

Bestemmingsplan 'Buitengebied Holten, rood voor rood, Langstraat 26



Bestemmingsplan 'Buitengebied Holten, rood voor rood, Langstraat 26

Plannaam: 'Buitengebied Holten, rood voor rood,
Langstraat 26'

Plantype: Bestemmingsplan

IMRO-identificatiecode: 1742.BPB2013002.0101

Status: Ontwerp

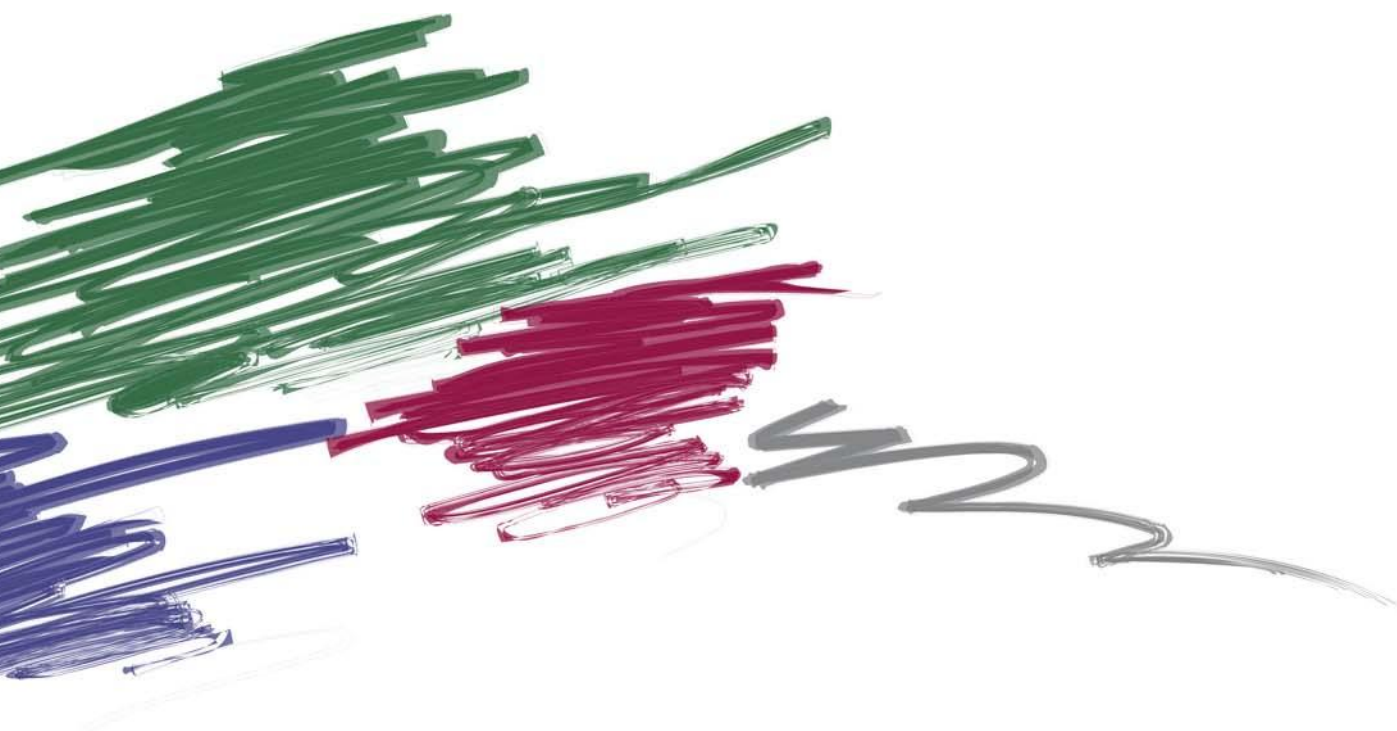
Datum: juni 2013

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
Postbus 53
7470 AB GOOR
T 0547 26 35 15
F 0547 26 33 15
E info@eelerwoude.nl
I www.eelerwoude.nl

INHOUD

1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Projectlocatie	7
1.3	Huidig planologisch regiem.....	8
1.4	Bij het plan behorende stukken	8
1.5	Leeswijzer	8
2	PROJECTLOCATIE EN OMGEVING	10
2.1	Inleiding.....	10
2.2	Gebiedsbeschrijving.....	10
2.3	Planbeschrijving	11
3	BELEIDSKADER.....	14
3.1	Inleiding.....	14
3.2	Rijksbeleid.....	14
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	23
4	WAARDENTOETS	27
4.1	Inleiding.....	27
4.2	Natuurwaarden	27
4.3	Archeologisch onderzoek	29
4.4	Waterparagraaf.....	29
4.5	Conclusie	33
5	MILIEUASPECTEN	34
5.1	Inleiding.....	34
5.2	Bodem.....	34
5.3	Geluid.....	34
5.4	Luchtkwaliteit	35
5.5	Externe veiligheid.....	36
5.6	Bedrijven en milieuzonering.....	38
5.7	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	38
5.8	Conclusie	39
6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	40
6.1	Inleiding.....	40
6.2	Opzet van de regels.....	40

6.3	Verantwoording van de regels	41
7	UITVOERBAARHEID	43
7.1	Inleiding	43
7.2	Ruimtelijke uitvoerbaarheid	43
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7.4	Economische uitvoerbaarheid	44
7.5	Conclusie	44
	BIJLAGEN	45
	Bijlage 1: Ontwikkelingsplan Rood voor Rood, Langstraat 26 te Holten (27 mei 2013)	
	Bijlage 2: Natuurtoets Langstraat, Holten	
	Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek	
	Bijlage 4: Akoestisch onderzoek	
	Bijlage 5: Reactie op watertoets van het Waterschap	





1

INLEIDING

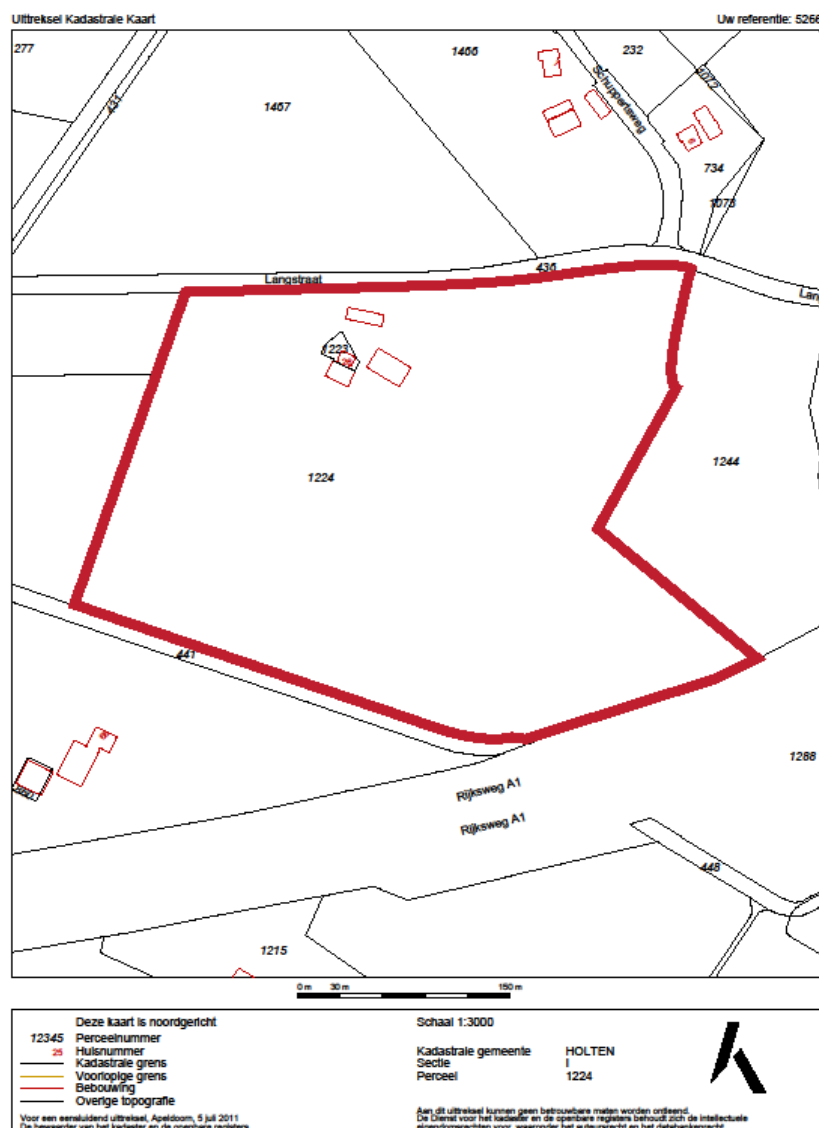
1.1 Aanleiding

Op het gemengde agrarische bedrijf aan de Langstraat 26 te Holten worden de bedrijfsactiviteiten gestaakt. Het erf bestaat uit één bedrijfswoning (met inwoning) en een aantal landschapontsierende agrarische schuren. De varkensstallen zijn nog in gebruik voor het houden van vleesvarkens, de ligboxenstal voor het melkvee staat inmiddels leeg. Het plan is de schuren (inclusief mestbassin en de kuilvoeropslagen) te slopen en een nieuwe woningbouwkavel realiseren op basis van de Rood voor Rood-regeling (met gesloten beurs) van de gemeente Rijssen-Holten.

De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening plaats moet vinden.

1.2 Projectlocatie

De initiatiefnemer van het plan is eigenaar van de gronden aan de Langstraat 26 te Holten. De locatie is gelegen op 2,85 km (hemelsbreed) ten zuiden van het dorp Holten. Bij het bedrijf hoort 11,4 hectare grond waarvan, ongeveer 10,4 hectare in gebruik is als landbouwgrond en 1 hectare als erf. Op figuur 1 is de begrenzing van het erf met omliggende gronden aangegeven. Op figuur 2 is de ligging van het projectgebied in de omgeving weergegeven.



Figuur 1: Begrenzing plangebied

1.3 Huidig planologisch regiem

Het betreffende plangebied aan de Langstraat 26 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan: 'Buitengebied Rijssen-Holten'. Het erf heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog' en 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog' en daarnaast de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' (zie tabel 1).

Hoofdbestemming	Dubbelbestemmingen	Aanduidingen
Agrarisch – Agrarisch bedrijf	Archeologie (middelhoog en hoog)	reconstructiewetzone - verwevingsgebied Intensieve veehouderij

Tabel 1: Geldende bestemmingen en aanduidingen

Het bouwen van een woning op deze gronden is in strijd met de geldende (hoofd)bestemming. Om het plan mogelijk te maken is een herziening van dit bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Holten, rood voor rood, Langstraat 26' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr NL.IMRO.1742.BPB.2013002.0101) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het projectgebied weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen, het plan gaat vergezeld van een toelichting.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt eerst ingegaan op het plangebied en de ontwikkeling. Dit betreft een gebiedsbeschrijving en een planbeschrijving. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het van toepassing zijnde rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. De randvoorwaarden die hieruit volgen worden getoetst aan het plan. Hoofdstuk 4 bevat een waardentoets. Hieruit blijkt welke waarden er in het plangebied aanwezig zijn en of deze worden aangetast door de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 komen de relevante milieuaspecten aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 een korte toelichting gegeven van de juridische aspecten en planverantwoording. In hoofdstuk 7 wordt tot slot ingegaan op de ruimtelijke, maatschappelijke, en economische uitvoerbaarheid.



2

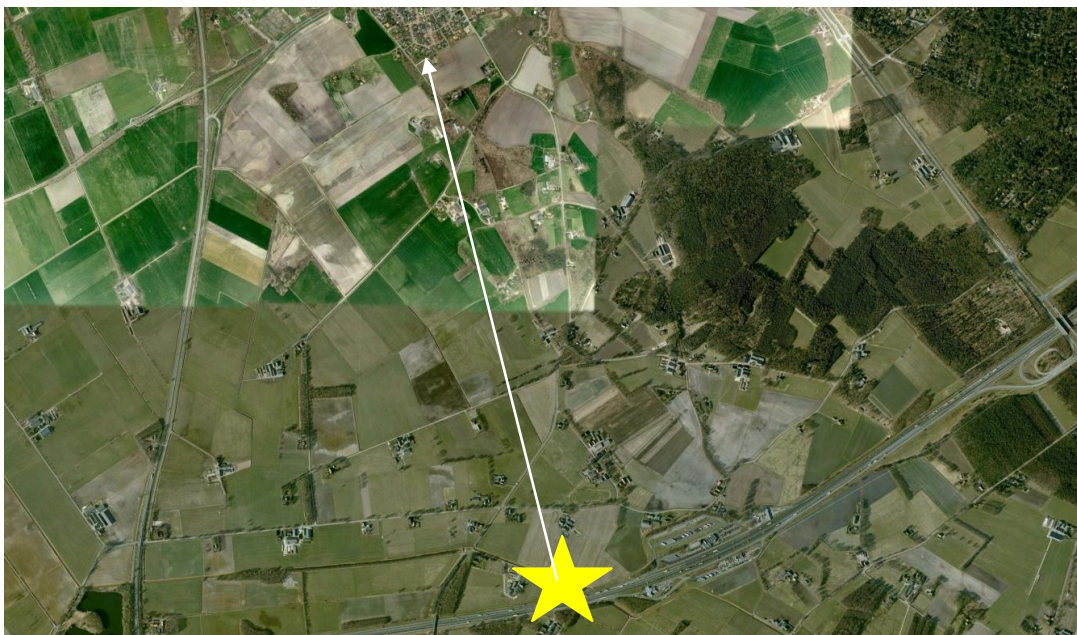
PROJECTLOCATIE EN OMGEVING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de ligging en begrenzing van het projectgebied en de omgeving. Verder worden de landschappelijke aspecten kort beschreven. Daarnaast wordt het inrichtingsplan toegelicht.

2.2 Gebiedsbeschrijving

Het erf aan de Langstraat 26 is gelegen ten zuiden van het dorp Holten en omringt door grote landbouwpercelen. Ten zuiden van het erf ligt de A1 (zie figuur 2). Het landschap rondom de locatie betreft een vlak gebied met een onregelmatig rechthoekig kavelpatroon. Het bestaat uit hooilanden met restanten van singel, weg en erfbeplantingen. Het type landschap behoort tot het 'Jonge ontginningenlandschap' met sterke invloeden van het 'Maten en flierenlandschap' dat in de nabije omgeving aanwezig is. Er is een rechtlijnige landschapsstructuur aanwezig en vanuit de ontginningsassen (dit zijn vaak de doorgaande wegen) is het gebied ontgonnen. De verkaveling in het gebied is hierdoor erg recht. Aan de grenzen van de percelen is veelal singelbeplanting aanwezig ter omheining.



Figuur 2: Ligging projectlocatie t.o.v. kern Holten (Bron: Google Earth)

2.3 Planbeschrijving

Het initiatief

De initiatiefnemer is voornemens om op het erf de oude agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en een nieuwe woningbouwkavel te realiseren in het kader van de gemeentelijke 'Rood voor rood regeling'. Er is momenteel nog 1301 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig. Een voormalige graanschuur van 281 m² blijft grotendeels behouden. De overige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De reden om de graanschuur te behouden is omdat deze in goede staat verkeerd en gaat dienen als opslagruimte voor machines die nodig zijn voor het onderhouden van de omliggende gronden. Daarnaast blijft het huidige woonhuis behouden (zie figuur 3). Bij de nieuw te realiseren woning (een inhoud van maximaal 750 m³ bij recht en 1000 m³ mogelijk met ontheffing) wordt een bijgebouw van maximaal 100 m² gebouwd.



Figuur 3: Weergave te slopen bedrijfsbebouwing.

Het inrichtingsplan

Ten behoeve van het voorgenomen plan is een inrichtingsplan opgesteld (zie bijlagen voor het 'Ontwikkelingsplan Rood voor Rood, Langstraat 26 te Holten'). Een uitsnede van dit inrichtingsplan is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4: Weergave inrichtingsplan

De gronden waar de te slopen bebouwing staat worden na de sloop van de landschapontsierende bebouwing grotendeels in gebruik genomen als weiland. Het nieuwe woonhuis met bijgebouw wordt binnen het bestaande bouwblok gerealiseerd. De structuur van het gebied wordt versterkt door singelbeplanting aan te brengen rondom het plangebied. De openheid wordt vergroot doordat de bebouwing in volume afneemt. Verder wordt het bijgebouw van de nieuwe woning aan de achterkant van het erf geplaatst. Op deze wijze wordt de erfstructuur benadrukt. Vanaf de weg is maar een van beide woningen tegelijkertijd zichtbaar. Op deze manier blijft het idee van één erf behouden. Het nieuwe erf kent een bescheiden siertuin aan de noordkant. Op het achtererf wordt een boomgroep van eik en kastanje geplaatst. Dit past bij het onderscheid tussen voor- en achtererf. De situering van de bebouwing ten opzichte van elkaar is bepalend voor de uitstraling en inpassing van het erf in de omgeving. Door dit met de nokrichting haaks op elkaar te situeren wordt aangesloten op het rationele landschapstype.

Ter hoogte van het erf, aan de Langstraat, is een bosperceel aanwezig. Dit bosperceel heeft een oppervlakte van circa 900 m². Dit bosperceel wordt versterkt met ongeveer 650 m² bos. De uitstraling wordt gelijk aan de huidige opstand. Belangrijk hierbij is dat een duidelijke mantel- en

zoomvegetatie de ruimte heeft voor ontwikkeling. Langs de bestaande inrit worden eiken aangeplant. Op het achtererf van de nieuwe woning gaan bomen de karakteristieke structuur versterken. Dit voorkomt een te stenig karakter van het erf en zorgt het voor een duidelijke scheiding tussen erf en landschap.



3

BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Uit het beleid volgen randvoorwaarden die worden getoetst aan het voorgenomen plan.

3.2 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In 2012 is deze visie officieel in werking getreden. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, daarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn.

De tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts één van de instrumenten die worden ingezet. Kennis, bestuurlijke afspraken en kaders kunnen ook worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities.

De ruimtelijke waarden die het nationaal belang waarborgen zijn opgenomen in 13 verschillende belangen. In de structuurvisie wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Dit zorgt voor een duidelijk overzicht in één document gezamenlijk met de doelen die het Rijk heeft opgesteld.

Conclusie Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling is dermate kleinschalig dat vanuit de structuurvisie geen randvoorwaarden of uitgangspunten rechtstreeks doorwerken op het voorgenomen plan.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan bundelt tot een document. Het plan is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De twee grote thema's van de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

De thema's in de Omgevingsverordening zijn in definities verankerd. De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

De provincie heeft een hoofdambitie, zorgen voor een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met daarbij een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- Herstructurering: Er wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's, dorpen en steden worden gestimuleerd om hun eigen kleur te ontwikkelen.
- Hoofdinfrastructuur: Investeren in wegverkeer: trein, fiets, waar veiligheid en doorstroming centraal staan.
- SER-ladder: zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik toepassen bij bebouwing door hantering van de 'SER-ladder'. Deze methode maakt eerst het gebruik van de ruimte, die wordt geoptimaliseerd, daarna de toepassing van meervoudig ruimtegebruik onderzocht, vervolgens de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden. Hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk.
- Plannen: Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

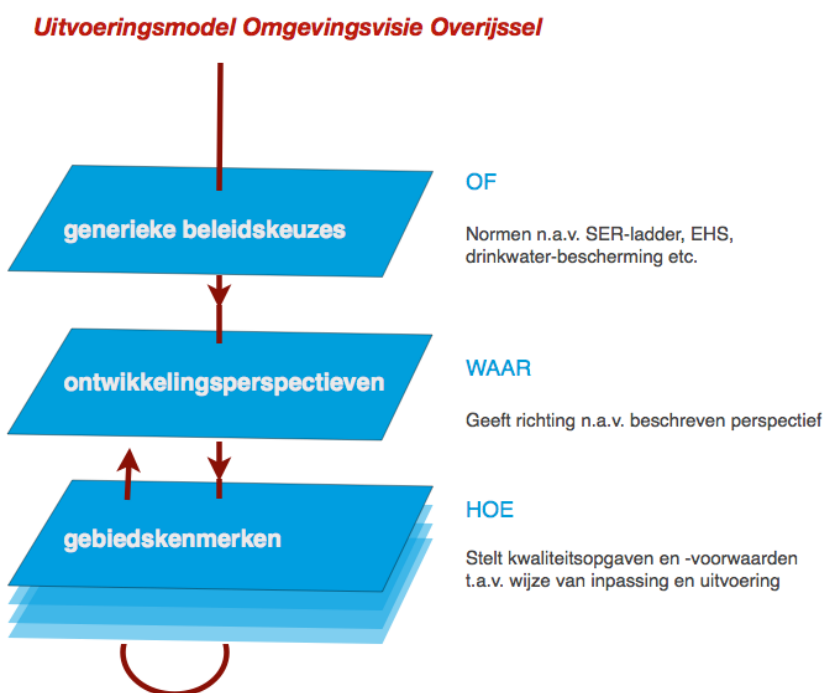
Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel (zie figuur 5). Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus. Aan de hand van deze drie genoemde niveaus kan worden

uitgezocht of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

De volgende niveaus komen aan de orde:

1. Generieke beleidskeuzes
2. Ontwikkelingsperspectieven
3. Gebiedskenmerken



Figuur 5: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

1. Generieke beleidskeuzes

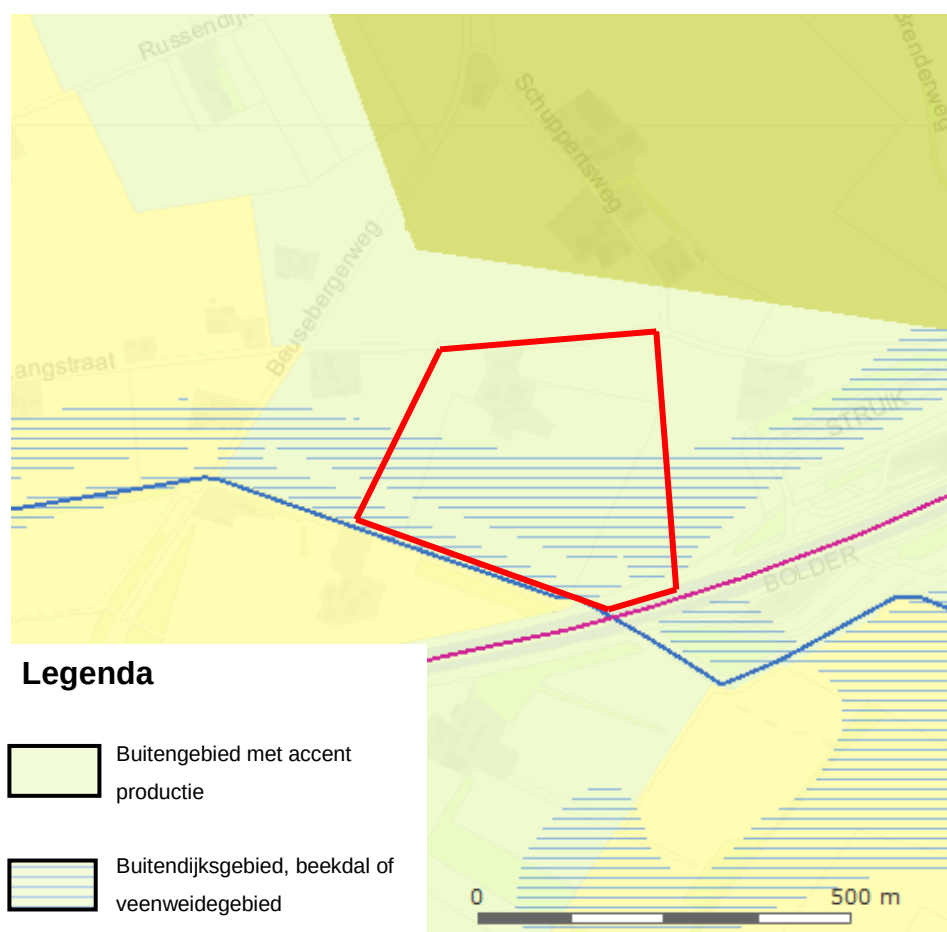
Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, Rijk of de provincie. Deze keuzes kunnen bepalen of ontwikkelingen mogelijk zijn of niet. Op diverse terreinen verlangt de provincie van gemeenten dat ze goede afspraken maken over plannen met buurgemeenten. Zo blijft het evenwicht bewaard tussen ruimte voor gemeenten en anderzijds het voorkomen van inefficiënte concurrentie. Op deze manier bereikt de provincie een goed afgestemd en zuinig ruimtegebruik en wordt er overcapaciteit voorkomen. Daarnaast zorgt de provincie voor reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden en begrenzing van nationale landschappen. Deze beleidskeuzes zijn vaak normstellend.

Het uitvoeringsmodel vraagt bij nieuwe ontwikkelingen dus eerst te kijken naar het niveau van generieke beleidskeuzes. Hierbij gaat het om de normen van de SER-ladder, de EHS, externe veiligheid, ligging in het grondwaterbeschermingsgebied, waterveiligheid etc.. Geconstateerd

wordt dat het voorliggende plan aangaande deze generieke beleidskeuzes niet op belemmeringen stuit.

2. Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vormgegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger. Het projectgebied aan de Langstraat 26 is aangewezen als ontwikkelperspectief: 'Buitengebied met accent productie'. De ontwikkeling vindt alleen plaats in het noordelijk deel van het projectgebied (zie figuur 6).



Figuur 6: Ontwikkelingsperspectieven (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

In deze gebieden krijgen modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte. Hier is het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwing en bosstroken optimaal in harmonie met de schaalvergroting. Verschillende typen agrarisch gebruik worden gestimuleerd door het beleid voor gebiedsinrichting (herverkaveling en kwaliteitsbeleid voor agrarische erven. De gestelde randvoorwaarden binnen dit ontwikkelperspectief zijn:

- Modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte geven.
- Landschappen herkenbaar houden en onderlinge contrasten versterken.

- Verschillende typen agrarisch gebruik stimuleren.

De voorgenomen ontwikkeling is kleinschalig. Door deze kleinschaligheid beperkt het voorgenomen plan de landbouw niet in de modernisering en schaalvergroting of stimulatie van verschillende typen agrarisch gebruik. Daarnaast blijft het landschap herkenbaar omdat de landschapsstructuur leidend blijft, de kavelstructuur blijft gehanteerd en wordt zelfs versterkt door aanplant van bomen en struiken. Daarmee past de ontwikkeling binnen dit ontwikkelingsperspectief.

3. Gebiedskenmerken

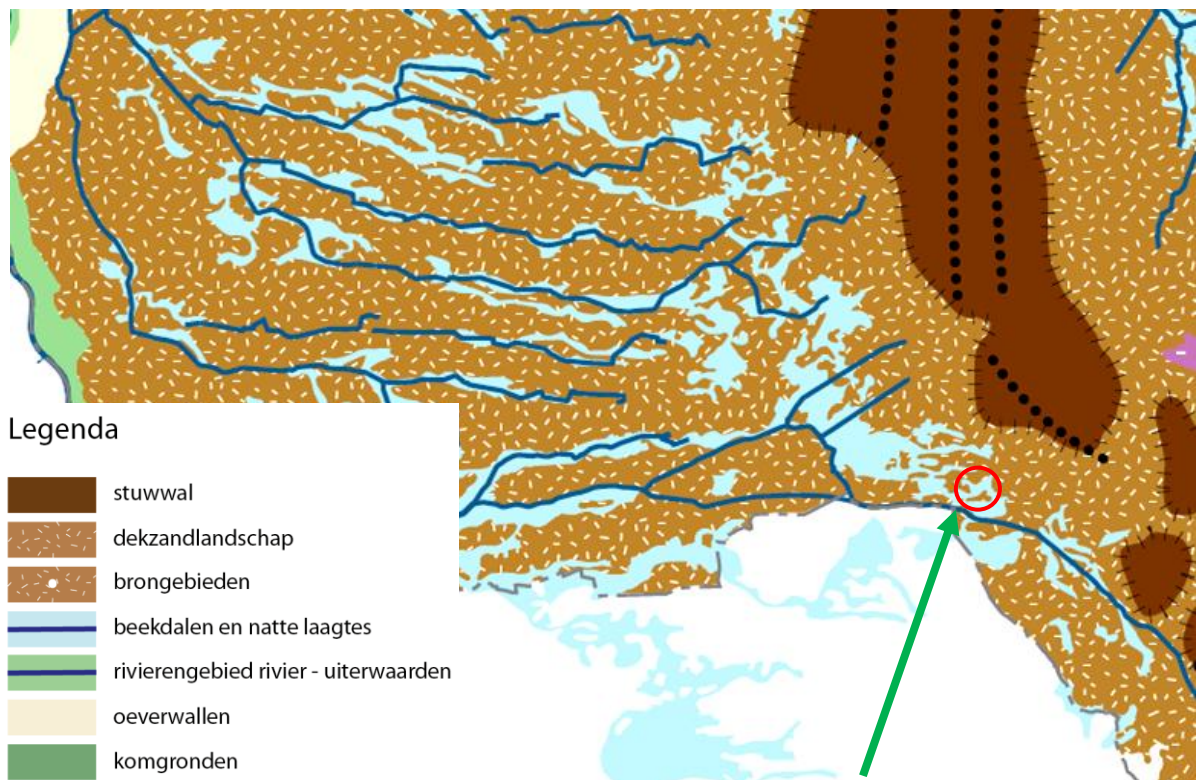
De gebiedskenmerken zijn benaderd in verschillende lagen: de natuurlijke laag, de agrarische cultuur laag, de stedelijke laag en de lust- en leisure laag. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het projectgebied en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

De natuurlijke laag

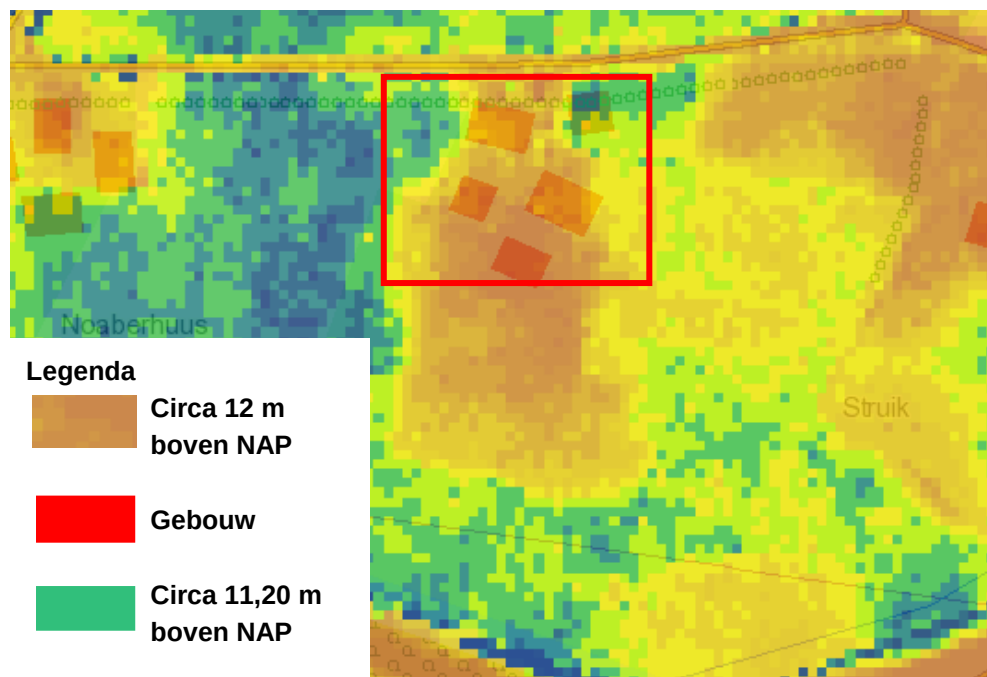
De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. In deze laag bestaat van oudsher een sterke samenhang tussen natuur- en watersysteem. Een lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken, wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de rivier. Pas de laatste eeuw is deze koppeling door technische mogelijkheden steeds losser geworden en zijn door menselijke ingrepen de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. De projectlocatie ligt in een dekzandvlakte en ruggengebied (zie figuur 7). De verschillen in hoog en laag, droog en nat moeten functioneel meer sturend en beleefbaar worden voor de omgeving. De van oudsher karakteristieke stuwwallen wil de provincie versterken en behouden. Het reliëf van het landschap dient hierbij ruimtelijk bepalend te zijn. Doorgangen naar andere landschappen dienen te worden geaccentueerd en het zicht hierop dient te worden versterkt. De voornaamste randvoorwaarden die betrekking hebben op de voorgenomen ontwikkeling zijn:

- Verschil tussen hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en beleefbaarder worden gemaakt.
- De beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen. Dit zijn onder andere de boomsoorten: beuk, winterik, zomereik, ruwe en zachte berk, haagbeuk, esp, zwarte els en esdoorn. De struikensoorten zijn: vuilboom, lijsterbes, hulst, bergvlier, hazelaar en boswilg.

De beplanting in het voorliggende plan bestaat uit beuk, winterik en de haagbeuk (zoals aangegeven in het ontwikkelingsplan welke is opgenomen in de bijlagen). Dit komt overeen met de gestelde randvoorwaarde betreffende de beplanting. De verschillen tussen hoog en laag worden versterkt doordat de ontwikkeling plaatsvindt op het hogere deel van het perceel (zie figuur 8) en door de aanplant van beplanting. De ontwikkeling sluit daarmee dus goed aan bij de gestelde randvoorwaarden in de natuurlijke laag.



Figuur 7: Kaart natuurlijke lagen (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)



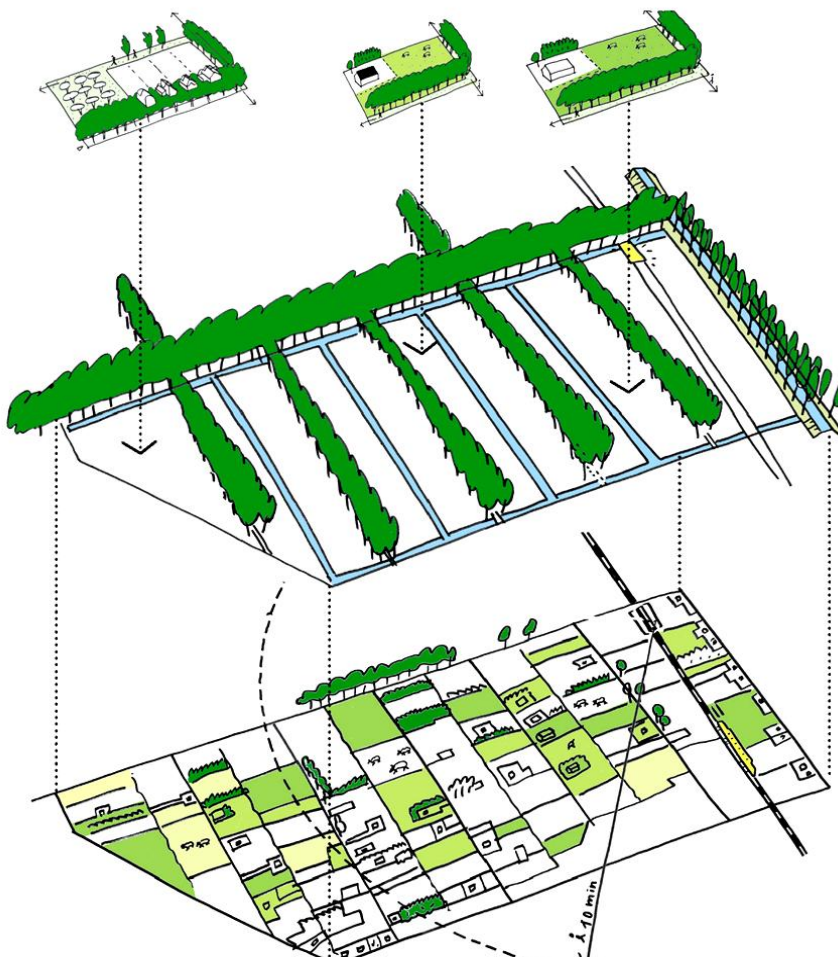
Figuur 8: Hoogtekaart (Bron: AHN)

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het erom dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is een sterke ruimtelijke functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen zijn door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Binnen de regionale landschappen is vaak op korte afstand spraken van verschillen namelijk: de es, flank en het beekdal.

Het projectgebied maakt deel uit van het 'jonge heide en broek ontginningenlandschap' (zie figuur 9). De structuur van ontginning is sterk aanwezig in de omgeving en het projectgebied. De akkers, weiden, hooiland en bebouwing in de omgeving zijn door de jaren heen met dit patroon meegegroeid. De provincie stelt als belangrijkste randvoorwaarde::

- De structuur van lanen, boscomplexen, beplante erven en grote open ruimtes versterken.



Figuur 9: Schema jonge heide en broek ontginningenlandschap

De structuur van lanen, boscomplexen, beplante erven en grote open ruimtes wordt in het voorliggende plan versterkt door de extra beplanting die wordt aangeplant. Dit bestaat uit (zoals

aangegeven in het bijgevoegde ontwikkelingsplan) uit o.a. 650 m² extra bos. De ontwikkeling past dus goed binnen de gestelde randvoorwaarde.

Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker. Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbouw, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landsschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap.

Uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

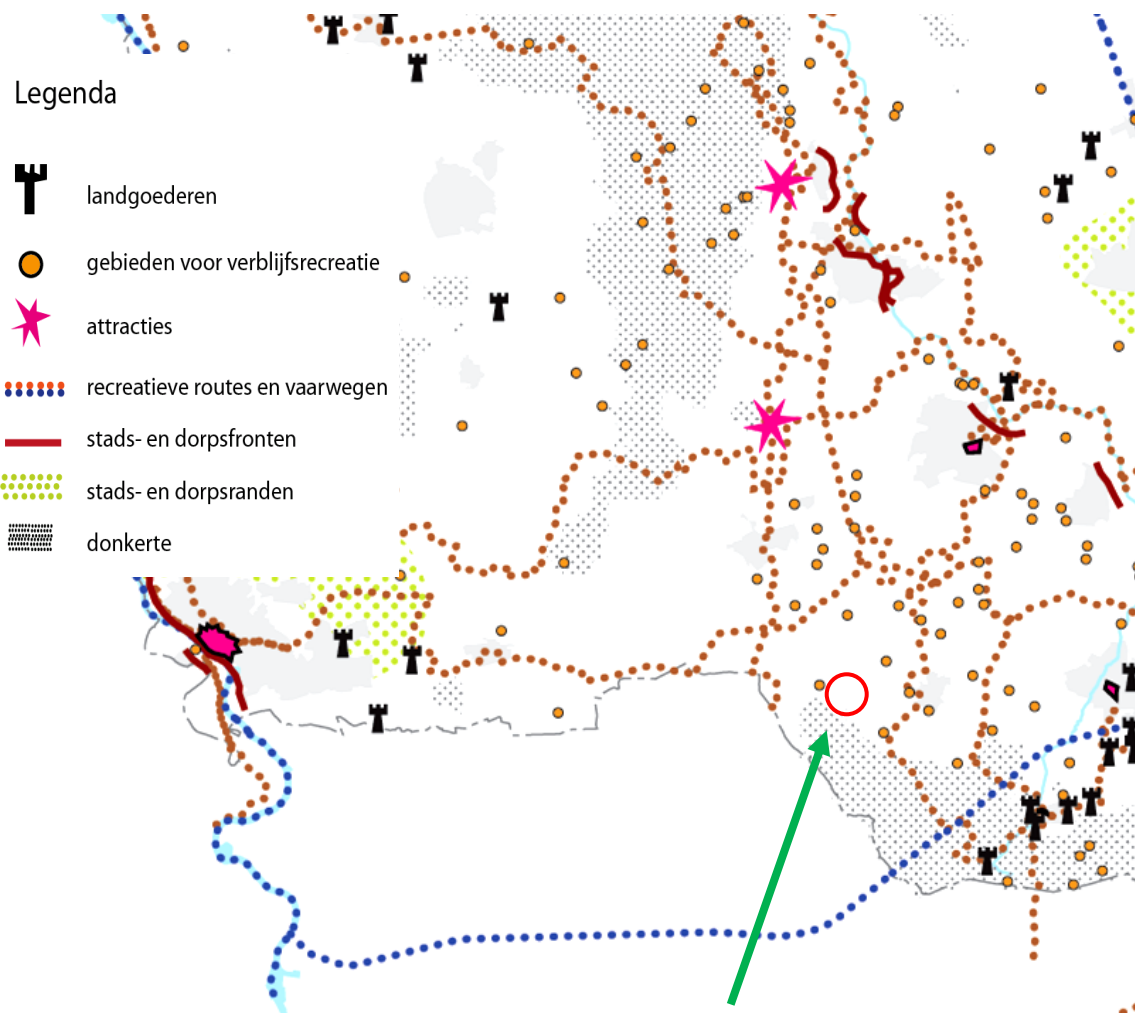
- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor- en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

Met deze uitgangspunten is rekening gehouden in het opgestelde ontwikkelingsplan (zie bijlagen)

Lust- en leisurelaag

De lust- en leisurelaag staat voor de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving. Deze laag voegt eigen kenmerken aan het gebied toe zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes maar benut vooral de kwaliteiten van de drie andere lagen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe erfgoed in de provincie.

De ontwikkeling is niet gelegen in de buurt van landgoederen, recreatieve routes of recreatieparken. De ontwikkeling bevat dus geen bepalende kenmerken vanuit de lust- en leisurelaag geen belemmeringen of tegenstrijdigheden opleveren (zie figuur 10).



Figuur 10: Kaart stedelijke en lust-en leisure laag (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bij grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied (nieuwe of veranderingen van bestaande situaties) is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Naast een investering in de ontwikkeling zelf vraagt de provincie dan tegelijkertijd om investeringen (kwaliteitsprestaties) in de omgevingskwaliteit rondom de eigen locatie.

Bij een uitbreiding of een nieuwe ontwikkeling kan een goede ruimtelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt, voldoende zijn. In dat geval wordt er gesproken van een basisinspanning. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt toegepast als er naast de basisinspanning, aanvullende kwaliteitsprestaties nodig zijn. In het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving worden diverse categorieën genoemd waarvoor dat in principe geldt:

1. voor ontwikkelingen die primair gericht zijn op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zoals Rood-voor-Groen op bestaande landgoederen, Nieuwe landgoederen, Knooperven en Rood-voor-Rood;
2. voor nieuwvestiging of grootschalige uitbreiding van verblijfsrecreatie, agrarische en niet-agrarische bedrijven;
3. voor nieuwe woningen, nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijven en voor intensieve agrarische teelten zoals boomkwekerij en ondersteunend glas.

Het doel van de Rood voor rood-regeling zoals verwoord in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving blijft 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing'. De provincie heeft aangegeven de geaccepteerde bestaande gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van ten minste 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen, waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkael. In deze situatie worden de te ontwikkelen kavel landschappelijk ingepast conform in de Rood voor Rood-regeling gestelde eisen.

Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende ruimtelijke plan past binnen het provinciale beleid. Het plan past binnen de geldende ontwikkelingsperspectieven en is uitgewerkt op basis van de gebiedskenmerken. Het plan behelst een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

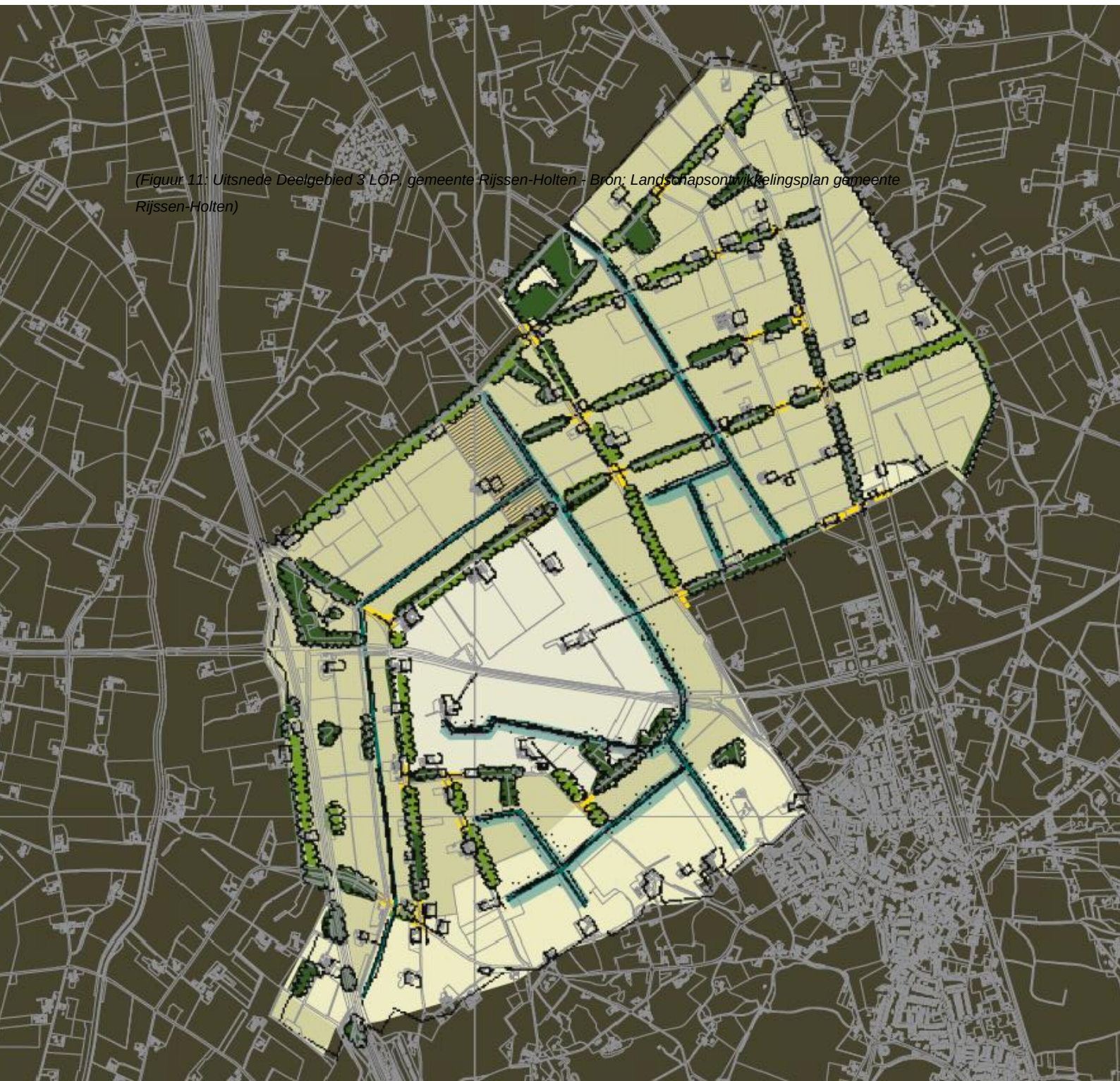
3.4 Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsplan

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Rijssen-Holten beschrijft de opbouw van het landschap in de gemeente. Het LOP is verdeelt in 11 verschillende deelgebieden. Het projectgebied is in het LOP aangeduid als 'Jonge ontginningsvlakte' in het 'Flier- en matenlandschap' en valt daarmee onder deelgebied 3 (zie figuur 11). Dit deelgebied is een vlak gebied waar veel kwel voorkomt dat afkomstig is van de Sallandse Heuvelrug (natuurgebied). Het gebied kenmerkt zich door de grote blokvormige kavels tussen wegen en watergangen. Langs de wegen staan veelal moderne agrarische bedrijven. Het gebied heeft een grote mate van openheid. Vroeger kwam er in het gebied nog kavelbeplanting voor in de vorm van elzensingels, maar deze zijn nu verdwenen. Het grondgebruik bestaat vooral uit veeteelt en akkerbouw. De projectlocatie is aangewezen als verwevingsgebied en deels als beekdalgebied. Belangrijk voor dit deelgebied is de druk die wordt uitgeoefend als zoekgebied voor bedrijvigheid en intensieve vormen van landbouw. Om deze druk op te vangen wordt er voorgesteld door de gemeente om een casco van beplantingen in het gebied te realiseren. De gemeente wil het ontginningspatroon benadrukken door wegen te beplanten met dubbele rijen bomen, zodat er groene wanden of groene kamers ontstaan. De maat van de kamers bepaalt de maat van de ontwikkeling.

In het bijgevoegde ontwikkelingsplan is aangegeven dat het ontginningspatroon wordt benadrukt door extra beplanting. Het bosperceel langs de Langstraat wordt versterkt, zodat er een groene wand ontstaat. De ontwikkeling past daarmee goed binnen het landschapsontwikkelingsplan.

(Figuur 11: Uitsnede Deelgebied 3 LOP, gemeente Rijssen-Holten - Bron: Landschapsonwikkelingsplan gemeente Rijssen-Holten)



Het bieden van een kader of casco van wegebepaling, kruisingen van wegen open houden



Reëliseren casco van watergangen



Landbouwonwikkelingsgebied: mogelijke inplaatsing van agrarische bedrijven



Openheid van het middengebied benadrukken



Behoud van openheid en weidevogelgebied (Flintermaten)



Het zichtbaar maken van de landweer langs de Scholmansdijk

Welstandsnota

De Welstandsnota van de gemeente Rijssen-Holten bevat het gebiedsgerichte welstandsbeleid en de bijbehorende welstandscriteria voor de gehele gemeente. De Welstandsnota biedt een initiatiefnemer meer duidelijkheid vooraf over de welstandstoetsing. Tegelijkertijd vormen het beleid en de welstandscriteria in deze nota het beoordelingskader van de welstandscommissie. De welstandsnota geeft een aantal concrete uitgangspunten voor nieuwe erfinrichtingen. Hieronder zijn de belangrijkste uitgangspunten opgesomd die van toepassing zijn. Een aantal overige uitgangspunten uit de Welstandsnota zijn van toepassing bij de nadere uitwerking van het plan (bebouwing).

Landschap

- De gebouwen op het erf staan haaks op elkaar en rechtlijnig ten opzichte van de weg.
- Het landschap is open, er zijn weinig singels en beplanting. De boerenerven hebben soms een singelbeplanting.
- De erven bestaan meestal uit een woning en een of meerdere schuren.

Bebouwing

- De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen. Sommige boerderijen hebben hun agrarische functie verloren en zijn verbouwd tot een ander soort bedrijfsruimte of manege.
- De boerderijen staan op grote afstand van elkaar en zijn groot van schaal. De woongebouwen hebben grote en hoge kappen, voornamelijk zadeldaken met een wolfseind.

De voorliggende ontwikkeling bestaat uit het slopen van landschapontsierende bebouwing en het bouwen van een nieuwe woning met bijgebouw. De agrarische functie van het erf gaat hierbij verloren. De nieuwe woning en het bijgebouw staan haaks op elkaar en rechtlijnig ten opzichte van de weg (zie figuur 4). De openheid van het landschap blijft behouden. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de gestelde randvoorwaarden en past de ontwikkeling binnen de Welstandsnota van de gemeente.

Rood voor rood-regeling

Hoofddoel van de gemeentelijke Rood voor rood-regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Om de genoemde doelstelling te bereiken kunnen er op planologisch verantwoorde locaties een of meer bouwkavels voor een woning toegekend worden. De deelnemer daarentegen moet als tegenprestatie landschapontsierende bedrijfsgebouwen slopen (minimaal 850 m²) en een bijdrage voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bekostigen. Plannen moeten met gesloten beurs worden uitgevoerd. Het voorliggende plan voldoet aan de voorwaarden die in de gemeentelijke Rood voor rood-regeling zijn opgenomen (zie hiertoe ook het bijgevoegde ontwikkelingsplan).

De gemeente Rijssen-Holten heeft daarnaast ook beleid opgesteld om vrijkomende agrarische bebouwing een vervolgfunctie te geven. Dit 'VAB-beleid' is opgenomen in de Rood voor rood-regeling. Uitgangspunt is dat alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet meer kan worden hergebruikt wordt gesloopt. Het deel van de bebouwing die wel een functie kan behouden, kan eventueel hergebruikt worden. In de regeling wordt gesteld dat 25% van de oppervlakte van de bebouwing met een max. van 500 m² behouden mag blijven (met vervolgfunctie). Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling aan de Langstraat 26 betreft dit de te behouden graanschuur.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorliggende ruimtelijke plan past binnen het gemeentelijke beleid. Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden in het van toepassing zijnde beleid en behelst een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.



4

WAARDENTOETS

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de waardentoets beschreven. Hieronder vallen flora & fauna, archeologie en water. Er wordt beschreven wat er is onderzocht en welke resultaten hieruit zijn gekomen. Vervolgens wordt hier een conclusie uit getrokken met betrekking tot de ontwikkeling.

4.2 Natuurwaarden

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 Natuurbeschermingswet en de EHS. Bij soortenbescherming heeft men te maken met de flora- en faunawet.

Flora en faunawet

De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van soorten. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Bepaalde handelingen waaronder ruimtelijke ingrepen waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk. Centraal hierbij staat de zorgplicht, dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Door middel van bureauonderzoek en een terreinonderzoek is getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden (Zie bijlagen, Natuurtoets Langstraat, Holten). De locatie heeft een lage ecologische waarde en is niet van belang voor beschermde planten- en of diersoorten. In de te slopen schuren zijn geen verblijfplaatsen van beschermde vleermuizen aanwezig, waarvan de vaste rust- en verblijfplaats jaarrond beschermd zijn. Wel maken de huismus en steenuil gebruik van het plangebied als foerageergebied, de voorgenomen ontwikkeling geeft verder geen belemmeringen voor deze diersoorten.

Conclusie

Met de voorgenomen ruimtelijke ingrepen gaat voor flora en faunasoorten weliswaar leefgebied verloren, maar van negatieve effecten op populaties is geen sprake. Wel kunnen op individueel niveau (tijdelijk) negatieve effecten optreden, bijvoorbeeld door verlies van leefgebied. Deze licht beschermde soorten behoren tot de categorie 'niet ontheffing plichtig bij ruimtelijke ingrepen'. Wel geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht (zie tabel 2). In de conclusies van het natuuronderzoek is daarbij aangegeven dat zoveel mogelijk rekening gehouden moet worden met

verlichting (zo min mogelijk) m.b.t. vleermuizen. Betreffende de broedvogels mogen verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd worden. Tot slot wordt geadviseerd om betreffende de boerenwaluw kunstnesten aan te bieden in de te behouden schuur en een nestkast voor de kerkuil. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is echter niet aan de orde.

Tabel	Soort(groep)	Gebruik gebied	Effect ruimtelijke ontwikkelingen	Ontheffing	Vervolg Nader onderzoek / mitigerende en/of compenserende maatregelen
1	Algemene grondgebonden zoogdieren	Vaste verblijfplaats / foerageergebied	Aantasting leefgebied, doden, tijdelijk verstoring, op termijn weer geschikt leefgebied	Nee	Zorgplicht
1	Algemene amfibieën	Landbiotoop/overwinteringbiotoop	Aantasting leefgebied, doden, tijdelijk verstoring, op termijn weer geschikt leefgebied	Nee	Zorgplicht
2	Steenmarter	Mogelijk foerageergebied	Geen, functionele leefomgeving blijft behouden	Nee	Zorgplicht
3	Vleermuizen	foerageergebied en vliegroute	Geen, functionele leefomgeving en vliegroute blijft behouden	Nee, mits	Zorgplicht, rekening houden met verlichting
V	Vogels	Broedlocatie / foerageergebied	Aantasting leefgebied, tijdelijk verstoring, op termijn weer geschikt leefgebied	Nee, mits	Zorgplicht, werkzaamheden buiten broedseizoen uitvoeren
V5	Vogels-categorie 5	Broedlocatie / foerageergebied	Aantasting leefgebied, tijdelijk verstoring, op termijn weer geschikt leefgebied	Nee, mits	Zorgplicht, werkzaamheden buiten broedseizoen uitvoeren
V1-4	Huismus	Broedlocatie en foerageergebied	Geen, functionele leefomgeving en broedlocatie blijft behouden	Nee, mits	Zorgplicht, werkzaamheden buiten broedseizoen uitvoeren

Tabel 2: Resultaten aanwezige beschermde flora en fauna in het plangebied (Bron: Eelerwoude)

Natura-2000 gebieden en EHS

Natura 2000-gebieden betreffen een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Het bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/43/EEG) en de gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Het dichtstbijzijnde gebied ligt hemelsbreed op een kilometer afstand van de projectlocatie. Vanwege de aard van het de ontwikkeling (bouw woonhuis en sloop stallen) en de kleinschaligheid worden negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten.

De EHS ligt op circa een kilometer afstand (hemelsbreed) van de projectlocatie. Gezien de aard en kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling, worden negatieve effecten op de EHS uitgesloten.

Conclusie

Gezien de lokale aard en de geringe omvang van het voornemen worden geen negatieve effecten verwacht of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS en Natura-2000. Een nadere toetsing aan de EHS en Natura-2000 wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.3 Archeologisch onderzoek

Aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden moeten zoveel mogelijk worden behouden. Op basis van het verdrag van Malta en de wet op de archeologische monumentenzorg is het uitgangspunt gesteld om archeologische erfgoed zoveel mogelijk terplekke te bewaren en maatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. De verstoorder van de bodem is verantwoordelijk voor het behoud van de archeologische resten. Daar waar behoud ter plekke niet mogelijk is, betaalt de verstoorder het archeologisch onderzoek en de mogelijke opgravingen. Voor ruimtelijke plannen die archeologische waarden bedreigen, moeten betrokken partijen in beeld brengen welke archeologische waarden in het geding zijn.

De locatie is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten' deels aangeduid als 'archeologische verwachtingswaarde – hoog'. De plaats waar de nieuwe woningbouwkavel wordt gerealiseerd bevat echter geen aanduiding van archeologische verwachtingswaarde. Voor het voorliggende kleinschalige plan hoeft daarmee geen nader archeologisch onderzoek te worden verricht. De ontwikkeling vormt geen belemmeringen op het gebied van archeologie.

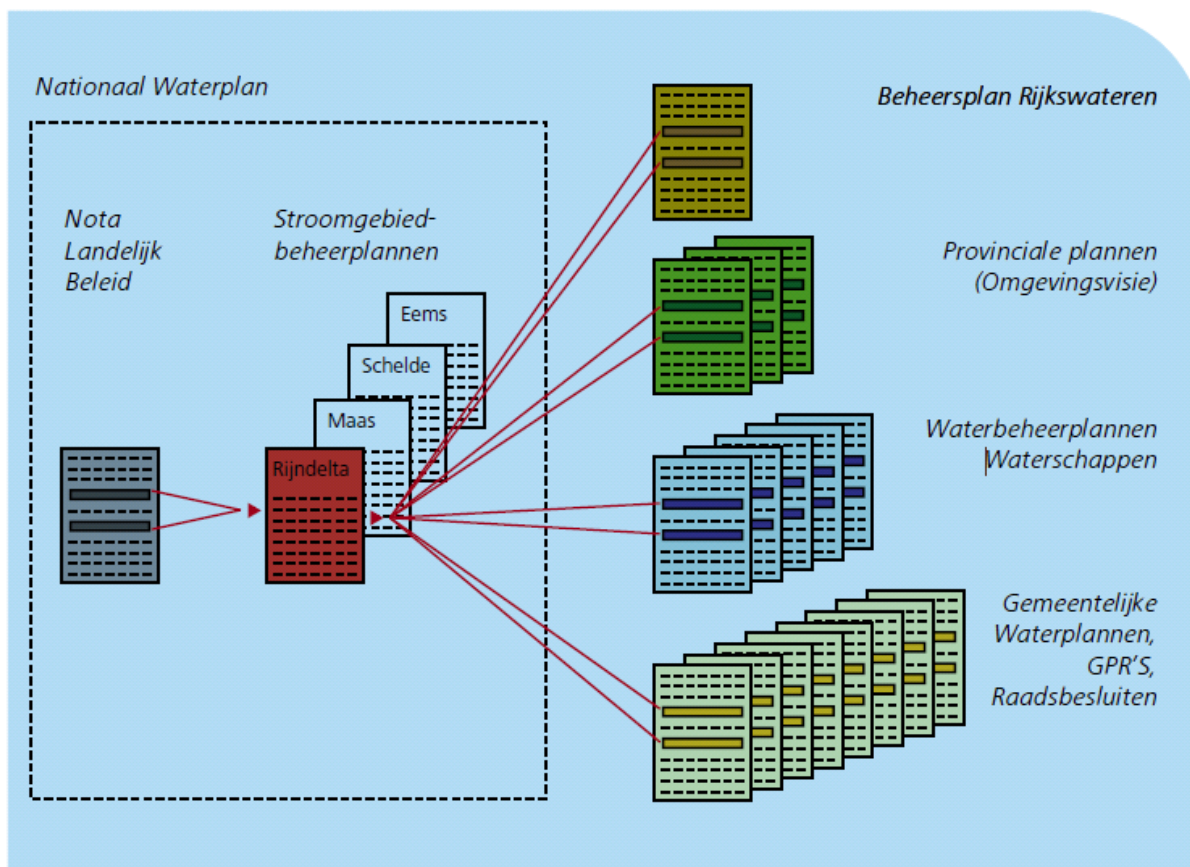
4.4 Waterparagraaf

Het is verplicht om in elk bestemmingsplan een waterparagraaf op te nemen. In deze waterparagraaf wordt een overzicht gegeven van het beleid dat van toepassing is op de projectlocatie. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat in het plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding. Hiervoor is aangesloten op het document "Standaard Waterparagraaf" van waterschap Rijn en IJssel (Wrij). De projectlocatie is namelijk in het Wrij-beheergebied gelegen. Vervolgens is ook een watertoetsing uitgevoerd met behulp van de watertoetstabel. Hierin worden alle relevante thema's met betrekking tot water weergegeven.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan (NWP) is in december 2009 opgesteld en geeft de hoofdlijnen aan van het beleid dat het Rijk voert in de periode 2009 tot en met 2015 om tot een duurzaam waterbeheer te komen. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. NWP is een opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het NWP is tevens eens structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wro. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn de basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. De volgende generaties moeten Nederland als veilig en welvarend waterland ervaren. Water is mooi en Nederlanders genieten graag van water. Het doel van het NWP is: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. De uitvoering van projecten van het NWP zijn al in volle gang. Zo hebben we in Nederland het Hoogwaterbeschermingsprogramma, programma's voor de rivierverruiming (Ruimte voor de rivier en de maaswerken) en stroomgebiedbeheersplannen zodat de waterkwaliteit wordt verbeterd.

Het plangebied ligt in het gebied „Hoog Nederland“. Dit gebied omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord- Brabant en Limburg. Kenmerkend voor dit deelgebied is de directe samenhang tussen het grond- en oppervlaktewatersysteem en de van nature meanderende beken met aangrenzende beekdalgronden die incidenteel in tijden van extreem natte perioden op natuurlijke wijze kunnen overstromen. De belangrijkste wateropgaven voor hoog Nederland zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit (zie figuur 12 voor SGBP)



Figuur 12: Een SGBP als bundeling van onderdelen uit andere beleidsdocumenten

Provinciaal beleid

Water is een belangrijk kenmerk van het Overijsselse landschap. In de Omgevingsvisie Overijssel is het waterhuishoudingsplan opgenomen wat het beleidskader stelt voor de provincie. De provincie werkt nauw samen met Waterschappen om haar ambities te realiseren. Hiervoor hebben de waterschappen eigen regionale waterbeheerplannen opgesteld. De Provinciale Staten hebben de wettelijke bevoegdheid tot het instellen en opheffen van waterschappen, tot regeling van hun gebied, taken, inrichting, samenstelling van hun bestuur en tot de verder reglementering van waterschappen. De manier waarop de waterschappen hun taak uitoefenen is onderhevig aan provinciaal toezicht doordat het waterbeheerplan de goedkeuring van Gedeputeerde Staten behoeft. De provincie stelt regels en de waterschappen doen verder de uitvoering van het waterbeheer.

Gemeentelijk beleid

De 'Watervisie Rijssen-Holten' (2009) geeft voor het grondgebied van Rijssen-Holten sturing aan het (ruimtelijke) waterbeleid van zowel de gemeente als de waterschappen (Regge en Dinkel, Groot Salland en Rijn en IJssel). Voor het gehele gemeentelijk grondgebied is, op hoofdlijnen, een visie opgesteld. De visie is meer uitgewerkt voor de stedelijke kern Rijssen en zijn omgeving en de kern Holten en zijn omgeving. De Watervisie is richtinggevend voor meer operationele planvormen, zoals de ruimtelijke plannen (structuurvisies, bestemmingsplannen) en het (verbreed) gemeentelijk rioleringsplan (vGRP). Het voorgenomen plan aan de Langstraat 26 te Holten past binnen deze visie, die op hoofdlijnen is opgesteld.

In de buitengebieden is drukriolering aangelegd. Deze systemen zijn niet bedoeld voor de inzameling van regenwater (RWA), de eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het regenwater dat valt op het eigen terrein. De capaciteit van het systeem is uitgelegd op de afvoer van het huishoudelijke afvalwater vanuit het buitengebied. Aansluiting van de afvoer van verhard oppervlak op de drukriolering is dan ook niet toegestaan. Evenmin mag spoelwater van ontijzeringsinstallaties niet op het riool worden geloosd. Lozing via een zuiverende voorziening, op oppervlaktewater of de bodem van dit water is in overleg met de waterkwaliteitsbeheerder wel toegestaan.

Beleid Waterschap Rijn en IJssel: Waterbeheerplan 2010 – 2015

Het Waterbeheerplan 2010 – 2015 beschrijft het beleid voor alle taakgebieden van Waterschap Rijn & IJssel. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak ze deze willen bereiken. Om het gewenste waterbeleid te realiseren wil het waterschap Rijn en IJssel de kernkwaliteiten samen met vijf andere waterschappen (in het grensgebied) uitbouwen. De hoofdlijnen bestaan uit Veiligheid, watersysteem, waterketen en overige taken. Het speerpunt voor veiligheid is bescherming tegen hoog water op de rivieren, waar bij het functioneren van primaire en regionale waterkeringen centraal staan. Voor het watersysteembeheer is het speerpunt gericht op het voorkomen van afwenteling door toepassing van de strategie: 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Daarnaast is voor de hoofdlijn waterketen, het goed functioneren van de waterketen in optimale samenwerking met gemeenten het belangrijkste speerpunt. Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er is meer ruimte nodig voor waterbeheer in de toekomst. Door de watertoets wordt er al meteen vroegtijdig nagedacht over de rol van water binnen een ontwikkeling.

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee in beeld gebracht kan worden welke wateraspecten relevant zijn bij ontwikkelingen zoals de voorliggende, en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen moet worden. De vragen in de tabel zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen mogelijk worden gemaakt. Op deze manier is gekeken of de ontwikkeling past binnen het waterbeheerplan van het waterschap. Wanneer er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord dan is er een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. De watertoetstabel is voor de voorliggende ontwikkeling ingevuld (zie tabel 3).

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 van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	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?	Ja	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? veldpodzolgronden	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	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?	Ja	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
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-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

Tabel 3: Watertoetstabel

Conclusie

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Holten. Het is momenteel voor een groot deel bebouwd met agrarische bebouwing. Een groot deel van de agrarische bebouwing wordt gesloopt en er wordt een nieuwe woningbouwkavel gerealiseerd. In de nieuwe situatie bestaat het plangebied uit twee woningen (waarvan één met inwoning) en een bijgebouw. Het verharde oppervlak neemt af en de gronden rond de bebouwing worden ingericht als erf. Wanneer minder

verhard oppervlak aanwezig is kan grondwater beter infiltreren. De nieuwe woning wordt aangesloten op de riolering. Het waterschap heeft daarbij de verplichting gesteld om het water gescheiden af te voeren. Er komen geen nieuwe vervuilende functies in het plangebied. De milieubelasting neemt door de ontwikkeling af, aangezien een nieuwe woning minder milieubelastend is dan een agrarisch gemengd bedrijf. Het plangebied bevindt zich nabij de Oude Schipbeek. Dit betreft een sloot die langs de zuidkant van het perceel loopt. De Oude Schipbeek valt in de Wateratlas Overijssel niet in de categorie wateroverlast (essentiële waterloop). Er hoeven daarmee, m.b.t. het voorliggende plan, geen extra maatregelen te worden getroffen. Omdat de ontwikkeling zo kleinschalig is en op circa 150 meter afstand van de beek bevindt, brengt dit geen belemmeringen met zich mee.

Het waterschap Rijn en IJssel heeft per e-mail van 11 juli 2013 ingestemd met de opgestelde waterparagraaf (zie bijlagen, bijlage 5). Het aspect water vormt geen belemmering binnen de ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen aanwezige waarden aangetast.



5

MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten zijn ruimtelijk relevant. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- Bodem
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Bedrijven en milieuzonering
- Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.2 Bodem

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de gewenste ontwikkeling. Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, conform de richtlijnen NEN 5740 (zie bijlagen). Conclusie van het onderzoek is dat uit milieukundig oogpunt geen bezwaar is tegen de bouw van een nieuwe woning op de voorziene locatie. Er zijn mogelijk wel (humane) risico's aanwezig, wanneer het freatische grondwater gebruikt wordt als drinkwater voor vee of voor de besproeiing van gewassen in een moestuin. Deze risico's worden gering geacht bij de vastgestelde gehalten. Gebruik van het freatisch grondwater wordt echter afgeraden om enig risico uit te sluiten. De bodem wordt daarmee geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.3 Geluid

Bij het aspect geluid is de Wet geluidshinder (Wgh) van toepassing. Deze wet heeft als doel het terugdringen van hinder als gevolg van geluid. De wet stelt bepaalde eisen aan de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Op basis van deze wet dient bij het vaststelling of herziening van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect geluid door de akoestische situatie te beoordelen. De geluidsbronnen die de Wet geluidhinder behandelt zijn industrielawaai, verkeerslawaaai en railverkeerslawaaai. Industrielawaai en railverkeerslawaaai zijn

bij deze locatie niet van toepassing, omdat er geen spoorwegen en industriegebieden in de nabije omgeving gelegen zijn. Verkeerslawaaï is wel van toepassing. Aan de zuidkant van het perceel ligt namelijk de Rijksweg A1. Om de geluidsbelasting van de Rijksweg op de toekomstige woning te kunnen bepalen, en tegelijkertijd ook de geluidsbelasting afkomstig van de Langstraat, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in de bijlagen, bijlage 4. De conclusies van het onderzoek zijn:

- de geluidsbelasting ten gevolge van de Langstraat voldoet aan de ambitiewaarde van 43 dB uit het geluidsbeleid en aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder.
- De geluidsbelasting ten gevolge van de Rijksweg A1 bedraagt op de zuidgevel maximaal 55 dB. De zuidgevel dient ter hoogte van de verdieping als dove gevel uitgevoerd worden. Dit betekent dat der geen te openen delen in de gevel opgenomen mogen worden. Deze gevel wordt dan voor de Wet geluidhinder niet meer beoordeeld.
- De geluidsbelasting ten gevolge van de Rijksweg A1 bedraagt op de overige gevels maximaal 53 dB. Hiertoe dient het bevoegd gezag een hogere waarde ten gevolge van de Rijksweg A1 53 dB vast te stellen.
- De geluidsbelasting op de noordgevel bedraagt maximaal 43 dB en voldoet hiermee aan de ambitiewaarde (geluidklasse rustig). Dit is tevens de geluidsluwe gevel van de woning.
- In aanvullend akoestisch onderzoek bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwe woning dient uiteindelijk te worden aangetoond dat de geluidswering van de gevel voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Het voorliggende project is daarmee, indien wordt voldaan aan de benoemde punten, uitvoerbaar.

5.4 Luchtkwaliteit

Het wettelijk kader met betrekking tot de luchtkwaliteit is sinds 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) en in de algemene maatregel van bestuur: 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). In titel 5.2 van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geregeld. In dit programma staat onder andere beschreven wanneer en hoe overschrijding van luchtkwaliteitsnormen moet worden aangepakt. In het programma wordt rekening gehouden met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen die binnen het programma passen hoeven niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging, hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar de luchtkwaliteit.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën opgenomen (die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De projectlocatie valt onder: inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties. Met betrekking tot de ontwikkeling geldt dat een woningbouwlocatie niet in betekende mate bijdraagt wanneer deze (bij één ontsluitingsweg) niet meer van 1500 woningen omvat.

Conclusie

De ontwikkeling is zo kleinschalig (<1500 woningen) dat deze niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Een nader onderzoek is derhalve niet van toepassing op de ontwikkeling.

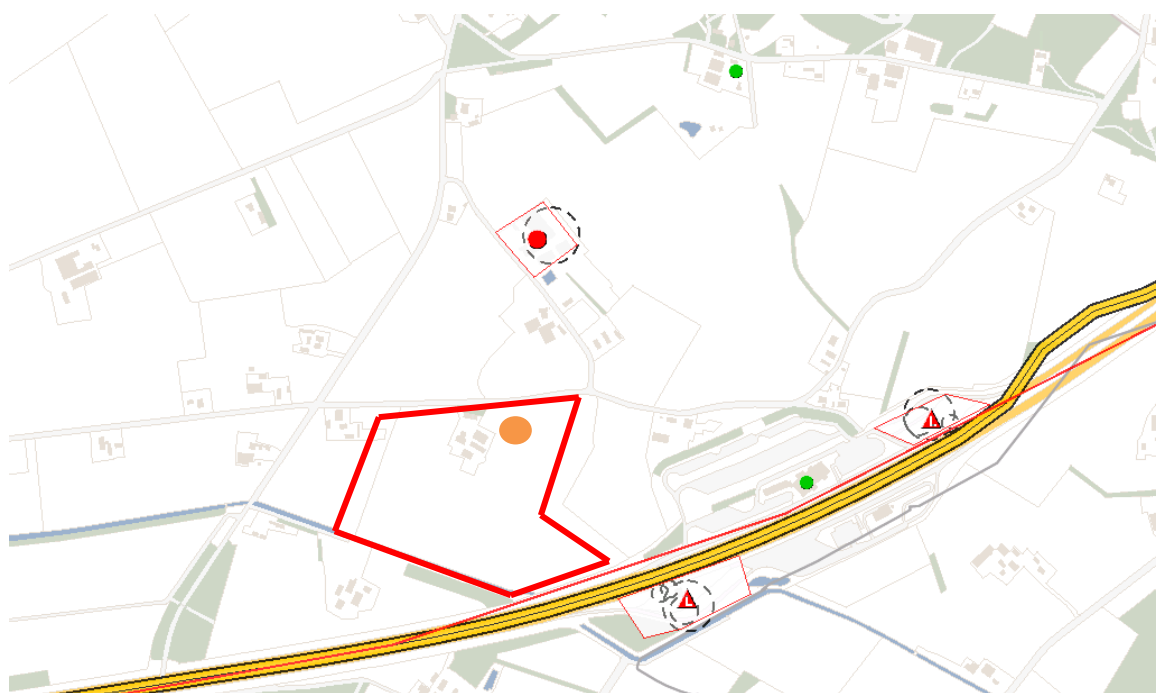
5.5 Externe veiligheid

Het beleidsveld externe veiligheid is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij onder andere: productie, opslag, verlading en gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Vanaf 1 januari 2010 zijn er strikte risicogrenzen die in milieuvergunningen en bestemmingsplannen moeten worden vastgelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Dit gaat concreet om risicovolle bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Externe veiligheid kan op twee manieren ingedeeld worden:

- Transportrisico: behandelt de externe veiligheid langs transportassen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zoals spoorlijnen, buisleidingen en snelwegen.
- Risico bij inrichtingen: behandelt de externe veiligheid rond bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, bijvoorbeeld tankstations met LPG-verkoop.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten om afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Hierdoor wordt het aantal personen in de omgeving van een risicovol bedrijf beperkt. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van een kansberekening.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is vanaf 1 januari 2011 het toetsingskader bij planontwikkeling in de nabijheid van hogedrukaardgasleidingen en overige leidingen met gevaarlijke stoffen. De afweging van de externe veiligheidssituatie van buisleidingen heeft grondslag in de Wet Milieubeheer (Wm) en in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op de risicokaart van de Omgevingsvisie Overijssel is te zien dat de locatie van de ontwikkeling grenst aan de Rijksweg A1 (zie Figuur 14). De Rijksweg A1 is aangegeven als provinciaal routenetwerk gevaarlijke stoffen (rode lijn).



Figuur 14: Risicokaart' (Bron: Omgevingsverordening Overijssel)

De gevaarlijke stoffen die in dit geval grotendeels van toepassing zijn op de locatie zijn de stoffen als bedoeld in het kader van artikel 1, eerste lid onderdeel b, sub 1 t/m 9 van de wet vervoer gevaarlijke stoffen. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn er grens- en richtwaarden opgesteld. Er wordt eerst gekeken of de locatie kan worden aangemerkt als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. De locatie is een beperkt kwetsbaar object wanneer er 2 of minder woningen aanwezig zijn op 1 hectare. De projectlocatie wordt in dit geval als 'beperkt kwetsbaar' aangemerkt.

Voor beperkt kwetsbare objecten 'nieuwe situatie' (omdat het een ontwikkeling betreft) geldt de richtwaarde PR 10-6. De PR staat voor Plaatsgebonden Risico. Dit is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreek gevolg van een ongeval bij een risicobron. Aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd blijft. Bij een PR van 10-6 is de kans dat een daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. PR 10-6 wordt als een hoog risico beschouwd.

De nieuwbouwlocatie van de woning (zie oranje punt) ligt op circa 300 meter van de A1 en daarmee ruim buiten de risicocontouren. Daarnaast zijn de risicocontouren van 3 locaties in de buurt in beeld gebracht. Deze hebben elk een contour van gem. 15 meter rondom (zie rode punten met omlijning). De nieuwbouwlocatie ligt daarmee op voldoende afstand van risicobronnen.

Conclusie

Aangezien de ontwikkeling ruim buiten de bekende risicocontouren valt, zijn er geen externe veiligheidsrisico's aanwezig.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

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, waarin richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zijn opgenomen.

Aan de hand van de richtafstanden is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie in en rondom het betreffende plangebied. Het gaat hierbij dus enerzijds om de vraag of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen in ernstige mate wordt aangetast. Anderszijds gaat het om de vraag of de nieuwe woningen geen beperkende invloed op de bedrijfsvoering van bestaande inrichtingen gaan hebben.

Aangezien er in het onderzoeksgebied, de directe omgeving van het plangebied, geen bedrijven aanwezig zijn, is er geen sprake van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat en worden ook bedrijven in de omgeving niet in hun ontwikkeling beperkt.

5.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Concreet betekent dit dat het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben ook wel genoemd de 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, deze geeft aan of er voor activiteiten en projecten beoordeeld moet worden of er een MER gemaakt moet worden. Voor projecten of activiteiten die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

De ontwikkeling betreft een realisatie van een nieuwe woningbouwkavel. Deze ontwikkeling is niet opgenomen in de D-lijst van het Besluit m.e.r. Deze activiteiten worden niet aangemerkt als M.E.R. beoordelingsplichtig. De locatie is niet gelegen in een kwetsbaar of gevoelig gebied dit kan worden gesteld door middel van de uitgevoerde flora en fauna onderzoek, de waterparagraaf en de milieuonderzoeken.

Conclusie

Op basis van de beschikbare informatie kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige milieueffecten met zich meebrengt. Het plangebied ligt niet in een kwetsbaar of gevoelig gebied of in de directe omgeving daarvan. De onderzoeksresultaten van de uitgevoerde onderzoeken zijn daarbij positief. De ontwikkeling is daarom niet M.E.R. beoordelingsplichtig.

5.8 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn alle relevante milieuaspecten beschreven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen met zich meebrengt.



6

JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling (de regels en de verbeelding) van het bestemmingsplan is vormgegeven. De regels en de verbeelding zijn toegesneden op de voorgenomen ontwikkeling en er is qua systematiek aangesloten op het bestemmingsplan 'Buitengebied, gemeente Rijssen-Holten'.

6.2 Opzet van de regels

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 regels geven inhoud aan de op de verbeelding (plankaart) aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal bepalingen zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen wat daadwerkelijk van noodzaak is. Hiervoor zijn een aantal standaarden ontwikkeld door het Ministerie van VROM. Deze zijn o.a. de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen. In dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van deze standaarden.

Het juridische bindende deel van het plan bestaat uit de verbeelding en regels. Deze worden digitaal en analoog verbeeld. De verbeelding en planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken namelijk:

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

6.3 Verantwoording van de regels

1. Inleidende regels

De inleidende regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten begrippen en de wijze van meten.

Artikel 1 Begrippen: In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd. Deze begrippen worden in de regels gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek een juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de toegekende betekenis betreffende de begrippen in dit artikel.

Artikel 2 Wijze van meten: Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de beschrijving van de bestemmingen die voorkomen in het plangebied.

Artikel 3 Agrarisch: Gronden in agrarisch gebruik.

Artikel 4 Wonen: De voor 'Wonen' aangewezen gronden kunnen naast 'wonen' ook specifiek worden aangeduid als een specifieke vorm van wonen.

Artikel 5 Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog: Gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Artikel 6 Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog: Gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

3. Algemene regels

Deze regels zijn algemene regels die voor het gehele bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen:

Artikel 7 Algemene bouwregels: In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels: In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels: In dit artikel zijn algemene aanduidingsregels aangegeven.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels: In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Artikel 11 Algemene procedureregels: Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis zijn er procedure regels opgenomen.

Artikel 12 Overige regels: In dit artikel zijn een aantal overige regels opgenomen.

4. Overgangs- en slotregels

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

Artikel 13 Overgangsrecht bouwwerken: In de overgangsregels zijn de juridische consequenties aangegeven betreffende bestaande situaties met betrekking tot bouwwerken die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

Artikel 14 Overgangsrecht bouwwerken: In de overgangsregels zijn de juridische consequenties aangegeven betreffende bestaande situaties met betrekking tot gebruik die in strijd zijn met dit bestemmingsplan

Artikel 15 Slotregel: Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.



UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de uitvoerbaarheid van het te ontwikkelen plan. De ruimtelijke uitvoerbaarheid, de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid wordt beschreven.

7.2 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe voorgenomen project past binnen het van toepassing zijnde overheidsbeleid. Geconstateerd wordt dat er geen waarden aangetast worden in de projectgebieden. Verder zijn er geen milieukundige belemmeringen zoals geconstateerd in hoofdstuk 5. Ruimtelijk is de voorgenomen ontwikkeling daarmee uitvoerbaar.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Op basis van artikel 3.1.1 lid 2 Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied/groene omgeving moeten deze passen in de geldende gebiedskenmerken en bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken (zoals beschreven in de Catalogus Gebiedskenmerken bij de Omgevingsvisie Overijssel 2009). Bij Rood voor Rood-ontwikkelingen kan vooroverleg achterwege blijven, mits passend in een gemeentelijk kwaliteitskader dat in lijn is met het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel 2009. Voor plannen en besluiten die (tevens) andere provinciale belangen raken (zoals EHS en verblijfsrecreatie) blijft vooroverleg noodzakelijk.

Geconstateerd wordt dat de ontwikkeling op hoofdlijnen past is binnen het gemeentelijk kwaliteitskader, de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel 2009. Voor het overige worden geen provinciale belangen geraakt.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in dit bestemmingsplan weergegeven.

7.4 Economische uitvoerbaarheid

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

In het voorliggende geval wordt is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemers en de gemeente Rijssen-Holten. Hierin is 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.

7.5 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat het voorgenomen plan ruimtelijk, maatschappelijk, en economisch uitvoerbaar is. De voorgenomen ontwikkeling kan dus worden gerealiseerd.



BIJLAGEN

Bijlage 1: Ontwikkelingsplan Rood voor Rood, Langstraat 26 te Holten (27 mei 2013)

Bijlage 2: Natuurtoets Langstraat Holten

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek

Bijlage 5: Reactie op watertoets van het Waterschap