerond en cijfers $\geq 0,5$ naar boven.

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

- Verstedelijkingsgraad: 'matig stedelijk';
- Stedelijke zone: 'buitengebied';
- Functie: 'koop, huis, vrijstaand'.

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven.

Tabel met uitgangspunten

Functie	Parkeernorm per woning	Verkeersgeneratie per woning
Koop, huis, vrijstaand	2,4	8,2

Parkeerbehoefte

In de gewenste situatie is er sprake van een behoefte van $2 * 2,4 = 4,8$ (5) parkeerplaatsen in het plangebied. Rondom de woningen is op eigen perceel voldoende ruimte aanwezig om te kunnen voorzien in die parkeerbehoefte. Hiervoor wordt ook verwezen naar de schets die is weergegeven in afbeelding 3.1. De erven worden ontsloten langs dezelfde oorspronkelijke entree. Daarbij worden de auto's van het monumentale gedeelte voor een groot deel geparkeerd in de bijgebouwen. Bezoekers parkeren op het erf. De nieuwe schuurwoning zal vanuit intern worden ontsloten. Parkeren vindt plaats in één van de nieuwe bijgebouwen. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het parkeeraspect geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

In de gewenste situatie is er sprake van een verkeersgeneratie van $2 * 8,2 = 16,4$ (17) verkeersbewegingen per weekdagemaal. De woningen zijn ontsloten op de Oosterhofweg. Voor deze weg geldt dat deze voldoende van omvang is om deze extra verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen werken. De inschatting is dat dit extra verkeer niet zal leiden tot significante veranderingen in het verkeersbeeld. Zeker niet omdat het voormalig agrarisch bedrijf ook te maken had met een verkeer aantrekkende werking.

3.2.4 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het plan voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



HOOFDSTUK 4 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN

4.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk is de gewenste ontwikkeling beschreven. Dit hoofdstuk zal ingaan op hoe het plan rekening houdt met de ter plaatse aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om in een omgevingsplan te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Deze gaan over de volgende onderwerpen:

- Kustbescherming;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Cultureel erfgoed en werelderfgoed;
- Landelijke fiets- en wandelroutes;
- Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het aspect 'cultureel erfgoed en werelderfgoed' zal in hoofdstuk 10 worden behandeld. In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking en de gebiedsspecifieke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Algemeen

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. 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. De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

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

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

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

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

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

4.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Gelet op vorenstaande is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voornemen voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

4.3 Landschappelijke waarden

4.3.1 Historie van landgoed De Oosterhof en Erve Vosman

Historisch gezien ligt Erve Vosman op een strategische locatie, tussen de hoge droge gronden van de Rijssense Es en de vochtige gronden van het Opbroek. Deze ligging was ideaal voor een gemengd boerenbedrijf. Het erf, goed bereikbaar vanuit alle richtingen, wordt aan de noordkant beschermd door het landgoed en heeft een relatief ongewijzigde inrichting behouden. De monumentale status van het bedrijfswoning, bevestigd in een waardestelling van maart 2023, benadrukt de zeldzaamheid en waarde van de boerderij als de enige overgebleven agrarische boerderij van de vroegere havezate De Oosterhof en als onderdeel van de groene lob van Rijssen. Het complex, met zijn samenhangende gebouwen en erfbeplanting, draagt bij aan het landelijke karakter van de omgeving en vormt een waardevol ensemble.

4.3.2 Beschrijving nieuwe erf

Er zijn twee woningen op het nieuwe erf gesitueerd. De monumentale bedrijfswoning (om te zetten naar een reguliere woning) met bijbehorende bijgebouwen en een nieuw te bouwen woonhuis met bijgebouwen. Uitgangspunten voor het nieuwe erf zijn:

- Het erf als één ensemble met kleine doorzichten op het landschap;
- De landschappelijke tuin als inbedding in het landschap;
- Het landschap met weiden en kleine landschappelijke elementen.

Het erf behoudt één gezicht naar de Oosterhofweg met een karakteristieke uitstraling. Grote eenheden verharding refereren naar de uitstraling van een erf met agrarisch gebruik. Bij het monumentale deel blijft de kleine tuin met bloemen en een meer tuinig karakter gekoppeld aan het woongedeelte. De schuren zijn verbonden met grote vlakken verharding passend bij een agrarisch verleden. De grote schuren liggen in het landschap met gras tot aan de plint. Dit gras loopt over in een bloemrijke grasweide met hagen en enkele gestrooide bomen passend bij het open karakter. De nieuwe functies zoals zonnepanelen zijn ingepast waarbij subtiel gebruik is gemaakt van kleine bosschages. Boven op de enk richting de Enterstraat worden de gronden beweide door koeien.

De inrichtingsschets voor het nieuwe erf wordt in afbeelding 4.1 weergegeven.



Afbeelding 4.1 Inrichtingsschets plangebied (Strootman Landschapsarchitecten)

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADERS

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

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1 Algemeen

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

5.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

5.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

5.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

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

- o waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- o beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- o beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- o beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- o het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- o het behouden 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;
- o 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. Zie stap 11f van hoofdstuk 3.

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

5.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat. Hoofdstuk 3 en 4 zijn reeds ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

5.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

5.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

5.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

5.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

5.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

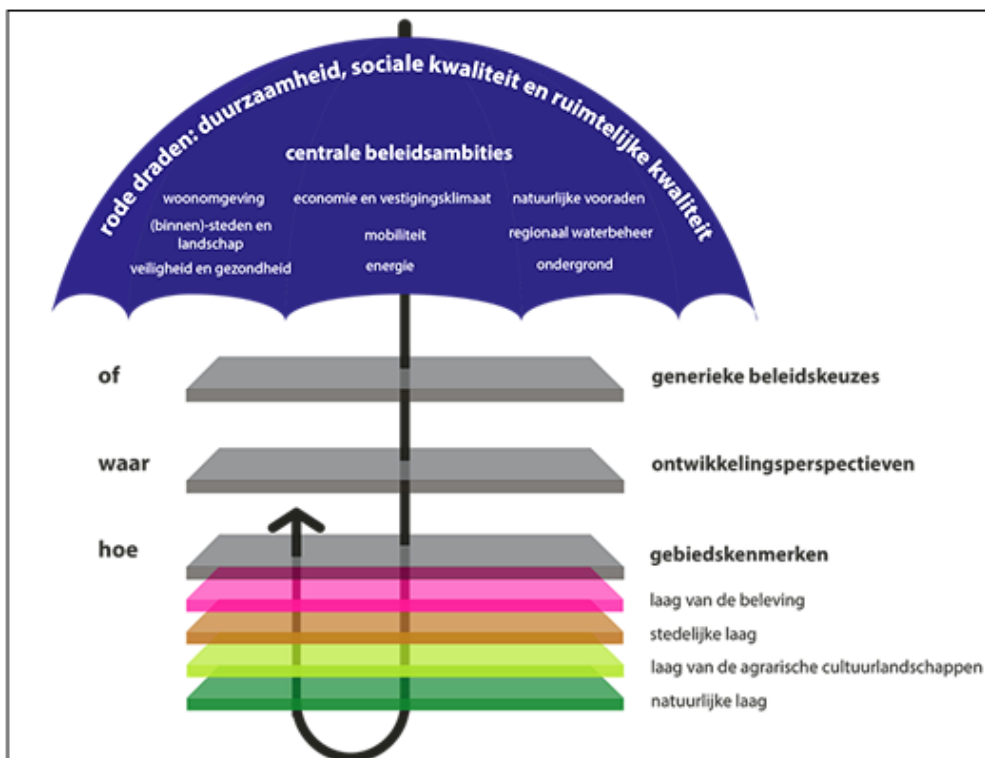
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

5.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 5.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

5.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

5.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 4.7, 4.8 en 4.9 (ruimtelijke kwaliteit) en 4.106 (instructieregel zonnevelden) relevant. Hierna wordt op deze artikelen ingegaan.

Artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

lid 1:

Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:

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

Lid 2:

Omgevingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen in de Groene Omgeving die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharderen leggen, als aannemelijk gemaakt is dat:

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met voorgenomen ontwikkeling wordt circa 2.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt welke niet meer in gebruik zijn. Deze voormalig agrarische bedrijfsgebouwen dragen niet bij aan de historische en landschappelijke kwaliteiten van het plangebied. Voor de 2.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen komt 680 m² aan woonhuis met bijgebouwen in de plaats. Deze bebouwing wordt landschappelijk ingepast en versterkt de kenmerken van de ter plaatse aanwezige groene omgeving. Per saldo is er geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharderen op de groene omgeving, maar juist een afname. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats op en aansluitend een bestaand erf. Samenvattend wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.7 (oogmerk ruimtelijke kwaliteit)

Deze paragraaf is gericht op het versterken van ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de of-, waar- en hoe-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel.

Artikel 4.8 (ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit)

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

Artikel 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit, lid 1)

Lid 1:

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

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

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

In de volgende subparagrafen wordt ingegaan op de waar- en hoe-benadering. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen het provinciale uitvoeringsmodel. Ook zal uit de volgende paragrafen blijken dat de ontwikkeling past in het ontwikkelingsperspectief en hoe uitvoering is gegeven aan de vier-lagenbenadering. Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit geldt dat er een forse bijdrage wordt geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, de maatregelen zijn reeds omschreven in paragraaf 4.3. Samenvattend wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 4.7, 4.8 en 4.9 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.106 (instructieregel zonnepelden)

Lid 1:

Omgevingsplannen voorzien alleen in de zelfstandige opstelling van zonnepanelen in de Groene Omgeving:

- a) op onbebouwde gedeelten van bouwpercelen van (agrarische) bedrijven, voor zover deze gronden niet nodig zijn voor de (agrarische) bedrijfsvoering, tot een maximumoppervlak van 2 ha aan zonnepanelen en mits goed ingepast in het landschap;
- b) op gronden in stads- en dorpsranden, tot een maximumoppervlak van 2 ha aan zonnepanelen en mits goed ingepast in het landschap;
- c) langs hoofdinfrastructuur, mits de ontwikkeling past in een samenhangend ontwerp voor het gehele tracé en in afstemming met de wegbeheerder;
- d) op het water van zandwinplassen, mits dit verenigbaar is met de natuur- en recreatiedoelen van deze plassen;
- e) op geluidswallen en boven bestaande verhardingen, zoals parkeerterreinen, mits goed ingepast in het landschap;
- f) in de vorm van kleinschalige installaties op erven van woningen, mits goed ingepast in het landschap.

Lid 4:

Een omgevingsplan dat zelfstandige opstelling van zonnepanelen toestaat bevat een onderbouwing van de maatschappelijke meerwaarde die ingaat op:

- a) de mate waarin sprake is van meervoudig ruimtegebruik;
- b) maatregelen die getroffen worden om de impact op de omgeving te beperken of te compenseren;
- c) de mate waarin wordt aangesloten op de gebiedskenmerken die van toepassing zijn op de locatie zelf en de omgeving; en
- d) de bijdrage die geleverd wordt aan maatschappelijke doelen.

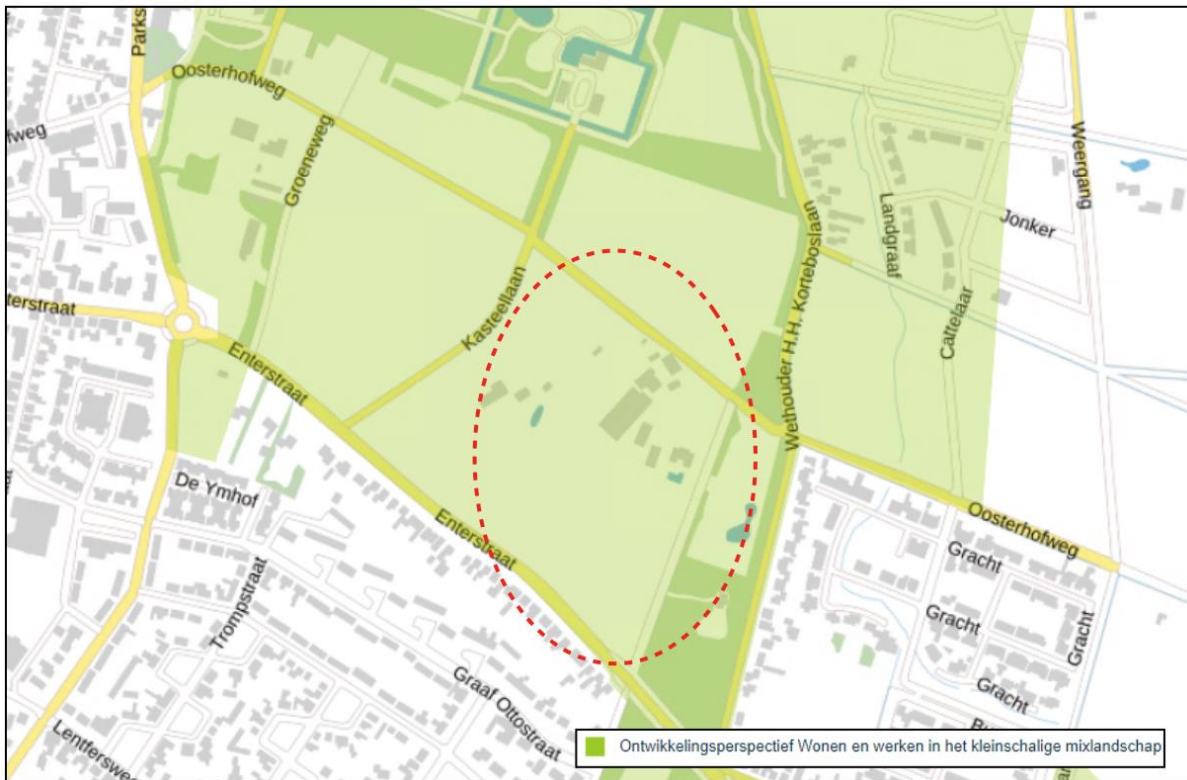
Toetsing van het initiatief aan artikel 4.106 van de Omgevingsverordening Overijssel

Vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik moet het opwekken van zonne-energie zoveel mogelijk gecombineerd worden met andere functies, bij voorkeur gebouwen. Het toenemende ruimtebeslag van zon op land maakt het nog moeilijker om een oplossing te vinden voor de ruimteclaims die andere grote maatschappelijke opgaven doen. De provincie Overijssel borgt dit door middels artikel 4.106 van de Omgevingsverordening in principe geen zonnepanelen toe te staan in de Groene Omgeving. Er is echter ruimte om uitzondering te maken, waaronder ook kleinschalige installaties voor eigen gebruik vallen.

Achter op het erf wordt een grondopstelling voor zonnepanelen gecreëerd. In voorliggend geval is er sprake van een kleinschalige installatie voor eigen gebruik. Bovendien wordt de opstelling landschappelijk ingepast, waardoor er geen sprake is van verlies van ecologische of landschappelijke waarden. Het plaatsen van zonnepanelen op de woningen zou afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit. Samenvattend wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 4.106 van de Omgevingsverordening Overijssel.

5.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 5.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

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

'Bijzondere gebiedscondities benutten: landgoederen'

Landgoederen zijn onder andere te vinden in het ontwikkelperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Vooral in de standsrandgebieden en aan de randen van de Zone ONW zijn (nieuwe) landgoederen van toegevoegde waarde: ze versterken hier de identiteit en kwaliteit van stad en natuur en zijn belangrijke dragers van en voor sociaal-economische, culturele en recreatieve ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

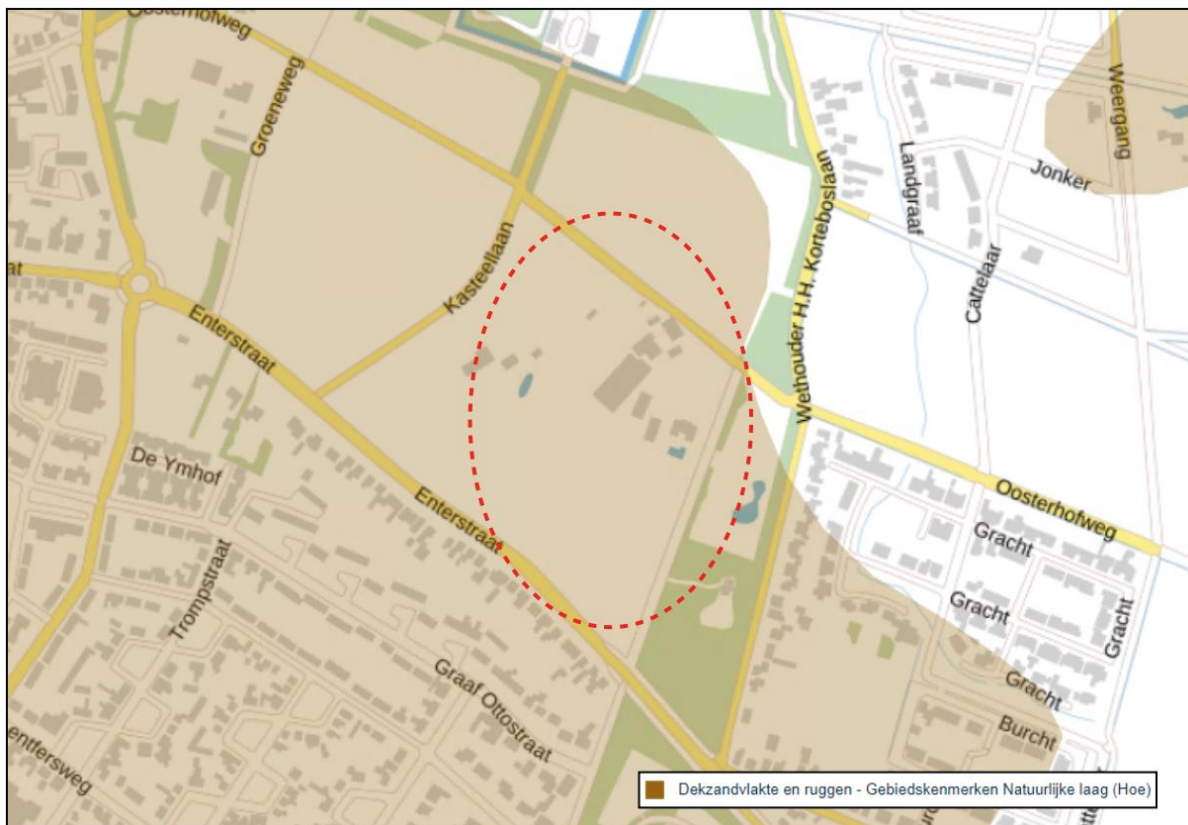
De functie 'wonen' is passend in het mixlandschap en een logische vervolgfunctie na het stoppen van de agrarische activiteiten. Daarnaast zorgt de landschappelijke inpassing, zoals omschreven in paragraaf 4.3 en bijlage 1, voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het mixlandschap. Hierbij wordt eveneens rekening gehouden met de kaders zoals deze zijn omschreven in het masterplan de Oosterhof en het ontwikkelkader Erve Vosman, hieraan wordt nader getoetst in paragraaf 5.3.3 en 5.3.4. Hiermee is en blijft het plangebied, Erve Vosman, onderdeel van de landgoedsfeer van De Oosterhof. Door de investeringen wordt het landgoed en zijn omgeving beleefbaarder, wat de recreatieve waarde hiervan verhoogd. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en bijbehorende bijzondere gebiedsconditie.

5.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

De 'Natuurlijke laag'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. Afbeelding 5.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag'.



Afbeelding 5.3 Uitsnede 'Natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

'Dekzandvlakte en ruggen'

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

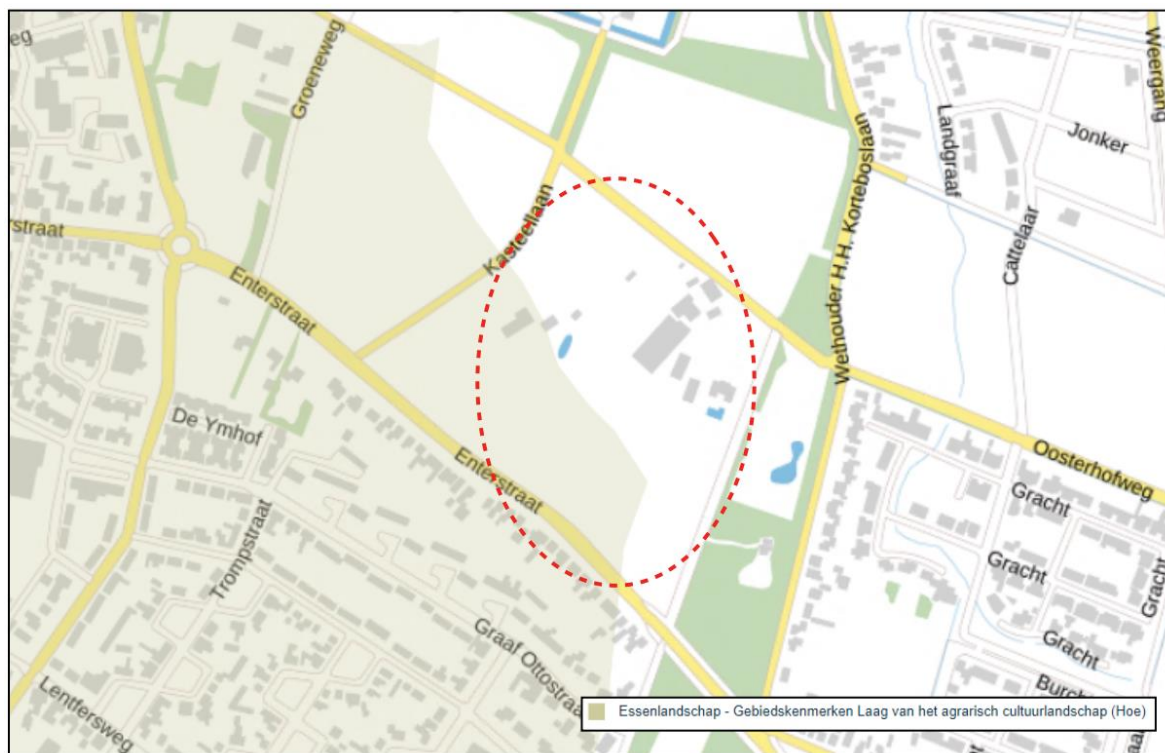
Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen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

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

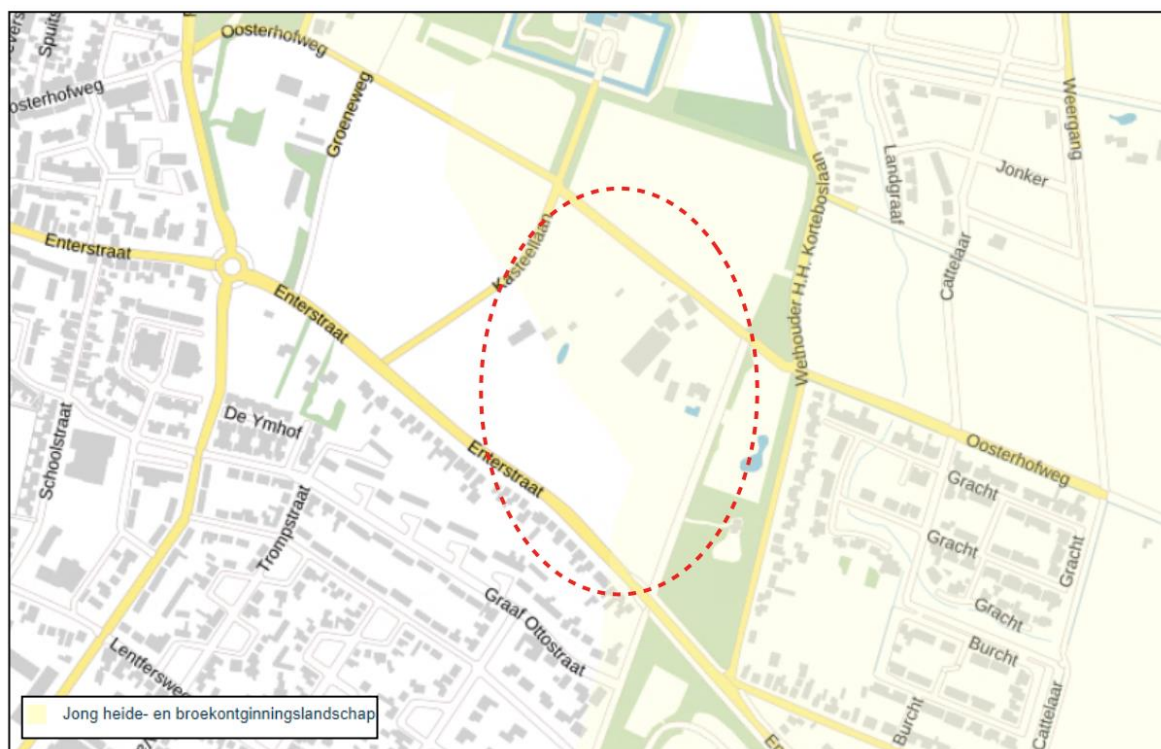
Voorgenomen herontwikkeling heeft echter geen negatieve effecten op het omliggende landschap en de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten en structuren. Door de landschappelijke inpassing van het perceel, rekening houdend met de natuurlijke gebiedskenmerken (waaronder de hoogteverschillen), en de compenserende maatregelen ten behoeve van de landschappelijke en natuurlijke waarden kan worden bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit en het beleefbaar maken van deze kwaliteiten. Hiervoor wordt ook verwezen naar de landschapsmaatregelen, zoals omschreven in paragraaf 4.3 en bijlage 1. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de natuurlijke laag.

De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstypes 'Essenlandschap' en 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. Afbeeldingen 5.4 en 5.5 betreffen uitsneden van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'.



Afbeelding 5.4 Uitsnede 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 5.5 Uitsnede 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

'Essenlandschap'

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

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

'Jonge heide- en broekontginningslandschap'

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings' landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

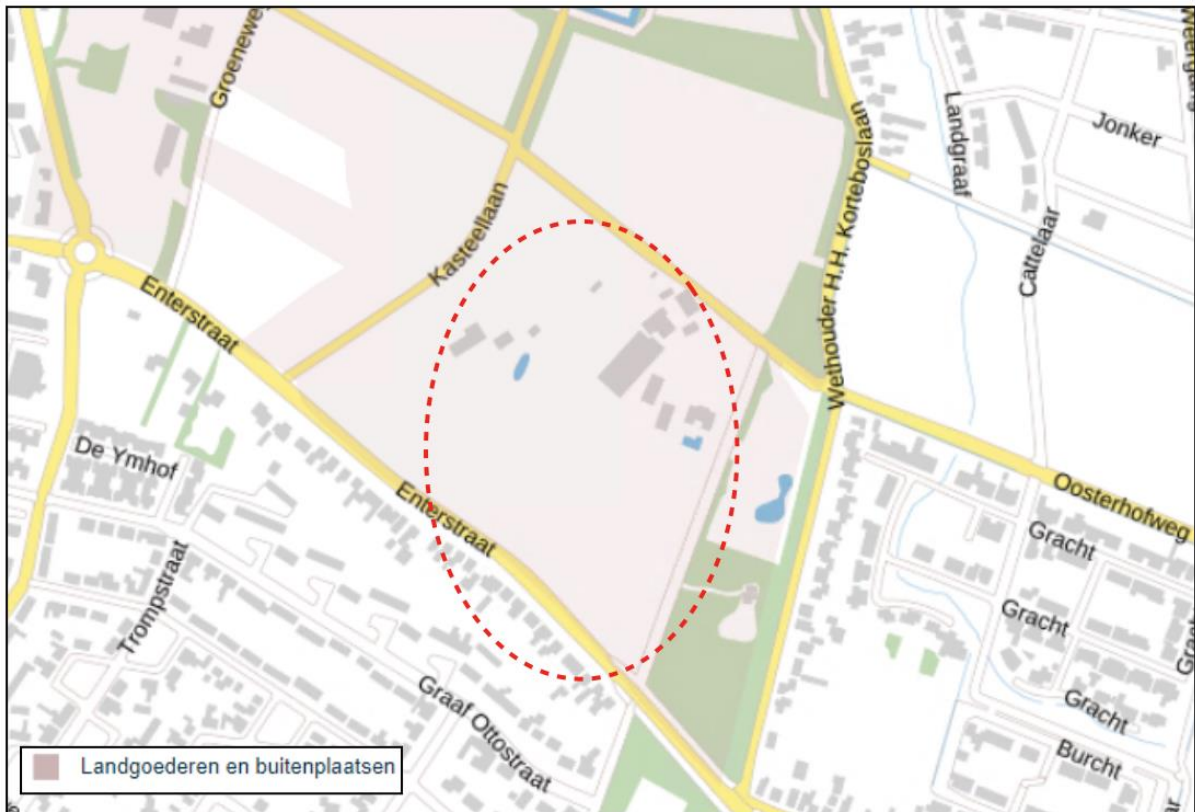
Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

Voorgenomen herontwikkeling heeft geen negatieve effecten op het omliggende landschap en de landschappelijke en natuurlijke structuren. De landschappelijke inpassing houdt rekening met de kenmerken van de ter plaatse aanwezige agrarische cultuurlandschappen. Met de landschappelijke inpassing wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit en het beleefbaar maken van deze kwaliteiten. Hiervoor wordt ook verwezen naar de landschapsmaatregelen, zoals omschreven in paragraaf 4.3 en bijlage 1. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de laag van het agrarische cultuurlandschap.

De 'Laag van beleving'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van beleving' aangeduid met het gebiedstype 'Landgoederen en buitenplaatsen'. Afbeelding 5.6 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van beleving'.



Abbeelding 5.6 Uitsnede 'Laag van beleving' (Bron: Provincie Overijssel)

'Landgoederen en buitenplaatsen'

In Overijssel liggen buitenplaatsen en landgoederen vaak op landschappelijk of strategisch interessante plekken, zoals een oeverwal langs een rivier. Deze locaties vertellen een verhaal over hun historische en landschappelijke betekenis. Veel van deze landgoederen zijn nu toegankelijk voor het publiek en vervullen een belangrijke recreatieve rol. Een onderscheidend kenmerk van Overijsselse landgoederen is het grote aandeel particulier eigendom en bewoning.

De structuur van een landgoed omvat een samenhangende compositie van bebouwing, parkbossen, tuinen, zichten en routes, waardoor het een ruimtelijke, functionele en economische eenheid vormt. Het karakter van deze gebieden wordt omschreven als een 'persoonlijk' landschap.

De ambitie is om bestaande landgoederen in stand te houden en te herstellen, waarbij groene elementen zoals parkbossen, tuinen en solitaire bomen als cultureel erfgoed worden beschouwd. Er wordt gestreefd naar een balans tussen natuurgericht beheer en het behoud van monumentaliteit. Daarnaast wordt er ingezet op het versterken en verbinden van gebieden met veel landgoederen door middel van een samenhangende infrastructuur van lanen, wegen en paden.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van beleving'

Het plangebied ligt op het landgoed De Oosterhof in Rijssen. Het plangebied was de laatst overgebleven boerderij van de vroegere havezate De Oosterhof. Zoals reeds aangegeven in voorgaande paragrafen wordt voorgenomen herontwikkeling landschappelijk ingepast, waardoor de ter plaatse aanwezige ruimtelijke kwaliteit en kenmerken worden versterkt. Hierbij wordt eveneens rekening gehouden met de kaders zoals deze zijn omschreven in het masterplan de Oosterhof en het ontwikkelkader Erve Vosman, hieraan wordt nader getoetst in paragraaf 5.3.3 en 5.3.4. Hiermee is en blijft het plangebied, Erve Vosman, onderdeel van de landgoedsfeer van De Oosterhof. Door de investeringen wordt het landgoed en zijn omgeving beleefbaarder, wat de recreatieve waarde hiervan verhoogd. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de laag van beleving.

5.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

5.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeente beleid is verwoord in tal van beleidsplannen het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

5.3.1 Structuurvisie 'Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030'

5.3.1.1 Algemeen

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

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

5.3.1.2 Ambities en thema's

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

'Wonen'

Woningen worden gebouwd op basis van de vraag uit de markt. Het toepassen van verschillende woonconcepten staat daardoor vrij, om de verduurzaming van woningen te bevorderen. Nieuwbouwwoningen worden energiepositief gebouwd. Om jongeren vast te houden binnen de gemeente, is het belangrijk een geschikte woonruimte te bieden. Ook voor ouderen is het belangrijk om geschikte woonvormen te bieden. Een aantal belangrijke uitgangspunten voor wonen zijn:

- De woonvisie is leidend;
- prestatieafspraken met provincie over woningbouwaantallen zijn gemaakt;
- bouwen voor doelgroepen (kwaliteit);
- aandacht voor bijzondere doelgroepen, kwaliteit woningen (bestaand en nieuwbouw) en duurzaamheid;
- invulling geven aan (diverse kleine) inbreidingslocaties voor woningbouw.

5.3.1.3 Projectprogramma's

De structuurvisie onderscheidt in totaal 13 projectprogramma's. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het projectprogramma 'Flankzone Rijssen-Oost'. Dit gebied omvat het Oosterhofpark, het

Opbroek en de bestaande bedrijventerreinen langs de Enterstraat en aan de Markeloseweg op de locatie van de voormalige steenfabriek. De komende jaren zal een deel van dit gebied van karakter veranderen door de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Het Opbroek. Het gebied heeft voor de inwoners van de kern Rijssen veel potentie, ook liggen er kansen voor toeristische ontwikkeling. De landbouw in het gebied zal de komende jaren steeds minder worden waardoor er kansen komen voor alternatieve ontwikkelingen op dit terrein. Voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Markeloseweg zijn reeds beleidsuitgangspunten vastgesteld. De ontwikkelpunten betreffen de volgende:

- De Oosterhof kan meer worden ontwikkeld tot stadspark met mogelijk de ontwikkeling van een Stadsboerderij in het gebied inclusief Opbroek;
- geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden meer ontwikkelen in het beschermde gebied Oosterhof;
- de toeristische aantrekkelijkheid van het gebied vergroten door een verbinding van de Rijsserberg met de Regge die via het Oosterhofpark komt te lopen;
- herontwikkeling van het bestaande bedrijventerrein tot een meer passende functie in dit gebied, mede in relatie tot de ontwikkeling van de woonwijk Opbroek (bijvoorbeeld woon-werklocaties)

5.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie 'Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030'

Het voorgenomen initiatief past binnen de visie voor de Flankzone Rijssen-Oost. Er wordt gesteld dat het gebied veel potentie heeft voor toerisme. Landbouw wordt steeds minder belangrijk in het gebied, waarmee kansen komen voor alternatieve ontwikkelingen. Voorgenomen initiatief is daar een voorbeeld van. Het voorzetten van het agrarisch bedrijf is niet rendabel. De herontwikkeling naar woonerf in een landgoedachtige stijl past bij de ambitie om de aantrekkelijkheid van het gebied te vergroten. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Structuurvisie.

5.3.2 Woonvisie 2021 – 2023 Rijssen – Holten

5.3.2.1 Algemeen

Na aanleiding van het vaststellen van de regionale woonvisie 'Natuurlijk wonen in Twente' heeft de gemeente Rijssen-Holten de eigen woonvisie opgesteld, op basis van de uitgangspunten uit het regionale woonbeleid. De regio Twente heeft op het gebied van woningbouw een versnellingsopgave gekregen. In Rijssen wordt voor de periode tussen 2019 en 2028 uitgegaan van een woningbouwprogramma van circa 890 woningen. Op korte termijn dient de nadruk te liggen op het ontwikkelen van nieuwe inbreidingslocaties en de uitbreidingslocatie Opbroek.

5.3.2.2 Kwalitatieve behoefte

Na een woningbehoefteonderzoek en enquêtes onder bewoners stelt de gemeente dat naar huurwoningen in de vrije sector in de middenhuur geen grote vraag bestaat. Uit reacties op de enquête blijkt dat er met name een vraag naar goedkope grondgebonden koopwoningen bestaat. Twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen zijn daarnaast meer gewenst dan appartementen in de koopsector. Naar grondgebonden, goedkope, koopwoningen voor starter, jongeren en middelbare kleine huishoudens en gezinnen bestaat momenteel de hoogste vraag. Tussen 2019 en 2028 zijn in het woningbouwprogramma van de gemeente 124 vrijstaande woningen geprogrammeerd.

5.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2021-2023

Met voorgenomen ontwikkeling wordt de monumentale bedrijfswoning omgezet naar een regulier woonhuis. Bovendien wordt achterop het erf een tweede woonhuis gerealiseerd. Per saldo wordt één woning toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Rijssen-Holten. Het voormalig agrarisch bedrijf had geen duurzaam toekomstperspectief, maar er is wel vraag naar nieuwe woningen in de gemeente. Hiermee krijgt het plangebied een nieuwe duurzame invulling die aansluit bij de behoeften van de gemeenschap. Bovendien is er sprake van een concrete behoefte.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Woonvisie 2021-2023.

5.3.3 Masterplan landgoed De Oosterhof

5.3.3.1 Algemeen

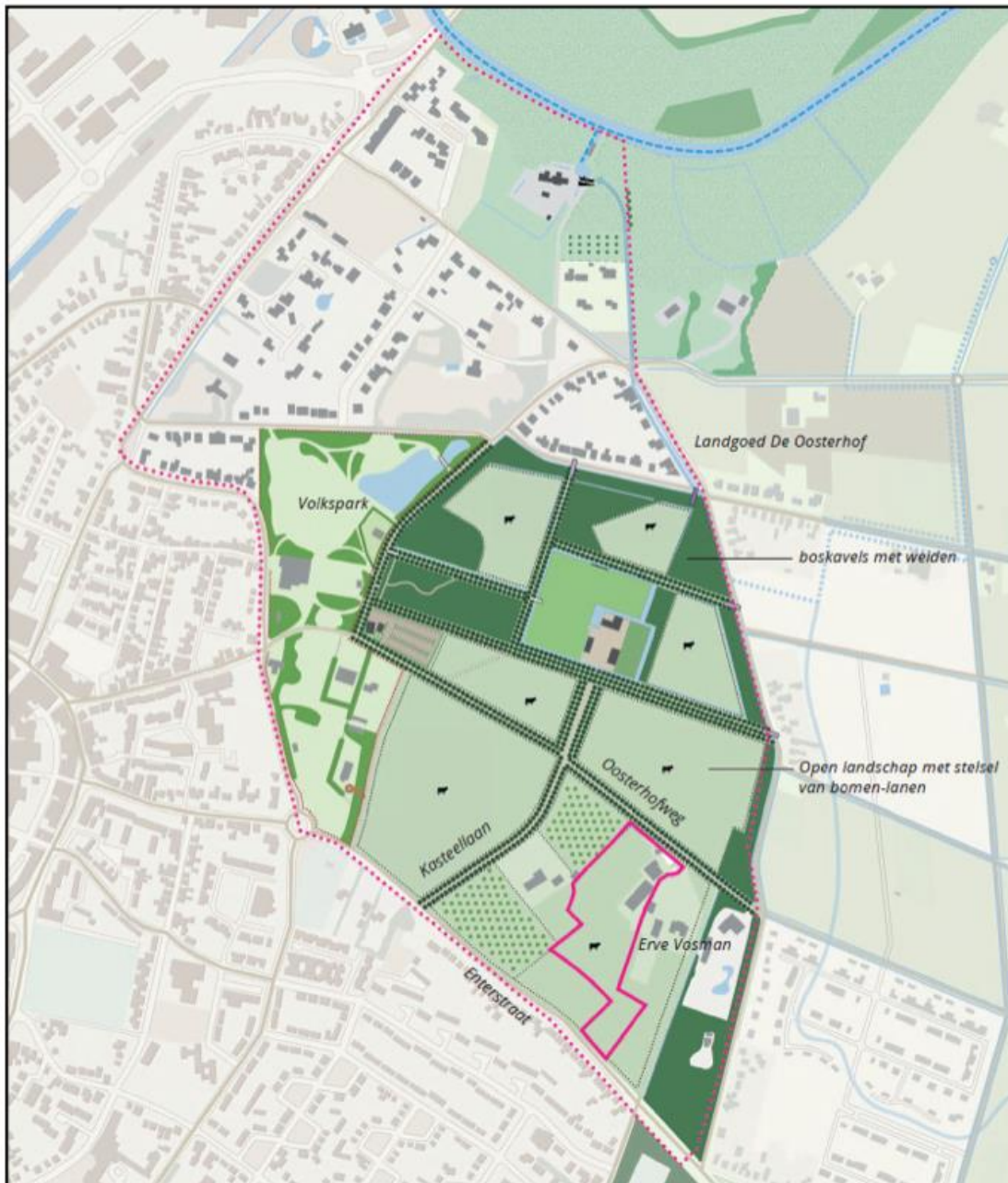
Het plangebied maakt deel uit van landgoed De Oosterhof, dat aan de oostkant van Rijssen ligt. Dit gebied grenst aan een oud cultuurlandschap en bevindt zich vrijwel direct naast het historische centrum van de stad. Landgoed en havezate de Oosterhof is één van de belangrijkste kwaliteiten van dit gebied, en de reden dat de groene lob aan deze kant van de stad onbebouwd is gebleven. Andere kwaliteiten van het gebied zijn het Volkspark (een ontwerp van landschapsarchitect L.A. Springer), een aantal historische boerderijen, de Pelmolen en de Regge. Om de groene lob te behouden ondanks de oprukkende woongebieden aan de rand van Rijssen, is er een masterplan opgesteld om de karakteristieke kwaliteiten van het gebied te waarborgen. Daarnaast staan er voor landgoed De Oosterhof en Het Volkspark maatregelen gepland in het kader van het gemeentelijk rioleringsplan.

5.3.3.2 Zes ambities

Met zes ambities geeft het masterplan richting aan de toekomstige ontwikkelingen van het gebied:

1. Maak vier herkenbare gebiedssferen en versterk de tuinsfeer van de Havezate, de parksfeer van het Volkspark, park de Eschhorst en de omgeving van de hospice, landgoedsfeer van de bossen en weides rondom de havezate, en landschapssfeer van de Pelmolen en Regge.
2. Maak een eenvoudige en herkenbare hoofdstructuur van lanen, bossen en weides in de Oosterhof, met doorzichten.
3. Optimaliseer het Volkspark door een samenhangend geheel te maken met park de Eschhorst en de omgeving van de hospice en de parkkwaliteit te herstellen.
4. Ontwikkel de Pelmolen en omgeving verder als recreatieve knoop met goede verbindingen tussen stad en landschap.
5. Optimaliseer het recreatief netwerk door ontbrekende schakels aan te vullen, een autoluw park te maken en een strategisch parkeerbeleid.
6. Verbeter de waterstructuur met een goede doorstroming en meer bergingscapaciteit

Het inrichtingsplan geeft de ambities uit het masterplan verder gestalte. In het inrichtingsplan zijn concrete voorstellen opgenomen voor de aansluiting tussen Volkspark en De Oosterhof, voor de nieuwe parkeerplaats en het erf van één van de boerderijen, voor het landgoed en de lanen, en is een ontwerp voorgesteld voor de havezate zelf. In afbeelding 5.7 is het inrichtingsplan opgenomen, waarbij Erve Vosman met roze omlijning is aangeduid.



Afbeelding 5.7 Inrichtingsplan Masterplan De Oosterhof (Bron: Strootman Landschapsarchitecten)

5.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan Masterplan landgoed De Oosterhof

Erve Vosman (plangebied) maakt deel uit van landgoed De Oosterhof. Het Masterplan beschrijft de locatie en de omliggende gronden als een open weide binnen de groene hoofdstructuur van het gebied, met als doel het behoud van de landgoedsfeer. Het Masterplan stelt een transitie voor van landbouw naar landgoed of bos.

Het gebied tussen de Oosterhofstraat en de Enterstraat zal onderdeel worden van de landgoedsfeer van De Oosterhof, waardoor het landgoed beter zichtbaar wordt vanaf de Enterstraat. Dit zal de bestaande groene kwaliteit in het gebied beter beschermen. De voorgenomen herontwikkeling wordt landschappelijk ingepast, waardoor de ruimtelijke kwaliteit en kenmerken ter plaatse worden versterkt. Bovendien heeft Het Oversticht een ontwikkelkader opgesteld voor Erve Vosman, dat richtlijnen biedt voor de geplande ontwikkeling, met inachtneming van het Masterplan. Dit wordt behandeld in paragraaf 5.3.4. Er wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het Masterplan voor landgoed De Oosterhof.

5.3.4 Ontwikkelkader Erve Vosman

5.3.4.1 Algemeen

Zoals reeds in de aanleiding benoemd wordt voor agrarische objecten als Erve Vosman wordt bij herontwikkeling normaal gesproken het beleid Ruimtelijke Ontwikkelingen in het Buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten gebruikt. Dit beleid is echter van toepassing op het buitengebied en daarmee niet bruikbaar deze locatie. Binnenstedelijk wordt het inbreidingsbeleid toegepast. Echter is voor deze locatie het inbreidingsbeleid geen goed toetsingskader. Daarom is door Het Oversticht een ontwikkelkader opgesteld voor Erve Vosman, welke kaders biedt voor de voorgenomen ontwikkeling. Hieronder worden de kaders benoemd die relevant zijn voor het TAM-Omgevingsplan.

5.3.4.2 Ontwikkelkader

Situering

In het op te stellen plan is het belangrijk dat het bestaande oppervlakte van het bouwvlak gerespecteerd blijft en niet toeneemt. Om de bouwvlakken bevindt zich in beperkte mate nog een woonbestemming die aansluit op het naast gelegen erf aan de oostzijde. Dit komt overeen met de huidige praktijk. De overige gronden houden hun agrarische bestemming.

Bebouwing

- De nieuwe woonbouwvlakken zijn gezamenlijk niet groter dan het bestaande 'Agrarisch - agrarisch bedrijf' bestemming en bedraagt maximaal 4500 m².
- De nieuwe woonbestemmingen waarop de woonbouwvlakken zijn gepositioneerd zijn niet groter dan noodzakelijk in overeenstemming met de principeschets. Het landschap komt (waar mogelijk) 'tot aan de gevel'.
- Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt aangesloten bij de bestemming 'Wonen - Landelijk' dat betekent dat er per bouwperceel niet meer mag worden gebouwd dan 25% van het woonbouwvlak.
- Van die 25% maximaal 10% per bouwvlak aan bijgebouwen tot een maximum van 350 m² per woonbouwvlak.
- De volumes zijn eenvoudig, helder (niet samengesteld) en zijn één laag met een kap (zadeldak). De nieuwe 'kapschuur' (die op de positie van de huidige kapschuur gebouwd gaat worden) heeft een andere kapvorm, namelijk een asymmetrische kap met een goothoogte van max. 3m en een goothoogte van max 5m, plus een nokhoogte van maximaal 6m.
- De dakvlakken zijn groot, lang en 'schoon', ze hebben weinig tot geen onderbrekingen. Dakkapellen zijn niet mogelijk omdat deze refereren aan woningbouwprojecten en niet aan boeren schuren. Onderbrekingen "in het vlak" van het dak zijn beperkt mogelijk.
- De grote dakvlakken hebben lage goten waarbij de nokhoogte lager is dan die van de boerderij. Voor zowel hoofd- als bijgebouwen wordt uitgegaan van een goothoogte van maximaal 3,5 en een nokhoogte van 8 meter.
- De kopgevels van de nieuwe volumes met de karakteristiek van schuren moeten een gevelcompositie hebben die hoort bij de maat en schaal van een boerenschuur. (De referentie naar woningbouwmaten in gevelopeningen moet vermeden worden).
- In materialisatie van de nieuwe bebouwing moet aansluiting gezocht worden bij de materialen van de bestaande bebouwing, zonder deze te kopiëren. Natuurlijke materialen zoals baksteen en hout en het gebruik van gedekte kleuren voor de gevels zijn voorstelbaar.

Erfopzet

- De visuele eenheid van het erf wordt behouden. Er is één erftoegang met hoogwaardige ontsluiting.
- De inrichting van het erf is die van een boerenerf en niet van een woonerf. Dat betekent geen schuttingen, losse schuurtjes, hekken e.d.
- De afstand tussen de beide erven is zo beperkt mogelijk, zoals aangegeven op de schets (10m).



Beplanting

Uitgangspunt is het behoud van de bestaande bomen, hiermee behoudt het erf zijn groene setting. De toe te voegen beplanting is geconcentreerd rond het eigen erf of dat van de burens, er blijft echt sprake van een nagenoeg open ruimte tussen het gecombineerde erf Oosterhofweg 244 en Kasteellaan 8.

5.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan Ontwikkelkader Erve Vosman

Met voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de eisen die in het ontwikkelkader worden benoemd met betrekking tot de situering, bebouwing, erfopzet en beplanting. De eisen uit het ontwikkelkader zijn meegenomen in het inrichtingsplan dat verder wordt omschreven in paragraaf 4.3 en bijlage 1 van deze toelichting. Met de investeringen wordt een forse bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. Hiermee blijft en is het plangebied, Erve Vosman, onderdeel van de landgoedsfeer van De Oosterhof.

Om te borgen dat de eisen die in het ontwikkelkader in acht worden genomen zijn in de juridische regels van het TAM-Omgevingsplan voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Dit was ook één van de voorwaarden genoemd in het principebesluit.

Er wordt echter afgeweken op het erf met de voormalige bedrijfswoning van de voorwaarde dat binnen het bouwvlak maximaal 25% mag worden bebouwd, waarbij maximaal 10% van elk bouwvlak aan bijgebouwen mag worden toegevoegd, met een maximum van 350 m² per woonbouwvlak. Reden hiertoe is dat de kapschuur dat op het bestaande erf staat moet worden herbouwd, om het ensemble van het erf te behouden. De kapschuur is een belangrijke schakel in de compositie van het erfdeel. Voorgenoemde is afgestemd met de gemeente Rijssen-Holten. Daarom is geborgd dat het gezamenlijk oppervlak niet meer dan maximaal 350 m² mag bedragen per bouwvlak. Reden dat hiervan kan worden afgeweken is dat op het erf van de voormalige bedrijfswoning in de nieuwe situatie niet meer dan 25% bebouwing wordt gerealiseerd.

Tot slot wordt vermeld dat in het kader hiervan eveneens de 'specifieke bouwaanduiding – asymmetrische kap' is opgenomen in de juridische regels, om te kunnen borgen dat de nieuwe kapschuur (die op de positie van de huidige kapschuur gebouwd gaat worden) een goothoogte van maximaal 3 meter en 5 meter krijgt, en een nokhoogte van maximaal 6 meter. Deze hoogtes wijken af van de goot- en bouwhoogtes voor de overige bijgebouwen en is een eis uit het ontwikkelkader.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het Ontwikkelkader Erve Vosman.

5.3.5 Beleid grondgebonden Zonnepanelen gemeente Rijssen-Holten

5.3.5.1 Algemeen

Het opwekken van energie met zonnepanelen wordt steeds meer toegepast. De gemeente Rijssen-Holten wil graag het gebruik van duurzame energie in de gemeente stimuleren en ziet in zonnepanelen een goede invulling van dit streven. Door het beleid op grondgebonden zonnepanelen ontstaat er duidelijkheid over de mogelijkheden voor het realiseren van grondgebonden zonnepanelen. Zo kan de gemeente initiatieven duidelijk en eenduidig behandelen en borgen dat een goed woon- en leefklimaat voor onze inwoners en bedrijven kan blijven bestaan.

5.3.5.2 Categorieën initiatieven

De beoogde zonnepanelen opstelling binnen voorgenomen ontwikkeling past binnen de categorie 'Locaties waar nu al in algemene zin bouw mogelijkheden zijn, binnen een bouwblok van een woning of individueel bedrijf'. Hierbij gaat het om locaties waar bouw mogelijkheden zijn omdat er een bouwblok aanwezig is. Dit kunnen locaties in de dorpskernen zijn als ook erbuiten. Hier zijn nu ook bouwwerken geen gebouw zijnde, en veelal zelfs gebouwen toegestaan. Dit zijn gebouwen ten behoeve van die bestemming. De impact van zonnepanelen, die ook een bouwwerk geen gebouw zijnde zijn, is in het algemeen geringer dan bij gebouwen het geval is. Het is dan ook aanvaardbaar om binnen de bestaande bouwblokken zonnepanelen toe te staan.

Voorwaarde is wel dat de zonnepanelen gebruikt worden door de eigenaar/gebruiker van het perceel en ten dienste staat van het hoofdgebruik op het perceel. Voordeel hiervan is dat plaatsing mogelijk

past in het bestemmingsplan en er geen extra planologische procedure nodig is. Wel zal zorgvuldig gekeken worden naar de opzet van het initiatief. Zo willen we dat de zonnepanelen zoveel mogelijk geclusterd worden rond de bestaande bebouwing.

De omvang van een bouwblok van een woning en niet-agrarische bedrijfsbestemming is overigens beperkt, waardoor de invloed op de omgeving relatief gering zal zijn. Bij een agrarische bedrijfsbestemming is deze weliswaar ruimer, maximaal 1,5 ha, maar doordat dit bouwblok ook voor bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken geen gebouw zijnde gebruikt zal worden, zal de oppervlakte die voor zonnepanelen gebruikt zal worden ondergeschikt en aanvaardbaar zijn.

5.3.5.3 Toetsingskader

Elk initiatief wordt beoordeeld aan de aspecten provinciaal beleid, bodem, bouwen, cultuurhistorie, externe veiligheid, flora en fauna, geluid, landschappelijke inpassing, meervoudig ruimtegebruik, milieuhinderlijke bedrijfsactiviteiten, natuurgebieden, planschade, schittering, verkeer, water, welstand en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.3.5.4 Toetsing van het initiatief aan Beleid grondgebonden Zonnepanelen gemeente Rijssen-Holten

Achter op het erf wordt een grondopstelling voor zonnepanelen gecreëerd. In voorliggend geval is er sprake van een kleinschalige installatie voor eigen gebruik. Bovendien wordt de opstelling landschappelijk ingepast, waardoor er geen sprake is van verlies van ecologische of landschappelijke waarden. Het plaatsen van zonnepanelen op de woningen zou afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit.

De zonnepanelen worden beoogd in de woonfunctie, waardoor er geen extra planologische procedure benodigd is. Zoals vermeld in het beleid is door de kleinschaligheid van de installatie en de reeds beoogde bebouwingsmogelijkheden slechts sprake van geringe impact op de omgeving.

De aspecten die worden benoemd in het toetsingskader worden eveneens besproken in deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het Beleid grondgebonden Zonnepanelen gemeente Rijssen-Holten.

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSVEILIGHEID

6.1 Algemeen

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

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

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

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

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. 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 bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

6.1.2 Gemeentelijk beleid

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

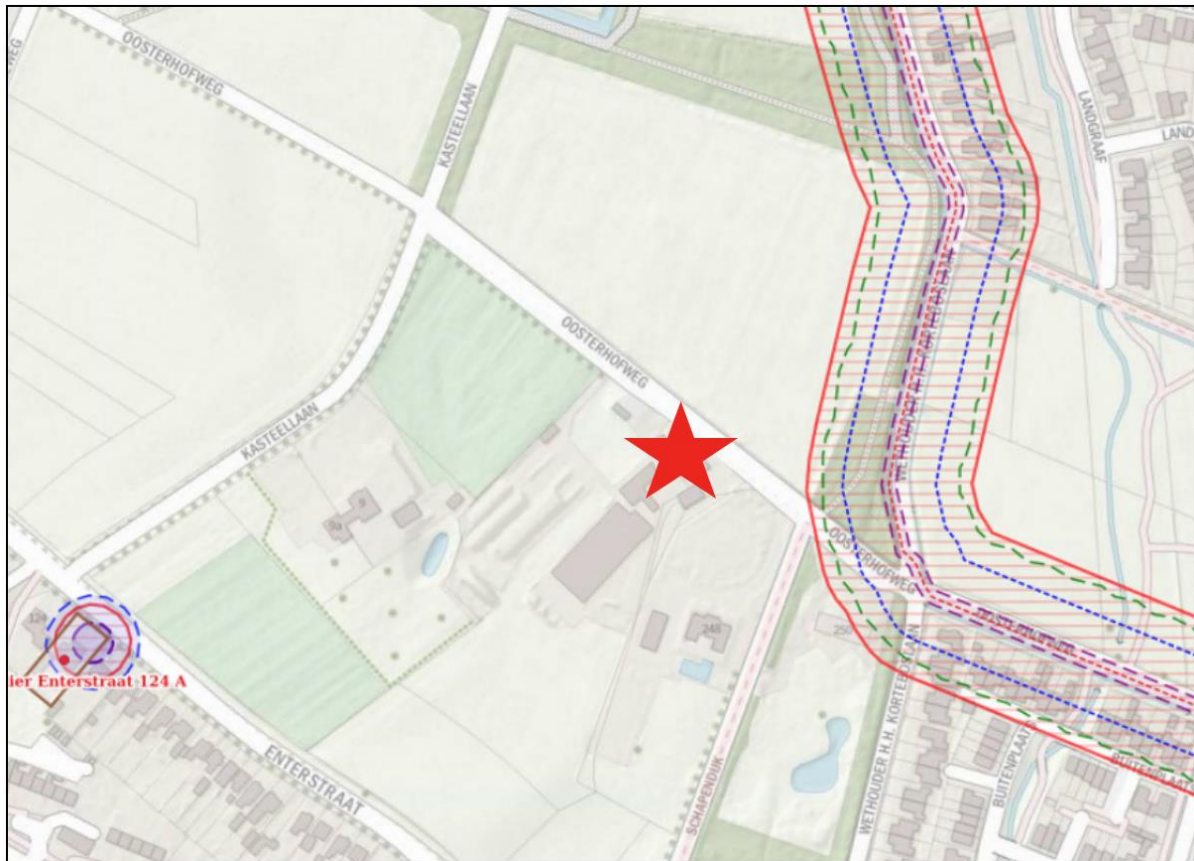
6.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan de hand van de EV-signaleringskaart is een inventarisatie verricht van de 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 6.1 is een uitsnede van de EV-signaleringskaart weergegeven met daarop middels een rode ster de locatie van het plangebied.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele risicobronnen. Aan de oostzijde van het plangebied bevinden zich gasbuisleiding op circa 100 meter afstand. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een opslagtank gas. Door de ruime afstand van de risicobronnen ligt het

plangebied ruimschoots op veilige afstand. Hiervoor wordt ook verwezen naar de veiligheidszones en begrenzing van locaties in afbeelding 6.1.

Daarnaast is er geen sprake van opslag voor het bewerken en/of her verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl). Ook is er geen sprake van het opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl). In de nabijheid van het plangebied is ook geen sprake van het exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl). Ten slotte ligt het plangebied ook niet in de nabijheid van een inrichting voor het opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl). Er zijn geen (veiligheid) maatregelen nodig voor de realisatie van het project.



Afbeelding 6.1 Uitsnede risicokaart (Bron: EV-Signaleringskaart)

6.3 Conclusie

Met voorliggend plan wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN

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

7.1 Vigierend beleid

7.1.1 Europees beleid

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

7.1.2 Rijksbeleid

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

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

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

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

7.1.3 Beleid Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld. Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerplan 2022-2027 vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2022-2027) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op:

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

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het

participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

7.1.4 Gemeentelijk beleid

7.1.4.1 Watervisie Rijssen-Holten

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

In de watervisie worden acht deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied worden de belangrijkste gebiedskenmerken genoemd en worden de onderscheiden kansen en knelpunten behandeld. Vervolgens is per deelgebied een watervisie gevormd, aan de hand van streefbeelden. Aan de watervisie is een uitvoeringsparagraaf gekoppeld. Om enig inzicht te geven in de inhoud van de watervisie wordt hierna de watervisie voor "Deelgebied 5. Kern Hoog Rijssen" gegeven:

In de kern Rijssen vindt veel infiltratie van hemelwater vallend op verhard oppervlak plaats. Dit is mede het gevolg van de ernstige wateroverlast in 2002. Aan de randen van de kern op de overgang naar laag Rijssen bevinden zich wellen (zoals de Weijerd) waar het geïnfilterde (heldere) water opkwelt. De belangrijkste onderscheiden kansen zijn:

- *Bij De Weijerd loopt de kwel als gevolg van infiltratie weer! Er is veel waterbeleving mogelijk/aanwezig zoals het weer in ere herstellen van De Bleek.*
- *Verborgene kwelplekken in de stad vinden en gebruiken.*
- *Plompgraven, Molenbeek en volkspark Rijssen ('blauwe aders') terugbrengen.*
- *Betere educatie over verkleuring water. Uitleggen dat water niet vies is (als gevolg van roodkleuring) maar vol grondstoffen.*

Afkoppelen blijven stimuleren.

7.1.4.2 Visie en Programma Water en Riolerings 2023 t/m 2027

Het Programma Water en Riolerings (PWR) en het bijbehorende Achtergronddocument geven inzicht in de omvang, het functioneren en de kwaliteitstoestand van de voorzieningen waarmee de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplichten. voor de inzameling, transport en verwerking van afvalwater, hemelwater en grondwater. Het PWR benoemt activiteiten (onderzoeken, onderhoud en investeringen) vanuit de gemeentelijke zorgplichten. De focus ligt op de activiteiten, en de financiering hiervan vanuit de rioolheffing, op de planperiode 2023 t/m 2027.

7.2 Wateraspecten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolerings, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

7.3 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

Het waterschap is geïnformeerd over voorliggende ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de zogenaamde 'normale procedure' van toepassing is. Verder is 'Uw plan maakt deel uit van een groter plan, zoals een masterplan' van toepassing, aangezien het plan onderdeel is van masterplan De Oosterhof. Tot slot is het advies 'Er zijn kansen voor afkoppelen van bestaand verhard oppervlak' van toepassing. Het resultaat van de watertoets is als bijlage 2 opgenomen. Hier wordt vermeld dat er in de uitwerking van de wateraspecten ook rekening is gehouden met het gemeentelijk beleid op het gebied van water.

Hemelwater

Het voornemen is om het hemelwater ter plaatse op te vangen en te laten infiltreren in de bodem. Op het eigen terrein is voldoende groen beschikbaar om dit te realiseren. Door de afname van verharding is er zelfs meer ruimte hiervoor dan in de huidige situatie. Er wordt namelijk circa 2.000 m² aan voormalig agrarische opstallen gesloopt, waarvoor slechts 680 m² aan verhard oppervlakte terug komt. Hoewel er in eerste instantie geen individuele voorzieningen voor waterberging worden aangelegd, is er voldoende ruimte om dit te doen mocht het later toch nodig blijken te zijn.

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd via het drukriool. Het extra vuilwater van de nieuw te realiseren wooneenheid vormt geen probleem voor de bestaande pompput. Dit is afgestemd met de gemeente.

Wateroverlast

Bij de bouw van de woning wordt rekening gehouden met de eisen om eventueel wateroverlast tegen te gaan. Denk aan hoogteverschillen tussen de vloeren en grondwaterstanden.

Waterkwaliteit

Er worden tijdens de bouw- en gebruiksfase geen materialen gebruikt die de waterkwaliteit verminderen.

7.4 Conclusie

Met voorliggend plan worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

HOOFDSTUK 8 BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU

Op basis van paragraaf 5.1.4 houdt een omgevingsplan rekening met de bescherming van de gezondheid en het milieu, waaronder in ieder geval begrepen:

- geluid;
- bodemkwaliteit;
- de kwaliteit van de buitenlucht;
- geur en;
- trillingen.

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

8.1 Geluid door activiteiten

8.1.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt 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).

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen 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.

8.1.3 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt een bedrijfswoning omgezet naar reguliere woning. Bovendien wordt de één extra woonhuis gerealiseerd. Bedrijfswoningen zijn, net als reguliere woningen, geluidsgevoelige gebouwen zoals omschreven in artikel 3.20 van het Bkl. Dit betekent dat er slechts één extra geluidsgevoelig gebouw wordt toegevoegd.

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

Weg- en railverkeerslawaaï

In het omgevingsplan zijn nog geen geluidsaandachtsgebieden opgenomen. Daarom gelden voor wegen en spoorwegen de volgende afstanden:

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

De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich op circa 1,2 kilometer afstand. Gelet op vorenstaande ligt het plangebied niet in een geluidsaandachtsgebied van een spoorweg, een nader onderzoek railverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt echter wel in het geluidsaandachtsgebied van de Oosterhofweg. Gelet op vorenstaande is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De onderzoeksresultaten worden hieronder kort besproken. De volledige rapportage is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Onderzoeksresultaten

Het geluid als gevolg van de gemeentelijke wegen bedraagt hoogstens 44 dB. Met deze waarde wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl.

Dit betekent dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

Industrielawaaï

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig. Wat betreft de invloed van de in de omgeving aanwezige individuele bedrijvigheid/voorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling wordt verwezen naar onderstaande alinea's.

Solitaire bedrijvigheid

Hieronder zal de geluidshinder van bestaande functies in de omgeving worden beschreven. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden geluid uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. 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. In dit geval is er gezien de aard van de omgeving sprake van een 'rustige woonwijk'. Opgemerkt wordt dat is gemeten tussen de gevel van de dichtstbijzijnde (te realiseren) woning en de bestemmingsvlakken van onderstaande bedrijven.

Adres en functie	Maximale toegelaten milieucategorie	Richtafstand geluid	Daadwerkelijke afstand (circa)
Kasteellaan 1 Maatschappelijk (Rijssens Museum)	2	30 m	196 m
Groeneweg 5 Maatschappelijk hospice	2	30 m	370 m

Oosterhofweg Maatschappelijk (Kunstatelier)	51	2	30 m	430 m
---	----	---	------	-------

Gezien de bovenstaande tabel wordt er aan alle richtafstanden voor geluid voldaan. Gelet op vorenstaande mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

8.1.4 Conclusie

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

8.2 Bodemkwaliteit

8.2.1 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.

8.2.2 Situatie plangebied

In dit geval is door Dumea een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN5740 en NEN5707 om de kwaliteit van de bodem in de bodem in beeld te brengen. Het volledige onderzoek is in bijlage 4 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Onderzoeksresultaten

Verkennd bodemonderzoek NEN5740

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

Gehele locatie

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

In het grondwatermonster zijn lichte verhogingen nikkel en barium aangetroffen.

Vml dieseltank 1

In het bovengrondmengmonster BM4 is een lichte verhoging minerale olie aangetroffen.

In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn geen olie gerelateerde verhogingen aangetroffen.

Vml dieseltank 2

In het bovengrondmengmonster BM5 zijn geen verhogingen aangetroffen.

In het grondwatermonster Pb4wm1 is een lichte verhoging naftaleen aangetroffen.

Verkennd bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

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

Gehele locatie

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

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

Algemeen

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

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

8.2.3 Conclusie

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

8.3 Luchtkwaliteit

8.3.1 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 is het NSL met de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook komen 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:

1. 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.
2. 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.

8.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en de omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de standaardgevallen NIBM zoals omschreven in artikel 5.54 Bkl kan worden gesteld dat het project 'niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging'.

8.3.3 Conclusie

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

8.4 Geur

8.4.1 Algemeen

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

8.4.2 Situatie plangebied

Met voorgenomen ontwikkeling wordt nieuw geurgevoelig gebouw gebouwd. Een woning is namelijk een geurgevoelig gebouw. Gezien de ligging van de te realiseren woning ingesloten door landgoed De Oosterhof, woonbebouwing en de bebouwde kom van Rijssen zijn er in de omgeving geen veehouderijen aanwezig. Daarom wordt geconcludeerd dat in het projectgebied geen sprake is van geurhinder. Er zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden er geen agrarische bedrijven belemmerd door dit plan.

8.4.3 Conclusie

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

8.5 Trillingshinder

8.5.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manieren optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van de Bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige 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.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Indien de afstand tot het spoor meer dan 100 meter en minder dan 250 meter bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

8.5.2 Situatie plangebied

De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich op circa 1,2 kilometer afstand van het plangebied. Daarnaast is in de directe omgeving ook geen sprake van functies/activiteiten die relevante trillinghinder veroorzaken. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.



8.5.3 Conclusie

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

8.6 Gezondheid

8.6.1 Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

8.6.2 Situatie plangebied

Wat betreft de voorgenomen ontwikkeling wordt vermeld dat deze bijdraagt aan het welzijn en de gezondheid van de bewoners van het plangebied. Het voornemen bestaat om één extra woning te realiseren. Bovendien zal de bedrijfswoning regulier bewoond worden. Daarnaast wordt er circa 2.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Hierdoor zal de verharding binnen het plangebied afnemen. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor groen. Groenvoorzieningen en buitenruimtes stimuleren lichamelijke activiteit, sociale interactie en algemeen welzijn, wat ook bekend staat als positieve gezondheid.

De agrarische bedrijfsactiviteiten op de locatie zijn gestaakt, waardoor bewoners en omwonenden in de toekomst geen hinder zullen ondervinden van bedrijfsmatige activiteiten op deze plek. De woonfunctie heeft geen negatieve impact op de omgeving. Op basis hiervan wordt benadrukt dat de beoogde ontwikkeling een positief effect zal hebben op de gezondheid van zowel de bewoners als de omwonenden.

8.6.3 Conclusie

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

8.7 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

8.7.1 Algemeen

Duurzaamheidsthema's zoals energie- en waterbesparing, aandacht voor langzaam verkeer en groenvoorzieningen, zuinig grondstoffengebruik, efficiënt ruimtegebruik en duurzaam bouwen, zullen met name bij nieuwbouwplannen en herinrichting een belangrijke plaats toegekend krijgen.

Ontwikkeling van duurzaamheid past in de ontwikkeling die het duurzaamheid denken nu ook landelijk doormaakt en waarbij ook steeds meer de eisen als negatieve prikkel omgezet worden in een positieve benadering in de vorm van wijzen op de kwaliteit van het gebouw, op (woon-)comfort, het binnenmilieu in het algemeen, op gezond wonen en leven.

8.7.2 Situatie plangebied

Het voornemen bestaat om één extra woning te realiseren. Bovendien zal de bedrijfswoning regulier bewoond en gemoderniseerd worden om aan de huidige duurzaamheidseisen te voldoen. Tevens wordt er circa 2.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Hiertoe zal de verharding binnen het plangebied afnemen, waardoor er voldoende ruimte blijft voor groen. Wat betreft wateroverlast wordt benoemd dat het plan beperkte invloed heeft op het watersysteem en/of de afvalwater keten en kan worden ondervangen met standaard maatregelen. Hemelwater wordt binnen het plangebied geïnfiltreerd.

Achter op het erf wordt er een grondopstelling voor zonnepanelen gecreëerd, zodat er voor de woningen in eigen energiebehoefte kan worden voorzien. Bovendien worden de woningen voorzien van een warmtepomp. Hiermee wordt bijgedragen aan de bredere ambitie binnen de gemeente Rijssen-Holten om de CO₂-uitstoot te verminderen.

Bovendien wordt binnen voorgenomen ontwikkeling (de mogelijkheid tot) agrarische bedrijvigheid gestaakt, waardoor (de kans op) bijbehorende negatieve milieueffecten ook wordt ingeperkt.

Op basis van het bovenstaande wordt opgemerkt dat het plangebied in de beoogde situatie een meer klimaat adaptieve en duurzame invulling krijgt.

8.7.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 9 BESCHERMING VAN DE NATUUR

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

9.1 Gebiedsbescherming

9.1.1 Natura 2000-gebieden

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

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

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

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

9.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

9.1.3 Situatie plangebied

Natura 2000-gebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Borkeld' bevindt zich circa 2,6 kilometer afstand van het plangebied. Om de stikstofdepositie van het voornemen op Natura 2000-gebieden te bepalen is door BIZ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd om de stikstofdepositie als gevolg van de aanleg- en gebruiksfase te bepalen. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Hieronder worden de rekenresultaten weergegeven.

Onderzoeksresultaten

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voorttoets voor het plan voldoet, ten aanzien

van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt op circa 576 meter afstand van gronden die behoren tot het NNN. De invloedssfeer van het kleinschalige voornemen is lokaal, waardoor de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect zal hebben op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

9.2 Soortenbescherming

9.2.1 Algemeen

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

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

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

9.2.2 Situatie plangebied

Door Natuurbank Overijssel is een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten worden hieronder kort benoemd. Het volledige rapportage is toegevoegd aan bijlage 6 van deze toelichting.

Onderzoeksresultaten quickscan natuurwaardenonderzoek

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

Van de meeste in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. De nestplaats van huismussen is jaarrond beschermd en mag alleen met een verleende ontheffing aangetast worden. Om te bepalen of en hoeveel huismussen in het plangebied nestelen, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden (periode april-mei).

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste rust- en/of voortplantingsplaatsen van een beschermd grondgebonden zoogdier beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, die een vaste rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernieten van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein ongeschikt gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt,

worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het onderzoeksgebied als foerageergebied voor beschermde dieren niet af.

Door Natuurbank Overijssel is een aanvullend onderzoek huismus uitgevoerd. De onderzoeksresultaten worden hieronder kort benoemd. Het volledige rapportage is toegevoegd aan bijlage 7 van deze toelichting.

Onderzoeksresultaten aanvullend onderzoek huismus

In april en mei 2024 is bebouwing aan de Oosterhofweg 244 in Rijssen onderzocht op nestplaatsen van huismussen.

Er zijn vijf bezette nesten van de huismus vastgesteld binnen het plangebied. Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermt en mogen alleen met een Omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit beschadigd of vernield worden.

Om voorgenomen sloopwerkzaamheden voor het schuurtje uit te kunnen voeren dient een Omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit voor de huismus aangevraagd te worden. Er broeden geen huismussen in de overige opstallen binnen het plangebied.

Aangezien deze nesten in het schuurtje zijn gevonden dat niet gesloopt wordt, vormt deze geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Oplegnotitie toets aan actuele wet- en regelgeving flora en fauna

Per 1-1-2024 is de Wet natuurbescherming vervangen door de Omgevingswet. Initiatiefnemer heeft Natuurbank Overijssel gevraagd de bevindingen van het veldbiologisch onderzoek uit 2023 te toetsen aan de verbodsbepalingen voor beschermde soorten en gebieden zoals opgenomen in de Omgevingswet. De oplegnotitie is toegevoegd als bijlage 8 van deze onderbouwing.

Zoals geconcludeerd in het rapport uit 2023, dient er een stikstofberekening uitgevoerd te worden (ontwikkelfase) en dient er aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar huismussen om het effect van de voorgenomen ontwikkeling op beschermde dieren volledig in beeld te kunnen brengen. Voor de uitkomsten van de stikstofberekening wordt verwezen naar bovenstaande alinea's. Het aanvullend onderzoek huismussen is al uitgevoerd en afgerond in het voorjaar van 2024. De resultaten worden eveneens in de bovenstaande alinea's besproken. Door het ontbreken van beschermde soorten en Rode-lijstsoorten in het plangebied is het niet nodig om nadere invulling te geven aan de (specifieke) zorgplicht door het opstellen van een ecologisch werkprotocol. De Omgevingswet leidt niet tot andere conclusies t.a.v. wet- en regelgeving voor de bescherming van soort- en gebieden.

9.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur, immers bevinden de nestplaatsen van huismussen zich in het schuurtje dat niet gesloopt wordt. Daarom hoeft er geen Omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit aangevraagd te worden. Verder dient het werkterrein ongeschikt gemaakt te worden voor beschermde grondgebonden zoogdieren, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten).

HOOFDSTUK 10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

10.1 Wettelijk kader

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

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

10.2 Archeologie

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

De gemeente Rijssen-Holten heeft het archeologisch beleid verwerkt in de dubbelbestemmingen in het omgevingsplan van rechtswege. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn bestemd met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' en 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting'. Door Laagland Archeologie is een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 9 van deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

Binnen het plangebied kunnen nog resten van het historische Erve Mensink worden verwacht. Vermoedelijk is dit erf op zijn vroegst in de 17e eeuw te plaatsen. Resten uit oudere perioden worden niet verwacht: de bodemopbouw in het te verstoren deel van het plangebied toont een AC-horizont. Die A-horizont lijkt hoofdzakelijk te gaan om (sub)recent verstoorte lagen. Dat sluit niet uit dat in de onderliggende C-horizont nog grondsporen bewaard kunnen zijn gebleven die met het historische erf samenhangen. Het hoofdgebouw uit 1800 blijft daarbij behouden. De geplande nieuwbouw vindt grotendeels plaats ter hoogte van de huidige, onderkelderde stal en deels op de locatie van een gefundeerde, maar niet onder kelderde schuur. Die nieuwbouw vindt buiten de begrenzing van het historische erf plaats. Ter hoogte van de stal is al sprake van een diepe bodemverstoring: hier zijn geen intacte archeologische resten meer te verwachten. Rondom de stal kan rekening worden gehouden met een insteek voor de kelders. Ter hoogte van de schuur kan nog buiten de fundering nog een intacte bodemopbouw zijn, maar de resultaten van het booronderzoek wijzen op een verstoorte bodemopbouw in het plangebied.

Om deze reden wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven. Wel geldt uitdrukkelijk dat indien bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen een wettelijke meldingsplicht geldt.

10.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Het plangebied, Erve Vosman, is vanwege zijn zeldzaamheid waardevol. Het is de enige nog bestaande agrarische boerderij van de vroegere havezate De Oosterhof, en tevens de enige nog bestaande boerderij in de grotendeels onbebouwde groene lob van Rijssen. De bijbehorende kinderboerderij bestaat ook nog en maakte van oudsher deel uit van de havezate. De boerderij staat al op de kaart van Hottinger uit de 17e eeuw.

Het boerderijcomplex heeft ook stedenbouwkundige waarde als onderdeel van deze groene lob. Het boerenerf draagt door de beeldbepalende ligging langs de Oosterhofweg in belangrijke mate bij aan het landelijke karakter van het buitengebied. Het complex heeft een zekere ensemblewaarde vanwege de samenhang met het nabijgelegen landgoed De Oosterhof.

Door het behouden van de bedrijfswoning, het bakhuisje, de schuur en de aanwezige perenboom blijven de monumentale waarden gehandhaafd. Bovendien wordt bij de nieuwe bebouwing rekening gehouden met het te behouden erfensemble. Zoals reeds aangegeven in voorgaande paragrafen wordt de voorgenomen herontwikkeling landschappelijk ingepast, waardoor de ruimtelijke kwaliteit en kenmerken ter plaatse worden versterkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de kaders zoals omschreven in het masterplan De Oosterhof, wat verder wordt toegelicht in paragraaf 5.3.3. Door de investeringen wordt de cultuurhistorische waarde van het plangebied vergroot.

10.4 Conclusie

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

HOOFDSTUK 11 M.E.R.- BEOORDELING

11.1 Algemeen

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

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

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

11.2 Situatie plangebied

Onder de Omgevingswet wordt gebruikgemaakt van een gesloten lijstenstelsel voor de beoordeling van project-m.e.r. (milieueffectrapportage). Dit houdt in dat de projecten en besluiten die onder de project-m.e.r.-verplichting vallen, zijn opgenomen in de lijst bijlage V van het Omgevingsbesluit. Hierin is onder andere het stedelijke ontwikkelingsproject opgenomen. De jurisprudentie met betrekking tot de ondergrens van het begrip 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' blijft onder de Omgevingswet van belang. Zo overweegt de Afdeling bijvoorbeeld dat de ontwikkeling van 12 woningen niet als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt beschouwd (ABRS 11 maart 2020, nr. 201901464/1/R1).

In dit geval gaat het om het realiseren van een extra woonhuis. Bovendien zal de bedrijfswoning regulier bewoond worden. Bovendien is, voor zover relevant in dit kader, sprake van een functie die geen aantasting veroorzaakt van het woon- en leefklimaat in de omgeving van omliggende woningen. Op basis van het voorgaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit wordt tevens bevestigd door de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten, evenals de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

11.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 12 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

12.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

12.2 Kostenverhaal

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.

12.3 Situatie plangebied

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd. Bovendien worden er afspraken, waaronder die over het beheer van de gronden, vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

HOOFDSTUK 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

13.1 Participatie

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

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden uitgebreid geïnformeerd. De ontvangen reacties waren tot nu toe positief, zoals ook weergegeven in het verslag van het participatietraject zoals deze is opgenomen in bijlage 10 van deze toelichting.

13.2 Afstemming overlegpartners

Het plan wordt door de gemeente aan de relevante overlegpartners voorgelegd.

13.3 Zienswijzen

Het wijzigingsbesluit heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

HOOFDSTUK 14 JURIDISCHE VERANTWOORDING

14.1 Inleiding

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

14.2 Opzet van de regels

14.2.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 1.3.2 is aangegeven betreft het hier een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplannen wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van een bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsrecht en slotbepalingen.

14.2.2 Preambule voor hoofdstuk en artikelnummering

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.



Dit TAM-omgevingsplan is gericht op de realisatie van twee reguliere woonerven als vervolgfunctie van een voormalig agrarisch bedrijf. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22l) van het omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

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

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

14.2.3 Toepassingsbereik van het wijzigingsbesluit

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

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. Lid 1:

- a) Het Bestemmingsplan Wonen Rijssen, Oosterhof en Verenland (NL.IMRO.1742.BPRW2012000-0401) is niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid.
- b) Voor zover de begripsbepalingen en de wijze van meten van plannen op de locatie bedoeld in het derde lid afwijken van de bepalingen uit dit hoofdstuk, gaat dit hoofdstuk voor bij de uitleg van hoofdstuk 22l.

2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk. Als de regels uit afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3, in de toekomst een andere plek in de structuur van het omgevingsplan krijgen, blijven die regels van overeenkomstige toepassing met inachtneming van de daarop doorgevoerde wijzigingen.

3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22l Wonen Rijssen, Oosterhofweg 244, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1742.TAMRW2024002 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

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

14.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- a. *Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)*
Deze regel is opgenomen om ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen indien een perceel, of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- b. *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
Binnen deze regels is onder meer opgenomen welk gebruik in elk geval strijdig is met de aan de grond gegeven functieomschrijving.
- c. *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in voorliggend TAM-omgevingsplan af te wijken.
- d. *Overige regels (Artikel 11)*
Hierin is de afstemmingsregel welstand opgenomen.

14.2.5 Overgangsregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangsregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met deze wijziging van het omgevingsplan.

14.3 Verantwoording van de regels

Een TAM-omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Voor de juridische regels is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Wonen Rijssen, Oosterhof en Verenland”, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten.

‘Wonen - Landelijk’

Een gedeelte van het plangebied is voorzien van de functie ‘Wonen - Landelijk’. Dit is van toepassing op de bestaande bedrijfswoning en het nieuw te realiseren woonhuis met omliggende gronden. Gronden met deze functie zijn voornamelijk bedoeld voor woonhuizen, bijgebouwen en overkappingen.

Er zijn twee aansluitende bouwvlakken opgenomen, waarbinnen per bouwvlak slechts één woning is toegestaan. De bouwvlakken samen zijn niet meer dan 4.500 m². Op deze wijze vindt het planologische kader aansluiting bij de eisen die aan de ontwikkeling zijn gesteld middels het ontwikkelkader Erve Vosman.

Er wordt vermeld dat middels voorwaardelijke verplichtingen is geregeld dat het gebruik van gronden en bouwwerken slechts is toegestaan indien de benodigde landschappelijke inpassing is gerealiseerd, de landschapsontsierende gebouwen worden gesloopt en wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen uit het ontwikkelkader. Er wordt echter afgeweken op het erf met de voormalige bedrijfswoning van de voorwaarde dat binnen het bouwvlak maximaal 25% mag worden bebouwd, waarbij maximaal 10% van elk bouwvlak aan bijgebouwen mag worden toegevoegd, met een maximum van 350 m² per woonbouwvlak. Reden hiertoe is dat de kapschuur dat op het bestaande erf staat moet worden herbouwd, om het ensemble van het erf te behouden. De kapschuur is een belangrijke schakel in de compositie van het erfdeel. Voorgenoemde is afgestemd met de gemeente Rijssen-Holten. Daarom is geborgd dat het gezamenlijk oppervlak niet meer dan maximaal 350 m² mag bedragen per bouwvlak. Reden dat hiervan kan worden afgeweken is dat op het erf van de voormalige bedrijfswoning in de nieuwe situatie niet meer dan 25% bebouwing wordt gerealiseerd.

Daarnaast wordt vermeld dat in het kader hiervan eveneens de ‘specifieke bouwaanduiding – asymmetrische kap’ is opgenomen in de regels, om te kunnen borgen dat de nieuwe kapschuur (die op de positie van de huidige kapschuur gebouwd gaat worden) een goothoogte van maximaal 3 meter en 5 meter krijgt, en een nokhoogte van maximaal 6 meter. Deze hoogtes wijken af van de goot- en bouwhoogtes voor de overige bijgebouwen en is een eis uit het ontwikkelkader.

Tot slot wordt vermeld dat op termijn, in een gedeelte van de voormalige bedrijfswoning die omgezet wordt naar een reguliere woning een kantoor beoogd is. Om dit te kunnen realiseren is hiervoor een omgevingsplanactiviteit (artikel 4.5) in de regels opgenomen. Er geldt een omgevingsvergunningsplicht, waarbij de gemeente onder voorwaarden in de toekomst mee kan

werken aan gebruik van de voormalige bedrijfswoning die omgezet is tot reguliere woning als kantoor.

'Agrarisch met waarden – Met grote landschappelijke waarde'

Het gedeelte van het plangebied dat bestaat uit de voormalige landbouwpercelen behorende bij het agrarische bedrijfsterrein wordt voorzien van de functie 'Agrarisch met waarden – Met grote landschappelijke waarde'.

'Waarde – Archeologie hoge verwachting'

Een gedeelte van het plangebied is voorzien van de gebiedsaanduiding 'Waarde – Archeologie hoge verwachting'. De gronden binnen de gebiedsaanduiding 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede aangewezen voor de bescherming van de grond eigen zijnde archeologische waarde.

Er mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd of bodemingrepen worden gedaan met een oppervlakte van meer dan 100 m² of dieper dan 0,5 meter.

'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting'

Een gedeelte van het plangebied is voorzien van de gebiedsaanduiding 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting'. De gronden binnen de gebiedsaanduiding 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede aangewezen voor de bescherming van de grond eigen zijnde archeologische waarde.

Er mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd of bodemingrepen worden gedaan met een oppervlakte van meer dan 250 m² of dieper dan 0,5 meter.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Inrichtingsplan



Bijlage 2 Watertoets



Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï



Bijlage 4 Bodemonderzoek



Bijlage 5 Stikstofberekening



Bijlage 6 Quickscan natuurwaarden



Bijlage 7 Aanvullend onderzoek huismus



Bijlage 8 Oplegnotitie Omgevingswet quickscan natuurwaarden



Bijlage 9 Archeologisch bureau- en veldonderzoek



Bijlage 10 Participatie

