



GEMEENTE RIJSSEN-HOLTEN

*Bestemmingsplan
Buitengebied Rijssen-Holten, rood voor rood,
Biesterij 2 - Raalterweg*

Juni 2019

Ontwerp

Bestemmingsplan

“Buitengebied Rijssen-Holten, rood voor rood, Biesterij 2 - Raalterweg”

Plannaam: Buitengebied Rijssen-Holten, rood voor rood, Biesterij 2 - Raalterweg
IMRO-code: NL.IMRO.1742.BPB2019001-0101
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@bjz.nu
I: www.bjz.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	HUIDIGE PLANOLOGISCH REGIME	8
1.5	LEESWIJZER	11
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	12
2.1	HET PLANGEBIED EN OMGEVING	12
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	16
3.1	INLEIDING	16
3.2	GEWENSTE SITUATIE	16
3.3	VERKEER EN PARKEREN	20
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER.....	22
4.1	RIJKSBELEID.....	22
4.2	PROVINCIAAL BELEID	23
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	30
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	36
5.1	GELUID	36
5.2	BODEMKWALITEIT	37
5.3	LUCHTKWALITEIT	38
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	39
5.5	MILIEUZONERING	40
5.6	ECOLOGIE	43
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	45
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	47
6.1	VIGEREND BELEID	47
6.2	WATERPARAGRAAF	48
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	50
7.1	INLEIDING	50
7.2	OPZET VAN DE REGELS.....	50
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	51
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	LANDSCHAPPELIJKE VERANTWOORDING BIESTERIJ 2	57
BIJLAGE 2	RUIMTELIJK KWALITEITSPAN RAALTERWEG – HOEK HELHUIZERWEG	58
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL.....	59
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK RAALTERWEG	60
BIJLAGE 5	VERKENNEND BODEMONDERZOEK BIESTERIJ 2	61
BIJLAGE 6	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK.....	62
BIJLAGE 7	ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN INVENTARISEREND VELDONDERZOEK	63
BIJLAGE 8	STANDAARD WATERPARAGRAAF	64

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Biesterij 2/2a te Rijssen bevindt zich een agrarisch bedrijf met een minicamping en kampeerboerderij. Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om de landschapontsierende voormalige agrarische bebouwing te slopen in het kader van de Rood voor Rood-regeling en hiervoor een compensatiekavel aan de Raalterweg – hoek Helhuizerweg in Holten te realiseren.

De agrarische functie aan de Biesterij 2-2a in Rijssen is beëindigd en een groot deel van de voormalig agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt. Om te voorkomen dat de bebouwing verpauperd heeft de familie het voornemen om de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen in te zetten in het kader van de regeling “Rood voor Rood met gesloten beurs”.

De locatie Biesterij is gelegen aan de rand van de gemeentegrens grenzend aan bosgebied Hollands Schwarzwald onderdeel uitmakend van Natuur Netwerk Nederland, voormalig EHS gebied. Het erf ligt ingeklemd tussen een paardensportbedrijf/manege (aan de zuidwestzijde) en een camping aan de noordoostzijde. De locatie is als compensatielocatie voor de bouwkaal uit Rood voor rood niet geschikt. Een dergelijke ontwikkeling naar woonbestemmingen beperkt belendende bedrijfsbestemmingen en -exploitaties in hun bedrijfsvoering. De afstanden tot de aan weerszijden gelegen bestemmingen zijn kleiner dan de richtafstanden als genoemd in de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG. Hierin worden minimale afstanden genoemd van bedrijven of milieubelastende functies en gevels van woningen.

Om in aanmerking te kunnen komen voor een compensatiewoning moet minimaal 850 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt worden. Dit betekent dat er een overschot van 440 m² aan sloopmeters is. De resterende sloopmeters worden ingezet ten behoeve van het Rood voor Rood-project aan de Jeurlinksweg 18 in Holten, waar een separaat bestemmingsplan voor wordt opgesteld. Deze locatie valt dan ook buiten de scope van voorliggend bestemmingsplan.

Naast de Rood voor Rood ontwikkeling bestaat de wens twee plattelandskamers aan de Biesterij 2/2a in Rijssen te realiseren. Deze plattelandskamers zullen op de oude deel van de boerderij worden gerealiseerd en een maximum oppervlakte van 50 m² hebben

De ontwikkeling bestaat in hoofdlijnen uit:

- de sloop van 1.290 m² aan landschapontsierende bebouwing aan de Biesterij 2/2a in Rijssel;
- het realiseren van een compensatiewoning aan de Raalterweg – hoek Helhuizerweg in Holten;
- het overhevelen van 440 m² aan sloopmeters naar de Jeurlinksweg in Holten;
- het behoud van de bestaande twee bedrijfswoningen, bijgebouwen en minicamping aan de Biesterij 2/2a in Rijssen;
- het saneren van asbest en overvloedige erfverharding aan de Biesterij 2/2a in Rijssen;
- het realiseren van twee plattelandskamers aan de Biesterij 2/2a in Rijssen;
- het landschappelijk inpassen van de locaties Biesterij 2/2a in Rijssen, Raalterweg – hoek Helhuizerweg in Holten en Jeurlinksweg in Holten.

Met de sloop van de landschapontsierende bebouwing en het landschappelijk inpassen van de sloop- en compensatielocatie is sprake van een aanzienlijke impuls in de ruimtelijke kwaliteit.

Voorliggend initiatief is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen “Wonen Holten” en “Buitengebied Rijssen-Holten” van de gemeente Rijssen-Holten. Een herziening van de bestemmingsplannen is daarom noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Aangetoond wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen; een slooplocatie en een compensatielocatie. De slooplocatie ligt aan de Biesterij 2/2a in Rijssen in het buitengebied van de gemeente Rijssen (tussen de kernen Rijssen en Enter). Kadastraal is dit deel van het plangebied bekend als gemeente Rijssen, sectie C, nummers 174, 175, 1883, 1885 en 1952-1954. De compensatielocatie ligt aan de Raalterweg ongenummerd (op de hoek van de Raalterweg en de Helhuizenweg) ten noorden van de kern Holten. Dit deel van het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Holten, sectie G, nummer 211. In afbeelding 1.1 is de ligging van beide delen van het plangebied weergegeven.

In afbeelding 1.2 zijn beide plandelen ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. De rode omlijning geeft het plangebied indicatief weer.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied t.o.v. de kernen Holten en Rijssen (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 1.2 Ligging plangebied t.o.v. directe omgeving. Links: Biesterij 2/2a. Rechts: Raalterweg – hoek Helhuizenweg (Bron: Provincie Overijssel)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten, rood voor rood, Biesterij 2 - Raalterweg” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1742.BPB2019001-0301) 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 Huidige planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plandeel aan de Biesterij 2/2a in Rijssen ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten”. Dit bestemmingsplan is op 1 november 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Rijssen-Holten vastgesteld. Het plandeel aan de Raalterweg – hoek Helhuizerweg in Holten ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Wonen Holten” en “Veegplan Wonen Holten” van de gemeente Rijssen-Holten. Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 29 maart 2012 en 30 maart 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Rijssen-Holten. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij de geldende bestemmingsplannen opgenomen. De locatie Biesterij 2/2a in Rijssen is links weergegeven. De locatie Raalterweg in Holten is rechts weergegeven. Met de rode lijn is het plangebied indicatief weergegeven.



Afbeelding 1.3 Uitsneden geldende bestemmingsplannen (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemming en aanduiding

1.4.2.1 Biesterij 2/2a in Rijssen

Deze locatie heeft op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten” de bestemming ‘Agrarisch’, de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – groepsaccommodatie’ en maatvoeringsaanduiding ‘aantal bedrijfswoningen: 2’, de bestemming ‘Bos’. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

hoog’, ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog’ en ‘Waarde – EHS’. Als laatste geldt de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’.

Agrarisch

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ zijn bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, het weiden van vee, akkerbouw en tuinbouw, het behoud van de landschappelijke waarde, infrastructurele voorzieningen, paardrijbakken, kleinschalige kampeerterreinen en de bij de bestemming horende bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde.

Agrarisch – Agrarisch bedrijf

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, groepsaccommodaties ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie’, de bestaande paardrijbak en een kleinschalig kampeerterrein, bed & breakfast in de bedrijfswoningen. Er zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.

Bos

Gronden met de bestemming ‘Bos’ zijn bestemd voor bos en/of dichte beplantingsstroken, het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden, infrastructurele voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, voorzieningen ten behoeve van extensief medegebruik en bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde.

Archeologie en EHS dubbelbestemmingen

Gronden met de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog’ en ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog’ zijn, behalve de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden. Daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen zijn eveneens toegestaan.

Gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde – EHS’ zijn, naast de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de natuur- en landschapswaarden.

Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ gelden specifieke regels met betrekking tot het afwijken van de gebruiksregels en de wijzigingsregels binnen de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ en ‘Agrarisch’.

1.4.2.2 Raalterweg – hoek Helhuizerweg in Holten

Deze locatie heeft op basis van de geldende bestemmingsplannen “Wonen Holten” en “Veegplan Wonen Holten” de bestemming ‘Wonen – Vrijstaand’ zonder bouwmogelijkheden.

Daarnaast gelden voor dit deelgebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog’ en ‘Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog’. Gronden met een dergelijke bestemming zijn, behalve de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden. Daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen zijn eveneens toegestaan.

1.4.3 Strijdigheid

Aan de Biesterij 2/2a in Rijssen mag enkel worden gewoond ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering. Aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, is het gebruik van de locatie als woonperceel niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is het niet toegestaan ter plaatse

plattelandkamers te realiseren. Het is eveneens niet toegestaan een compensatiewoning in het kader van rood voor rood aan de Raalterweg in Holten te realiseren wegens het ontbreken van de benodigde bouw- en gebruiksmogelijkheden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om het project te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de historische ontwikkeling van Rijssen en Holten en wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, 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 van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Het plangebied en omgeving

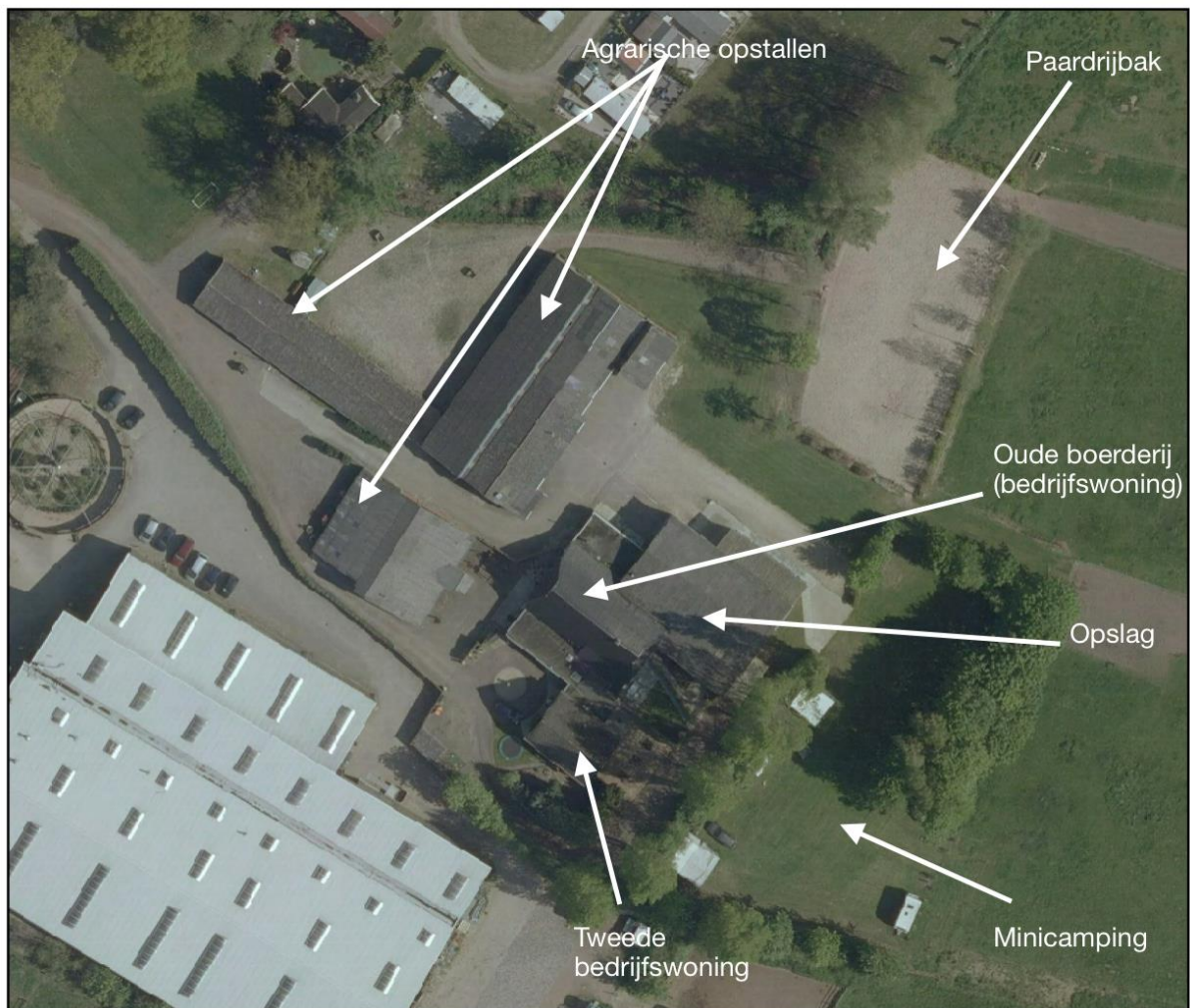
2.1.1 Biesterij 2/2a in Rijssen

De locatie ligt aan de Biesterij 2/2a tussen de kernen Rijssen en Enter aan de rand van de gemeentegrens en grenzend aan bosgebied Hollands Schwarzwald, dat onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (voormalig EHS) uitmaakt. In de nabijheid van het perceel liggen de N347 en A1.

Het erf ligt ingeklemd tussen een paardensportbedrijf/manege (aan de zuidwestzijde) en een camping aan de noordoostzijde. De locatie is als compensatielocatie voor de bouwkavel uit Rood voor rood niet geschikt. Een dergelijke ontwikkeling naar woonbestemmingen beperkt belendende bedrijfsbestemmingen en -exploitaties in hun bedrijfsvoering. De afstanden tot de aan weerszijden gelegen bestemmingen zijn kleiner dan de richtafstanden als genoemd in de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG. Hierin worden minimale afstanden genoemd van bedrijven of milieubelastende functies en gevels van woningen.

Op het perceel zijn drie voormalig agrarische opstallen, twee bedrijfswoningen met gezamenlijk circa 440 m² aan bijgebouwen, een minicamping en een paardrijkbak aanwezig. De aanwezige bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van opslag van materieel voor het onderhoud van omliggende agrarische gronden en de aanwezige minicamping en sanitaire voorzieningen bij de minicamping. Het erf wordt via één in- en uitrit op de Biesterij ontsloten.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen met daarin de huidige situatie van het plangebied. Afbeelding 2.2 bevat foto's van de huidige bebouwing.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie Biesterij 2/2a (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Foto's te slopen bebouwing Biesterij 2/2a (Bron: Regtervoort Rentmeesters)

2.1.2 Raalterweg – hoek Helhuizerweg in Holten

Deze locatie ligt in het bestaande bebouwingslint aan de Raalterweg (direct naast het woonperceel Raalterweg 41) ten noorden van de kern Holten. De betreffende kavel is gelegen op de hoek Raalterweg/Helhuizerweg in Holten. Met het toevoegen van bebouwing op deze plek wordt het bestaande lint mooi opgevuld en bestaat de mogelijkheid hoogwaardige woningbouw op een prominente plek te realiseren. Ons inziens wordt door deze toevoeging de ruimtelijke kwaliteit op deze plek aanzienlijk verhoogt.

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Holten, sectie G, nummer 211. De directe omgeving van deze locatie bestaat uit woonpercelen, bospercelen en agrarische cultuurgroonden. Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door een zandweg. Ten oosten bevindt zich het woonperceel Raalterweg 41. Ten zuiden en westen wordt het plangebied door respectievelijk de Raalterweg en de Helhuizerweg begrensd.

Het perceel is onbebouwd en bestaat uit grasland met beplanting. In afbeelding 2.3 is een luchtfoto opgenomen met daarin de huidige situatie van dit deel van het plangebied. De rode belijning geeft het plangebied indicatief weer. Afbeelding 2.4 bevat straatbeelden.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto huidige situatie Raalterweg (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.4 Straatbeelden vanaf de Raalterweg (links) en Helhuizerweg (rechts) (Bron: Google Maps)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het, op basis van de door de gemeente Rijssen-Holten vastgestelde kadernota ‘Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied’ en de aanvulling hierop, realiseren van een compensatiewoning aan de Raalterweg in Holten.

De betreffende kavel is gelegen op de hoek Raalterweg/Helhuizerweg in Holten. Met het toevoegen van bebouwing op deze plek wordt het bestaande lint mooi opgevuld en bestaat de mogelijkheid hoogwaardige woningbouw op een prominente plek te realiseren. Ons inziens wordt door deze toevoeging de ruimtelijke kwaliteit op deze plek aanzienlijk verhoogt. Deze locatie ligt in een bebouwingslint, waardoor de locatie geschikt is als compensatielocatie op basis van het rood voor rood beleid van de gemeente Rijssen-Holten. Op basis van vastgestelde beleid is de realisatie van één compensatiewoning mogelijk als er minimaal 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt.

Er wordt totaal 1.290 m² aan landschapsontsierende bebouwing aan de Biesterij 2/2a te Rijssen gesloopt. Van de slooppeters wordt 850 m² ingezet voor het realiseren van een compensatiewoning aan de Raalterweg – hoek Helhuizerweg. De resterende slooppeters (440 m²) worden ingezet ten behoeve van een rood voor rood ontwikkeling aan de Jeurlinksweg 18 in Holten. Voor de ontwikkeling aan de Jeurlinksweg 18 in Holten is een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld.

3.2 Gewenste situatie

3.2.1 Uitgangspunten

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden de onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

- de sloop van 1.290 m² aan landschapsontsierende bebouwing aan de Biesterij 2/2a in Rijssen;
- sanering van asbest en overtollige erfverharding aan de Biesterij 2/2a in Rijssen;
- behoud van de twee bestaande (bedrijfs)woningen met in gezamenlijk 440 m² aan bijgebouwen ten behoeve van opslag en sanitaire voorzieningen behorende bij de minicamping aan de Biesterij 2/2a in Rijssen;
- realiseren van twee plattelandkamers aan de Biesterij 2/2a in Rijssen;
- behoud van de paardenbak en de minicamping aan de Biesterij 2/2a in Rijssen;
- realiseren van een compensatiewoning met bijgebouw in het kader van rood voor rood aan de Raalterweg – hoek Helhuizerweg in Holten;
- zorgvuldige landschappelijke inpassing van de sloop- en compensatielocatie;
- overhevelen van 440 m² aan slooppeters naar locatie Jeurlinksweg 18 in Holten.

3.2.2 Biesterij 2/2a in Rijssen

Buro Jet heeft een landschappelijke verantwoording opgesteld voor de locatie Biesterij 2/2a in Rijssen. Deze is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Het bijbehorende erfinrichtingsplan is in afbeelding 3.1 weergegeven en wordt aansluitend toegelicht.



Afbeelding 3.1 Erfinrichting Bieterij 2 (Bron: Buro Jet)

De landschappelijke verantwoording is opgesteld voor de ontwikkeling van het erf aan de Biesterij 2/2a in Rijssen. Ter plaatse wordt de bestaande voormalig agrarische bebouwing gesloopt. De bestaande woningen met bijgebouwen blijven behouden. De minicamping blijft eveneens behouden. De bij de woningen behorende bijgebouwen worden, net als in de huidige situatie, gebruikt ten behoeve van sanitaire voorzieningen bij de minicamping en opslag ten behoeve van de minicamping en opslag van materiaal voor het bewerken van omliggende agrarische gronden.

Het verwijderen van de agrarische opstallen zorgt ervoor dat er weer een mooi zicht op de oude boerderij ontstaat. Met het planten van haagjes, fruitbomen en een solitaire boom wordt het karakteristieke erf meer beleefbaar.

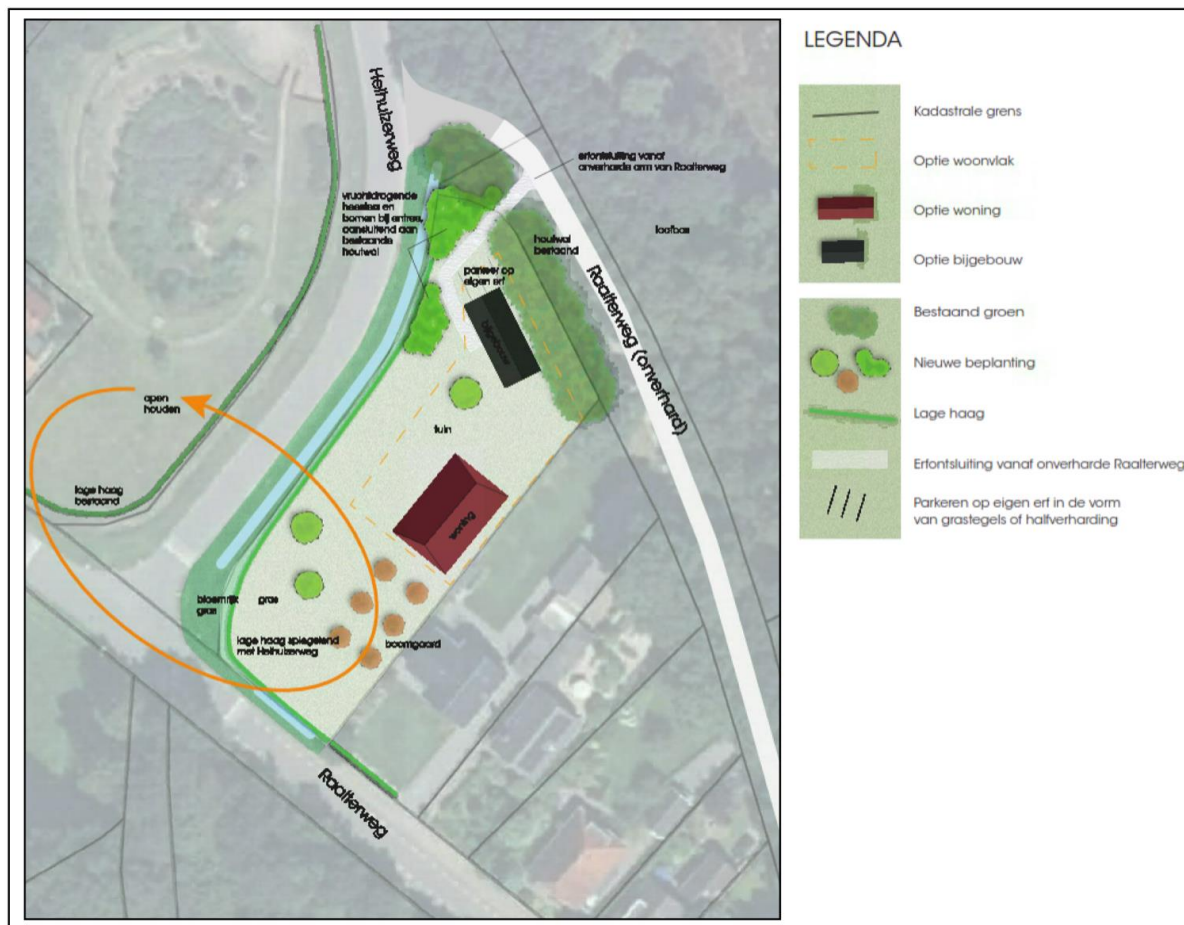
Door het plaatsen van een struikenhaag en hoge kruidenrand langs de bosrand worden natuurwaarden toegevoegd. De rand loopt noordelijk door in singel langs het campingterrein van het naastgelegen perceel. Het geheel draagt bij aan een mooie omsluiting van het erf en biedt eveneens ruimte voor recreatieve activiteiten.

De extra hagen zijn toegevoegd om de privacy van de woning en boerderij te waarborgen en het uit het zicht houden van de afvalcontainers aan het begin van de erfentree. De bestaande erfverharding wordt grotendeels vervangen door halfverharding, grastegels en gras.

3.2.3 Raalterweg – hoek Helhuizerweg in Holten

3.2.3.1 Landschappelijke inpassing

Buro Jet heeft een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld voor de locatie Raalterweg – hoek Helhuizerweg in Holten. Deze is als bijlage 2 bijgevoegd. Het bijbehorende erfinrichtingsplan is in afbeelding 3.2 weergegeven en wordt aansluitend toegelicht.



Afbeelding 3.2: Erfinrichting Raalterweg (Bron: Buro Jet)

De compensatiekavel is op een stuwwal in een oude hoevenlandschap gelegen en sluit aan op de bestaande lintbebouwing aan de Raalterweg. Er is sprake van ‘twee voorkanten’, waardoor de beeldkwaliteit van belang is. Daarom is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

De nieuwe beplanting bestaat voornamelijk uit erfgroen rond het nieuwe erf en de entree en zorgt voor een groene structuur als basis voor de nieuwe bebouwing. De bestaande houtsingel vormt een belangrijke landschappelijke structuur die uitgebreid wordt met een soort vogelbosje. Daarnaast wordt voorjaarsbloeiend en besdragend inheems bosplantsoen toegevoegd, waardoor de sierwaarde naar het erf toe wordt vergroot.

Solitaire bomen zijn belangrijk in het beeld van een bosrand. Om dit beeld te versterken, worden 3 solitaire bomen aangeplant. Daarnaast wordt er een boomgaard gerealiseerd die het landelijk karakter versterkt en passend in de voor- en zijtuin is. De boomgaard bestaat uit een variatie aan hoogstam fruitbomen, die eveneens waardevol zijn voor bijen, vlinders en vogels.

De bloemenweide is een waardevolle aanvulling op het landschap. Naast een belevingswaarde heeft de bloemenweide een grote waarde voor vlinders en vogels.

3.2.3.2 Beeldkwaliteit

De betreffende kavel ligt op de hoek Raalterweg/Helhuizerweg in Holten. Met het toevoegen van bebouwing op deze plek wordt het bestaande lint mooi opgevuld en bestaat de mogelijkheid hoogwaardige woningbouw op een prominente plek te realiseren. Ons inziens wordt door deze toevoeging de ruimtelijke kwaliteit op deze plek aanzienlijk verhoogt. Door het opnemen van beeldkwaliteit streeft de gemeente Rijssen-Holten voor deze plek een hoogwaardige stedenbouwkundige / ruimtelijke en hoge beeldkwaliteit na. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage opgenomen bij de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten, rood voor rood Biesterij 2 – Raalterweg”. Hierdoor worden de uitgangspunten voor beeldkwaliteit gewaarborgd en door vertaald naar de regels.

Algemene uitgangspunten:

1. de woning wordt naar achteren geplaatst ten opzichte van de naastgelegen bebouwing, waardoor er een open ruimte ontstaat op de hoek Raalterweg – Helhuizerweg;
2. de berging/garage wordt op het achterterrein, nabij de inrit, gesitueerd;
3. de nokrichting van de woning staat haaks op de Raalterweg.

Ten aanzien van de massa van de woning zijn drie varianten in het beeldkwaliteitsplan opgenomen. In afbeelding 3.3 zijn uitsneden van deze drie varianten opgenomen.



Afbeelding 3.3: Uitsneden massastudies beeldkwaliteitsplan (Bron: Studio DaD)

Massastudie 1

De nokrichting van de woning is, net als de overige woningen aan de Raalterweg, haaks op de Raalterweg geprojecteerd. De kapvorm loopt door tot op het maaiveld langs belendende perceel en opent zich langs de Helhuizerweg. Hierdoor ontstaan er twee gezichten op deze hoeklocatie.

Ten aanzien van de materialisatie gelden de volgende uitgangspunten:

- **kap:** rietgedekt, gebakken pan in het rood of antraciet of zinken bedekking;
- **buitenmuren:** metselwerk wit, in grijstonen gekeimd of roodbruin aardse kleuren. Houtwerk in donkere antraciete kleur;
- **plinten:** donker metselwerk.

Gezamenlijk vormen de materialen een rustig en afgewogen kleurenpalet.

Massastudie 2

De nokrichting van de woning is, net als de overige woningen aan de Raalterweg, haaks op de Raalterweg geprojecteerd. De zijgevel kent (een) eigentijdse uitbouw(en), waardoor de hoeklocatie wordt benadrukt en uitgenut.

Ten aanzien van de materialisatie gelden de volgende uitgangspunten:

- **kap:** rietgedekt, gebakken pan in rood of antraciet of zinken bedekking;
- **buitenmuren:** metselwerk in wit, grijstonen gekeimd of roodbruin aardse kleuren. Houtwerk in donkere antraciete kleur;
- **plint:** donker metselwerk.

De materialen vormen tezamen een rustig en afgewogen kleurenpalet.

Massastudie 3

De nokrichting van de woning is, net als de overige woningen aan de Raalterweg, haaks op de Raalterweg geprojecteerd. Aan de zijgevel is een uitbouw gesitueerd met een kapvorm zodat er twee voorgevels ontstaan op deze hoeklocatie.

Ten aanzien van de materialisatie gelden de volgende uitgangspunten:

- **kap:** rietgedekt, gebakken pan in rood of antraciet of zinken bedekking;
- **buitenmuren:** metselwerk in wit, grijstonen gekeimd of roodbruin aardse kleuren. Houtwerk in donkere antraciete kleur;
- **plint:** donker metselwerk.

Gezamenlijk vormen de materialen een rustig en afgewogen kleurenpalet.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

De gemeente Rijssen-Holten heeft een parkeernota opgesteld waarin normen en voorwaarden voor parkeervoorzieningen zijn opgenomen. Deze parkeernota wordt gebruikt om de parkeerbehoefte te berekenen. Voor de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de cijfers uit de CROW-uitgave Toekomstbestendig parkeren (versie 381)

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

Functie: 'Wonen'
Woningtype: Koop, vrijstaand
Stedelijke zone: Buitengebied

3.3.2 Beoordeling

3.3.2.1 Raalterweg – hoek Helhuizerweg in Holten

De parkeerbehoefte per woning bedraagt op basis van bovenstaande uitgangspunten 2,4 parkeerplaatsen. Er wordt één woning gerealiseerd. Op basis van de gemeentelijke parkeernota moeten er in totaal ten minste 3 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Er worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast is er sprake van een woning met garage en oprit. Op basis van de parkeernota telt een dergelijke voorziening als 1 parkeerplaats mee. In totaal worden er dus 3 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee vormt het aspect parkeren geen belemmering.

Het nieuwe erf wordt via de achterkant met 1 in- en uitrit veilig op het onverharde deel van de Raalterweg ontsloten. De te realiseren compensatiewoning levert een totale verkeersgeneratie op van 8,2 vervoersbewegingen per weekdagemaal. De Raalterweg is dusdanig ingericht dat het de beperkte toename van verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af kan wikkelen.

3.3.2.2 Biesterij 2/2a in Rijssen

Ter plaatse van de slooplocatie komen de agrarische bedrijfsactiviteiten te vervallen. Hiervoor in de plaats worden enkel twee plattelandskamers gerealiseerd. Per saldo is daarmee geen sprake van een toename van

het aantal verkeersbewegingen. De bestaande in- en uitrit ontsluit het erf veilig op de Biesterij. Zoals in afbeelding 3.1 te zien is, is er voldoende ruimte op het erf om in de parkeerbehoefte te voorzien.

3.3.3 Conclusie verkeer en parkeren

Gelet op het vorenstaande zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

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 Opgaven van nationaal belang

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 Rijn (takken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvelddelta (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 (het NNN), 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 zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 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 er per saldo sprake is van een toevoeging van één woning. Toetsing aan de ladder is daarom niet noodzakelijk.

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

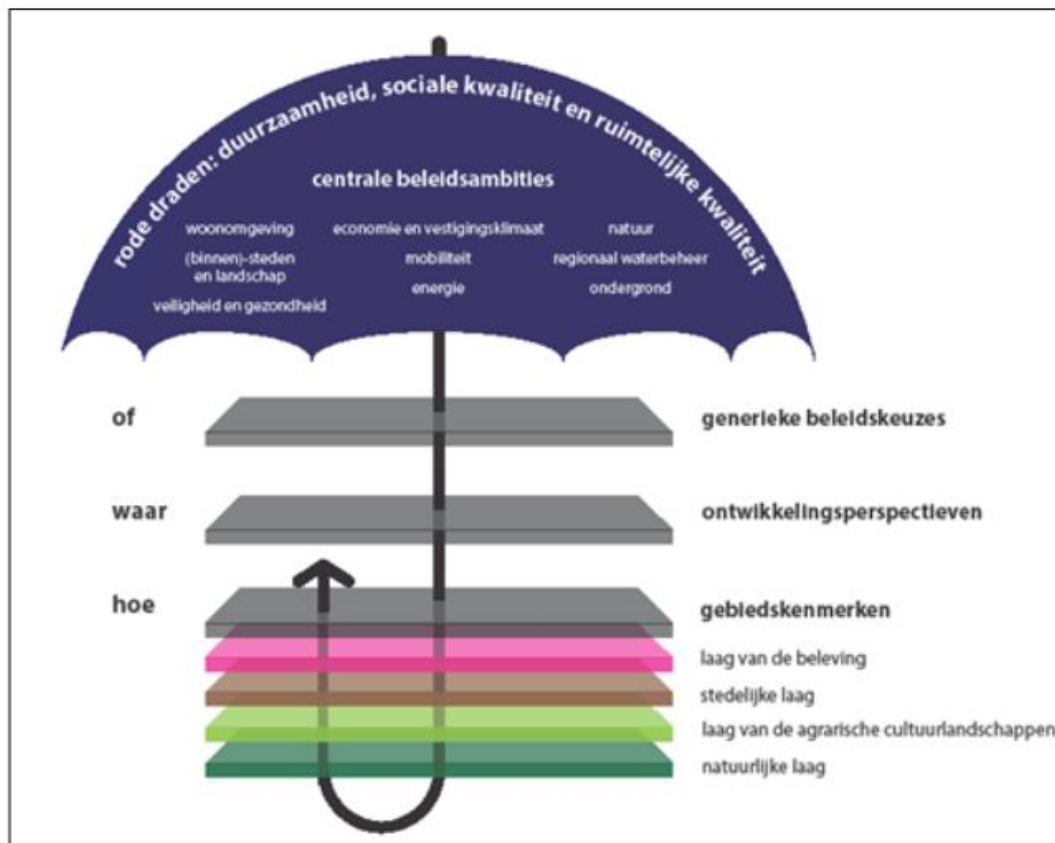
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3, 2.1.5 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. 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.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing aan artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening Overijssel

De rood voor rood ontwikkeling gaat uit van de sloop van voormalig agrarische bedrijfsbebouwing aan de Biesterij 2 in Rijssen, waarbij ter compensatie een woning aan de Raaltersstraat – hoek Helhuizerweg in Holten wordt gerealiseerd.

Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving, maar juist een afname. 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.

Artikel 2.1.6 lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing aan artikel 2.1.5 lid 1 en artikel 2.1.6 lid 1 van de omgevingsverordening Overijssel

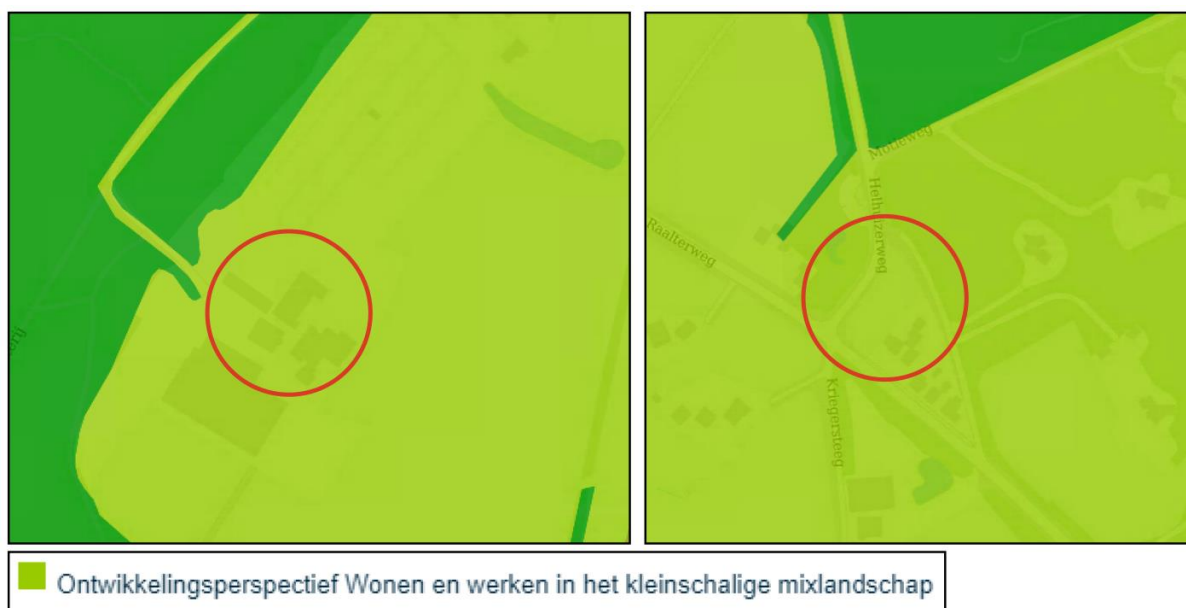
Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving van de gemeente Rijssen-Holten. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- de sloop van 1.290 m² landschapontsierende bebouwing;
- het saneren van asbest en overtollige erfverharding;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit door de sloop- en compensatielocatie landschappelijk in te passen (zie paragraaf 3.2.1 en paragraaf 3.2.2).

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan daarmee in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. De gewenste ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met artikel 2.1.5 en artikel 2.1.6 uit de omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin de locaties indicatief met de rode cirkel is aangegeven. De linker afbeelding betreft het plangebied aan de Biesterij 2/2a in Rijssen. Het plangebied aan de Raalterweg – hoek Helhuizerweg in Holten is in de rechterafbeelding weergegeven.



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.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Gebieden aangemerkt met dit ontwikkelingsperspectief zijn bedoeld voor een mix van functies. Het realiseren van een woning 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 en het realiseren van plattelandkamers geen belemmering met zich mee ten aanzien van omliggende (agrarische) functies, zoals blijkt uit hoofdstuk 5.

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

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen buiten stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Stedelijke laag' buiten beschouwing kan blijven aangezien deze waarden niet voorkomen in het plangebied. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de ‘laag van de beleving’, wordt ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

De “Natuurlijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’ en ‘Stuwwallen’. Onderstaand afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag”. De locaties zijn indicatief met de rode cirkel weergegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “Natuurlijke laag” (Bron: Provincie Overijssel)

‘Dekzandvlakte en ruggen’

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

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)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.

De verschillende stuwwallen in de provincie hebben zich in de loop van de tijd allemaal anders ontwikkeld. In de occupatiegeschiedenis zijn sommige stuwwallen betrekkelijk ongemoeid gelaten. Op andere kwamen grote en kleinere escomplexen tot ontwikkeling. De ambitie is het eigen karakter van iedere afzonderlijke stuwwal te behouden en te versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

Ten aanzien van de slooplocatie wordt opgemerkt dat de aanwezige landschapontsierende bebouwing gesloopt wordt en de locatie landschappelijk wordt ingepast. Dit zorgt voor een verbetering ten aanzien van de natuurlijke laag.

Wat betreft de locatie van de compensatiewoningen wordt het volgende opgemerkt. Deze locatie wordt eveneens landschappelijk ingepast conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Zo 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.

De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De locaties zijn op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ aangeduid met het gebiedstype ‘Oude hoevenlandschap’. In afbeelding 4.4 wordt dit weergegeven. Beide locaties zijn met rode cirkel weergegeven.



Afbeelding 4.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart ‘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 de zelfde 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 plaats vinden 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.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

De landschapsmaatregelen ter plaatse van de Biesterij 2/2a in Rijssen en de Raalterweg – hoek Helhuizerweg in Holten zijn gericht op het versterken van de landschappelijke waarden ter plaatse. Ten aanzien van de locatie Biesterij 2/2a vertaalt dit zich door het behouden en het versterken van bestaande groenstructuren. Ten aanzien van de locatie Raalterweg – hoek Helhuizerweg wordt de landelijke uitstraling versterkt door het plaatsen van erfgroen rond de woning en het plaatsen van enkele solitaire bomen. Daarnaast wordt de bestaande houtsingel openheid van het aanliggende landschap versterkt. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en bijlage 1 en 2.

De gewenste ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt 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, Neerdorp, Borkeld, Look, Holterberg, Holterbroek en Ligtenberg.

De bebouwing in het buitengebied wordt gekenmerkt 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 wordt genomen.

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 Toetsing van het initiatief aan de ‘Kadernota Landelijk gebied’

In voorliggend geval wordt een compensatiewoning gebouwd door deelname aan de Rood voor Rood-regeling. Het sluit aan op de toenemende vraag naar woningen in het buitengebied. Daarnaast is de ontwikkeling in overeenstemming met het gemeentelijk Rood voor Rood beleid (zie paragraaf 4.3.2). De ontwikkeling zorgt voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en landschappelijke inpassing van beide locaties. Omliggende (agrarische) bedrijven ondervinden geen hinder van de compensatiewoningen. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Gezien het voorgenoemde kan worden gesteld dat het initiatief voldoet aan de kaders zoals opgenomen in de ‘Kadernota Landelijk Gebied’.

4.3.2 Aanvulling Kadernota ‘Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied’

4.3.2.1 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.

4.3.2.2 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. Zoals in 1.4.2 is beschreven, ligt de compensatiekavel binnen het extensiveringsgebied. Daarmee is het voornemen passend binnen de reconstructiezonering. In paragraaf 5.5 wordt aangetoond dat omliggende bedrijvigheid niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd met voorliggend initiatief.

Sloopverplichting

Er zijn drie mogelijkheden om te voldoen aan de minimale sloopverplichting van 850 m²:

- Minimaal 850 m² wordt gesloopt op één locatie;
- Minimaal 850 m² wordt gesloopt op meerdere locaties (maximaal 3 locaties waarbij er per locatie minimaal 300 m² wordt gesloopt);
- Minimaal 650 m² wordt gesloopt op één locatie, voor de resterende 200 m² wordt een compensatiebedrag gestort in het gemeentelijke landschapsfonds.

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 sloopoppervlakte. De voormalige bedrijfswoningen met bijgebouwen van circa 440 m² maken geen deel uit van de te slopen bebouwing en tellen ook niet mee bij de te berekenen sloopoppervlakte.

In voorliggend geval wordt aan de Biesterij 2 in Rijssen een oppervlakte van 1.290 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt en wordt voldaan aan de minimale sloopverplichting van 850 m² voor een compensatiewoning. De overige 440 m² aan sloopmeters wordt ingezet in het rood voor rood project aan de Jeurlinksweg 18 in Holten.

De bestaande bijgebouwen (circa 440 m²) bij de woningen blijven behouden. De bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van opslag en sanitaire voorzieningen bij de minicamping en voor opslag van materieel voor het onderhouden van omliggende agrarische cultuurgronden en hebben dan ook een passende functie.

Compensatie bouwkael

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

- locaties in stedelijk gebied (bebouwde kom);
- direct aansluitend aan het stedelijke gebied, een buurtschap of lintbebouwing;

De locatie Biesterij 2-2a in Rijssen is als compensatielocatie voor de bouwkael uit Rood voor rood niet geschikt. Een dergelijke ontwikkeling naar woonbestemmingen beperkt belendende bedrijfsbestemmingen en -exploitaties in hun bedrijfsvoering. De afstanden tot de aan weerszijden gelegen bestemmingen zijn kleiner dan de richtafstanden als genoemd in de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG. Hierin worden minimale afstanden genoemd van bedrijven of milieubelastende functies en gevels van woningen.

De locatie Raalterweg – hoek Helhuizerweg is een geschikte locatie voor de compensatiewoning, omdat deze locatie aansluit op bestaande lintbebouwing.

Criteria compensatiewoning

De kavel is gelegen in het bestemmingsplan ‘Wonen Holten’ en heeft daar de bestemmingsplan ‘wonen’ zonder bouwmogelijkheid. Het is de bedoeling dat dit gebied (de Holterberg en de flanken) bij het nieuw op te stellen omgevingsplan voor het Buitengebied weer onder het regiem van dit bestemmingsplan terecht komt, dit omdat het functioneel en ruimtelijk gezien onderdeel is van ons Buitengebied. De regels van het bestemmingsplan Buitengebied-Rijssen-Holten worden van toepassing verklaard op dit plan gebied.

De betreffende kavel is gelegen op de hoek Raalterweg - Helhuizerweg in Holten. Met het toevoegen van bebouwing op deze plek wordt het bestaande lint mooi opgevuld en bestaat de mogelijkheid hoogwaardige woningbouw op een prominente plek te realiseren. Ons inziens wordt door deze toevoeging de ruimtelijke kwaliteit op deze plek aanzienlijk verhoogt.

Verankering in het bestemmingsplan

De Rood-voor-Rood regeling wordt planologisch vastgelegd in voorliggende herziening van het bestemmingsplan. De agrarische bedrijfsbestemming ter plaatse van de Biesterij 2/2a wordt gewijzigd in een wonen – VAB bestemming. Omliggende gronden worden voorzien van een bestemming ‘Erf – Groen’ en ‘Bos’. Ter plaatse van de compensatiewoning worden de gronden bestemd met de bestemming ‘Wonen – RVR’. Omliggende gronden worden bestemd als ‘Erf – Groen’ en ‘Bos’.

Financiële regeling

Bij Rood-voor-Rood vindt er een waardevermeerdering plaats door de toevoeging van een woonbestemming. Deze waardevermeerdering wordt gebruikt om de sloop van het complex, asbestsanering, landschappelijk inpassing en de bestemmingsplanprocedure te financieren. Om de totale investering te bepalen, wordt gebruikt gemaakt van de richtlijn “richtlijn investering kwaliteitsimpuls groene omgeving”. Deze richtlijn heeft als doel de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk en meetbaar te maken.

4.3.2.3

Gelet op het gestelde in paragraaf 4.3.2.2 wordt geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de Aanvulling Kadernota ‘Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied’.

4.3.3 Bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten”

4.3.3.1 Algemeen

De gemeente Rijssen-Holten heeft de beleidsnota Verblijfsrecreatie in het landelijk gebied middels een wijzigingsbevoegdheid doorvertaald in bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten” In voorliggend geval gaat het om artikel 28.7 sub b. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in het toekennen van de aanduiding ‘verblijfsrecreatie’ aan de bestemming ‘Wonen – VAB’ ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van plattelandskamers. In komende paragraaf wordt getoetst aan de gestelde voorwaarden.

4.3.3.2 Voorwaarden toevoegen plattelandskamers

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en aan de bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf’, de aanduiding verblijfsrecreatie toe te kennen ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van plattelandskamers met dien verstande dat:

1. Plattelandskamers uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwervingsgebied’ en ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’. *In voorliggend geval bevindt de locatie Biesterij 2/2a zich op gronden met de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’*
2. In afwijking van het bepaalde onder 1 geldt dat plattelandskamers ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied’ uitsluitend is toegestaan indien zij de landbouw niet frustreren. Deze regel is *niet van toepassing*
3. Plattelandskamers in bestaande bebouwing worden gerealiseerd. *De plattelandskamers worden in de bestaande bebouwing gerealiseerd.*
4. De oppervlakte van één plattelandskamer bedraagt niet meer dan 50 m², met dien verstande dat de totale oppervlakte niet meer dan 300 m² bedraagt. *De plattelandskamers hebben een oppervlakte van maximaal 50 m². Er worden twee plattelandskamers toegestaan. De totale oppervlakte is dan ook maximaal 100 m².*
5. Verhuur van plattelandskamers het gehele jaar mogelijk is, met dien verstande dat er geen gebruik mag zijn van permanente bewoning. *De plattelandskamers worden het gehele jaar verhuurd, zonder dat ze permanent bewoond worden.*
6. Het kamercomplex ruimtelijk, functioneel-technisch één geheel vormt met de overige bebouwing en dat wordt voldaan aan de redelijke eisen van welstand. *De plattelandskamers worden in bestaande bebouwing gerealiseerd en vormt daarmee ruimtelijk functioneel-technisch één geheel en voldoet aan de redelijke eisen van welstand.*
7. Het geheel landschappelijk wordt ingepast met gebiedseigen beplanting. *Zie paragraaf 3.2.2 en bijlage 1 bij deze toelichting voor de landschappelijke inpassing..*
8. de plattelandskamers geen belemmering opleveren voor de omliggende agrarische bedrijven. *In paragraaf 5.5 wordt geconcludeerd dat omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd worden.*
9. er geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische, landschappelijke en/of monumentale waarde, en daar waar mogelijk herstel van deze waarden. *De locatie wordt landschappelijk ingepast, waarbij de landschappelijke waarden ter plaatse worden versterkt. Zie hiervoor paragraaf 3.2.2. en bijlage 1 bij deze toelichting. Ten aanzien van cultuurhistorische en of monumentale waarden, wordt in paragraaf 5.7 geconcludeerd dat deze waarden niet worden aangetast.*
10. De plattelandskamers geen beperkingen opleveren voor ontwikkelingen in de omgeving. *Hiervan is geen sprake. Zie hiervoor paragraaf 5.5*
11. Parkeren plaatsvindt op eigen terrein en dat de parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast met gebiedseigen beplanting. *Hieraan wordt voldaan. Zie paragraaf 3.2 en 3.3 en bijlage 1 bij deze toelichting.*

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten”

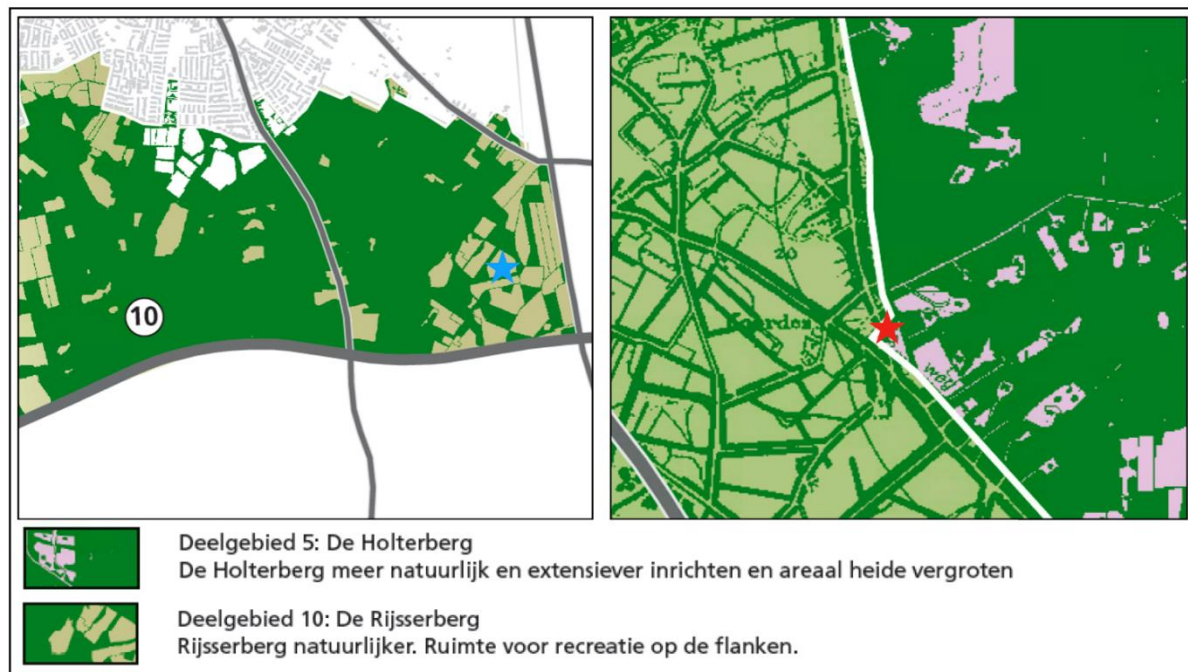
Het realiseren van twee plattelandskamers is, gelet op het gestelde in paragraaf 4.3.3, in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid in artikel 28.7 sub b van bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten”.

4.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.4.1 Algemeen

De gemeente Rijssen-Holten heeft een landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld (december 2007), waarin 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

landschapsontwikkelingsvisie, 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 specifieke deelgebieden. De locatie Biesterij 2/2a ligt in deelgebied ‘De Rijsserberg’. De locatie Raalterstraat – hoek Helhuizerweg ligt in deelgebied ‘Holterberg’. In afbeelding 4.5 zijn uitsneden van de visiekaart opgenomen. De locatie Biesterij 2/2a is met blauwe ster weergegeven. Locatie Raalterweg – hoek Helhuizerweg is met rode ster weergegeven.



Afbeelding 4.5: Uitsnede LOP Rijssen-Holten (Bron: gemeente Rijssen-Holten)

4.3.4.2 Deelgebied 5: De Holterberg

Behoud en versterken van de natuurfuncties in dit deelgebied staat centraal.

Opgaven voor deelgebied De Holterberg zijn:

- Vergroting van biodiversiteit door omvorming naaldbos naar loofbos;
- Bestaande heidegebieden vergroten;
- Versterken van de recreatieve relatie Holten-Holterberg;
- Het creëren of herstellen van zichtlijnen naar het omringende landschap

4.3.4.3 Deelgebied 10: De Rijsserberg

In dit deelgebied staat het verhogen van de ecologische waarde van het bos/natuurgebied centraal, alsmede ruimte bieden aan extensieve vormen van recreatie.

Opgaven voor deelgebied De Rijsserberg zijn:

- Versterken van de natuurfunctie van het bosgebied in samenghang met de flankgebieden;
- Behoud bestaande heideterreinen en terreinen met jeneverbessen;
- Realiseren van nieuw landgoed op het voormalige steenfabrieksterrein;
- Creëren van landschappelijke overgangen op de oostflank, in aansluiting op de landschapsplannen rond bedrijventerrein Enter;
- Versterken van de ecologische waarden en het landschapsbeeld van de aanwezige bosranden;
- Herinrichting van de omgeving van het ecoduct zodat de faunapassage over de A1 optimaal kan functioneren;

- In het bosgebied behoud van bestaande ‘bostuinen’ en het stimuleren van meer natuurlijk aangelegde (bos)tuinen bij (recreatie)woningen.

4.3.4.4 Toetsing van het initiatief aan het ‘Landschapsontwikkelingsplan’

De uitgangspunten zoals verwoord in het LOP, behorende bij deelgebieden 5 en 10, zijn als uitgangspunt genomen bij het opstellen van de landschappelijke verantwoording (bijlage 1) en het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 2). 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 gebracht met het landschapsontwikkelingsplan.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in dit hoofdstuk behandelde beleidsstukken.

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, ecologie en archeologie & cultuurhistorie

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en 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 voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

De geplande woning aan de Raalterweg wordt op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden 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 compensatiewoning ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Raalterweg en de Helhuizerweg. Buijvoets Bouw- en geluidsadvisering heeft daarom een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het gehele rapport is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. In de volgende alinea worden de belangrijkste conclusies uiteengezet.

De 48 dB geluidscontour van deze wegen ligt op 16 meter uit de wegas van de Raalterweg en op 15 meter uit de wegas van de Helhuizerweg. De 'Wonen – RVR' bestemming wordt zo gesitueerd dat deze buiten de 48 dB contour valt. Daarmee is er ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de compensatiewoning.

De gewenste plattelandskamers zijn geen geluidsgevoelige objecten en bevinden zich op grote afstand van de weg. Akoestisch onderzoek is voor de plattelandskamers dan ook niet noodzakelijk.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

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

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

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 optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

Sigma Bouw & Milieu heeft ter plaatse van de te realiseren plattelandskamers en de compensatiewoning een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage 4 en 5 bij deze toelichting gevoegd. In de volgende paragrafen wordt op de belangrijkste bevindingen ingegaan.

5.2.2 Onderzoeksresultaten Raalterweg – hoek Helhuizerweg

5.2.2.1 Grond

Op basis van zintuigelijke waarnemingen is in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Bovengrondmengmonsters MM1 en MM2 en ondergrondmengmonster MM3 bevat voor geen van de onderzochte stoffen een verhoging ten opzichte van de achtergrond- en/of detectiewaarde.

5.2.2.2 Grondwater

Het grondwater bevat ter plaatse van peilbuis 1 een verhoogd gehalte barium (zware metalen) ten opzichte van de streefwaarde. De tussenwaarde en bodemindexwaarde worden niet overschreden, waardoor er geen aanleiding bestaat voor het doen van nader onderzoek.

5.2.3 Onderzoekresultaten Biesterij 2

5.2.3.1 Grond

Op basis van zintuigelijke waarnemingen zijn in het opgeboorde materiaal plaatselijk baksteensporen waargenomen. Baksteenpuin is niet asbestverdacht. Er is verder eveneens geen asbestverdacht materiaal waargenomen op basis van zintuigelijke waarneming.

Zowel bovengrondmengmonster MM1 als ondergrondmengmonster MM2 bevat voor geen van de onderzochte stoffen een verhoging ten opzichte van de achtergrond- en/of streefwaarde.

5.2.3.1 Grondwater

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) ten opzichte van de streefwaarde. De tussenwaarden en bodemindexwaarde worden niet overschreden, waardoor er geen aanleiding is tot het doen van nader onderzoek.

5.2.4 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling

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: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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

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

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het 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 het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode lijn) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart. Links: Biesterij 2/2a. Rechts: Raalterweg (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat

doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

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

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als ‘gemengd gebied’. Bij ‘gemengde gebieden’ moet gedacht worden aan:

“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 richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

In voorliggend geval wordt ter plaatse van de Raalterweg een compensatiewoning gerealiseerd. Aan de Biesterij 2/2a is sprake van het planologisch omzetten van bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Deze woningen worden dan ook buiten beschouwing gelaten. Daarnaast worden twee plattelandskamers gerealiseerd.

Het plangebied aan de Raalterweg is aan te merken als een “rustige woonwijk”, gezien het feit dat het omliggende gebied voornamelijk bestaat uit woonpercelen en agrarische cultuurgronden. Er is dan ook sprake van functiescheiding.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen 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 ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woning hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In de directe nabijheid van de compensatiewoning bevindt zich een kleinschalige, onverharde parkeerterrein. Op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ heeft een dergelijke functie milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Gelet op de kleinschaligheid van de parkeergelegenheid, kan deze niet worden vergeleken met de parkeergelegenheid zoals aangegeven in de VNG-uitgave. In voorliggend geval kan dan ook uitgegaan worden van milieucategorie 1, waarbij een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid geldt. De compensatiewoning is op circa 20 meter van het parkeerterrein gelegen. Er wordt dus aan de richtafstand van 10 meter voldaan.

Gezien de ruime afstand tot overige milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.5.3 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Ecologie

5.6.1 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.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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.

Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.6.2.2 Natura 2000

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

In afbeelding 5.2 is de ligging van beide plangebieden (rode ster) ten opzichte van Natura 2000 gebieden weergegeven. Het plangebied Biesterij 2/2a bevindt zich op circa 1,3 kilometer van Natura 2000 gebied ‘Borkeld’. Het plangebied Raalterweg is op circa 380 meter van Natura 2000 gebied ‘Sallandse Heuvelrug’ gelegen. Gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden, de aard en omvang van de ontwikkelingen en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.6.2.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands 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.

In afbeelding 5.2 is de afstand tussen het plangebied (rode ster) en het dichtstbijzijnde NNN-gebied weergegeven. De locatie Biesterij 2/2a ligt op circa 20 meter van het dichtstbijzijnde NNN-gebied. Deelgebied Raalterweg ligt op circa 64 meter van het dichtstbijzijnde NNN-gebied. Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkelingen wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.



Afbeelding 5.2 Liggen Biesterij 2/2a (links) en Raalterweg (rechts) ten opzichte van Natura 2000 en NNN (Bron: Provincie Overijssel)

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

In voorliggend geval heeft Natuurbank Overijssel ter plaatse van het plangebied een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Zowel de slooplocatie als de nieuwbouwlocatie is hierbij onderzocht. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 van deze toelichting.

5.6.3.2 Resultaten quickscan natuurwaardenonderzoek

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

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).

5.6.4 Conclusie

Mits bezette vogelnesten niet negatief beïnvloed worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. In het kader van de zorgplicht moet voorkomen worden dat amfibieën in winterrust verstoord, verwond of gedood worden. Vanwege de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en de lokale invloedssfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 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.

5.7.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is er enkel ter plaatse van de compensatiewoning sprake van bodemverstoring. Deze gronden hebben op basis van het bestemmingsplan “Wonen Holten” een hoge en een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor gronden met een dergelijke verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen van respectievelijk 100 m² en 250 m². Deze waarden worden overschreden, waardoor er door Laagland Archeologie een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek – verkennende fase is uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

5.7.1.3 Onderzoekresultaten

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek wordt geconcludeerd dat de kans klein is dat het plangebied archeologische sporen bevat, afgezien van eventuele diepere grondsporen zoals paalkuilen en dergelijke. Dergelijke resten zijn met archeologisch booronderzoek niet op te sporen. In het plangebied is sprake van een AC-profiel (een moderne bouwvoor ligt direct op het ongeconsolideerde Pleistocene zand). Er zijn geen resten van plaggendecken of andere bodemhorizonten aangetroffen die erop wijzen dat de top van het oorspronkelijke Pleistocene zand nog intact is. Een eventueel archeologisch niveau is daarmee waarschijnlijk verdwenen.

Om deze reden wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 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 in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied kent, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

5.7.3 Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling en er is geen sprake van negatieve effecten op de aanwezige 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. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

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 beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

6.1.5 Gemeentelijk beleid

6.1.5.1 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).

6.1.5.2 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 aan de Raalterweg – hoek Helhuizerweg, de hoeveelheid lozing van hemel- en afvalwater zeer beperkt toe. In paragraaf 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

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Naar aanleiding van de watertoets heeft het waterschap aangegeven dat de korte procedure van toepassing is (zie bijlage 8). Het waterschap gaat akkoord met de plannen, mits er wordt voldaan aan de uitgangspunten in de standaard waterparagraaf.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Op locatie Biesterij 2/2a in Rijssen is er sprake van een afname van het verhard oppervlak. Op locatie Raalterweg – hoek Helhuizerweg in Holten is er sprake van een toename van het verharde oppervlak. Deze toename bedraagt minder dan 1.500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Ten aanzien van het afvalwater, worden de compensatiewoningen in het plangebied aangesloten op de bestaande riolering. Op zowel de sloop- als de compensatielocatie zal hemelwater niet worden afgevoerd via de bestaande (druk)riolering, maar binnen het plangebied worden geïnfiltreerd.

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft 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 (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: hierin is aangegeven op welke punten burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen aan te realiseren bouwwerken, ter voorkoming van onevenredige aantasting van omliggende gronden;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: hierin wordt specifiek voor die bestemming aangegeven welk gebruik in strijd is met de bestemming;

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 staat beschreven welke algemene bouwregels van toepassing zijn.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 12)
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. Daarnaast is de landschappelijke inpassing van beide locaties middels een voorwaardelijke verplichting 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 de overige regels zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van de wettelijke regelingen waarin naar verwezen wordt en de status van sectorale bestemmingsplannen in relatie tot onderliggend bestemmingsplan. Daarnaast zijn er regels met betrekking tot parkeren 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 slotregels 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. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Bos (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van bestaande en aan te leggen groenvoorzieningen. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor bos en/of dichte beplantingsstroken en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden.

Groen – Erf (Artikel 4)

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, de bestaande paardijk, de bestaande minicamping ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – minicamping’ 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. Expliciet is benoemd dat overkappingen niet zijn toegestaan.

Wonen - RvR (Artikel 5)

Ter plaatse van de compensatiewoning is een bestemmingsvlak met de bestemming ‘Wonen - RvR’ opgenomen. 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. De woning dient vrijstaand en in overeenstemming met het opgestelde beeldkwaliteitsplan gebouwd te worden. 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. De nokrichting van de woning moet haaks op de Raalterweg staan.

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

Wonen – VAB (Artikel 6)

Ter plaatse van het perceel Biesterij 2/2a is de bestemming ‘Wonen – VAB’ opgenomen. De voor ‘Wonen – VAB’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen, landschappelijke inpassing, bed & breakfast in de woning, twee plattelandskamers, inpandige opslag, stalling en sanitaire voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein, tuinen, erven en bijbehorende gebouwen en voorzieningen.

Per bestemmingsvlak mogen twee woningen worden gebouwd. De woning dient vrijstaand te worden gebouwd, tenzij de woningen in de huidige situatie niet vrijstaand gebouwd zijn. 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. De nokrichting van de woning moet haaks op de Raalterweg staan.

De bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan, waarbij per woning maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan en maximaal 240 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan ten behoeve van het kleinschalige kampeerterrein, de plattelandskamers en de stalling van materiaal en materieel ten behoeve van het beheer van omliggende cultuurgronden. Voor plattelandskamers geldt dat deze uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – plattelandskamers’ gerealiseerd mogen worden. Er mogen maximaal twee plattelandskamers van 50 m² worden gerealiseerd.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog (Artikel 7)

De voor ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog’ aangewezen gronden 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. Bij bouwwerken en projecten met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 meter is een omgevingsvergunning benodigd.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog (Artikel 8)

De voor ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog’ aangewezen gronden 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. Bij bouwwerken en projecten met een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 0,5 meter is een omgevingsvergunning benodigd.

Waarde – EHS (Artikel 9)

De voor ‘Waarde – EHS’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de natuur- en landschapswaarden.

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. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

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

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

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2 en bijlage 8 bij deze toelichting.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat de zienswijzetermijn is afgelopen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Landschappelijke verantwoording Biesterij 2

Bijlage 2 Ruimtelijk kwaliteitsplan Raalterweg – hoek Helhuizerweg

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek Raalterweg

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek Biesterij 2

Bijlage 6 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 7 Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek

Bijlage 8 Standaard waterparagraaf