

Wijzigingsplan **Buitengebied Holten, Dorperdijk 6**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

oktober 2021

Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Wijzigingsplan Buitengebied Holten, Dorperdijk 6

Plannaam: Buitengebied Holten, Dorperdijk 6
IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.WPB2021001-0401
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE ONTWIKKELING.....	10
3.1	GEWENSTE SITUATIE.....	10
3.2	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	26
5.1	GELUID	26
5.2	BODEMKWALITEIT.....	26
5.3	LUCHTKWALITEIT	27
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	28
5.5	MILIEUZONERING	29
5.6	GEUR	31
5.7	ECOLOGIE.....	32
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	36
6.1	VIGEREND BELEID.....	36
6.2	WATERPARAGRAAF	37
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	39
7.1	INLEIDING.....	39
7.2	OPZET VAN DE REGELS	39
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	40
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	43
9.1	VOOROVERLEG	43
9.2	ZIENSWIJZEN.....	43
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		44
BIJLAGE 1	LANDSCHAPSPLAN	45

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Dorperdijk 6 in Holten, in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. Dit perceel kent een agrarische bestemming ten behoeve van een intensieve veehouderij, te weten een varkenshouderijbedrijf. De varkensstallen staan sinds maart 2021 leeg. Initiatiefnemers hebben zich aangemeld voor de subsidieregeling 'Sanering varkenshouderijen'. De subsidie hiervoor is toegekend, onder voorwaarde dat op deze locatie in de toekomst niet langer een intensieve veehouderij kan worden gevestigd. Alle varkensstallen dienen daarom te worden gesloopt.

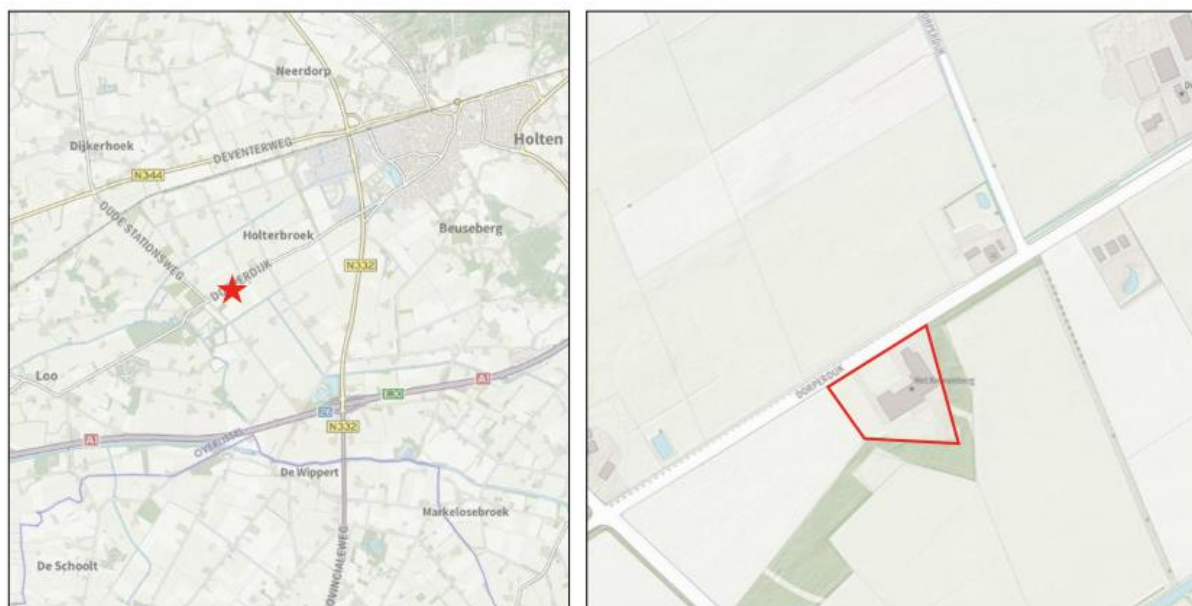
Na de sloop van de stallen zijn initiatiefnemers voornemens om het perceel te gebruiken voor reguliere bewoning. Er zal in de toekomst enkel nog sprake zijn van hobbymatig houden van dieren. Tevens willen initiatiefnemers gebruik maken van de Rood voor Rood regeling. Aangezien bouw van een compensatiewoning op de huidige locatie niet mogelijk is, worden de sloopmeters opgenomen in de 'Sloopmeter-registratieregeling'. Naar schatting gaat het om 1.700 m² aan sloopmeters.

Voorliggend initiatief is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk, omdat het plangebied op basis van de huidige bestemming niet mag worden gebruikt voor reguliere bewoning. De omzetting kan mogelijk worden gemaakt door toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.7 onder c van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten'. Op basis van deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' worden gewijzigd naar 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf'.

Het college van de gemeente Rijssen-Holten heeft op 11 januari 2021 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het voornemen door toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.7 onder c van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten'. Voorliggend wijzigingsplan toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dorperdijk 6 in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten, ten zuidwesten van de kern Holten. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Holten, het buitengebied en de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is hierin met de rode contour weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Holten, het buitengebied en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan "Buitengebied Holten, Dorperdijk 6" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1742.WPB2021001-0401) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld met een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

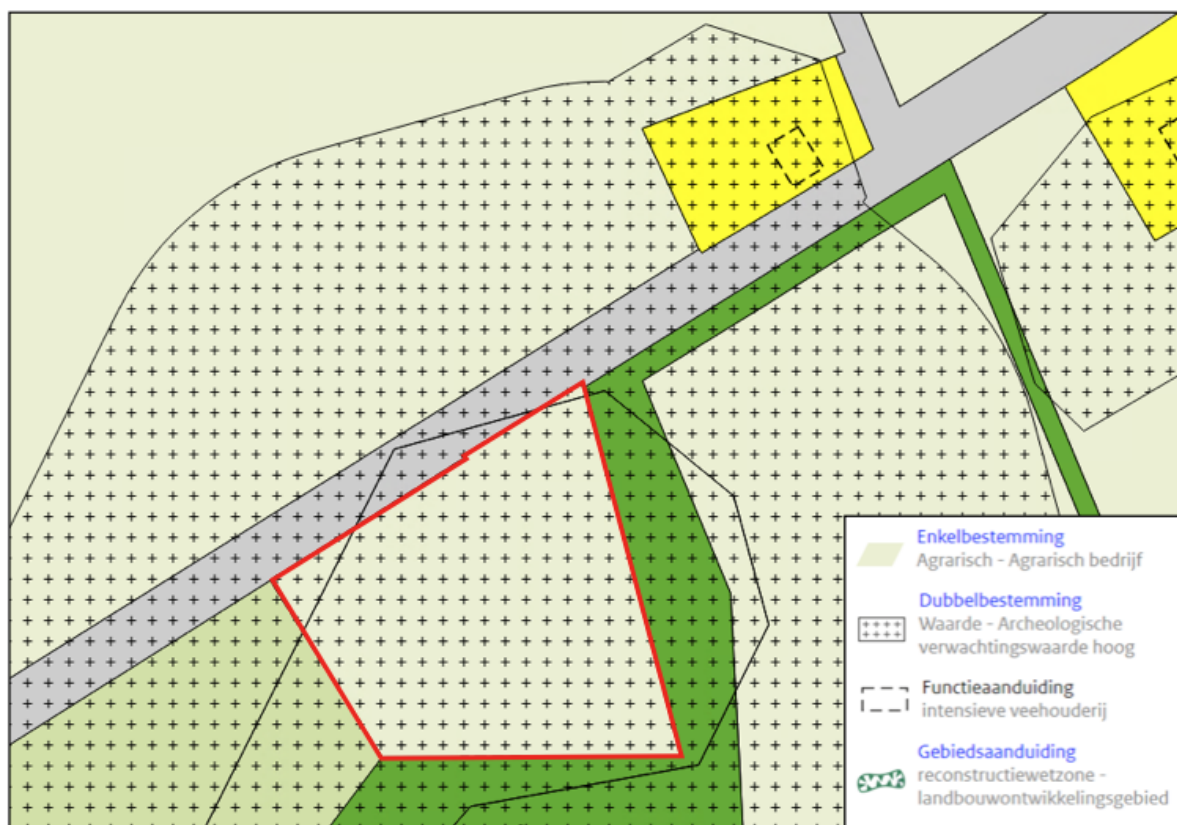
Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen 'Welstandsnota Rijssen-Holten', 'Buitengebied Rijssen-Holten' en 'Reclamenota gemeente Rijssen-Holten', welke op respectievelijk 31 mei 2012, 1 november 2012 en 5 februari 2015 zijn vastgesteld.

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd met de enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog'. Tevens is er een functietoelichting 'intensieve veehouderij' van kracht en is het hele plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.

Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan. Het plangebied is hierin weergegeven met de rode contour. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de geldende bestemmingen.

Overigens is in dit geval tevens het omgevingsplan "Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten" relevant. Vooruitlopend op vaststelling van het omgevingsplan, wordt in dit wijzigingsplan qua regels en verbeelding inhoudelijk aangesloten op de regels en verbeelding van het "Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten". Op deze wijze is dit wijzigingsplan later op eenvoudige wijze in te passen in het omgevingsplan.

Hierna worden deze regels niet nader toegelicht, maar hier wordt wel rekening mee gehouden in de regels van voorliggend wijzigingsplan.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingsomschrijving

'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 met dien verstande dat intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog'

Op de voor 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog' aangewezen gronden mag, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, niet worden gebouwd. Dit is niet van toepassing op bouwwerken en – projecten met een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m², en waarbij de bodem niet op een grotere diepte dan 50 centimeter zal kunnen worden verstoord

'Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen in de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', 'Agrarisch met waarden – Landschap' en 'Wonen'. In voorliggend geval is de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' van toepassing. Binnen de artikelen waar naar de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' wordt verwezen, geldt dat deze van toepassing is in bepaalde gevallen waarin kan worden afgeweken van de gebruiksregels, dan wel binnen een specifieke wijzigingsbevoegdheid. Binnen de voorliggende ontwikkeling zijn deze afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing. Hierdoor heeft de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' geen doorwerking voor de voorliggende ontwikkeling.

1.4.3 Strijdigheid

Het gewenste plan bestaat uit het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen', met de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' met de aansluitende gebiedsbestemming van 'agrarisch'. Dit omdat initiatiefnemers graag willen wonen op dit perceel en dit op grond van de huidige bestemming niet mogelijk is. Het voornemen kan mogelijk worden gemaakt door toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.7 onder c van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten'. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten is positief over dit voornemen en wil meewerken aan het wijzigen van het bestemmingsplan op basis van de hiervoor genoemde bevoegdheid.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Rijssen - Holten beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de zienswijzen.

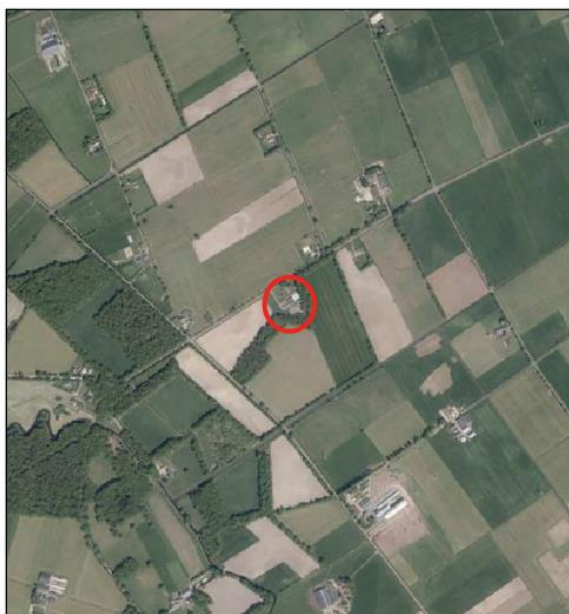
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt aan de Dorperdijk 6 in Holten, in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. Hierna wordt kort op de ruimtelijke functionele structuur van het plangebied en de directe omgeving ingegaan.

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Holten. De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische gronden. Aan de Dorperdijk zijn verder een drietal woonerven gevestigd. Ten westen ligt het buitengebied van de gemeente Deventer.

Het plangebied zelf bestaat in de huidige situatie uit een voormalige varkenshouderij (intensieve veehouderij) met bijbehorende bebouwing, waaronder de bedrijfswoning behorende bij het agrarische bedrijf. Achter de woning bevinden zich de varkensstallen die in het verleden tot de intensieve veehouderij behoorden. De varkensstallen staan inmiddels leeg en worden als landschapsontsierend beschouwd.

Afbeelding 2.1 geeft middels twee luchtfoto's de huidige situatie van het plangebied weer. In afbeelding 2.2 is een straatbeeldfoto van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied (bron: PDOK, bewerkt)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie Dorperdijk 6, Holten (Bron: Google Streetview)



HOOFDSTUK 3 GEWENSTE ONTWIKKELING

3.1 Gewenste situatie

De agrarische bedrijfsactiviteiten van de varkenshouderij aan de Dorperdijk 6 zijn sinds maart 2021 beëindigd. Initiatiefnemers hebben zich aangemeld voor de subsidieregeling 'Sanering varkenshouderijen'. De subsidie hiervoor is toegekend, onder voorwaarde dat op deze locatie in de toekomst geen intensieve veehouderij meer mogelijk is. Alle varkensstallen zullen daarom worden gesloopt. De sloopmeters zullen in het kader van de Rood voor Rood regeling worden opgenomen in de 'Sloopmeter-registratieregeling' en op een andere locatie (welke buiten dit plan valt) worden ingezet. Naar schatting gaat het om 1.700 m² aan sloopmeters.

Na de sloop van de varkensstallen wordt het plangebied enkel gebruikt voor reguliere bewoning. Daarbij zullen enkel nog hobbymatig dieren worden gehouden. Tevens wenst initiatiefnemer dat er nog 4 hectare aan landbouwgrond te bewerken is. Hiertoe blijft een werktuigberging/opslagruimte behouden. In afbeelding 3.1 is dit te zien. De rood gemarkeerde gebouwen blijven bestaan en worden mogelijk gerenoveerd.



Afbeelding 3.1 Te behouden en te slopen bebouwing (Bron: initiatiefnemers)

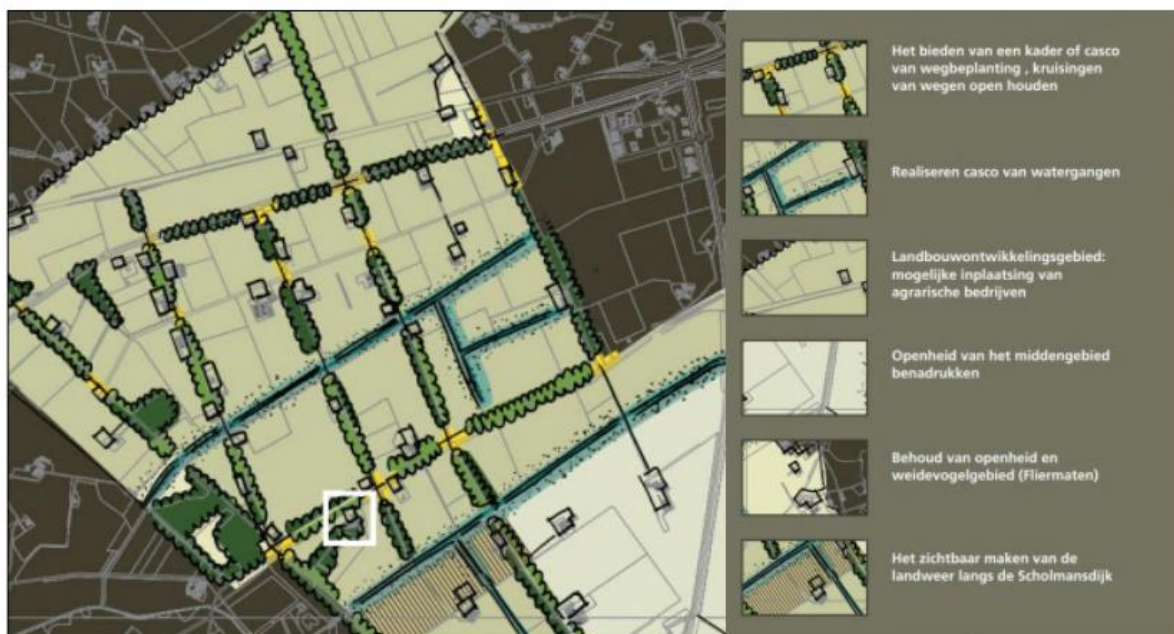
Gezien de huidige bestemming van 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' is het niet mogelijk om binnen de bestemming regulier te wonen. Op grond van artikel 4.7 onder c van het geldende bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd de voorgenoemde bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf', onder voorwaarde dat het agrarische bedrijf is of wordt beëindigd dan wel geen sprake meer is van reële agrarische bedrijfsvoering en er reeds een vergunde bedrijfswoning aanwezig is binnen hetzelfde bestemmingsvlak.

Aan beide hiervoor genoemde voorwaarden wordt in voorliggend geval voldaan. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt door de gemeente de voorwaarde gesteld dat, ter bescherming van het agrarische gebied, het nieuwe gebruik landschappelijk goed wordt ingepast. Hiervoor is een landschapsplan opgesteld.

3.2 Landschappelijke inpassing

Voor de voorliggende ontwikkeling is door Jansen & Jansen Groenadviesbureau een landschapsplan opgesteld. In deze paragraaf wordt ingegaan op de belangrijkste punten uit dit plan. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlage 1.

In het landschapsplan wordt voor de landschappelijke inpassing van het voornemen aangesloten bij het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Rijssen-Holten. Hierin worden voor elf deelgebieden specifieke landschapskarakteristieken beschreven en hoe deze karakteristieken versterkt kunnen worden. Het plangebied valt binnen deelgebied 3; Holterbroek, Fliermaten, Lokerbroek. In afbeelding 3.2 is de visiekaart voor dit deelgebied weergegeven. Het plangebied ligt aan de westelijke rand van het deelgebied. De visie voor het plangebied geeft ruimte voor ontwikkeling van agrarische bedrijven. In de visie staan twee zaken centraal, te weten het creëren van openheid en het creëren van sterke kaders van groen (bos/houtsingels) zodat als het ware landschappelijke kamers ontstaan waar ontwikkelingen kunnen worden ingepast.



Afbeelding 3.2 Ligging plangebied binnen het Landschapsontwikkelingsplan (Bron: Jansen & Jansen Groenadviesbureau)

Vanuit de landschapsanalyse en het landschapsontwikkelingsplan zijn er handvatten voor het ontwerp bepaald. Het landschap moet open zijn, met sterke groene kaders. Deze kaders vormen groene landschappelijke kamers waar binnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Daarnaast wordt het plangebied begrensd door een brede bosstrook die het landschap rond het plangebied een duidelijk kader geeft. Binnen dit kader is het landschap open.

De aandachtspunten vanuit de analyse zijn vertaald in de volgende uitgangspunten die in acht genomen moeten worden bij de inrichting van het terrein na de functieverandering:

- Het erf dient een compacte en heldere vorm te krijgen;
- De vormgeving van het erf dient sober en praktisch te zijn;
- Het omliggende landschap dient open te zijn;
- De bosstrook rond het plangebied vormt een landschappelijke kamer waar het plangebied in ligt.

Bovenstaande uitgangspunten zijn vertaald naar een inrichtingsschets voor het terrein. Deze is weergegeven in afbeelding 3.3.



Afbeelding 3.3 Inrichtingsschets gewenste situatie (Bron: Jansen & Jansen Groenadviesbureau)

De volgende zaken zijn belangrijk:

- Het woonhuis en de haaks op het woonhuis gepositioneerde hal blijven (gedeeltelijk) gehandhaafd;
- De overige opstallen, inclusief de opritten noordelijk en zuidelijk worden verwijderd;
- Het erf krijgt een compacte vorm. De tuin rond het bestaande woonhuis met de twee volwassen beuken blijft gehandhaafd. De twee nieuwe zijden van het erf worden gevormd door landschappelijke hagen (beuk/gemengde haag);
- Het omliggende vrijgekomen terrein wordt omgevormd tot grasland (blijft zo open mogelijk).

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij een nieuwe ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die hierdoor ontstaan.

3.3.2 Situatie plangebied

Dit plan voorziet in het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Deze ontwikkeling heeft een positieve invloed op de verkeerssituatie, aangezien een agrarisch bedrijf een hoger aantal verkeersbewegingen met zich mee brengt dan een woonperceel. Op het perceel is verder voldoende parkeerruimte aanwezig om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie: Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel: Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. Sterke en gezonde steden en regio's: Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied: Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (de voorloper van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de NOVI en Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorliggende ontwikkeling voorziet in een bestemmingswijziging van een voormalige intensieve veehouderij. De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijk lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat er slechts sprake is van functiewijziging waarbij geen sprake is van een toename van bouw mogelijkheden. Daarnaast neemt als gevolg van de ontwikkeling het aantal woningen niet toe. In voorliggend geval is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. Met de Omgevingsverordening wordt de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridische geborgd.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of – generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen die 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, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

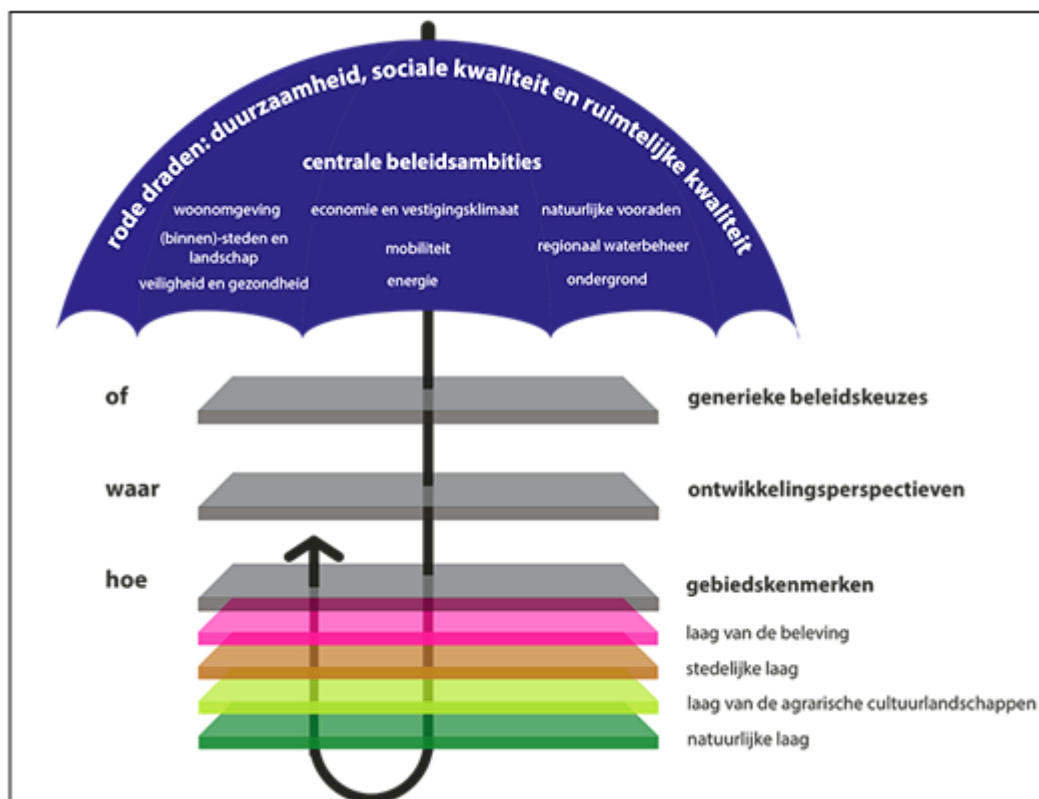
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

In het voorliggende geval is artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Artikel 2.2.2 is niet van toepassing omdat er planologisch geen extra woning wordt toegevoegd.

Artikel 2.1.3 lid 1: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is sprake van het wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Er vindt geen nieuwbouw plaats. Het aantal woningen neemt als gevolg van de ontwikkeling niet toe, maar de bestaande woning wordt als reguliere woning gebruikt. Samenvattend wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart (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.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, willen we in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte in het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

De voorgenomen ontwikkeling betreft het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming, waardoor op het perceel regulier gewoond mag worden. De functie ‘Wonen’ wordt als passend gezien in het mixlandschap. In hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven of andere bedrijven. De woning blijft, net als in de huidige situatie, aangesloten op de Dorperdijk. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe – Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘Stedelijke laag’ wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor de locatie en de aangrenzende gronden met betrekking tot dit ontwikkelingsperspectief geen specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven gelden.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bijvoorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede van de 'Natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

'Dekzandvlakte en ruggen'

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

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Het plangebied bevindt zich in de natuurlijke laag 'Dekzandvlakte en ruggen'. Het plangebied en haar omgeving is reeds in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw. Kenmerken uit de natuurlijke laag zijn binnen het plangebied (een agrarisch erf) niet of nauwelijks meer aanwezig. Het wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming heeft geen negatieve effecten op de natuurlijke laag. In voorliggend geval is er geen sprake van toename van de bouwmogelijkheden of uitbreiding van het bebouwingsgebied. Er worden geen extra bouwmogelijkheden geboden in voorliggend initiatief, de hoeveelheid bebouwing verminderd juist substantieel door de sloop van bestaande bebouwing. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de gebiedskenmerken in de 'Natuurlijke laag'.

2. De "Laag van het agrarische cultuurlandschap"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangeduid met het gebiedstype "Maten en flierenlandschap". In afbeelding 4.4 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.4 Uitsnede van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

'Maten en flierenlandschap'

Het Maten- en flierenlandschap kenmerkt zich door laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceelsafschieding – daar, waar de ontwateringssloot niet altijd watervoerend – was in geval van beweiding. Rond de beek ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap. Kleinschalig landschap langs beken en in laagten met veel variatie in ruimtelijke opbouw: de open ruimte van de watergang, de coulissen van hakhoutstruweel, de open kamers van de hooien weilanden, met hier en daar een broekbos op de nattere plekken. Vloeiervelden maakten onderdeel uit van het bemestingssysteem. Het Maten- en Flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of nabij het Maten- en Flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water.

Inrichting van nog gave delen richt zich op het behouden van de cultuurhistorische waarden. Openheid behouden door gebruik als hooien weiland, in combinatie met natuur-, landschaps- en cultuurhistorisch beheer.

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

Er is sprake van het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Met de toekomstige sloop van de landschapsontsierende varkensstallen wordt een bijdrage geleverd aan de openheid van het landschap. Het plan tast het omliggende landschap geenszins aan. Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen negatieve gevolgen heeft op de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De “Laag van de beleving”

De laag van de beleving is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het projectgebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van de beleving’ aangeduid met het gebiedstype ‘donkerte’. In afbeelding 4.5 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.5 Uitsnede van de ‘laag van de beleving’ (Bron: Provincie Overijssel)

‘Donkerte’

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

De sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

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

De toekomstige functie brengt geen onevenredige lichthinder met zich mee. De lichtuitstraling wordt juist minder doordat er bestaande bebouwing verdwijnt en het erf daarmee compacter wordt. Er is in de gewenste situatie voornamelijk sprake van oriëntatieverlichting. Daarnaast is de ontwikkeling landschappelijk goed ingepast, waardoor de lichtuitstraling naar de omgeving beperkt is. Het aspect ‘donkerte’ vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1.1 Algemeen

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

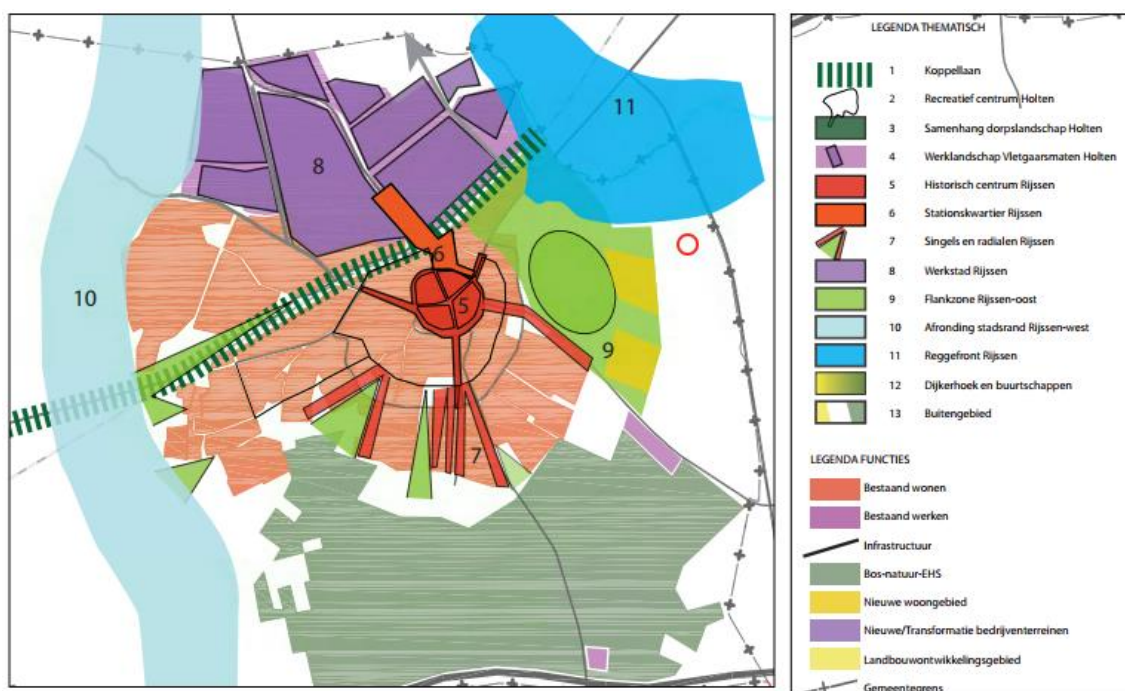
De structuurvisie is tot stand gekomen op basis van een verkenning van de gemeente en haar beleid. Op basis van de verkenning is een nota van uitgangspunten opgesteld. Op basis van de nota van uitgangspunten zijn verschillende scenario's geformuleerd en vervolgens een visie met de majeure projecten.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

4.3.1.2 Ambitie

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

4.3.1.3 Projectprogramma

De structuurvisie onderscheidt in totaal 13 projectprogramma's. Deze projectprogramma's staan ook weergegeven op de structuurvisieplankaart waarvan hieronder een uitsnede is opgenomen. Onderhavig plangebied (rode cirkel) is gelegen binnen het projectprogramma 'Buitengebied'.



Afbeelding 4.6 Uitsnede structuurvisie (Bron: Gemeente Rijssen-Holten)

Projectprogramma 13: Buitengebied

Het buitengebied bestaat uit een agrarisch gebied in de lager gelegen delen en natuur in de hoger gelegen delen. Het buitengebied biedt naast aan de agrarische sector en natuur ook ruimte aan wonen, niet-agrarische bedrijvigheid en recreatie en toerisme.

Huidige ontwikkelpunten:

- Economische dynamiek in stand houden om een leefbaar landelijk gebied te ontwikkelen. Verschillende functies de ruimte bieden voor een goed toekomstperspectief;
- Versterking van de ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) van het buitengebied;
- Toekomstbestendigheid, aandacht voor ecologische duurzaamheid, economische duurzaamheid en sociale duurzaamheid;
- Actualisatie recreatienota;
- Uitbreiden van recreatie en toerisme en een kwaliteitsverbetering hiervan;
- Nieuw Rood-voor-Rood-beleid.

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

Voorliggend initiatief ziet toe op de wijziging van een agrarisch bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. In het plangebied bevinden zich een bedrijfswoning met bijbehorende bebouwing en de voormalige varkensstallen ten behoeve van de uitoefening van de varkenshouderij. Door de bestemming om te zetten naar een woonbestemming en de landschap ontsierende bebouwing te slopen helpt het voorliggende initiatief mee aan de aantrekkelijkheid van het landelijk gebied van Holten en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de ruimtelijke structuur van de Dorperdijk, die bestaat uit woningen en agrarische percelen. De ontwikkeling past daarbij bij de ontwikkelpunten zoals benoemd in het projectprogramma van de gemeente Rijssen-Holten.

4.3.2 Bestemmingsplan "Buitengebied Rijssen-Holten"

4.3.2.1 Algemeen

Het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Rijssen-Holten" omvat de juridisch-planologische regeling voor het landelijk gebied van de gemeente Rijssen-Holten. Het bestemmingsplan biedt, binnen de randvoorwaarden die gelden vanuit onder meer het landschap, milieu, water, archeologie en cultuurhistorie, ontwikkelingsruimte aan bestaande functies en speelt daarnaast in op toekomstige of mogelijk gewenste ontwikkelingen. Deze ontwikkelingsmogelijkheden zijn onder andere opgenomen in afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de toepassing van de volgende wijzigingsbevoegdheid.

4.3.2.2 Wijzigingsbevoegdheid

Op grond van artikel 4.7 onder c zijn Burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' en de aansluitende gebiedsbestemming(en), met dien verstande dat het agrarische bedrijf is of wordt beëindigd dan wel geen sprake meer is van reële agrarische bedrijfsvoering en er reeds een vergunde bedrijfswoning aanwezig is binnen hetzelfde bestemmingsvlak.

Op grond van artikel 4.7.1 kan de wijzigingsbevoegdheid slechts worden toegepast indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de landschappelijke en natuurlijke waarden;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid;
- g. woon- en leefklimaat;

en er geen sprake is van significante gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van gebieden die in het kader van de Wet Natuurbescherming als beschermd gebied worden aangemerkt.

4.3.2.3 Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid

- a. Voorliggend initiatief ziet toe op de beëindiging van de varkenshouderij, waarbij de landschapsontsierende varkensstallen worden gesloopt. Het plangebied wordt in de toekomst uitsluitend gebruikt voor reguliere bewoning met een bijbehorende opslagruimte. Met de sloop van de varkensstallen wordt voorkomen dat verloedering optreedt. Het nieuwe woonerf wordt verder op een landschappelijke manier ingepast. De voorliggende ontwikkeling heeft daarmee een positieve invloed op de landschappelijke en natuurlijke waarden in het gebied.
- b. In het kader van de milieusituatie wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze toelichting. Hierin komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Expliciet wordt opgemerkt dat het wijzigen van de bestemming vanuit milieuzonering (paragraaf 5.5) aanvaardbaar is. De afstand tussen de woning en omliggende bedrijfspercelen is zodanig dat aan de richtafstanden wordt voldaan. Ter plaatse van het plangebied is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten en omliggende bedrijven worden niet extra in hun bedrijfsvoering belemmerd.
- c. Het perceel blijft in de toekomstige situatie ontsloten via de bestaande in- en uitrit. Van een toename van verkeersbewegingen is geen sprake, naar verwachting zal juist sprake zijn van een afname. Van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid is dan ook geen sprake.
- d. Voorliggend wijzigingsplan voorziet niet in het uitbreiden van het perceel of het bieden van extra bouw mogelijkheden. De mogelijkheid voor een woning en de situeringseisen die daaraan worden gesteld zijn gelijk. Dit betekent dat het initiatief niet voorziet in een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen. Van een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven is gelet op het vorenstaande dan ook geen sprake.

- e. Voorliggend wijzigingsplan heeft geen negatieve invloed op de sociale veiligheid. Immers blijft er op het perceel een woning aanwezig waaruit toezicht zal zijn op het perceel en de directe omgeving.
- f. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen of buisleidingen aanwezig die vanuit externe veiligheid relevant zijn. Het plan is dan ook in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.
- g. Ter plaatse van de te realiseren woonbestemming is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Hiervoor wordt verwezen naar 4.3.2.3 onder b en naar hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Tot slot wordt opgemerkt dat in paragraaf 5.7 wordt aangetoond dat voorliggend initiatief geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van gebieden die in het kader van de Wet Natuurbescherming als beschermd gebied worden aangemerkt.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten behorende bij de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten”.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het wijzigingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een wijzigingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een nieuw geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Voorliggend ontwikkeling voorziet uitsluitend in het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar de bestemming 'Wonen – vab'. Woningen zijn aangeduid als geluidgevoelige objecten in het kader van de Wgh. In voorliggend geval is de bestaande bedrijfswoning reeds een bestaand geluidgevoelig object. Deze bedrijfswoning blijft behouden en mag in de nieuwe situatie regulier bewoond worden. Het wijzigingsplan maakt geen nieuw geluidgevoelig object mogelijk. Toetsing aan de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen dient een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Voorliggende ontwikkeling voorziet slechts in een bestemmingswijziging. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, er is reeds sprake van een bestaande bedrijfswoning en er worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Een bodemonderzoek kan dan ook achterwege blijven.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

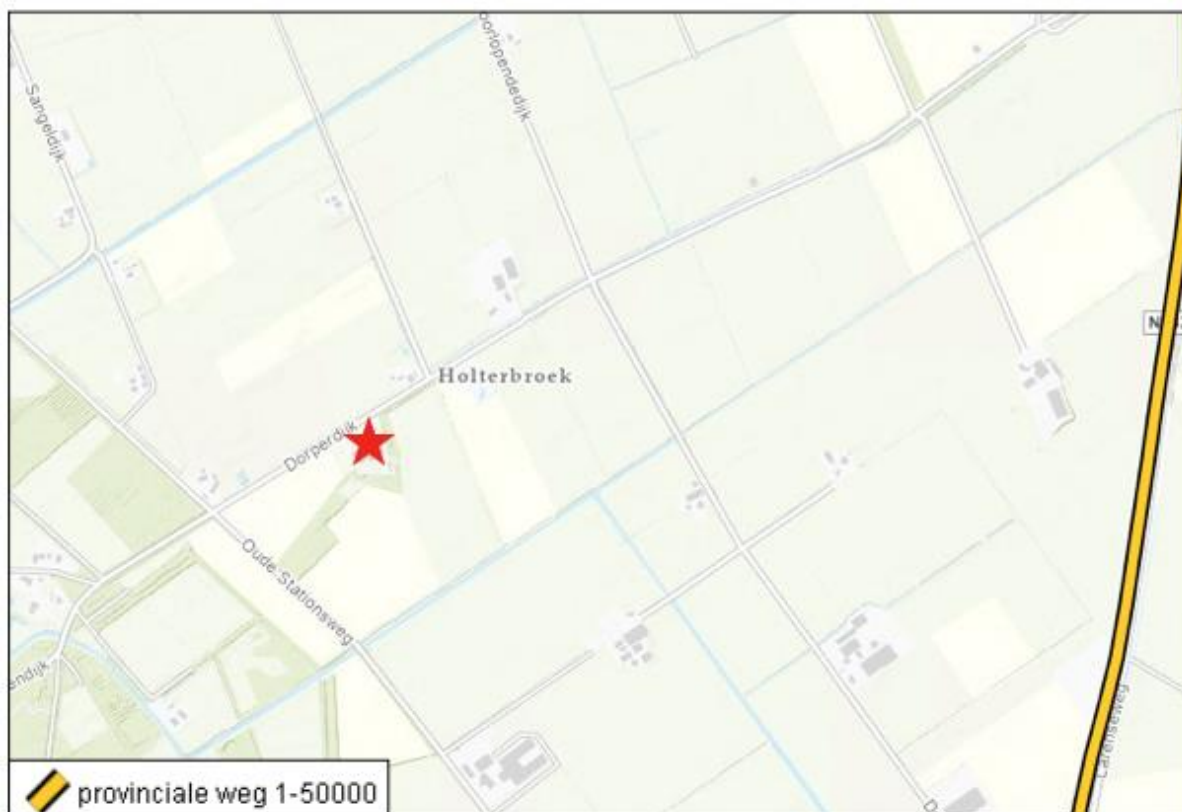
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Het plangebied is hierin indicatief met de rode ster aangegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Het plangebied is gelegen aan de Dorperdijk in het buitengebied van Holten. In voorliggend geval kan daarom worden uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Onderstaande tabel toont de aan te houden richtafstanden behorende bij beide omgevingstypen.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie en is daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Vorenstaande betekent dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende bebouwing en dat omliggende functies en dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt verwacht.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie(s) als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling(en) hinder ondervindt van de bestaande functie(s) in de omgeving. Een woning wordt in dit kader aangemerkt als milieugevoelige functie.

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen milieubelastende functies. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf bevindt zich op ruim 530 meter afstand. Het gaat in voorliggend geval om een melkveebedrijf, welke als een milieucategorie 3.2 bedrijf dient te worden aangemerkt. Voor veehouderijen zijn echter niet de richtafstanden uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering', maar zijn de afstanden zoals aangegeven in de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.6. Vanwege de afstand van 530 meter wordt gesteld dat er ruim aan de aan te houden afstand wordt voldaan.

Omgekeerd vormt het voornemen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende functies en eventuele uitbreiding daarvan.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

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

aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dit wordt 'de omgekeerde werking' genoemd.

5.6.2 Situatie plangebied

Voorliggende ontwikkeling vindt plaats buiten de bebouwde kom van Holten. Het dichtstbij gelegen agrarisch perceel bevindt zich aan de Doorlopendedijk 7 te Holten. Dit betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf, welke is gelegen op een afstand van circa 530 meter van het plangebied. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste aan te houden afstanden.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet wordt belemmerd als gevolg van de ontwikkeling en dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.6.3 Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet Natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet Natuurbescherming.

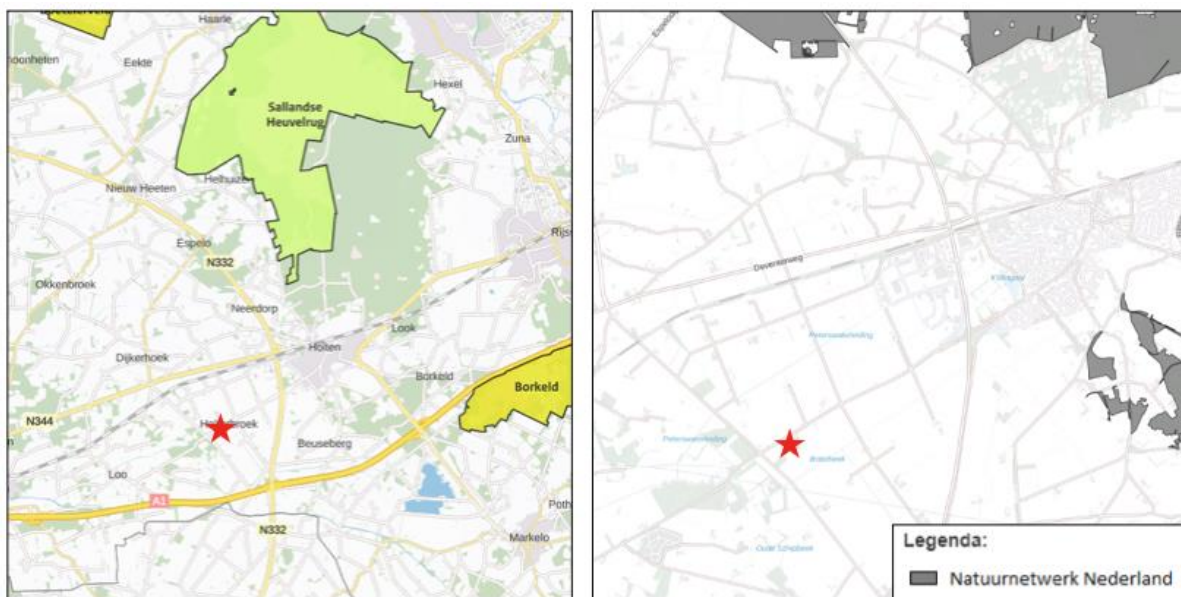
5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet Natuurbescherming beschermd.

Het plangebied ligt op circa 4,2 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Sallandse Heuvelrug". In afbeelding 5.2 toont de kaart aan de linkerkant de ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van de Natura-2000 gebieden. In voorliggend geval vervallen de agrarische activiteiten en vindt geen nieuwbouw plaats. Tevens is er geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Wel wordt er bebouwing gesloopt.

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebied kan worden gesteld dat er geen sprake is van directe hinder in de vorm van geluid of licht. Daarnaast kan (in)directe aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstofdepositie worden uitgesloten.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 (l) en het NNN (r) (Bron: AERIUS en Atlas Leefomgeving)

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Afbeelding 5.2 toont de ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van het NNN. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN, ligt op circa 2,7 kilometer afstand van het plangebied. Het plangebied ligt daarmee niet in of in de directe nabijheid van het NNN. In relatie met de aard en omvang van de voorliggende ontwikkeling, wordt uitgesloten dat sprake is van een aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Voorliggend wijzigingsplan voorziet uitsluitend in de wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' met functieaanduiding 'wonen – voormalig agrarisch bedrijf', met de aansluitende agrarische bestemming. In het kader van dit wijzigingsplan is sloop nog niet aan de orde, omdat er voorlopig enkel wordt voorzien in een bestemmingswijziging. Een Quicksan flora en fauna wordt op dit moment niet noodzakelijk geacht, maar zal voorafgaand aan het slopen wel moeten worden uitgevoerd.

5.7.3 Conclusie

De ecologische aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

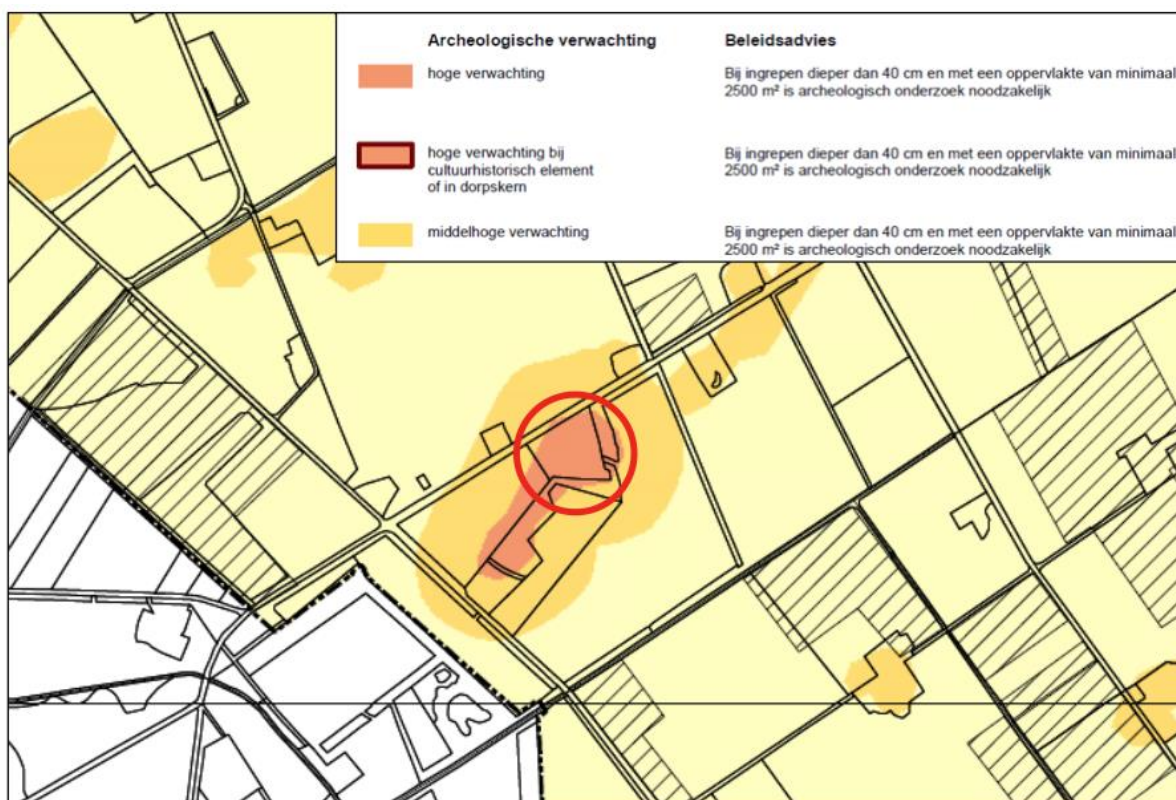
5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Rijssen-Holten kent het plangebied een hoge verwachtingswaarde wat betreft archeologie. Op afbeelding 5.3 is een uitsnede van de gemeentelijke verwachtingskaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief is weergegeven middels de rode omlijning.

Op basis van de archeologische verwachtingskaart is een archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem op een diepte van 40 centimeter wordt verstoord en die een oppervlakte hebben van minimaal 2500 m². Van een dergelijke ingreep is in voorliggend geval geen sprake. Een archeologisch onderzoek kan daarmee achterwege blijven.



Afbeelding 5.3 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Rijssen-Holten)

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een wijzigingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, ter plaatse van het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied is er eveneens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. 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.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente Rijssen-Holten heeft vanuit haar rol als rioleringbeheerder beleid opgesteld ten aanzien van riolering. Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met het Waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen. Naar aanleiding van de wateroverlast van 2002 en 2003 heeft de gemeente het beleid geformuleerd dat in geval van inbreidingslocaties het water in het gebied moet blijven. Dit houdt in dat het hemelwater op de locatie geïnfiltreerd moet worden.

Het uitgangspunt bij het ontwerp is dat per m² afvoerend verhard oppervlak 30 mm berging gerealiseerd wordt. Wanneer er op locatie geen mogelijkheid is tot het vasthouden en infiltreren van 30 mm per m², dan zorgt de gemeente elders in de omgeving voor compensatie. De kosten hiervoor (€ 26,- per m² afgevoerd verhard oppervlak) worden verhaald op de betreffende ontwikkelaar.

Bij inbreidingslocaties geldt dat er een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd (DWA en een regenwater infiltratiesysteem). Het regenwater afkomstig van de openbare weg zal worden geïnfiltreerd in de bodem. Hierbij geldt een statische bergingseis van 30 mm. Voor de particuliere percelen gelden dat deze ook met een statische bergingseis van 30 mm het regenwater afkomstig van de daken en verhardingen moeten infiltreren.

6.1.5 Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het waterbeheerplan 2016 – 2021 haar visie op het waterbeheer en het watersysteem beschreven. Dit waterbeheerplan is opgesteld in samenwerking met de waterschappen Vechtstromen, Reest en Wieden, Rijn en IJssel en Groot Salland. In het waterbeheerplan laat het waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten het waterschap in de

samenwerken met partners wil leggen. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Waterschap Rijn en IJssel heeft een handreiking ontworpen waarbij een initiatiefnemer zelf kan bepalen voor welke plannen en in welke mate het waterschap betrokken dient te worden bij het opstellen van een waterparagraaf. Voor meer complexe ontwikkelingen kan deze handreiking voor het waterschap en de initiatiefnemer als leidraad en geheugensteun gelden in het ontwerpproces. Gezamenlijk wordt er invulling gegeven aan de wateraspecten en kan water een positieve bijdrage leveren aan de leefomgeving. Als er overeenstemming is over de inhoud van de waterparagraaf kan de gemeente de tekst opnemen in de toelichting van het ruimtelijk plan.

Waterschap Rijn en IJssel heeft hiertoe een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.

6.2.2 Watertoetsproces

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

De intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

6.2.3 Toetsing

Op basis van de watertoetstabel kan worden geconcludeerd dat de voorliggende ontwikkeling waterhuishoudkundig niet van belang is. Het aspect 'water' vormt daarom geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, oppervlakte, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;

- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming;

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor dit is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. De regels dienen ter bescherming van het landschap en de archeologische waarden in het plangebied. Tevens komen hier regels omtrent de geurbelasting voor.
- *Overige regels (Artikel 8)*
In dit artikel is de werking van de wettelijke regelingen opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit wijzigingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch – Agrarisch landschap – gemengde functies (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden in het plangebied waar zich niet het erf van de voormalige bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken bevindt. Door middel van deze agrarische bestemming (zonder bouwvlak), is het agrarische bouwvlak ter plaatse wegbestemd.

De gronden zijn ter plaatse hoofdzakelijk bestemd voor tuin, erf, erfonthouding en parkeervoorzieningen, het aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen, bestaande veldschuren, bestaande recreatieverblijven, bestaande sportactiviteiten hobbymatig agrarisch grondgebruik, waaronder mede begrepen het hobbymatig houden van dieren, anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf en bestaande dagrecreatie.

Wonen – VAB

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het erf van de voormalige bedrijfswoning en de schuren die blijven bestaan. Met deze bestemming mag de bestaande bedrijfswoning regulier worden bewoond.

Voor wat betreft de gebruiks- en bouwregels is aansluiting gezocht bij het omgevingsplan “Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten”.

De gronden zijn ter plaatse hoofdzakelijk bestemd voor het wonen in de bestaande woning met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten en parkeerplaatsen. Bed & Breakfast in de woning en het opwekken van duurzame energie zijn onder voorwaarden toegestaan, alsmede het gebruik van de gronden voor hobbymatig agrarisch grondgebruik, waaronder mede begrepen het hobbymatig houden van dieren, anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf en ongeschikt aan de onderliggende bestemming.

In de bouwregels zijn maatvoeringseisen opgenomen voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Zo geldt er een maximum oppervlak van 200 m² voor woningen en 300 m² voor bijbehorende bouwwerken, waarvan maximaal 30 m² is aangebouwd.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Rijssen-Holten. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen in bestaand stedelijk gebied/bestaand bebouwd gebied welke voorzien in woningbouw is, op basis van lid A onder 1 van de vooroverleglijst ruimtelijke plannen, geen vooroverleg vereist indien deze plannen in lijn zijn met de tussen gemeente en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen.

Het voorliggende plan is in overeenstemming met de geldende afspraken tussen gemeente en provincie. Het plan hoeft in het kader van vooroverleg dan ook niet voor worden gelegd aan de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

In voorliggend geval is voor de voorliggende ontwikkeling het effect van de voorliggende ontwikkeling beoordeeld middels de watertoetstabel van het Waterschap Rijn en IJssel. Hierin zijn alle vragen van de tabel met 'nee' beantwoord. Het plan is daarmee waterhuishoudkundig niet van belang en vooroverleg met het waterschap wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

9.2 Zienswijzen

Het wijzigingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Hiermee is het vooroverleg positief afgerond.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1

Landschapsplan