



GEMEENTE RIJSSEN-HOLTEN

*Bestemmingsplan
Buitengebied Holten, rood voor rood
Vonderschottenweg en Landuwerweg*

Juni 2019

Ontwerp

Bestemmingsplan
*“Buitengebied Holten, rood voor rood Vonderschottenweg en
Landuwerweg”*

Plannaam: Buitengebied Holten, rood voor rood Vonderschottenweg en Landuwerweg
IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPB2018004-0301
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Juni 2019



**Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle**

**Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo**

**T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjjz.nu
I: www.bjjz.nu**

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	7
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	8
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	9
1.5	LEESWIJZER	11
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	12
2.1	VONDERSCHOTTENWEG 6 EN OOSTERVELDSWEG 4	12
2.2	LANDUWERWEG ONGENUMMERD	13
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	14
3.1	INLEIDING.....	14
3.2	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	14
3.3	VERKEER EN PARKEREN	16
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	18
4.1	RIJKSBELEID	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	28
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	34
5.1	GELUID	34
5.2	BODEMKWALITEIT.....	35
5.3	LUCHTKWALITEIT	36
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	37
5.5	MILIEUZONERING	39
5.6	GEUR	42
5.7	ECOLOGIE.....	44
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	45
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	47
6.1	VIGEREND BELEID.....	47
6.2	WATERPARAGRAAF	49
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	50
7.1	INLEIDING.....	50
7.2	OPZET VAN DE REGELS	50
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	52
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	54
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	55
9.1	VOOROVERLEG.....	55
9.2	INSPRAAK.....	55
9.3	ZIENSWIJZEN.....	55
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		56
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	56

BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	57
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	58
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK.....	59
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT.....	60

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locaties Vonderschottenweg 6 en Oosterveldsweg 4 te Holten bevinden zich twee agrarische bedrijfspercelen, waar op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten” intensieve veehouderijen zijn toegestaan. Beide locaties zijn in eigendom van initiatiefnemer. Aan de Oosterveldsweg 4 is een konijnenhouderij gevestigd. De locatie Vonderschottenweg 6 bestaat onder andere uit een aantal in slechte staat verkerende en niet in gebruik zijnde agrarische gebouwen en mestopslagplaatsen. Uitsluitend de voormalige (bedrijfs)woning en bijhorende schuur zijn op dit moment in gebruik. Het gaat hier om reguliere bewoning.

Op dit moment is er sprake van een groot milieuknelpunt in verband met de huidige planologische situatie ter plaatse, bestaande uit twee naast elkaar gelegen agrarische bedrijfspercelen waar planologisch gezien intensieve veehouderijen zijn toegestaan. Het is gewenst om dit milieuknelpunt op te lossen en te zorgen voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Gelet op de staat van de agrarische bebouwing aan de Vonderschottenweg 6 is het niet mogelijk om deze nog in gebruik te nemen voor agrarische doeleinden. Het voornemen bestaat om alle agrarische bebouwing aan de Vonderschottenweg 6 te slopen en deel te nemen aan de Rood voor Rood regeling. Uitsluitend de bedrijfswoning en bijhorende schuur blijven behouden. Beoogd wordt om met toepassing van Rood voor Rood op twee locaties elders in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten 4 compensatiewoningen te realiseren. Om de betreffende woningen te verkrijgen op basis van Rood voor Rood dient een oppervlakte van minimaal $(850 \times 4 =) 3.400 \text{ m}^2$ aan landschapsontsierende bebouwing te worden gesloopt.

De leegstaande agrarische bebouwing op het perceel Vonderschottenweg 6 beslaat een totale oppervlakte van ruim 3.520 m^2 . Het voornemen bestaat uit de sloop van alle leegstaande agrarische bebouwing. Daarnaast worden de aanwezige kuilplaten en silovoeten verwijderd, evenals de overvloedige erfverharding.

Ter compensatie van de sloop van de gebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van ruim 3.520 m^2 mogen, op basis van de gemeentelijke Rood voor Rood regeling, vier compensatiewoningen met bijgebouw worden teruggebouwd. De compensatiewoningen kunnen niet worden gerealiseerd op de slooplocatie (Vonderschottenweg 6) wegens de ligging in het Landbouwonwikkelingsgebied (LOG). Beoogd wordt om aan de Landuwerweg en de Vianenweg respectievelijk 1 en 3 compensatiewoningen te realiseren. Beide locaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten, ten oosten/zuidoosten van de kern Holten.

De ontwikkeling bestaat in hoofdlijnen uit:

- sloop van 3.520 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing aan de Vonderschottenweg 6;
- realisatie van één compensatiewoning met bijgebouw in het kader van Rood voor Rood aan de Landuwerweg;
- realisatie van drie compensatiewoningen met bijhorende bijgebouwen in het kader van Rood voor Rood aan de Vianenweg;
- behoud van de bestaande woning met bijbehorende bijgebouwen (gezamenlijke oppervlakte van circa 400 m^2) aan de Vonderschottenweg 6;
- sanering van asbest en overvloedige erfverharding aan de Vonderschottenweg 6;
- het geheel zorgvuldig landschappelijk inpassen.

De ontwikkeling brengt, door het slopen van de landschapsontsierende bebouwing en het landschappelijk inpassen van de locaties, een aanzienlijke versterking van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee. De agrarische bedrijfsbestemming (‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’) behorend bij het agrarische bedrijfsperceel aan de Vonderschottenweg 6 te Holten wordt in het voorliggende bestemmingsplan opgeheven en de voormalige bedrijfswoning met bijhorende bebouwing krijgt de bestemming ‘Wonen – VAB’. Naast de versterking van de ruimtelijke kwaliteit wordt als gevolg van voorliggende ontwikkeling een groot milieuknelpunt opgelost.

Daarnaast bestaat het voornemen om de situering van het agrarische bouwblok aan de Oosterveldsweg 4 te wijzigen. De reden hiertoe heeft te maken met het feit dat een deel van het huidige bouwblok is gelegen op gronden van derden, het gaat hier om het westelijke en noordwestelijke deel van het huidige agrarische

bouwblok. Door het anders situeren van het huidige agrarische bouwblok behoudt de Oosterveldsweg 4 voldoende potentie en bestaansrecht voor de toekomst.

Voor het wijzigen van de situering van het agrarische bouwblok is in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 3.8 onder f). De voorgenoemde wijziging van de situering van het agrarische bouwblok aan de Oosterveldsweg 4 past binnen de voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid en wordt meegenomen in dit bestemmingsplan.

De voorgenoemde ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten” waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders voor de locaties Landuwerweg, Vonderschottenweg 6 en Oosterveldsweg 4. In een separate planologische procedure zal de realisatie van de drie compensatiewoningen aan de Vianenweg planologisch worden ingepast. Aangetoond wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’ en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

De locaties Vonderschottenweg 6, Oosterveldsweg 4 en Landuwerweg ong. liggen allen in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten, in de nabijheid van de kern Holten. In afbeeldingen 1.1, 1.2 en 1.3 is de ligging van de locaties ten opzichte van de kern Holten en de directe omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 1.2 Ligging locaties Oosterveldsweg 4 en Vonderschottenweg 6 (Bron: PDOK)



Afbeelding 1.3 Ligging locatie Landuwerweg ong. (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan: “Buitengebied Holten, rood voor rood Vonderschottenweg en Landuwerweg” bestaat uit de volgende stukken:

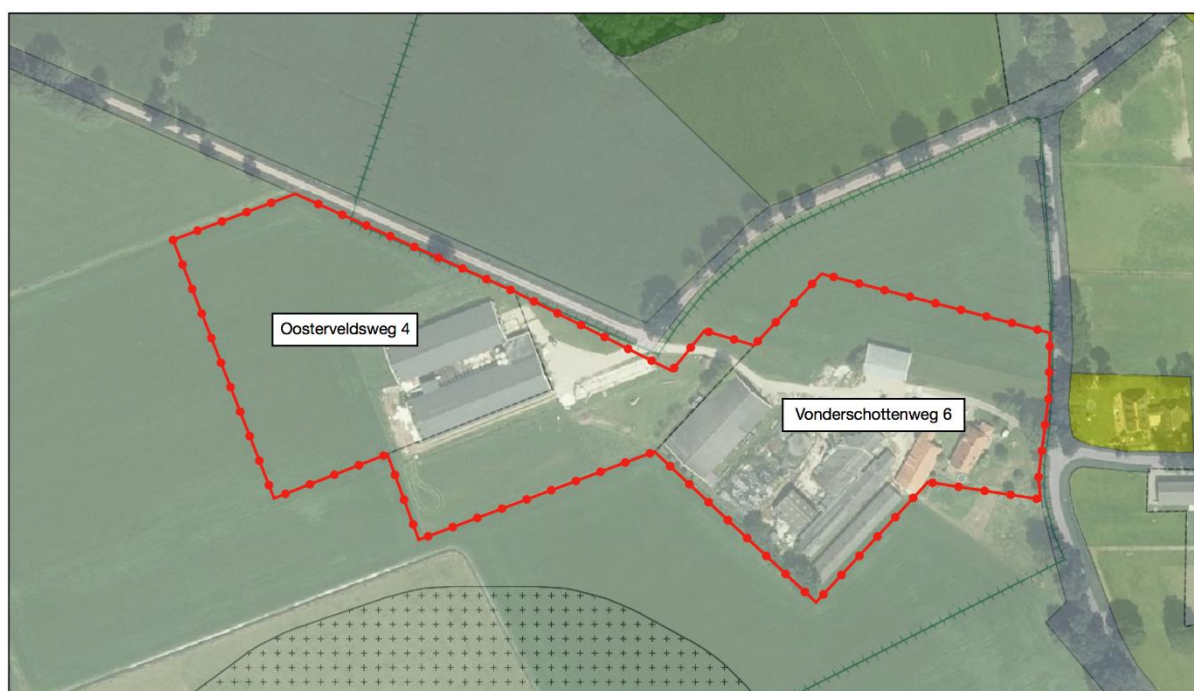
- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPB2018004-0301) en een renvooi;
- regels.

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 van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

De locaties zijn gelegen binnen de planbegrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten” wat door de gemeenteraad op 1 november 2012 is vastgesteld. Hierna wordt de planologische situatie voor de 3 locaties toegelicht. In afbeeldingen 1.4 en 1.5 zijn uitsneden van de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.



Afbeelding 1.4 Uitsnede geldend bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten” Oosterveldsweg 4 en Vonderschottenweg 6 (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 1.5 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Buitengebied Rijssen-Holten" Landuwerweg ong. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

Vonderschottenweg 6 en Oosterveldsweg 4

Op basis van het geldende bestemmingsplan hebben de locaties Oosterveldsweg 4 en Vonderschottenweg 6 de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

Gronden aangewezen met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf met daarbij behorende gebouwen (niet zijnde rijhallen). Ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is een intensieve veehouderij toegestaan.

Het plangebied kent daarnaast de bestemming 'Agrarisch' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'. Gronden aangewezen met de bestemming 'Agrarisch' zijn hoofzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf niet zijnde opslag van veevoer, mest en agrarische producten, met dien verstande dat dit niet geldt voor opslag binnen 50 meter vanaf aan agrarisch bouwvlak. Daarnaast zijn deze gronden onder andere bestemd voor het weiden van vee, akkerbouw en vollegrondstuintbouw.

Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' gelden specifieke regels die zijn opgenomen in de van toepassing zijnde bestemmingen.

Landuwerweg ong.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de locatie Landuwerweg ong. voorzien van de bestemmingen 'Groen – Erf' en 'Agrarisch met waarden – Landschap' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog'.

Gronden aangewezen met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf.

Gronden aangewezen met de bestemming 'Groen – Erf' zijn onder andere bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen, paden en speelvoorzieningen. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde perceel- en erfafscheidingen, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- 3 meter in geval van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde (met dien verstande dat overkappingen niet zijn toegestaan);
- 2 meter in geval van erfafscheidingen.

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden.

Het plangebied kent daarnaast de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verweingsgebied'. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding gelden specifieke regels die zijn opgenomen in de van toepassing zijnde bestemmingen.

1.4.3 Strijdigheid

Voorgenomen Rood voor Rood ontwikkeling en het anders situeren van het bouwblok behorend bij het agrarisch bedrijf aan de Oosterveldsweg 4 is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Het agrarisch bouwvlak aan de Vonderschottenweg 6 wordt wegbestemd, waarmee ter plaatse in de toekomst geen agrarisch bedrijf meer kan worden uitgeoefend. De te behouden voormalige bedrijfswoning en bijhorende bebouwing Vonderschottenweg 6 wordt bestemd als 'Wonen – VAB'. In deze bestemmingsplanherziening zullen de uitgangspunten uit de RvR-regeling en de landschappelijke inpassing worden vastgelegd.

In de voorliggende plantoelichting wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie in en om het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

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 inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied bestaat uit de Vonderschottenweg 6, de Oosterveldsweg 4 en de Landuwerweg ongenummerd. Hierna wordt ingegaan op de huidige situatie van de drie deelgebieden.

2.1 Vonderschottenweg 6 en Oosterveldsweg 4

De locaties Vonderschottenweg 6 en Oosterveldsweg 4 liggen beiden in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten, ten westen van de kern Holten. De functionele structuur van de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit verspreid liggende agrarische bedrijven, woonerven, bospercelen en agrarische cultuurgronden.

De locaties grenzen aan elkaar en worden aan de noordzijde begrensd door de Oosterveldsweg. Aan de oostzijde wordt de Vonderschottenweg 6 begrenst door de Vonderschottenweg. Aan de overige zijden worden de locaties begrenst door agrarische cultuurgronden.

De huidige situatie van de locatie Vonderschottenweg 6 en Oosterveldsweg 4 wordt weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie Vonderschottenweg 6 (rechts) en Oosterveldsweg 4 (links) (Bron: PDOK)

De bebouwing op het erf aan de Vonderschottenweg 6 bestaat uit een bedrijfswoning met bijhorende bebouwing en agrarische bedrijfsgebouwen. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Aan de Oosterveldsweg 4 is agrarische bebouwing aanwezig. Ook hier is gedeeltelijk sprake van erfverharding. De overige gronden zijn in gebruik als tuin of zijn in cultuur gebracht ten behoeve van agrarische bedrijvigheid.

Op beide agrarische bedrijfsspercelen bestaat de planologische mogelijkheid om een intensieve veehouderij te vestigen. Vanuit milieukundig oogpunt is dit een (zeer) onwenselijke situatie. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling heeft mede tot doel om het milieuknelpunt op te lossen.

2.2 Landuwerweg ongenummerd

De locatie Landuwerweg ongenummerd is gelegen in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten, ten oosten van de kern Holten. De functionele structuur van de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit verspreid liggende woonerven, recreatiewoningen, agrarische bedrijvigheid en agrarische cultuurgronden.

De locatie Landuwerweg ongenummerd wordt aan de westzijde begrenst door de Landuwerweg, aan de noordzijde een woonperceel en aan de overige zijden agrarische cultuurgronden.

De huidige situatie van de locatie Landuwerweg ongenummerd wordt weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.2. Te zien is dat deze locatie op dit moment geheel onbebouwd is.



Afbeelding 2.2 Huidige situatie Landuwerweg ongenummerd (Bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Zoals in voorgaande hoofdstukken is aangegeven bevinden zich aan de Vonderschottenweg 6 en Oosterveldsweg 4 agrarische bedrijven waar, ingevolge het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen Holten”, intensieve veehouderijen zijn toegestaan. Er is hier sprake van een milieuknelpunt. Het is gewenst om dit milieuknelpunt op te lossen en te zorgen voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Aan de Vonderschottenweg 6 is agrarische bebouwing aanwezig wat in (zeer) slechte staat verkeerd. Deze bebouwing komt niet in aanmerking voor hergebruik, het is daarom wenselijk de betreffende bebouwing te slopen en de agrarische bedrijfsbestemming ter plaatse op te heffen. Het plan resulteert in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Tevens wordt, als gevolg van het opheffen van het de agrarische bedrijfsbestemming een milieuknelpunt opgelost.

Initiatiefnemer is voornemens de bebouwing zonder vervolgfunctie te slopen. Het gezamenlijk te slopen oppervlakte bedraagt 3.520 m². In het kader van voorliggend bestemmingsplan wordt 895 m² aan sloopmeters ingezet ten behoeve van de compensatiewoning die aan de Landuwerweg zal worden gerealiseerd. De erfverharding die in de toekomstige situatie niet wordt gebruikt wordt tevens gesaneerd. Het overige sloopoppervlak wordt ingezet om elders compensatiewoningen te realiseren, dit wordt middels een separate bestemmingplanprocedure geregeld.

Zoals aangegeven in de aanleiding (paragraaf 1.1) is het realiseren van een compensatiewoning op de slooplocatie (Vonderschottenweg 6) niet mogelijk in verband met de ligging in LOG-gebied. Ook is er aan de oostzijde, aan de Oosterveldsweg 4, een intensieve veehouderij gevestigd. Het toevoegen van woningen op de slooplocatie aan de Vonderschottenweg 6 resulteert in een belemmering van de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven (waaronder het agrarische bedrijf aan de Oosterveldsweg 4), hetgeen niet wenselijk is.

Beoogd wordt om de compensatiekavel te realiseren aan de Landuwerweg. De gemeente Rijssen-Holten is van mening dat het toevoegen van een woonkavel ter plaatse goed past. Dit omdat er aan de Landuwerweg in 2010 reeds een Rood voor Rood ontwikkeling heeft plaatsgevonden, er is destijds een zogenaamd knooperf ontstaan. Het toevoegen van een woonkavel in het kader van voorliggende Rood voor Rood ontwikkeling past goed omdat er reeds een clustering van woonerven aanwezig is. Door het toevoegen van een woonkavel ontstaat er een soort lintbebouwing, aansluitend op de bestaande woonerven aan de noordzijde. In hoofdstuk 5 en 6 van deze toelichting wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten, hieruit volgt dat er ook milieutechnisch geen bezwaren zijn tegen het realiseren van de compensatiewoning aan de Landuwerweg.

Tot slot bestaat het voornemen om de situering van het agrarische bouwblok aan de Oosterveldsweg 4 te wijzigen. De reden hiertoe heeft te maken met het feit dat een deel van het huidige bouwblok is gelegen op gronden van derden, het gaat hier om het westelijke en noordwestelijke deel van het huidige agrarische bouwblok. Door het anders situeren van het huidige agrarische bouwblok behoudt de Oosterveldsweg 4 voldoende potentie en bestaansrecht voor de toekomst. Opgemerkt dient te worden dat de oppervlakte van het agrarische bouwblok niet wordt vergroot, het gaat dus uitsluitend om een situatiewijziging.

3.2 Landschappelijke inpassing

3.2.1 Algemeen

In het kader van de voorgenomen rood voor rood-ontwikkeling geldt als basisinspanning dat de deelnemende erven landschappelijk ingepast dienen te worden. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Buro Jet een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Het complete ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemers, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt.



Afbeelding 3.2 Erfinrichting Landuwerweg ongenummerd (Bron: Buro Jet)

Het landschapsplan richt zich op het inpassen van één woonkavel. Om het beeld van een groep individuele boerderijen te versterken mag het erf ook een individuele uitstraling hebben met minimaal twee gebouwen en een eigen karakter.

De compensatiekavel wordt landschappelijk ingepast door het aanplanten van onder andere inheemse bomen en een vogelbosje. Daarnaast wordt het woonerf ingekaderd door een lage haag. Het vogelbosje geeft een impuls aan het gevarieerde landschapsbeeld en versterkt de natuurwaarde van de compensatiekavel. De nieuwe inheemse bomen worden aangeplant als solitaire bomen in de tuin en als laanbomen langs de Landuwerweg, passend bij de bestaande laanbomen.

Het erfgroen is zo geplaatst dat het privacy respecteert en zichtassen geeft vanuit naastgelegen woningen.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Daarnaast heeft de gemeente Rijssen-Holten een parkeernota (vastgesteld d.d. 1 juli 2013) waarin normen en voorwaarden aan parkeervoorzieningen zijn opgenomen.

Uitgegaan wordt van de volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk / gemeente Rijssen-Holten (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte (per woning): 2,4 (parkeernota gemeente Rijssen-Holten)
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6

3.3.2 Beoordeling

De wijziging van de situering van het agrarisch bouwblok van het agrarisch bedrijf aan de Oosterveldsweg 4 te Holten resulteert planologisch gezien niet in een toename van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie. Er is immers geen sprake van het vergroten van het agrarisch bouwperceel. Het parkeren vindt, net als in de huidige situatie, plaats op het eigen terrein.

Ten aanzien van de te behouden (bedrijfs)woning aan de Vonderschottenweg 6 te Holten wordt opgemerkt dat het hier gaat om een bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning. Hier worden de agrarische bedrijfsactiviteiten opgeheven, evenals de daarbij behorende parkeerbehoefte en verkeersbewegingen. Gelet op het vorenstaande is ter plaatse van de Vonderschottenweg 6 sprake van een afname van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie. Op het perceel aan de Vonderschottenweg 6 is in de huidige en toekomstige situatie voldoende ruimte om het parkeren ten behoeve van de woning op het eigen terrein op te vangen.

Ter plaatse van de compensatiekavel wordt voldoende ruimte gecreëerd rondom de woning voor het parkeren van 2 à 3 auto's. Ten behoeve van de ontsluiting van de compensatiekavel wordt een in- en uitrit gerealiseerd op de Landuwerweg.

Gezien de beperkte toename van verkeersintensiteiten (± 8 verkeersbewegingen) en de mogelijkheid om een overzichtelijke en verkeersveilige ontsluiting te realiseren, zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR 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.'

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van één woning. Toetsing aan de ladder is daarom niet noodzakelijk.

Verder gaat voorliggend plan uit van het verleggen van het agrarisch bestemmingsvlak behorend bij het agrarisch bedrijf aan de Oosterveldsweg 4. Opgemerkt wordt dat het hier gaat om een bestaand agrarisch bedrijf in het buitengebied. Deze functie is, gelet op de definitie, niet aan te merken als 'stedelijke ontwikkeling'. In geval van de Oosterveldsweg 4 is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd 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. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

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 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

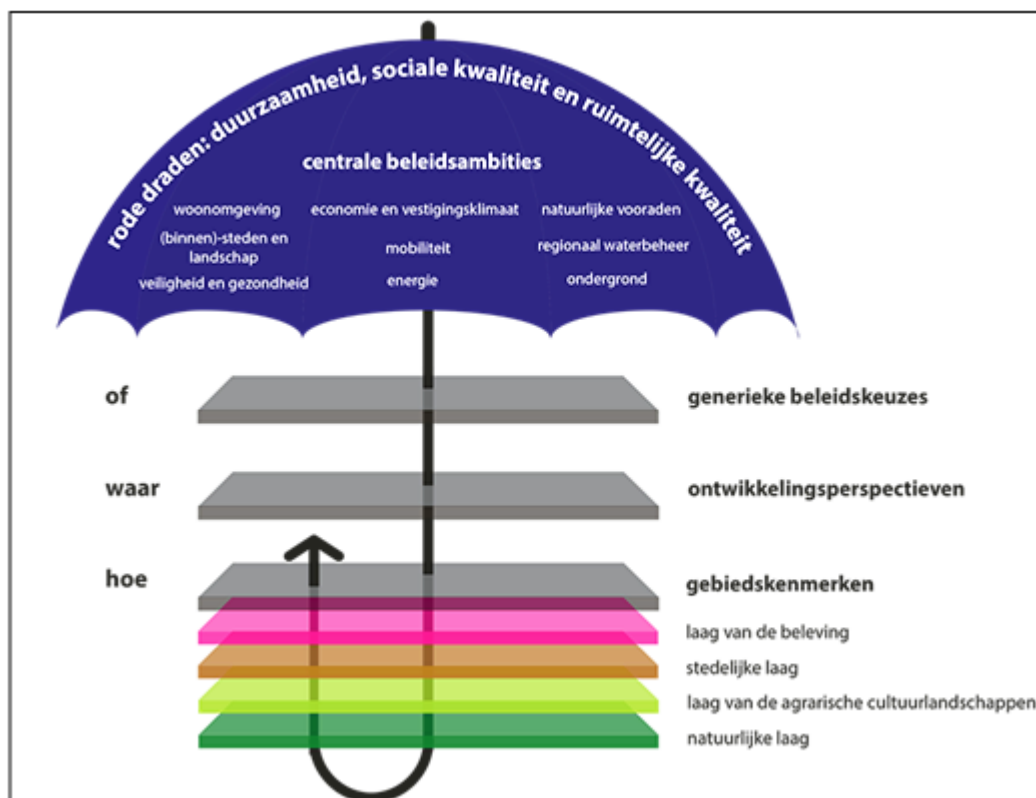
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 van de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes ‘Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’, ‘Ruimtelijke kwaliteit’, ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ en ‘Kwaliteitsimpuls agro en food’ van toepassing. Daarnaast is gebleken dat de locatie van de compensatiewoning aan de Landuwerweg ong. is gelegen in een intrekgebied waardoor artikel 2.13.3 (Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden) en artikel 2.13.5 (Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden) ook van toepassing zijn. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding 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

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, waarbij ter compensatie één woning wordt teruggebouwd. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving, maar juist een afname.

Voor wat betreft de verlegging van het agrarisch bedrijfsperceel aan de Oosterveldsweg 4 wordt opgemerkt dat het bedrijfsperceel niet wordt vergroot. De verlegging van het agrarische bedrijfsperceel is noodzakelijk is het kader van de continuïteit van het agrarische bedrijf. De gronden kunnen door de beoogde verlegging efficiënter worden gebruikt.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 lid 1: Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

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

- sloop van 3.520 m² aan landschapsontsierende bebouwing, waarvan 895 m² wordt ingezet ten behoeve van de realisatie van de compensatiewoning aan de Landuwerweg ongenummerd. De overige 2.625 m² wordt ingezet ten behoeve van het realiseren van drie compensatiewoningen aan de Vianenweg ongenummerd. Dit wordt door middel van een separate bestemmingsplanprocedure geregeld.
- sanering van ondienstige erfverharding en voorzieningen;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2), door de bouwlocatie conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

Artikel 2.1.7: Kwaliteitsimpuls agro en food (lid 4)

In afwijking van het gestelde in lid 1 en onverminderd artikel 2.1.5 kan ten behoeve van de bedrijfsontwikkeling van een agrarisch bedrijf een bestaand of voormalig agrarisch bouwperceel in beperkte mate worden aangepast en/of uitgebreid als:

- a. is onderbouwd dat het in redelijkheid niet mogelijk is om het bestaande agrarische bouwperceel voor de beoogde bedrijfsontwikkeling geschikt te maken.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.7 lid 4 van de Omgevingsverordening Overijssel

Ten aanzien van de ontwikkeling aan de Oosterveldsweg 4 (wijziging situering bedrijfsperceel) wordt opgemerkt dat uit de toelichting bij de Omgevingsverordening Overijssel blijkt dat de KGO van toepassing is bij grootschalige uitbreidingen. In voorliggend geval is geen sprake van een uitbreiding van het agrarisch bedrijf. Uitsluitend de situering van het bestaande bedrijfsperceel wijzigt, hierbij blijft de oppervlakte minimaal gelijk.

De wijziging van het bedrijfsperceel is noodzakelijk om de continuïteit van het agrarisch bedrijf te waarborgen. Door de wijziging van het bedrijfsperceel kunnen de gronden efficiënter worden gebruikt.

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.7 lid 4 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.13.3: Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Artikel 2.13.5: Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden kunnen in intrekgebieden ook nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand-stillprincipe.

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.13.3 en 2.13.5 zijn hierna opgenomen:

- niet-risicovolle functies: *alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.*
- harmoniërende functies: *functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning.*
- grote en grootschalige risicovolle functies: *functies die gelet op de risico's voor de grondwaterkwaliteit én als zodanig, ongewenst zijn in grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden.*
- stand-stillprincipe: *beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.*

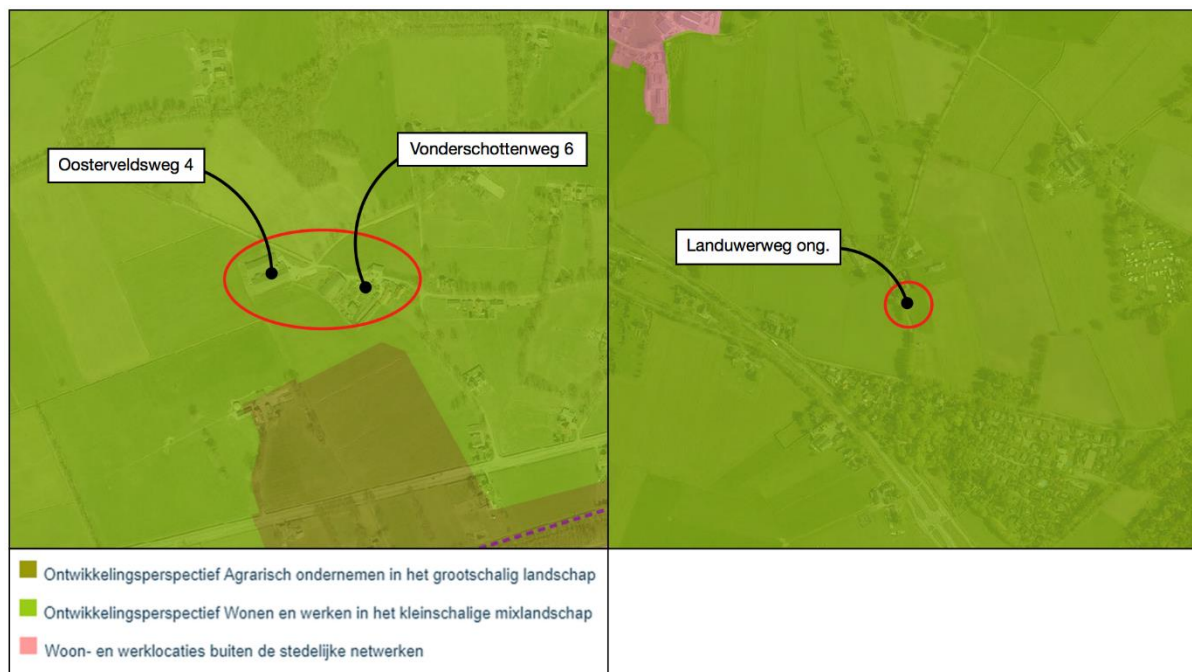
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3 en artikel 2.13.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is alleen de locatie van de compensatiewoning aan de Landuwerweg ong. van belang bij de toetsing aan artikel 2.13.3 en artikel 2.13.5. De beoogde woning is niet aan te merken als een functie die mogelijk een risico vormt voor de grondwaterbescherming. Gesteld wordt dat het initiatief niet strijdig is met de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het intrekgebied ter plaatse.

Voor het overige zijn er in het kader van de “generieke beleidskeuzes” geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart zijn de locaties aangemerkt met het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

"Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap"

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

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel 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.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Gebieden aangemerkt met dit ontwikkelingsperspectief zijn bedoeld voor een mix van functies. Het realiseren van een woning, het omvormen van een bedrijfswoning naar een reguliere woning en het verschuiven van een agrarisch bouwvlak kan in deze gebieden worden toegestaan mits het geen belemmering vormt voor overige in de omgeving voorkomende functies. In voorliggend geval brengt de bouw van een woning, het omvormen van een bedrijfswoning naar een reguliere woning en het verplaatsen van een agrarisch bouwvlak geen belemmering met zich mee ten aanzien van omliggende (agrarische) functies, hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

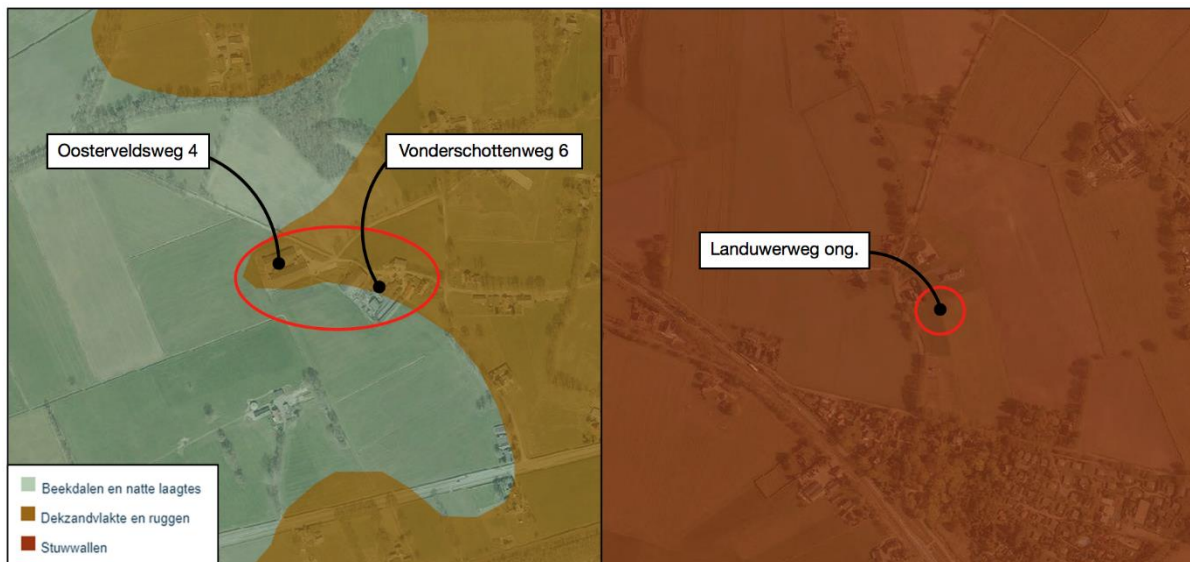
Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

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 het plangebied geen specifieke eigenschappen vanuit deze laag gelden.

1. De “Natuurlijke laag”

De locaties Vonderschottenweg 6 en Oosterveldsweg 4 zijn op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstypen ‘Dekzandvlakte en ruggen’ en ‘Beekdalen en natte laagtes’. De locatie aan de Landuwerweg ongenummerd is aangeduid met het gebiedstype ‘Stuwwallen’. De locaties zijn op de hiernavolgende afbeelding aangegeven met de rode cirkels.



Afbeelding 4.3 Uitsnede ‘Natuurlijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Beekdalen en natte laagtes”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Beeld van de beken: zomers kleine stroom met droge geulen, ’s winters bredere stroomdraad met meestromende geulen. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm; de gedaante wisselt. Dynamisch landschap, open karakter met hogere randen.

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beeksysteem als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

“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. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

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

“Stuwwallen”

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inzijsgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de ‘ingangen’ van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen.

Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwwallen voor een groot deel uit tertiare (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor. De Steenwijker kamp is geologisch geen stuwwal maar een eindmorene. De ruimtelijke kenmerken en daarmee de provinciale sturing zijn vergelijkbaar met die van de stuwwallen. Daarom is de Steenwijker kamp in deze catalogus onder de stuwwallen opgenomen.

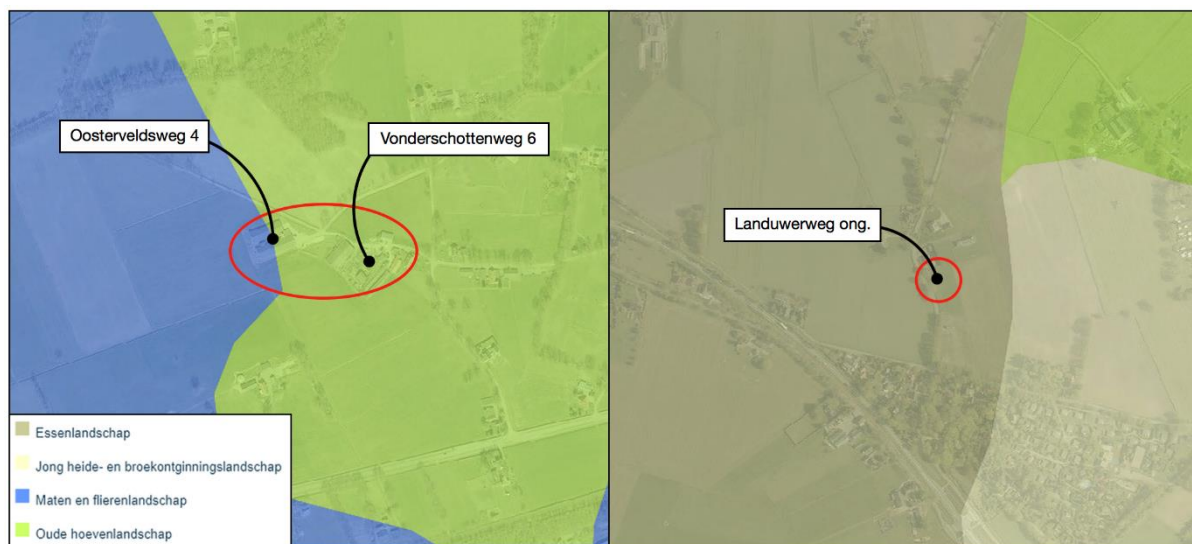
Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

Op de locaties zijn de kenmerken van het oorspronkelijke natuurlijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. Wel wordt aangesloten bij de kenmerken van het omliggende landschap en vindt er een aanzienlijke vermindering van ontsierende bebouwing in het buitengebied plaats. Ook worden landschapsmaatregelen getroffen met 'natuurlijke' plantsoorten, waarmee wordt verwezen naar de oorspronkelijke "Natuurlijke laag". Geconcludeerd wordt dat de "Natuurlijke laag" geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De "Laag van het agrarische cultuurlandschap"

De locatie Oosterveldsweg 4 is gedeeltelijk gelegen binnen het gebiedstype 'Maten en flierenlandschap' en voor een deel binnen het gebiedstype 'Oude hoevenlandschap'. De locatie Vonderschottenweg is gelegen binnen het gebiedstype 'Oude hoevenlandschap'. De locatie Landuwerweg ongenummerd is gelegen binnen het gebiedstype 'Essenlandschap'. De locaties zijn op de hiernavolgende afbeelding aangegeven met de rode cirkels.



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

"Oude hoevenlandschap"

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

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

“Maten en flierenlandschap”

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. Vloevelden 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.

“Essenlandschap”

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven).

Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten- en flierenland. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden.

De zandpaden volgen steeds de lange ‘luie’ lijnen van het landschap. Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typisch zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpsilhouet met vaak de kerktoeren als markant element.

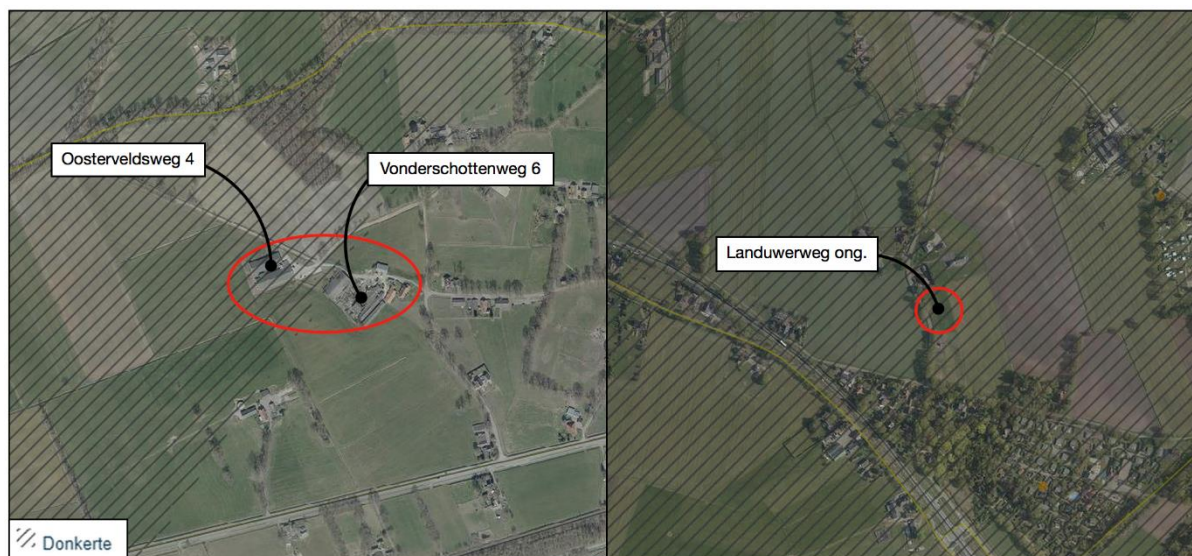
Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De landschapsmaatregelen zijn gericht op behoud en de ontwikkeling van de dragende groenstructuren en het verbeteren van essenlandschap. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen het ruimtelijke kwaliteitsplan (bijlage 1). De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

3. De “Laag van de beleving”

De locaties Oosterveldsweg 4 en Landuwerweg ongenummerd zijn op de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van de beleving” aangeduid met het gebiedstype ‘Donkerte’. Ten aanzien van de locatie Vonderschottenweg 6 geldt dat er ten aanzien van de ‘Laag van de beleving’ geen specifieke eigenschap geldt. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van de beleving”. De locaties zijn met de rode cirkel ingetekend.



Afbeelding 4.5 Uitsnede 'Laag van de beleving' (Bron: Provincie Overijssel)

"Donkerte"

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

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van de beleving"

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een aanzienlijke toename van het lichtniveau ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen afbreuk doet aan de "Laag van de beleving".

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Kadernota landelijk gebied

4.3.1.1 Algemeen

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

concrete uitspraken gedaan over het toepassen van Rood-voor-Rood beleid en het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB).

Voor dit project zijn de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het thema 'Wonen' van toepassing.

4.3.1.2 Thema: 'Wonen'

Algemeen

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

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

Trends

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

Wonen in het buitengebied biedt bij uitstek de mogelijkheden tot het hobbymatig uitoefenen van agrarische activiteiten. Van deze mogelijkheden wordt ook in het landelijk gebied van Rijssen-Holten gebruik gemaakt. Beleid als 'Rood voor Rood' en beleid over vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) stimuleert de mogelijkheden om in het buitengebied te wonen. Het is te verwachten dat deze trend de komende jaren gaat doorzetten.

4.3.1.3 Aanvulling Kadernota 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'

Algemeen

De gemeenteraad heeft op 4 juni 2015 een aanvulling op de Kadernota, 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' vastgesteld. In het beleidsstuk 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' is onder andere de Rood-voor-Rood regeling uiteengezet.

Hierna zijn de voor dit project van toepassing zijnde beleidsuitgangspunten ten aanzien van Rood-voor-Rood beschreven en wordt hieraan getoetst.

Rood voor Rood

Algemene uitgangspunten

Rood-voor-Rood is alléén toegestaan in het extensiveringsgebied en het verwevingsgebied. Uiteraard mag de nieuwe woonfunctie omliggende bedrijven niet hinderen in hun bedrijfsvoering. Het landbouwonwikkelingsgebied, welke expliciet is aangewezen voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven, is in principe uitgesloten voor toepassing van de Rood voor Rood regeling. Binnen het LOG-gebied is Rood voor Rood bijvoorbeeld alleen bij uitzondering mogelijk op locaties aan de rand met het verwevings- of extensiveringsgebied waar er al een mix van woonfunctie en agrarische bedrijven aanwezig is. Voor het LOG-gebied geldt het "nee, tenzij" principe. Rood voor Rood is hier niet toegestaan tenzij onderbouwd kan worden dat de doelstelling van het landbouwonwikkelingsgebied, zoals aangegeven in het reconstructiebeleid, niet gehinderd wordt.

Zoals in paragraaf 1.4.2 is beschreven is de Vonderschottenweg 6 (slooplocatie) gelegen in LOG-gebied, maar aan de rand van het verwevingsgebied. Omdat de Vonderschottenweg 6 is gelegen in LOG-gebied is het niet mogelijk om hier compensatiewoningen te realiseren. In dit geval is beoogd om de compensatiewoning aan de Landuwerweg (te Holten) te realiseren, deze locatie is gelegen in verwevingsgebied. Aan de Vonderschottenweg 6 wordt de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' opgeheven waarmee ter plaatse geen agrarisch bedrijf (waaronder een intensieve veehouderij) meer kan worden geëxploiteerd. Daarnaast wordt de bedrijfswoning voorzien van de bestemming 'Wonen – VAB', teneinde reguliere bewoning toe te staan.

Verder geldt voor het LOG-gebied het "nee, tenzij" principe. In hoofdstuk 5 is aangetoond dat er geen sprake is van belemmering van bestaande (agrarische) bedrijven in de nabije omgeving van de Vonderschottenweg 6. Gelet op het vorenstaande is er sprake van een ontwikkeling waarbij de doelstelling van het LOG-gebied niet wordt gehinderd.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen passend is binnen de algemene uitgangspunten. Belemmeringen van (agrarische) bedrijven is niet aan de orde.

Sloopverplichting

De Rood-voor-Rood regeling gaat uit van de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby- en nevenactiviteiten en sleufsilo's. De bouwwerken, geen gebouw zijnde, tellen echter niet mee bij de berekening van de slooppoppervlakte. De voormalige bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken maken geen deel uit van de te slopen bebouwing en tellen ook niet mee bij de te berekenen slooppoppervlakte.

In geval van voorgenomen ontwikkeling wordt op één locatie aan de Vonderschottenweg 6 een oppervlakte van 3.520 m² gesloopt, waarvan 895 m² wordt ingezet ten behoeve van de realisatie van de compensatiewoning aan de Landuwerweg ongenummerd. De overige 2.625 m² wordt ingezet ten behoeve van het realiseren van drie compensatiewoningen aan de Vianenweg ongenummerd. Dit wordt door middel van een separate bestemmingsplanprocedure geregeld.

Ter plaatse van de Vonderschottenweg 6 blijven, naast de (bedrijfs)woning, twee schuren met een gezamenlijke oppervlakte van circa 400 m² behouden.

Situering compensatie bouwkavels

Uitgangspunt is dat de compensatie bouwkavel gesitueerd wordt op de locatie waar gesloopt wordt. Een bouwkavel elders is mogelijk indien een compensatiewoning op de locatie zelf niet wenselijk of mogelijk is. Locaties die in aanmerking komen voor compensatie bouwkavel elders zijn:

- Locaties in stedelijk gebied (bebouwde kom);
- Direct aansluitend aan het stedelijke gebied of een buurtschap;
- Aansluitend bij bestaande woon/bebouwingsclusters/linten in het landelijke gebied met een overwegende woonfunctie.

In voorliggend geval is het realiseren van compensatiewoningen op de slooplocatie (Vonderschottenweg 6) niet mogelijk in verband met de ligging in LOG-gebied. Daarnaast is nabij de Vonderschottenweg 6 een intensieve veehouderij aanwezig. Het is niet wenselijk om in de nabijheid van een intensieve veehouderij woningen te realiseren. De compensatie bouwkavel wordt gesitueerd aan de Landuwerweg. Zoals aangegeven in paragraaf 3.1 wordt het realiseren van de woning op de beoogde locatie zowel vanuit ruimtelijk als stedenbouwkundig oogpunt als passend beschouwd. In hoofdstuk 5 en 6 van deze toelichting wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten, hieruit volgt dat er ook milieutechnisch geen bezwaren zijn tegen het realiseren van de compensatiewoningen aan de Vianenweg.

Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan de uitgangspunten aangaande de locatie van de compensatiekavel.

Criteria compensatiewoning

Voor de compensatiewoning gelden de bouwregels zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan (moederplan) voor het betreffende gebied.

In dit geval wordt aangesloten bij de bouwregels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten' en wordt de woning landschappelijk ingepast.

Verankering in het bestemmingsplan

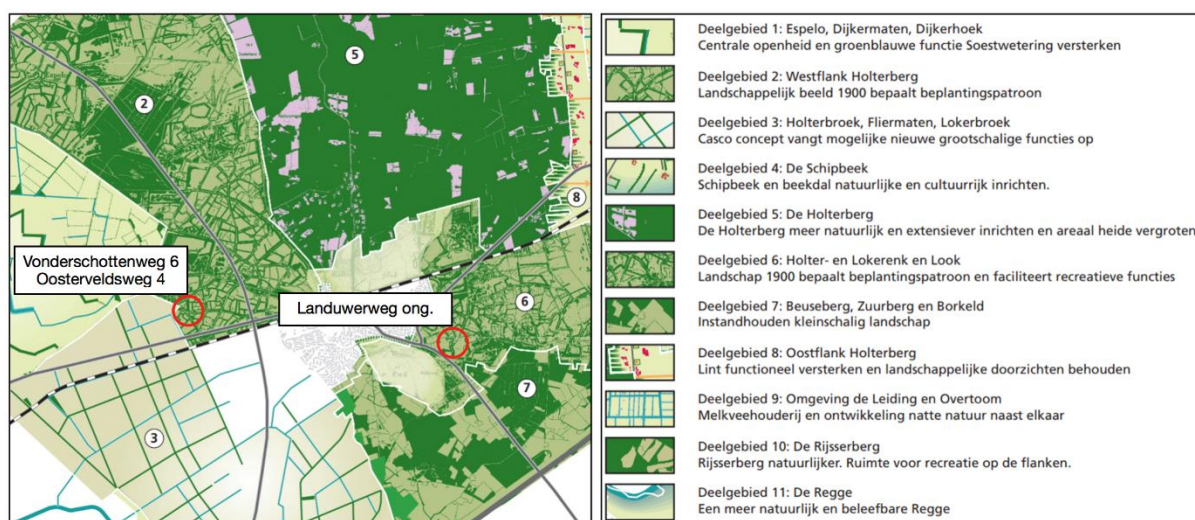
De Rood-voor-Rood regeling wordt planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan waarbij de (agrarische) bedrijfsbestemming gewijzigd wordt in de bestemming 'Wonen – VAB'.

4.3.2 Landschapsonwikkelingsplan

4.3.2.1 Algemeen

De gemeente Rijssen-Holten heeft een landschapsonwikkelingsplan (LOP) vastgesteld (december 2007), waarin de het landschap van de gemeente en de omgeving wordt beschreven. Dit LOP bestaat uit een viertal onderzoeksdelen, welke zijn ondergebracht in een drietal rapportages. Een daarvan, de landschapsonwikkelingsvisie, is de schakel tussen gebiedsbeschrijving en uitvoering. Vanuit de kaders van het streekplan en de reconstructiezonering zijn een aantal hoofdkeuzes opgebouwd. De keuzes en visies op hoofdlijnen zijn vertaald naar een specifieke deelgebieden. Het deelgebied Vonderschottenweg 6 en Oosterveldsweg 4 ligt binnen deelgebied 6 'Holter- en Lokerenk en Look'. Het deelgebied Landuwerweg ongenummerd ligt binnen deelgebied 2 'Westflank Holterberg'.

In afbeelding 4.6 is een uitsnede van de deelgebieden van het LOP opgenomen waarin het plangebied met de rode cirkels is aangegeven.



Afbeelding 4.6 Verschillende deelgebieden LOP (Bron: gemeente Rijssen-Holten)

4.3.2.2 Deelgebied 2: Westflank Holterberg

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

De opgaven voor deelgebied Westflank Holterberg zijn:

- behoud en versterking van het kleinschalige landschap, als inspiratiebron voor landschapsherstel en –ontwikkeling;
- doorontwikkeling van de grondgebonden landbouw, eventueel in samenhang met kleinschalige vormen van recreatie;

- behoud en versterken van de zichtrelatie met de Holtenberg;
- versterken van de betekenis van het landgoed en bos (zowel ten aanzien van natuur, recreatie, landschap en economische functies) in relatie tot de directe omgeving en de Holterberg;
- behoud van historische boerderijen en erven;
- behoud van onverharde wegen.

4.3.2.3 Deelgebied 6: Holter- en Lokerenk en Look

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

De opgaven voor het deelgebied Holter- en Lokerenk en Look zijn:

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

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het ‘Landschapsontwikkelingsplan’

De uitgangspunten zoals verwoord in het LOP, behorende bij deelgebieden 2 en 6, zijn als uitgangspunt genomen bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan. Op deze manier ontstaat een ruimtelijke ontwikkeling die op een landschappelijk verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap en aansluit bij de gebiedskenmerken behorend bij het landschap. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt en het initiatief wordt in overeenstemming geacht met het landschapsontwikkelingsplan.

4.3.3 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Rijssen-Holten’

4.3.3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Rijssen-Holten’ is vastgesteld op 1 november 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Rijssen-Holten en omvat de planologisch-juridische 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 en cultuurhistorie, ontwikkelingsruimte aan bestaande functies en speelt daarnaast in op toekomstige of mogelijk gewenste ontwikkelingen. Het gaat daarbij om zowel de bestaande functies, zoals wonen en landbouw, als om nieuwe functies, zoals passende mogelijkheden voor vrijkomende agrarische bedrijven.

In voorliggend geval wordt aangesloten op de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.8 onder f.

4.3.3.2 Wijzigingsbevoegdheid

Hierna is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

- f. in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ten behoeve van de wijziging van de situering van het bouwblok van een intensieve veehouderij met dien verstande dat:
1. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de gebiedsaanduiding **reconstructiewetzone - extensiveringsgebied**;
 2. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan het vigerende agrarisch bouwperceel;
 3. het aantal dieren niet toeneemt;
 4. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
 5. de wijziging landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen en door het bevoegd gezag goed te keuren beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 6. uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel is aangetoond dat de uitbreiding van het agrarisch bedrijf in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;

4.3.3 Toetsing van het initiatief aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten

Hierna wordt het voornemen om de situering van het bouwblok behorend bij het agrarische bedrijf aan de Oosterveldweg 4, puntsgewijs aan de wijzigingsbevoegdheid getoetst:

1. Het agrarisch bedrijf aan de Oosterveldweg 4 is op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Rijssen-Holten" gelegen in landbouwontwikkelingsgebied.
2. Er is uitsluitend sprake van een wijziging van de situering van het bestaande bouwblok. Het bouwblok wordt niet vergroot.
3. Voorgenomen ontwikkeling gaat niet uit van het toevoegen van dieren of het wijzigen van de veestapel. Uitsluitend het bestaande bouwblok wijzigt qua situering.
4. In hoofdstuk 1 is reeds de noodzaak van de wijziging van de situering van het bouwblok aangegeven.
5. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 3.2.
6. Zoals reeds verwoord in subparagraaf 4.2.4.1 blijkt uit de toelichting bij de Omgevingsverordening Overijssel dat de KGO van toepassing is bij grootschalige uitbreidingen. In voorliggend geval is geen sprake van een uitbreiding van het agrarisch bedrijf. Uitsluitend de situering van het bestaande bedrijfsperceel wijzigt, hierbij blijft de oppervlakte minimaal gelijk. Het leveren van een extra kwaliteitsimpuls in aanvulling op de basisinspanning is dan ook niet noodzakelijk.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid. Het voornemen draagt bij aan de sociaal-economische vitaliteit van het landelijk gebied, alsmede het versterken van de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van landschapsontsierende bebouwing en door het investeren in het landschap.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai 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 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

Het plan voorziet in de realisatie van een geluidgevoelig object, namelijk de compensatiewoning aan de Landuwerweg. In artikel 76 van de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt de bestaande woning aan de Vonderschottenweg 6.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De geplande woning ligt in "buitenstedelijk" gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder van de Landuwerweg en de Markeloseweg (N350).

Door Buijvoets bouw- en geluidsadvisering is, ten aanzien van de beoogde compensatiewoning aan de Landuwerweg, een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting, hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

Voor de Landuwerweg, waarvoor is gerekend met een intensiteit van 1000 mtvgn/etm, ligt de 48 dB geluidcontour op een maatgevende hoogte van 4.5 meter op 15 meter uit de wegas. Het is niet realistisch dat op deze wegen een hogere verkeersintensiteit dan 1000 motorvoertuigen/etmaal voor komt. Indien de

compensatiewoning op een afstand van 15 meter uit de wegas wordt gerealiseerd wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van de Markeloseweg (N350) in het maatgevende rekenpunt op de kortste afstand uit de weg bedraagt maximaal 48 dB en voldoet hiermee aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Voor de geplande compensatiewoning is voor het aspect wegverkeerslawaai sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.2.2 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect Industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woning wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.2.3 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan, met dien verstande dat de compensatiewoning op ten minste 15 meter uit de wegas worden gerealiseerd. In het voorliggende bestemmingsplan wordt gewaarborgd dat de compensatiewoning op ten minste 15 meter uit de wegas van de Landuwerweg wordt gerealiseerd.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan 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 doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Door Sigma Bouw & Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de gewenste compensatiewoning aan de Landuwerweg. De resultaten van het verkennend onderzoek worden hierna behandeld. Voor het rapportage van het verkennend onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

Grond

Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Bovengrond

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1 t/m 8) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Ondergrond

Ondergrondmengmonster MM2 (boring 1+2) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater

Op de locatie wordt binnen 5 m-mv geen freatisch grondwater aangetroffen. Aangezien het freatisch grondwater zich op een diepte van meer dan 5.0 m-mv bevindt is onderzoek van het freatisch grondwater, conform NEN-5740, in het kader van dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, geen belemmeringen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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 ondermeer 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 fijn stof (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

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt tevens dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

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 ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten 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 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).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt 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 en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

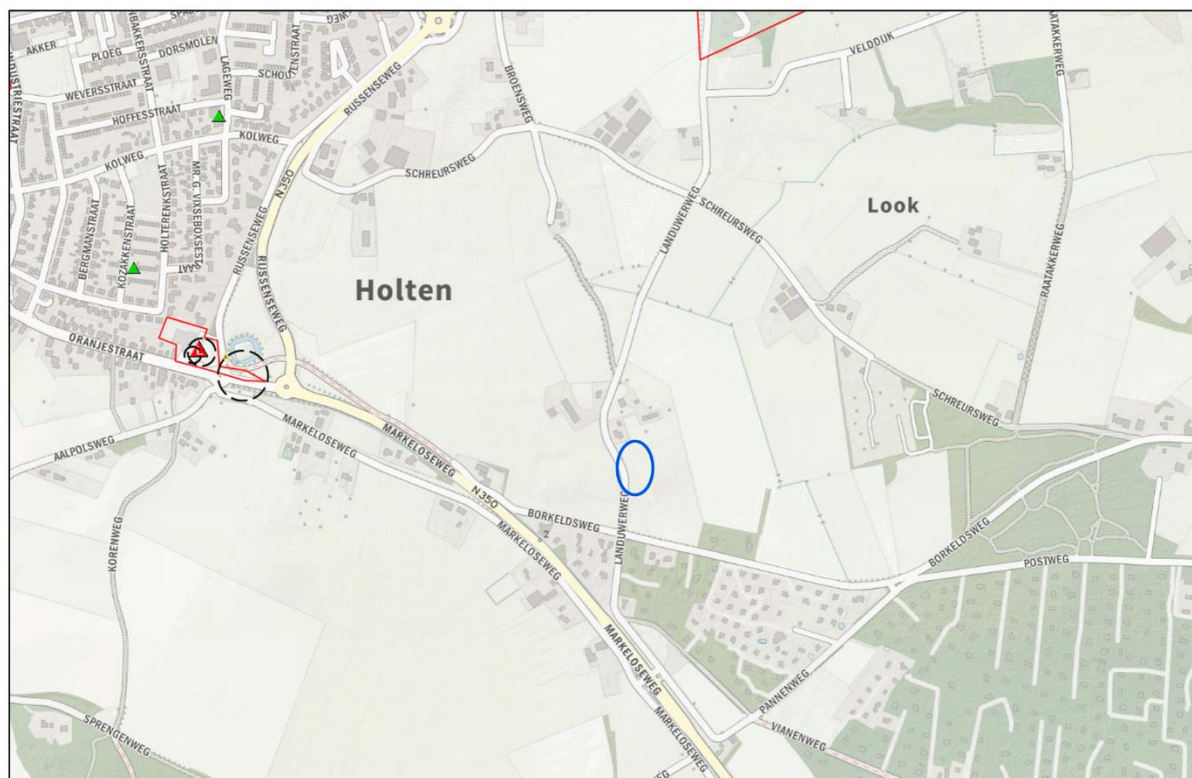
5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond de locatie Landuwerweg ongenummerd. 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 de locatie Landuwerweg ongenummerd (blauwe cirkel) en omgeving weergegeven.

Ten aanzien van de Vonderschottenweg 6 wordt opgemerkt dat hier uitsluitend sprake is van sloop van voormalige agrarische bebouwing. De bestaande voormalige bedrijfswoning blijft behouden, de functie hiervan wijzigt niet. Er is tevens geen sprake van toevoeging van een extra risicogevoelige functie.

Aan de Oosterveldsweg 4 is sprake van een wijziging van de situering van het bestaande agrarische bedrijfsperceel. Door de wijziging van het agrarische bedrijfsperceel bestaat niet de mogelijkheid om meer risicogevoelige functies (wonen) toe te voegen dan in het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Daarnaast bevinden zich in de omgeving van de Oosterveldsweg 4 geen risicovolle inrichting.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.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.

Opgemerkt wordt dat op een afstand van circa 680 meter van de locatie Landuwerweg ong. een tankstation aanwezig is waar LPG getankt kan worden. De plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) risicoafstand bedraagt 25 meter en de afstand tot de grens van het invloedsgebied voor verantwoording van het groepsrisico bedraagt 150 meter. Gelet op vorenstaande wordt een nadere verantwoording niet noodzakelijk geacht.

Tot slot gaat voorliggende ontwikkeling niet uit van het realiseren van een risicovolle inrichting en/of risicobron.

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 bestemmingsplan/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. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De Oosterveldsweg 4, Vonderschottenweg 6 en Landuwerweg ongenummerd zijn gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Daarom wordt bij de betreffende locaties uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk” ofwel “rustig buitengebied”.

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 bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en 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.

Vonderschottenweg 6 en Landuwerweg ong.:

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

Oosterveldsweg 4:

Wat betreft de verschuiving van het bestemmingsvlak behorende bij de intensieve veehouderij aan de Oosterveldsweg 4 wordt opgemerkt dat bij veehouderijen, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, de grootste richtafstand veelal geldt voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. De overige van toepassingen zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

Aan de Oosterveldsweg 4 is een konijnenhouderij gevestigd. Een konijnenhouderij wordt op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ aangemerkt als een milieucategorie 3.2 bedrijf. Voor de aspecten geluid en stof geldt een richtafstand van 30 meter, voor het aspect gevaar geldt een richtafstand van 0 meter. Binnen een zone van 30 meter rondom het nieuwe agrarische bestemmingsvlak zijn geen milieugevoelige objecten aanwezig. Er is geen sprake van (verdere) aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. Ook hier geldt dat voor veehouderijen niet de adviesafstanden op basis van de VNG-uitgave bepalend zijn, maar de wettelijk aan te houden afstanden of

de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven. Het aspect geur wordt in paragraaf 5.6 behandeld. De overige van toepassing zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

Vonderschottenweg 6 en Landuwerweg ong:

Aan de Vonderschottenweg 6 wordt aan de voormalige agrarische bedrijfswoning de bestemming 'Wonen – VAB' toegekend om reguliere bewoning mogelijk te maken. Aan de Landuwerweg ong. wordt een compensatiewoning gerealiseerd. In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van de Vonderschottenweg 6 en de Landuwerweg. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de milieugevoelige functie en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Vonderschottenweg 6	Functie	Categorie	Richtafstand rustig buitengebied	Daadwerkelijke afstand
	Grondgebonden veehouderij <i>Vonderschottenweg 5</i>	3.2	30 meter (geluid en stof)	Ten minste 50 meter
	Intensieve veehouderij <i>Oosterveldsweg 1</i>	4.1	50 meter (geluid en stof)	Circa 100 meter
	Intensieve veehouderij <i>Oosterveldsweg 4</i>	4.1	50 meter (geluid en stof)	Circa 55 meter (gemeten tussen de beoogde woonbestemming en het nieuwe agrarische bestemmingsvlak)

Landuwerweg ong.	Functie	Categorie	Richtafstand gemengd gebied	Daadwerkelijke afstand
	Grondgebonden veehouderij <i>Schreursweg 3</i>	3.2	30 meter (geluid en stof)	Ten minste 260 meter
	Vakantiepark (vakantiecentra) <i>Borkeldsweg 81</i>	3.1	50 meter (geluid)	Circa 300 meter
	Kampeerterein <i>Schreursweg 5</i>	3.1	50 meter (geluid)	Circa 350 meter

Oosterveldsweg 4:

Het agrarische bestemmingsvlak behorend bij het agrarische bedrijf Oosterveldsweg 4 wordt in het kader van voorliggend bestemmingsplan anders gesitueerd. In zowel het geldende bestemmingsplan als het voorliggende bestemmingsplan is aangegeven dat per bestemmingsvlak één bedrijfswoning is toegestaan.

In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van de Oosterveldsweg 4. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de milieugevoelige functie en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt. Opgemerkt wordt dat in dit geval het agrarisch bedrijf aan de Vonderschottenweg 6 buiten beschouwing wordt gelaten, immers wordt het bestemmingsvlak behorend bij dit agrarisch bedrijf opgeheven en kan na vaststelling van dit bestemmingsplan, ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer worden geëxploiteerd.

Oosterveldsweg 4	Functie	Categorie	Richtafstand rustig buitengebied	Daadwerkelijke afstand
	Grondgebonden veehouderij <i>Deventerweg 73</i>	3.2	30 meter (geluid en stof)	Ten minste 100 meter
	Intensieve veehouderij <i>Oosterveldsweg 1</i>	4.1	50 meter (geluid en stof)	Ten minste 120 meter

In geval van voorliggende ontwikkeling wordt aan alle richtafstanden voldaan. Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de in de omgeving voorkomende bedrijvigheid en functies niet (verder) belemmerd als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

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.

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.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) 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.

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- *op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;*
- *in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;*
- *in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;*

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

Met voorliggend bestemmingsplan wordt één nieuw geurgevoelig object mogelijk gemaakt aan de Landuwerweg (compensatiewoning). Aan de Vonderschottenweg 6 wordt een bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere burgerwoning. Het bestemmingsvlak behorend bij de intensieve veehouderij aan de Oosterveldsweg 4 wordt anders gesitueerd waarbij het uitgangspunt is om het bestemmingsvlak qua oppervlak niet te vergroten. Hierna worden de drie locaties getoetst:

Vonderschottenweg 6:

Aan de Vonderschottenweg 6 is sprake van het opheffen van de agrarische bedrijfsactiviteiten en het omvormen van de bestaande bedrijfswoning naar de bestemming 'Wonen – VAB'. In dergelijke gevallen is artikel 14, lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing en dient de afstand van een woning tot aan een veehouderij 50 meter te bedragen.

Binnen een zone van 50 meter rondom de voormalige bedrijfswoning zijn geen veehouderijen aanwezig. Opgemerkt wordt dat het bestemmingsvlak behorend bij de intensieve veehouderij Oosterveldsweg 4 als gevolg van voorliggende ontwikkeling dicht op de voormalige agrarische bedrijfswoning komt te liggen. Bij het wijzigen van de situering van het agrarisch bouwblok is rekening gehouden met de aan te houden afstand van 50 meter, hieraan wordt voldaan.

Gezien de onderlinge afstand mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Vonderschottenweg 6 sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het voornemen resulteert tevens niet in een belemmering voor omliggende agrarische bedrijfspercelen.

Landuwerweg ongenummerd:

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten' bevinden de meest nabijgelegen agrarische bestemmingen, waar een veehouderij (niet zijnde intensieve veehouderij) is toegestaan, zich aan de Schreursweg 3 en de Markeloseweg 23. Beide agrarische bedrijven zijn gelegen op ten minste 250 meter afstand van de compensatiewoning, hiermee wordt ruimschoots aan de afstand van 50 meter voldaan. Gezien de onderlinge afstand mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de compensatiewoning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het voornemen resulteert tevens niet in een belemmering voor omliggende agrarische bedrijfspercelen.

Oosterveldsweg 4:

Het bestemmingsvlak behorend bij de intensieve veehouderij aan de Oosterveldsweg 4 komt als gevolg van voorgenomen ontwikkeling circa 100 meter dicht op de meest nabijgelegen (burger)woning aan de Vonderschottenweg 10 te liggen.

In de nieuwe situatie bedraagt de afstand tussen het nieuwe bestemmingsvlak behorend bij het agrarisch bedrijfsperceel aan de Oosterveldsweg 4 en de woonbestemming Vonderschottenweg 10 circa 140 meter. Gelet op de ruime onderlinge afstand en het feit dat de planologische mogelijkheid om ter plaatse van de Vonderschottenweg 6 een intensieve veehouderij te exploiteren komt te vervallen, kan er vanuit worden gegaan dat ter plaatse van de woning Vonderschottenweg 10 sprake zal blijven van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Tot slot wordt opgemerkt dat het nieuwe bestemmingsvlak behorend bij het agrarisch bedrijf aan de Oosterveldsweg 4 op geruime afstand ligt van omliggende agrarische bestemmingsvlakken (ten minste 90 meter). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 50 meter.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 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.

De deelgebieden bevinden zich allemaal op een afstand van ten minste 1,6 kilometer van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Gelet op de aard en omvang van voorliggend initiatief en de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat het voornemen geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

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.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN (bestaande natuur NNN, land) is gelegen op circa 600 meter afstand, dit geldt voor de Landuwerweg ongenummerd. De Vonderschottenweg 6 en de Oosterveldsweg 4 liggen beide op ten minste 1,2 kilometer van het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN. Gezien de ligging buiten het NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming (Wnb) 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.

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

5.7.3.2 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar vermoedelijk nestelen er ieder voortplantingsseizoen vogels in de gebouwen en opgeslagen goederen, bezetten grondgebonden zoogdieren er een rust- en voortplantingslocatie en bezetten amfibieën en een (winter)rustplaats. Er zijn in het plangebied geen potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen en het plangebied vormt een ongeschikt foerageergebied voor vleermuizen.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Voor de grondgebonden zoogdiersoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten en voor de amfibieënsoorten die er een (winter)rustplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' (of de soort is niet beschermd) omdat de werkzaamheden uitgevoerd worden in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling.

5.7.4 Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing van de Wnb aangevraagd te worden. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht zoals vermeld in Art. 1.11 van de Wnb.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Rijssen-Holten heeft een archeologische verwachtingswaarden doorvertaald in het geldende bestemmingplan "Buitengebied Rijssen-Holten". Op basis van het bestemmingsplan is de locatie van de compensatiekavel aan de Landuwerweg ong. gelegen in een gebied met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog'.

Gronden met deze dubbelbestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden.

Voor bouwwerken en -projecten met een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m², en waarbij de bodem niet op een grotere diepte dan 0,5 m zal kunnen worden verstoord, mag zonder archeologisch onderzoek gebouwd worden.

De omvang van de bodemingrepen blijven ruim beneden de onderzoeksgrens van 2.500 m², waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Mocht onverhoopt tijdens de graafwerkzaamheden toch vondsten worden aangetroffen dan moeten deze bij het bevoegd gezag worden gemeld.

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 bestemmingsplan *“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, in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend 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. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. 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. Voornamelijk 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 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

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

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 Wierde, 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 samenwerking met partners wil leggen. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor onze 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.

6.1.6 Gemeentelijk beleid

Watervisie Rijssen-Holten (2009)

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

Gemeentelijk Rioleringsplan 2013-2017

Het inzamelen en verwerken van afvalwater en hemelwater is een taak van de gemeente. Het waterschap zorgt vervolgens voor de zuivering van het afvalwater. In 2008 zijn bovendien de gemeentelijk watertaken verbreed; de gemeente heeft een regierol gekregen in de aanpak van structurele grondwateroverlast in het stedelijk gebied.

De gemeente Rijssen-Holten wil dat de gemeente een prettige leefomgeving is en blijft, nu en in de toekomst. Hiervoor zijn, op het vlak van gemeentelijk waterbeheer, de volgende maatschappelijke doelen van belang:

- het beschermen van de volksgezondheid;
- het schoon houden van de bodem en het oppervlaktewater;
- het voorkomen van waterproblemen door hevige regenval;
- het voorkomen en beperken van structureel nadelige gevolgen van grondwaterstanden;

Het bereiken van deze doelen vraagt om een heldere visie op de wijze waarop de gemeente haar zorgplichten invult, en om keuzes. De visie en doelstellingen worden doorgevoerd in concrete maatregelen en onderzoeken gedurende de planperiode van dit GRP. De te leveren inspanning ligt hiermee vast.

De GRP 2013-2017 richt zich vooral op het stedelijke gebied. Aandachtspunt voor het buitengebied betreft: Punt van aandacht is de constatering dat de omvang van de lozingen van huishoudelijk en bedrijfsafvalwater toeneemt, door ontwikkelingen in bijvoorbeeld de recreatieve sector. Lozing van hemelwater op vuilwaterriolering is niet toegestaan, tenzij dit schriftelijk met de gemeente is overeengekomen.

In voorliggend geval neemt, door de toevoeging van één woning, de hoeveelheid lozing van hemelwater zeer beperkt toe. In 6.2.3 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

6.2.2.1 Algemeen

Voor wat betreft het watertoetsproces kan de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling worden opgedeeld in twee deelgebieden, namelijk;

1. Vonderschottenweg 6 en Oosterveldsweg 4;
2. Landuwerweg ongenummerd.

De Vonderschottenweg 6 en Oosterveldsweg 4 liggen in het beheergebied van Waterschap Rijn en IJssel. De Landuwerweg ong. is gelegen in het beheergebied van Waterschap Vechtstromen. Hierna wordt nader ingegaan op beide deelgebieden.

6.2.2.2 Vonderschottenweg 6 en Oosterveldsweg 4

Aan de Vonderschottenweg 6 wordt enkel aan een bestaande voormalige bedrijfswoning een passende bestemming toegekend en voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Het aspect 'water' is in dit geval niet relevant. Opgemerkt wordt de door de sloop van een forse hoeveelheid voormalige agrarische bebouwing het verharde oppervlak ter plaatse aanzienlijk afneemt.

Ten aanzien van de Oosterveldsweg 4 wordt opgemerkt dat hier uitsluitend het bestaande agrarische bedrijfsperceel wordt verschoven. Het agrarisch bedrijfsperceel wordt niet uitgebreid, ook is er in beginsel geen sprake van het oprichten van nieuwe bebouwing. Ook hier is het aspect 'water' niet relevant.

6.2.2.3 Landuwerweg ong.

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>).

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De hierbij behorende 'standaard waterparagraaf' is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

Afvalwater afkomstig van de nieuwe woning wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt niet aangesloten op de gemeentelijke riolering, maar zal ter plaatse worden geïnfiltreerd. Voor wat betreft de ligging in een intrekgebied wordt verwezen naar 4.2.4.1. Het waterschap is akkoord met de voorgenomen 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 bestemmingsplan: 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. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan 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;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
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 op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten 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 (bouwhoogte, etc.);

- Nadere eisen: (indien opgenomen) in bepaalde gevallen kan het bevoegd gezag eisen stellen aan de plaats en afmetingen van nieuw te bouwen bebouwing;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: (indien opgenomen) welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval toegestaan dan wel strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: (indien opgenomen) onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel (voormalige aanlegvergunningstelsel) die bepaalt wanneer een omgevingsvergunning benodigd is voor bepaalde werken en/of werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid: (indien opgenomen) onder welke voorwaarden mag het plan worden gewijzigd.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze 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 10)*
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 bouwregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden voorwaarden gesteld aan het bouwen van gebouwen op korte afstand van (spoor)wegen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 12)*
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. In dit artikel is ook de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de landschappelijke inpassing opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 13)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene procedureregels (Artikel 14)*
In dit artikel is de procedure van het stellen van een nadere eis opgenomen.
- *Overige regels (Artikel 15)*
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 bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan 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 (Artikel 3)

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf niet zijnde opslag van veevoer, mest en agrarische producten, met dien verstande dat dit niet geldt voor opslag binnen 50 m vanaf het agrarisch bouwvlak. Daarnaast is binnen deze bestemming onder andere toegestaan het weiden van vee, akkerbouw, vollegrondstuinbouw en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat schuren en stallen die met vergunning aanwezig zijn of gebouwd kunnen worden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen worden gehandhaafd naar de omvang die zij op dat moment hadden.

Agrarisch – Agrarisch bedrijf (Artikel 4)

De verschuiving van het agrarisch bedrijfsperceel Oosterveldsweg 4 is voorzien van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Het gaat hier uitsluitend om het verschuiven van het agrarisch bedrijfsperceel. Voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels in aangesloten op het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten'.

Bos (Artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de belangrijkste groenstructuren, zoals opgenomen in de ruimtelijke kwaliteitsplannen. De gronden zijn bestemd voor bos en/of dichte beplantingsstroken, behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden, bestaande infrastructuurle voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Gebouwen zijn niet toegestaan. Daarnaast zijn verschillende bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan, waarbij een maximale bouwhoogte is vastgelegd.

Groen - Erf (Artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden die worden gebruikt als tuin en als erf bij de woningen. De gronden zijn bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterpartijen, boomgaarden, houtwallen/houtsingels, parkeren en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en verhardingen.

Binnen deze bestemming geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde. Voor zonnepanelen geldt een maximale bouwhoogte van 2,5 meter. Expliciet is benoemd dat overkappingen niet zijn toegestaan.

Wonen – RvR (Artikel 7)

Ter plaatse van de om te vormen bedrijfswoning naar reguliere woning aan de Vonderschottenweg 6 en ter plaatse van de locatie waar de compensatiewoning is beoogd zijn de gronden voorzien van de bestemming 'Wonen – RvR'. Gronden met de bestemming 'Wonen – RvR' zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen, landschappelijke inpassing, bed&breakfast in de woning, tuinen, erven en bijbehorende gebouwen en voorzieningen.

Per bestemmingsvlak mag één woning worden gebouwd. Voor de woningen geldt een maximale inhoudsmaat van 1.000 m³. De goot- en bouwhoogte van woningen mag respectievelijk niet meer bedragen dan 3,5 en 10 meter en de dakhelling dient ten minste 15 graden bedragen. Bestaande afwijkingen bij de bestaande woning mogen gehandhaafd blijven.

Per woning is een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Een oppervlakte van maximaal 75 m² mag aangebouwd worden.

Verder geldt een maximale bouwhoogte (afhankelijk van het al dan niet aangebouwd), goothoogte, en dakhelling. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Wonen – VAB (Artikel 8)

Ter plaatse van de om te vormen voormalige bedrijfswoning aan de Vonderschottenweg 6 zijn de gronden voorzien van de bestemming 'Wonen – VAB'. Gronden met de bestemming 'Wonen – VAB' zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen, landschappelijke inpassing, bed&breakfast in de woning, tuinen, erven en bijbehorende gebouwen en voorzieningen.

Per bestemmingsvlak mag één woning worden gebouwd. Voor de woningen geldt een maximale inhoudsmaat van 1.000 m³. De goot- en bouwhoogte van woningen mag respectievelijk niet meer bedragen dan 3,5 en 10 meter en de dakhelling dient ten minste 15 graden bedragen. Bestaande afwijkingen bij de bestaande woning mogen gehandhaafd blijven.

Per woning is een gezamenlijke oppervlakte van 400 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Een oppervlakte van maximaal 75 m² mag aangebouwd worden.

Verder geldt een maximale bouwhoogte (afhankelijk van het al dan niet aangebouwd), goothoogte, en dakhelling. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog (Artikel 9)

Overeenkomstig met het geldende bestemmingsplan, is het deelgebied aan de Landuwerweg ongenummerd geheel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de (verwachte) archeologische waarden.

HOOFDSTUK 8 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. Hoofdregel 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.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een rood-voor-rood overeenkomst (anterieure overeenkomst) met de initiatiefnemer gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

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.

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 bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en er sprake is van een ontwikkeling dat in overeenstemming is met het provinciaal beleid, wordt vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. Daarom wordt verwezen naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5 Watertoetsresultaat