

Bestemmingsplan
Buitengebied Holten, rood voor rood,
Helhuizerweg 42 - Maneschijnsweg 16

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan
*“Buitengebied Holten, rood voor rood, Helhuizerweg 42 -
Maneschijnsweg 16”*

Plannaam: Buitengebied Holten, rood voor rood, Helhuizerweg 42 - Maneschijnsweg 16
IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPB2019010-0301
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: December 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	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	MANESCHIJNSWEG 16, HOLTEN	10
2.2	HELHUIZERWEG 42, HOLTEN	11
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	INLEIDING	13
3.2	GEWENSTE SITUATIE	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN	16
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	28
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	34
5.1	GELUID	34
5.2	BODEMKWALITEIT	35
5.3	LUCHTKWALITEIT	36
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	37
5.5	MILIEUZONERING	39
5.6	GEUR.....	41
5.7	ECOLOGIE	42
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	44
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	46
6.1	VIGEREND BELEID.....	46
6.2	WATERPARAGRAAF	47
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	49
7.1	INLEIDING	49
7.2	OPZET VAN DE REGELS.....	49
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	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN MANESCHIJNSWEG 16	56

BIJLAGE 2	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN HELHUIZERWEG 42	57
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	58
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	59
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	60

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten, ter plaatse van de Maneschijnsweg 16 te Holten bevindt zich een agrarisch bedrijfsterrein. De huidige eigenaren hebben niet de intentie om de huidige agrarische bedrijfsactiviteiten voort te zetten. De bedrijfsgebouwen verliezen hiermee hun functie, waardoor op termijn de staat van deze bebouwing zal verslechteren, met verpaupering als gevolg.

De eigenaren zijn voornemens om ter plaatse de huidige bedrijfswoning (met aangebouwd bijgebouw) in gebruik te nemen als reguliere woning en willen één stal opknappen om daar hobbymatig hun paarden te stallen. Voor de overige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (circa 970 m²) is het voornemen om deze te slopen en de sloopmeters in te zetten voor Rood-voor-Rood. Zodoende wordt het recht op één compensatiewoning verkregen.

Het perceel aan de Maneschijnsweg 16 leent zich niet als compensatiekavel voor een extra woning. Het perceel is onvoldoende groot en ongunstig verkaveld om een ruimtelijke kwaliteitsslag te kunnen bewerkstelligen. Aan de Helhuizerweg 42 te Holten is echter een locatie gevonden om de sloopmeters in te zetten.

Ter plaatse van de Helhuizerweg 42 te Holten, eveneens gelegen in het buitengebied, bevindt zich een perceel met een recreatiewoning. De eigenaren van het betreffende perceel zijn voornemens om de recreatiewoning uit te breiden tot een volwaardige woning. Met het inzetten van de sloopmeters van de locatie aan de Maneschijnsweg 16 is er sprake van een balans tussen de ruimtelijke kwaliteitsverbetering en de geboden ontwikkelingsruimte.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat in hoofdlijnen uit:

- Slopen van 970 m² aan bebouwing aan Maneschijnsweg 16;
- Behouden van de bedrijfswoning met bijgebouw en het opknappen van een stal ten behoeve van hobbymatig houden van paarden aan de Maneschijnsweg 16;
- Het recht op een compensatiewoning verkregen uit de sloopmeters van de Maneschijnsweg 16 inzetten ten behoeve van het regulier mogen bewonen van de recreatiewoning aan de Helhuizerweg 42 en deze te verbouwen tot een volwaardige woning.

Naast het bovenstaande worden beide percelen op een landschappelijk adequate wijze ingepast in de omgeving. Het voornemen resulteert in een aanzienlijke kwaliteitsimpuls voor het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten.

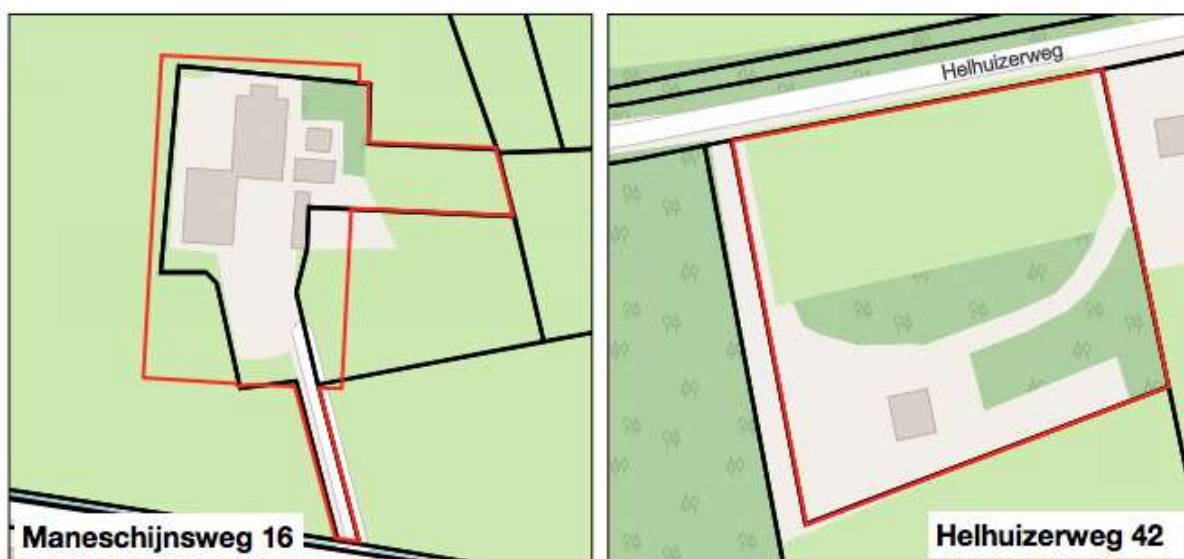
De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequaat juridisch-planologisch kader voor beide locaties. Hierbij wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten en bestaat uit twee locaties, de Maneschijnsweg 16 en de Helhuizerweg 42 te Holten. In afbeeldingen 1.1 en 1.2 is de ligging van het plangebied respectievelijk ten opzichte van de kern Holten (rode sterren) en de directe omgeving (rode belijning) weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Holten (Bron: ArcGIS)



Afbeelding 1.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan: “Buitengebied Holten, rood voor rood, Helhuizerweg 42 – Maneschijnsweg 16” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPB2019010-0301) en een renvooi;
- regels.

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

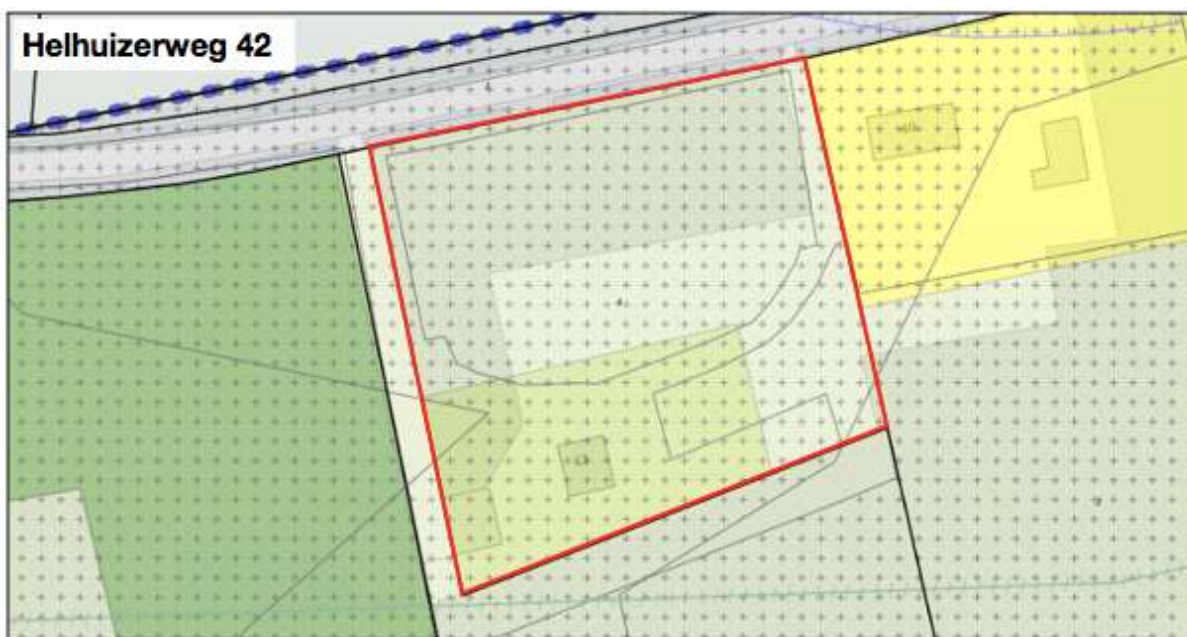
1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de planbegrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten” dat door de gemeenteraad op 1 november 2012 is vastgesteld. In afbeeldingen 1.3 en 1.4 zijn een uitsneden van het geldende bestemmingsplan per locatie weergegeven. Het plangebied is met de rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten” Maneschijnsweg 16 (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 1.4 Uitsnede geldend bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten” Helhuizerweg 42 (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Opgemerkt wordt dat ter plaatse van het plangebied tevens het 'Parapluplan parkeernormen' en het voorbereidingsbesluit 'beschermde houtopstanden buiten de bebouwde kom Wet natuurbescherming' geldt. In het vorenstaande zijn respectievelijk de parkeerregels en de regels met betrekking tot houtopstanden toegevoegd aan de regels die gelden in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. Hierna worden deze regels niet nader toegelicht, maar hier wordt wel rekening mee gehouden in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Het plangebied bestaat uit twee plandelen, namelijk de locaties aan de Maneschijnsweg 16 en de Helhuizerweg 42. Hierna volgt per plandeel een opsomming van de geldende bestemmingen en aanduidingen. Vervolgens wordt per bestemming en aanduiding ingegaan op de (relevante) geldende regels.

1.4.2.1 Maneschijnsweg 16

Ter plaatse van het plandeel aan de Maneschijnsweg 16 gelden de bestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog' en 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog'. Tevens gelden de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

1.4.2.2 Helhuizerweg 42

Ter plaatse van het plandeel aan de Helhuizerweg 42 gelden de bestemmingen 'Agrarische met waarden – Landschap' en 'Recreatie – Recreatiewoning' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – EHS' en 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog'. Tevens geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

1.4.2.3 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Bestemming 'Agrarisch'

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde opslag van veevoer, mest en agrarische producten. Vorenstaande is wel toegestaan indien dit binnen 50 meter van het agrarisch bouwvlak plaatsvindt. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor het weiden van vee, akkerbouw, vollegrondstuinbouw en het behoud van landschappelijke waarden.

Bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'

Overeenkomstig met de bestemming 'Agrarisch', zijn de voor 'Agrarisch met waarden – Landschap' aangewezen gronden onder andere bestemd voor het uitoefenen van het agrarisch bedrijf, akkerbouw en vollegrondstuinbouw. Tevens zijn deze gronden bestemd voor het behoud en het herstel van de landschappelijke waarden. Deze komen in uitdrukking in de openheid van het landschap of kleinere natuurelementen.

Doordat het plangebied (ter plaatse van de Helhuizerweg 42) eveneens ligt binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', gelden er aanvullende afwijkingsregels.

Bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'

De voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf met daarbij behorende gebouwen (niet zijnde rijhallen), bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzieningen, beplanting, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven, agrarische gronden en bedrijfswoningen. Per bestemmingsvlak is één agrarisch bedrijf en één bedrijfswoning toegestaan.

Doordat in het plangebied (ter plaatse van de Maneschijnsweg 16) tevens de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' geldt, zijn aanvullende afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden van toepassing.

Bestemming 'Recreatie – Recreatiewoning'

De voor 'Recreatie – Recreatiewoning' aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatief verblijf in recreatiewoningen. Per bestemmingsvlak is één vrijstaande recreatiewoning toegestaan. Ook gelden een aantal voorwaarden voor de omvang van de recreatiewoning. Permanente bewoning van de recreatiewoning is verboden.

Archeologische dubbelbestemmingen

De gronden met de diverse archeologische dubbelbestemmingen zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor het behoud van een archeologisch terrein met een bepaalde archeologische waarde, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen, met dien verstande dat de kwaliteit van het archeologisch terrein van primaire betekenis is.

Dubbelbestemming 'Waarde – EHS'

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, met dien verstande dat voor deze ontwikkelingen in een inrichtings- en beheersvisie de natuurontwikkeling is uitgewerkt, passend binnen het natuurgebiedsplan van de provincie.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' geldt dat die gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens bestemd zijn voor het behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening en voor de waterhuishouding, met daarbij behorende bouwwerken.

1.4.3 Strijdigheid

Het bewonen van de bedrijfswoning aan de Maneschijnsweg 16 als een reguliere woning en het in gebruik nemen van het perceel aan de Helhuizerweg 42 als woonperceel, is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Rijssen-Holten beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Maneschijnsweg 16, Holten

De locatie Maneschijnsweg 16 ligt op circa 4 kilometer afstand van de kern van Holten. De functionele structuur van de omgeving bestaat uit een beperkte functiediversiteit. Rondom het plangebied bevinden zich agrarische bedrijfspercelen, bedrijfspercelen, woonpercelen en agrarische cultuurgrond.

De locatie zelf wordt nagenoeg geheel begrensd door agrarische cultuurgrond. Daar waar het perceel aansluit op de Maneschijnsweg, vormt de betreffende weg de begrenzing.

De huidige situatie van het plangebied wordt weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie Maneschijnsweg 16 (Bron: Provincie Overijssel)

Op het perceel staan naast de huidige (bedrijfs)woning met aangebouwde voormalige rundveeststal, een ligboxenstal, welke is verbouwd tot paardenstallen, kalverstal, en een jongveeststal met berging. De totale oppervlakte bedrijfsbebouwing bedraagt circa 1.600 m².

Het erf is aan de zuidzijde door middel van een in- en uitrit ontsloten op de Maneschijnsweg. In afbeelding 2.2 zijn foto's van de huidige situatie op het perceel opgenomen.



Afbeelding 2.2 Huidige situatie Maneschijnsweg 16 (Bron: Natuurbank Overijssel)

2.2 Helhuizerweg 42, Holten

De locatie Helhuizerweg 42 ligt op circa 5 kilometer afstand ten noorden van de kern Holten. De functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit verspreid gelegen woonpercelen en enkele agrarische bedrijfspelden.

De locatie zelf wordt aan de noordzijde begrensd door de Helhuizerweg. Aan de westzijde vormt een woonperceel (nr. 40) de begrenzing. Aan de overige zijden zijn agrarische cultuurgronden gelegen.

De huidige situatie van het plangebied wordt weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.3.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto huidige situatie Helhuizerweg 42 (Bron: Provincie Overijssel)

De bebouwing op het perceel bestaat uit een recreatiewoning en een tweetal bijgebouwen. Voor het overige is de locatie ingericht als tuin en als grasland. Het erf is aan de noordzijde door middel van een in- en uitrit ontsloten op de Helhuizerweg. In afbeelding 2.4 is de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.4 Huidige situatie Helhuizerweg 42 (Bron: Natuurbank Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

De eigenaren van het agrarische bedrijfsperceel aan de Maneschijnsweg 16 zijn voornemens de agrarische bedrijfsactiviteiten te staken. De eigenaren willen ter plaatse de huidige bedrijfswoning met aangebouwd bijgebouw in gebruik nemen als reguliere woning. Daarnaast is het de bedoeling om één van de stallen op te knappen ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden. De overige circa 970 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen vervolgfunctie en wordt gesloopt.

Op basis van de door de gemeente Rijssen-Holten vastgestelde kadernota 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' en de aanvulling hierop, kan hiermee het recht op één compensatiewoning worden verkregen. Het perceel aan de Maneschijnsweg 16 leent zich echter niet als compensatiekavel voor een extra woning. Het perceel is onvoldoende groot en ongunstig verkaveld om een ruimtelijke kwaliteitsslag te kunnen bewerkstelligen.

De eigenaren van het perceel aan de Helhuizerweg 42 in Holten willen de ter plaatse aanwezige recreatiewoning verbouwen en in gebruik nemen als reguliere woning. Om vorenstaande mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de sloopmeters afkomstig van de locatie aan de Maneschijnsweg 16.

Tot slot worden beide percelen landschappelijk ingepast.

3.2 Gewenste situatie

3.2.1 Uitgangspunten

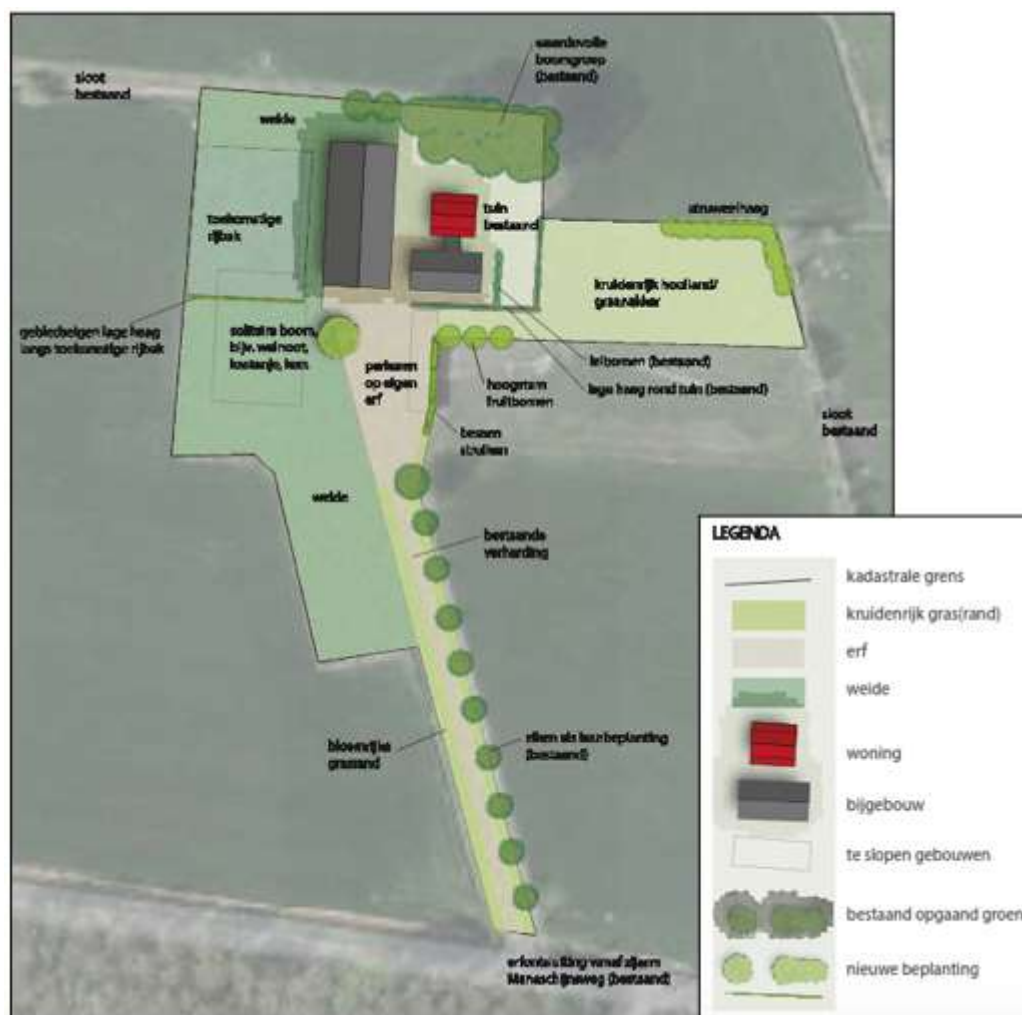
In het kader van de voorgenomen rood voor rood-ontwikkeling worden de onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

- Slopen van 970 m² aan bebouwing aan Maneschijnsweg 16 te Holten;
- Behouden en herbestemmen van de bedrijfswoning met bijgebouw (145 m²) ten behoeve van reguliere bewoning en het opknappen van een stal (485 m²) ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden aan de Maneschijnsweg 16;
- Het recht op een compensatiewoning verkregen uit de sloopmeters van de Maneschijnsweg 16 inzetten ten behoeve van het regulier mogen bewonen van de recreatiewoning aan de Helhuizerweg 42 en deze te verbouwen tot een volwaardige woning met een maximale inhoudsmaat van 1.000 m³;
- Het realiseren van bijgebouwen ter plaatse van de Helhuizerweg 42 met een maximum oppervlak van 150 m².
- sanering van asbest en overtollige erfverharding;
- de Maneschijnsweg 16 en de Helhuizerweg 42 zorgvuldig landschappelijk inpassen.

Hierna wordt voor de locatie aan de Maneschijnsweg 16 en de Helhuizerweg 42 ingegaan op de toekomstige erfinrichting en de inspanningen die worden verricht ten aanzien van de landschappelijke inpassing van beide locaties.

3.2.2 Erfinrichting Maneschijnsweg 16, Holten

BURO JET heeft voor de locatie Maneschijnsweg 16, de slooplocatie in Holten een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Het kwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. Hierin zijn alle uitgangspunten vanuit de initiatiefnemers en het geldende beleid verwerkt. Het erfinrichtingsplan is weergegeven in afbeelding 3.1 en wordt aansluitend toegelicht.



Afbeelding 3.1 Erfinrichting Maneschijnsweg 16 (Bron: BURO JET)

Door het verwijderen van de grote landschapsontsierende schuren wordt het erf verkleind, maar er blijft voldoende bebouwing over voor een 'erfeenheid'. Door toevoegen van erf- en perceelgroen ontstaat een compacte erfeenheid, passend in het kleinschalige landschap.

Waardevolle groenelementen als de boomgroep in het noorden van het perceel en de reeds aangeplante laanbeplanting blijven behouden. Erf- en perceelgroen wordt aangevuld met een struweelhaag, fruitbomen, haag van bessenstruiken en een solitaire boom.

De hele westkant van het perceel wordt grasland/paardeweide met in de toekomst een paardenbak. In de bestaande schuur komt de stalruimte voor de paarden. In verband met het aanzicht vanaf de toegangsweg komt aan de zuidelijke kant van de toekomstige paardenbak een inheemse haag.

Ten behoeve van het versterken van landschappelijke waarden komt er aan de oostkant een kruidrijk hooiland met langs de noordoosthoek een struweelhaag. Dit versterkt het kleinschalige karakter, geeft privacy en versterkt de natuur- en belevingswaarde. Vanaf de Maneschijnsweg blijft de erfbebouwing deels zichtbaar.

De natuur- en belevingswaarde wordt, naast de aanleg van een bloemrijk hooiland, tevens versterkt door een bloemrijk graslint langs de eigen toegangsweg en onder de laanbomen.

3.2.3 Erfinrichtingsplan Helhuizerweg 42, Holten

Ook voor de locatie aan de Helhuizerweg 42 is door BURO JET een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Het kwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Hierin zijn alle uitgangspunten vanuit de

initiatiefnemers en het geldende beleid verwerkt. Het erfinrichtingsplan is weergegeven in afbeelding 3.2 en wordt aansluitend toegelicht.



Afbeelding 3.2 Erfinrichtingsplan Helhuizerweg 42 (Bron: BURO JET)

Het bouwkveld, liggend in een jong heideontginningslandschap op een stuwwal, wordt een recreatiewoning omgevormd tot een woonerf passend in de verspreide bebouwing langs de Helhuizerweg. De nieuwe woning wordt het hoofdgebouw op het erf. De oorspronkelijke recreatiewoning wordt hierin geïntegreerd. Bijgebouwen zijn hieraan ondergeschikt qua uitstraling.

De woning heeft een eigen bestaande erfentoesluiting vanaf de Helhuizerweg. Dit is de hoofdentree naar het erf en mag ook deze uitstraling hebben. Geschikt hiervoor zijn grove klinkers, zoals veelal toegepast in de omgeving of een halfverharding.

Parkeren gebeurt op het eigen perceel, in aansluiting op de erfentoesluiting. Bij voorkeur wordt het parkeerdeel voorzien van grastegels of halfverharding om grote aaneengesloten delen verharding te voorkomen.

De nieuwe beplanting zorgt voor variatie en natuurwaarde en vervangt het verwaarloosde bosje van voornamelijk naaldbomen en opschot. Gezonde en nog goed uitziende sparren, eiken en beuken kunnen behouden blijven. Een struweelhaag tussen plangebied en aanliggend woonperceel biedt privacy.

Vogelbosje

Het vogelbosje is een erfbosje met voornamelijk besdragende heesters. Het vogelbosje geeft het bestaande gemengde bosje meer body en voorkomt zicht op nieuwe bebouwing vanaf buurtperceel. Daarnaast geeft het een impuls aan het gevarieerde landschapsbeeld en versterkt het de natuurwaarde.

Solitaire bomen

Solitaire bomen zijn kenmerkend in het erfbeeld. Vooral mooi in een bosrijk landschap, waar dicht bij elkaar staande bomen elkaar concurreren.

Hoogstamboomgaard

De boomgaard versterkt het landelijke karakter en is passend in de voortuin. Gekozen kan worden uit een variatie aan hoogstam fruitbomen (appel, peer, kers, pruimen, walnoot). Oude rassen zijn minder ziektegevoelig, zodat geen bestrijdingsmiddelen nodig zijn. Fruitbomen zijn waardevolle bomen voor bijen, vlinders en vogels.

Struweelhaag

Een struweelhaag bestaat uit 1 rij besdragende heesters die breed uit mogen groeien en zo een brede volle haag geven. Wanneer de hagen te breed worden kunnen ze, het liefst in fasen, tot de grond teruggesnoeid worden. Een bloemenweide is een waardevolle aanvulling in het landschap. Het heeft naast beleevingswaarde een grote waarde voor de natuur, zoals voor vlinders en bijen.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Rijssen-Holten (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6

3.3.2 Beoordeling

Ter plaatse van de compensatiekavel (Helhuizerweg 42) wordt rondom de woning voldoende ruimte gecreëerd voor het parkeren van 2 à 3 auto's. Dit is weergegeven in afbeelding 3.2. Ten behoeve van de bereikbaarheid van de compensatiekavel wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitrit ontsloten op de Helhuizerweg.

In de nieuwe situatie heeft de woning aan de Helhuizerweg 42 een verkeersaantrekkende werking van gemiddeld circa 8 verkeersbewegingen per (werk)dag. De Helhuizerweg kan, gezien de opzet van de weg, dit aantal verkeersbewegingen gemakkelijk verwerken. In verhouding zal het aantal verkeersbewegingen overigens nauwelijks toenemen, aangezien ter plaatse in de huidige situatie een recreatiewoning aanwezig is.

Ter plaatse van de Maneschijnsweg 16 zal enkel sprake zijn van het (planologisch) verwijderen van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse zal daarom sprake zijn van een afname van de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie. Overigens beschikt dit perceel over ruim voldoende ruimte om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde

knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

In voorliggend geval is sprake van een functiewijziging van een agrarisch perceel en een perceel met een recreatieve bestemming. Voor beide percelen wordt de functie gewijzigd naar een woonfunctie, waarbij planologisch sprake is van een toevoeging van 1 zelfstandige woning (recreatiewoning naar reguliere woning). Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of – generieke beleidskeuzes

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

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

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

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

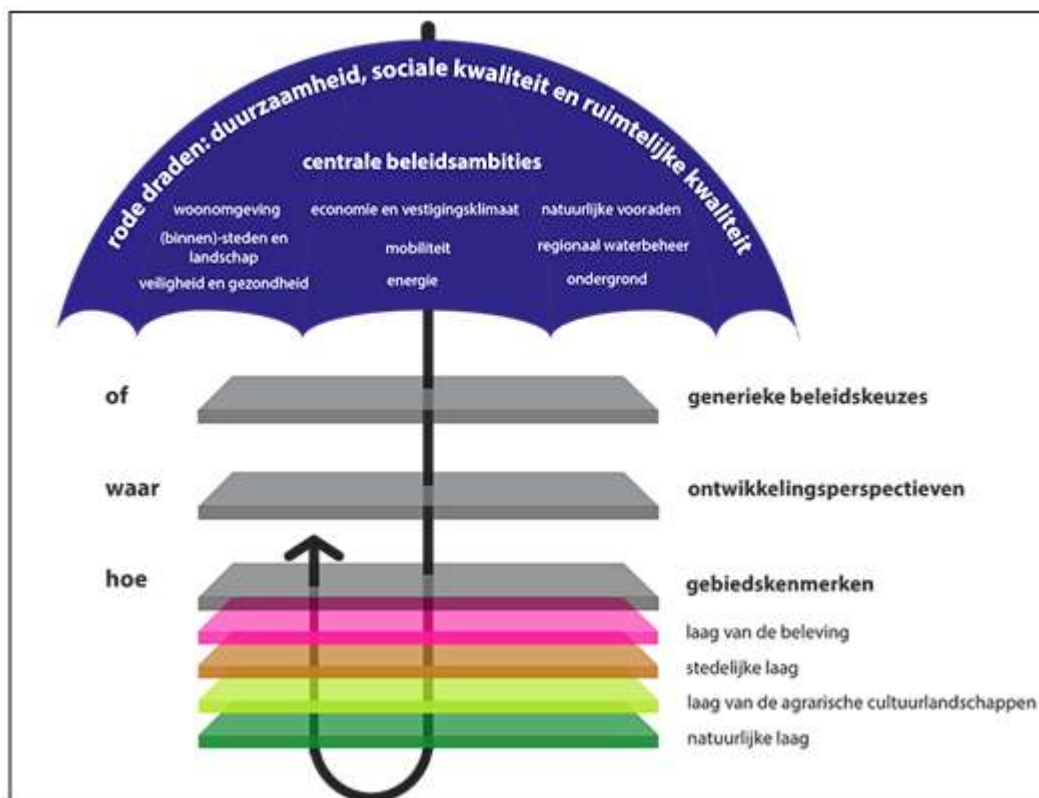
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes ‘Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’, ‘Ruimtelijke kwaliteit’, ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’, de regels met betrekking tot functieverandering van verblijfsrecreatie en de regels met betrekking tot grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden relevant. De artikelen 2.1.3, 2.1.5, 2.1.6, 2.2.2, 2.12.4, 2.13.3, 2.13.4 en 2.13.5 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De Rood voor Rood ontwikkeling gaat uit van sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, waarbij op een andere locatie een recreatiewoning mag worden verbouwd tot reguliere woning.

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 landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1 en 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:

- sloop van 970 m² landschapsontsierende bebouwing en het opknappen van de bestaande stal;
- sanering van erfverharding en voorzieningen;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2), door de sloop- en bouwlocatie conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

Artikel 2.2.2 lid 1: Realisatie nieuwe woningen

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voor de te realiseren woning aan de Helhuizerweg 42 zijn reeds kopers gevonden. De woning zal dan ook niet op de woningmarkt verschijnen. Aangezien er al concrete gegadigden zijn voor de woning, is voldoende aangetoond dat sprake is van behoefte naar de te realiseren woning. De woning aan de Maneschijnsweg 16 wordt reeds bewoond. Een nadere onderbouwing naar de behoefte is niet noodzakelijk. Artikel 2.2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel verzet zich niet tegen het voornemen.

Artikel 2.12.4:

Lid 1

Bestemmingsplannen voorzien niet in wijziging van geldende bestemmingsplannen waarbij aan een recreatiewoning die op dat moment als zodanig is bestemd, een woonbestemming wordt toegekend.

Lid 2

In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan aan een recreatiewoning een woonbestemming worden toegekend, indien wordt voldaan aan een van de volgende voorwaarden:

- de recreatiewoning werd vóór of op 31 oktober 2003 permanent bewoond en deze permanente bewoning is sindsdien onafgebroken voortgezet, of
- op de gronden van de recreatiewoning rust krachtens een onherroepelijk bestemmingsplan op 12 april 2017 objectgebonden overgangsrecht op grond waarvan de recreatiewoning voor permanente bewoning mag worden gebruikt;

en indien wordt voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- er kan worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 voor (bestaande) reguliere woningen;
- er kan worden voldaan aan de relevante milieuregelgeving; en
- de bouw mogelijkheden binnen de te realiseren woonbestemming zijn niet ruimer dan nodig is voor de invulling van de huidige woonfunctie.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.12.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

In het voorliggende geval is Lid 2 niet van toepassing. Het voornemen is om aan de Helhuizerweg 42 het bouwrecht van een compensatiewoning (verkregen uit het rood voor rood beleid) in te zetten. Hierbij vindt een functiewijziging plaats: van recreatie naar wonen. Het bouwrecht van de compensatiewoning wordt verkregen door de sloop van bebouwing in het kader van Rood voor Rood. In voorliggend geval is sprake van het opheffen van de recreatiebestemming en het toekennen van een woonbestemming in het kader van Rood voor Rood. Dit betreft een nieuw verkregen woonbestemming, waardoor artikel 2.12.4 van de Omgevingsverordening niet van toepassing is.

Artikel 2.13.3:

Grondwaterbeschermingsgebieden in intrekgebieden

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

Artikel 2.13.4:

Niet-risicovolle functies in grondwaterbeschermingsgebieden

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 kunnen in grondwaterbeschermingsgebieden ook nieuwe niet-risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe.

Artikel 2.13.5:

Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden

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

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikelen 2.13.3, 2.13.4 en 2.13.5 zijn hierna opgenomen:

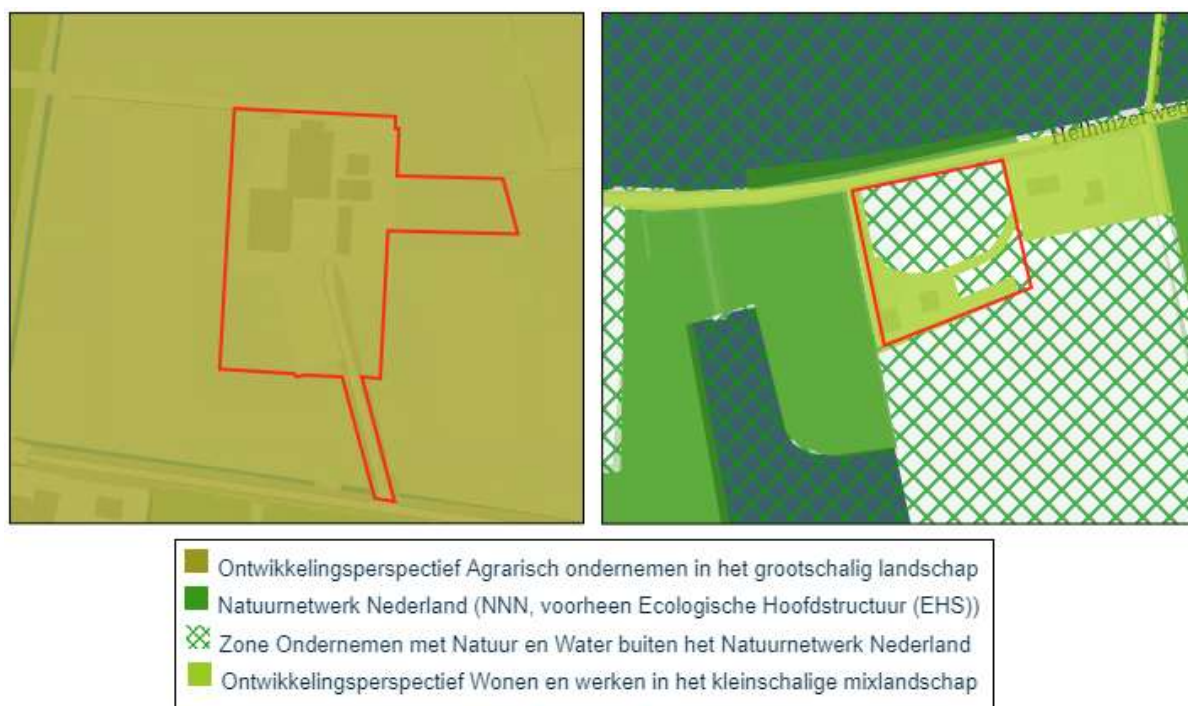
- niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- harmonieerende functies: functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning.
- grote en grootschalige risicovolle functies: functies die gelet op de risico's voor de grondwaterkwaliteit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

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.13.3, 2.13.4 en 2.13.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval ligt enkel het plandeel aan de Maneschijnsweg 16 binnen het grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied. Zoals beschreven wordt een agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonbestemming (Wonen – VAB) en diverse bebouwing gesloopt. Gezien de functiewijziging wordt op voorhand gesteld dat wordt voldaan aan het stand-stillprincipe, waarbij zelfs een verbetering te verwachten valt. Bovendien wordt een woonfunctie aangemerkt als een functie die geen bedreiging vormt voor de grondwaterkwaliteit. Geconcludeerd wordt dat de betreffende artikelen zich niet verzetten tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen.

4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart is de locatie aan de Maneschijnsweg 16 aangemerkt aangemerkt met het ontwikkelingsperspectief “Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap”. De locatie aan de Helhuizerweg 42 is aangemerkt met de ontwikkelingsperspectieven “Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”, “Natuurnetwerk Nederland” en “Zone ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland”. In afbeelding 4.2 zijn uitsneden van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

“Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap”

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

“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.

“Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland”

Er zijn gebieden binnen de Zone ONW die buiten het natuurnetwerk liggen. In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

De locatie aan de Maneschijnsweg 16 ligt in het ontwikkelingsperspectief “Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap”. Op deze locatie wordt enkel bebouwing gesloopt, en het perceel voorzien van een woonbestemming (Wonen – VAB). Hoewel binnen dit ontwikkelingsperspectief juist ruimte wordt geboden aan agrarische bedrijven, is het niet realistisch dat ter plaatse een nieuw agrarisch bedrijf wordt gevestigd. Dit is te meer omdat er reeds een vervolgfunctie (regulier woonperceel met het hobbymatig houden van paarden) voorzien is. In hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat de ontwikkeling ter plaatse geen belemmering vormt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

De locatie aan de Helhuizerweg 42 ligt in de ontwikkelingsperspectieven “Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap” en “Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland”. Gebieden aangemerkt met deze ontwikkelingsperspectieven zijn bedoeld voor een mix van functies die een bijdrage leveren aan de vitaliteit en kwaliteit van het buitengebied. 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 verbouw van een recreatiewoning naar een reguliere woning geen belemmering met zich mee voor omliggende (agrarische) functies, hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

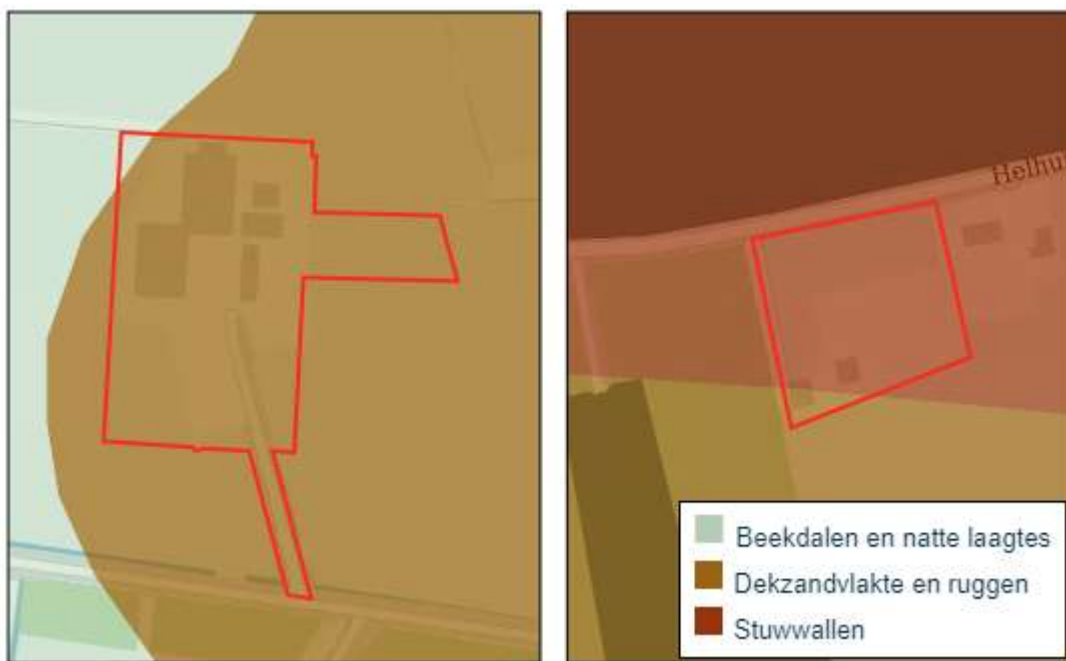
Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectieven.

4.2.4.3 Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor het plangebied geen specifieke eigenschappen vanuit deze laag gelden.

1. De “Natuurlijke laag”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag” aangeduid met de gebiedstypen ‘Dekzandvlakte en ruggen’, ‘Beekdalen en natte laagtes’ en ‘Stuwwallen’. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag”. Het plangebied is met de rode belijning ingetekend.



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

"Beekdalen en natte laagtes"

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

"Dekzandvlakte en ruggen"

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

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

"Stuwwallen"

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

Ter plaatse van de Maneschijnsweg 16 is per definitie sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ter plaatse wordt immers bebouwing gesloopt en het geheel op adequate wijze, conform de natuurlijke kenmerking, landschappelijk ingepast (zie bijlage 1).

Ten aanzien van de locatie aan de Helhuizerweg 42 wordt opgemerkt dat ter plaatse reeds bebouwing in de vorm van een recreatiewoning en bijbehorende bijgebouwen staan. Ter plaatse neemt de bebouwing qua omvang toe, maar is de impact op de omgeving beperkt, mede doordat er reeds bebouwing aanwezig is. Daarnaast wordt ook op deze locatie het perceel op adequate wijze landschappelijk ingepast (zie bijlage 2).

Geconcludeerd wordt dat de “Natuurlijke laag” geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met de gebiedstypen ‘Oude hoevenlandschap’ en ‘Jong heide- en broekontginningslandschap’. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het agrarische cultuurlandschap”. Het plangebied is met de rode belijning aangegeven.



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

“Oude hoevenlandschap”

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

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

“Jonge heide- en broekontginningslandschap”

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude

hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

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

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

De locatie aan de Helhuizerweg 42 bevindt zich in een jong ontginningslandschap op een stuwwal. Door toevoegen van (fruit-) bomen wordt het landelijk effect versterkt en ontstaat vanaf de weg een transparant zicht op het erf. De nieuwe erfopzet wordt ‘leesbaar’.

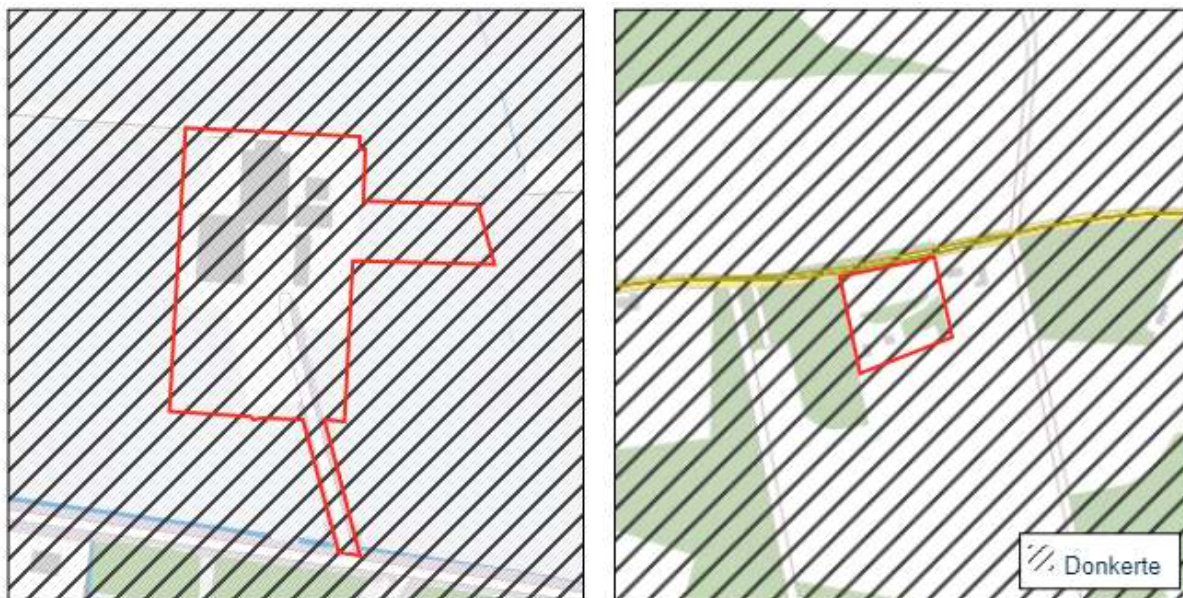
De locatie aan de Maneschijnsweg 16 bevindt zich in het Oude hoevenlandschap. Het slopen van ontsierende bebouwing en de te treffen landschapsmaatregelen dragen bij aan het kleinschalige karakter dat kenmerkend is voor het oude hoevenlandschap.

Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en de ruimtelijke kwaliteitsplannen (bijlagen 1 en 2).

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

3. De “Laag van de beleving”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van de beleving” aangeduid met het gebiedstype ‘Donkerte’. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van de beleving”. Het plangebied is met de rode cirkel ingetekend.



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

“Donkerte”

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

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

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

Gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkelingen is van een onevenredige toename van het lichtniveau ter plaatse geen sprake. Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen afbreuk doet aan de "Laag van de beleving".

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, Neerdp, 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 nemen.

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

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Kadernota Landelijk gebied'

In voorliggend geval is een bouwrecht voor een compensatiekavel verkregen door deelname aan de Rood voor Rood-regeling. Het sluit aan op de toenemende vraag naar woningen in het buitengebied en het hierbij hobbymatig kunnen uitoefenen van agrarische activiteiten. Daarnaast is de ontwikkeling in lijn met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in 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 het op een verantwoordelijke wijze landschappelijk inpassen van het geheel in de omgeving. Omliggende (agrarische) bedrijven ondervinden geen hinder van de compensatiewoning. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Gezien het voorgenoemde wordt 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 slooplocatie binnen het verwevingsgebied en ligt de locatie voor de compensatiewoning in het extensiveringsgebied. Daarmee is het voornemen passend binnen de reconstructiezonering. Belemmeringen van (agrarische) bedrijven is niet aan de orde.

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 bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken van maximaal 150 m² maken geen deel uit van de te slopen bebouwing en tellen ook niet mee bij de te berekenen sloopoppervlakte.

In voorliggend geval wordt ter plaatse van de Maneschijnsweg 16 een oppervlakte van 935 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt en wordt voldaan aan de minimale sloopverplichting van 850 m² voor één compensatiewoningen. Ter plaatse wordt overtollige verharding en de asbesthoudende dakplaten gesaneerd. Niet alle bebouwing wordt gesloopt. Naast de bedrijfswoning en het bijbehorende bijgebouw, wordt tevens een paardenstal behouden en opgeknapt ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden.

Compensatie bouwkaavel

Uitgangspunt is dat de compensatie bouwkaavel gesitueerd wordt op de locatie waar gesloopt wordt. Wanneer er op meerdere locaties gesloopt wordt, kan er slechts op één locatie een compensatiewoning gerealiseerd worden. Een bouwkaavel elders is mogelijk indien een compensatiewoning op de locatie zelf niet wenselijk is. Locaties die in aanmerking komen voor compensatie bouwkaavel elders zijn:

- Locaties in stedelijk gebied (bebouwde kom);
- Direct aansluitend aan het stedelijke gebied, een buurtschap of lintbebouwing.

In voorliggend geval wordt de compensatiebouwkaavel niet gesitueerd op de locatie waar wordt gesloopt. De slooplocatie (Maneschijnsweg 16) leent zich niet als compensatiekavel voor een extra woning. Het perceel is onvoldoende groot en ongunstig verkaveld om een ruimtelijke kwaliteitsslag te kunnen bewerkstelligen. Het bouwrecht wordt ingezet aan de Helhuizerweg 42. De locatie voldoet in eerste aanleg niet aan de eisen voor een bouwkaavel elders. In uitzonderlijke gevallen mag van deze eisen worden afgeweken. De ruimtelijke kwaliteit is hierin leidend. Tevens dient er sprake te zijn van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Ter plaatse van de Helhuizerweg 42 bevindt zich een recreatiewoning. Het bouwrecht wordt ingezet om de recreatiewoning te mogen gebruiken tot een reguliere woning. Doordat reeds sprake is van bebouwing op deze locatie, is de impact van de compensatiewoning op het buitengebied beperkt. Daarnaast wordt de locatie landschappelijk ingepast in de omgeving. Al met al resulteert het voornemen in een aanzienlijke impuls in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Resumerend wordt gesteld dat een compensatiewoning aan de Helhuizerweg 42 een passende invulling voor deze locatie is.

Criteria compensatiewoning

Een compensatiewoning op de slooplocatie zelf moet voldoen aan de bouwregels zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan buitengebied. Uitgangspunt hierbij is dat de nieuw te bouwen woning qua uiterlijke vormgeving aansluit bij de naastgelegen bestaande woning(en) en passend is op de locatie.

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

Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (vab)

Het vab-beleid biedt nieuwe bedrijfsmogelijkheden in het buitengebied. Om agrarische bebouwing her te gebruiken gelden echter voorwaarden voor wat wel en niet kan.

- alléén agrarische bebouwing die als agrarisch gebouw zijn opgericht met vergunning komen in aanmerking. Bebouwing welke is opgericht zonder vergunning, onafhankelijk of deze onder het overgangsrecht valt, komt niet in aanmerking voor vab;
- de bebouwing moet minimaal 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, om te voorkomen dat agrarische bebouwing wordt opgericht met het oogmerk hier een niet-agrarische functie in te realiseren;
- alle vrijkomende agrarische bebouwing op het perceel welke niet wordt hergebruikt moet worden gesloopt;
- wanneer er bedrijfsbebouwing in agrarisch gebruik blijft mag dit niet leiden tot een groter bouwvlak voor de agrarische bedrijfsvoering of het niet-agrarische deel van het bedrijf (het agrarische bedrijf komt dus op slot te staan);
- Voor de nieuwe bedrijfsfunctie op een vab-locatie mag in het bestemmingsplan geen extra bedrijfsbebouwing toegevoegd worden. Het gaat om een bedrijfsfunctie binnen de bestaande bebouwing. Eventuele uitbreiding in de toekomst zal dan getoetst moeten worden aan de ter zijner tijd geldende beleidskaders.

In voorliggend geval is de stoppende agrariër aan de Maneschijnsweg 16 voornemens om bij de woning hobbymatig paarden te houden. In het kader hiervan is het voornemen om ter plaatse een bestaande schuur op te knappen en te gebruiken ten behoeve van het stallen van paarden. De te behouden stal is circa 485 m² groot. Indien het voornemen wordt vergeleken met de vorenstaande voorwaarden, wordt geconcludeerd de het voornemen voldoet aan de genoemde voorwaarden.

Verankering in het bestemmingsplan

De Rood-voor-Rood regeling wordt planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan waarbij de (agrarische) bedrijfsbestemming en de recreatiebestemming worden gewijzigd in respectievelijke de bestemming 'Wonen – VAB' en 'Wonen – RvR'. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hier op beide locaties in voorzien.

Financiële regeling

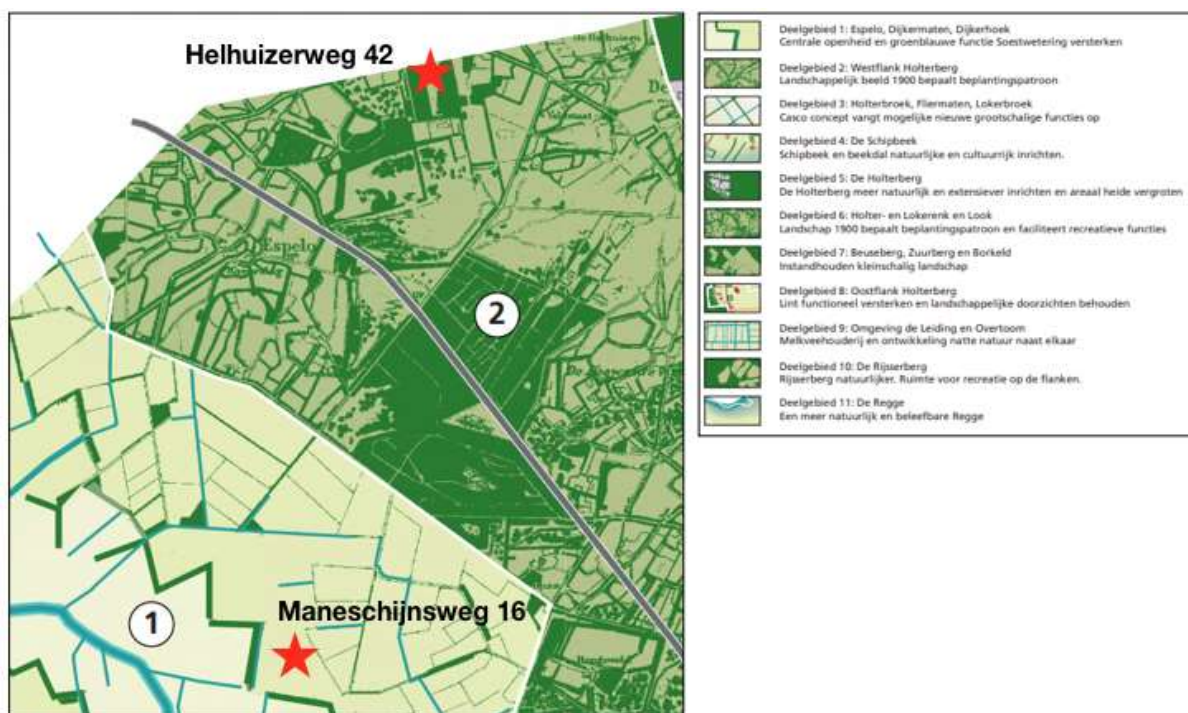
Bij Rood-voor-Rood vindt er een functiewijziging plaats. Dit zorgt voor een waardevermeerdering. Deze waardevermeerdering wordt gebruikt om de sloop van het gehele complex, asbestsanering, landschappelijk inpassing en de bestemmingsplan procedure te financieren. Eventuele waardevermeerdering van de voormalige bedrijfswoning naar een volwaardige woonbestemming is voor de initiatiefnemer. 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.

Door Regtervoort rentmeesters is inzichtelijke gemaakt dat de waardevermeerdering in verhouding staat met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Deze berekening wordt als bijlage opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers.

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.3.1 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 een specifieke deelgebieden. Het plandeel aan de Maneschijnsweg 16 ligt in deelgebied 'Espelo, Dijkermaten en Dijkerhoek'. Het plandeel aan de Helhuizerweg 42 ligt in deelgebied 'Westflank Holterberg'. In afbeelding 4.6 is een uitsnede van de deelgebieden van het LOP opgenomen waarin het plangebied met de rode sterren is aangegeven.



Afbeelding 4.6 Westflank Holterberg LOP (Bron: gemeente Rijssen-Holten)

4.3.3.2 Deelgebied 1: Espelo, Dijkermaten en Dijkelhoek

In dit deelgebied staat optimalisering van de agrarische bedrijfsvoering centraal, rekening houdend met de aanwezige grondwaterwinning en de beplantingsstructuur van de ruilverkaveling.

Opgaven voor deelgebied Espelo, Dijkermaten en Dijkelhoek zijn:

- behoud en versterking van het landschapsbeeld aangelegd tijdens de ruilverkaveling Markelo-Holten (jaren 70-80);
- vergroting van de openheid in het stroomgebied van de Soestwetering is wenselijk, ter bevordering van de herkenbaarheid en het contrast met de omgeving;
- de Soestwetering moet beter herkenbaar worden als blauwe drager van dit deelgebied (conform Waternood);
- optimaliseren van de grondgebonden landbouw in het hele gebied mogelijk maken;
- mogelijk inplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven in het landbouwonwikkelingsgebied;
- Dijkelhoek kan beperkt groeien, met aandacht voor het verzachten van de overgang tussen dorp en buitengebied;
- Vergroten van de herkenbaarheid van het grondwaterbeschermingsgebied en het waterwingebied.

4.3.3.3 Deelgebied 2: Westflank Holterberg

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

Opgaven voor deelgebied Westflank Holterberg zijn:

- behoud en versterking van het kleinschalige landschap, als inspiratie-bron voor landschapsherstel en -ontwikkeling;
- doorontwikkeling van de grondgebonden landbouw, eventueel in samenhang met kleinschalige vormen van recreatie;
- behoud en versterken van de zichtrelatie met de Holterberg;

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

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsontwikkelingsplan'

De uitgangspunten zoals verwoord in het LOP, behorende bij deelgebieden 1 en 2, zijn als uitgangspunt genomen bij het opstellen van de ruimtelijke kwaliteitsplannen. Op deze manier ontstaat een ruimtelijke ontwikkeling die op een verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap en aansluit bij de gebiedskenmerken van het bijbehorende landschap. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit ter versterkt en het initiatief wordt in overeenstemming gebracht met het landschapsontwikkelingsplan.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

Opgemerkt wordt dat de planologische wijzigingen voor de locatie aan de Maneschijnsweg 16 uitsluitend toezien op het wegnemen van de agrarische bedrijfsactiviteiten, de sloop van bebouwing, het wijzigen van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning en het mogelijk maken dat ter plaatse hobbymatig paarden mogen worden gehouden. In het kader van de milieu- en omgevingsaspecten zijn een aantal aspecten relevant. Enkel waar relevant wordt op deze locatie ingegaan.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Situatie plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van een geluidgevoelig object, namelijk de compensatiewoning aan de Helhuizerweg 42. De woning aan de Maneschijnsweg 16 betreft een bestaande woning en kan daarom buiten beschouwing worden gelaten.

In artikel 76 van de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt de bestaande woning aan de Maneschijnsweg 16.

Hierna wordt de compensatiewoning getoetst aan de onderdelen opgenomen in de Wet geluidhinder.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De geplande woning ligt in “buitenstedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder van de Helhuizerweg. De Helhuizerweg is een weg dat enkel dient ter ontsluiting van de aangelegen percelen. Daardoor is op de Helhuizerweg sprake van een beperkte verkeersintensiteit en wordt – mede gelet op de grote onderlinge afstand tussen de woning en de weg - gesteld dat de geluidsbelasting L_{DEN} op de compensatiewoning lager dan de ambitie/voorkeursgrenswaarde van 48 dB is.

Voor de compensatiewoning is ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.2.2 Industrielawaai

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

5.1.2.3 Railverkeerslawaaï

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

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het 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 aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

In voorliggend geval is door Kruse Groep een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Helhuizerweg 42. Het complete rapport is opgenomen in bijlage 3. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

Doordat ter plaatse van de Maneschijnsweg 16 slechts sprake is van een functiewijziging en er geen nieuwe objecten worden gerealiseerd waar nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven, is voor deze locatie geen bodemonderzoek benodigd.

5.2.2 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 9 boringen verricht en zijn er 10 inspectiegaten gegraven. Eén boring is doorgezet tot 4.70 meter diepte, welke is afgewerkt tot een peilbuis. De bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie is globaal fijn zand. In de boven- en ondergrond zijn roest- en oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen, die zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Er zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld, in de puinlaag of in de bodem. Het freatische grondwater is in peilbuis 1 aangetroffen op 3.10 meter min maaiveld.

Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan worden geconcludeerd:

- de bovengrond (BG I) is licht verontreinigd met PCB;
- de bovengrond (BG II) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG) is zeer licht verontreinigd met lood;
- het grondwater (peilbuis 1) is (zeer) licht verontreinigd met barium en zink.

Resultaten asbestanalyses

- MM FF - A bevat geen asbest;
- MM FF - B bevat geen asbest.

Conclusies en aanbevelingen

In de bovengrond (BG I), de ondergrond en in het grondwater zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het bodemonderzoek (bijlage 3). De bovengrond (BG II) is niet verontreinigd. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is geen bezwaar tegen de voorgenomen plannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen).

5.2.3 Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen 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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

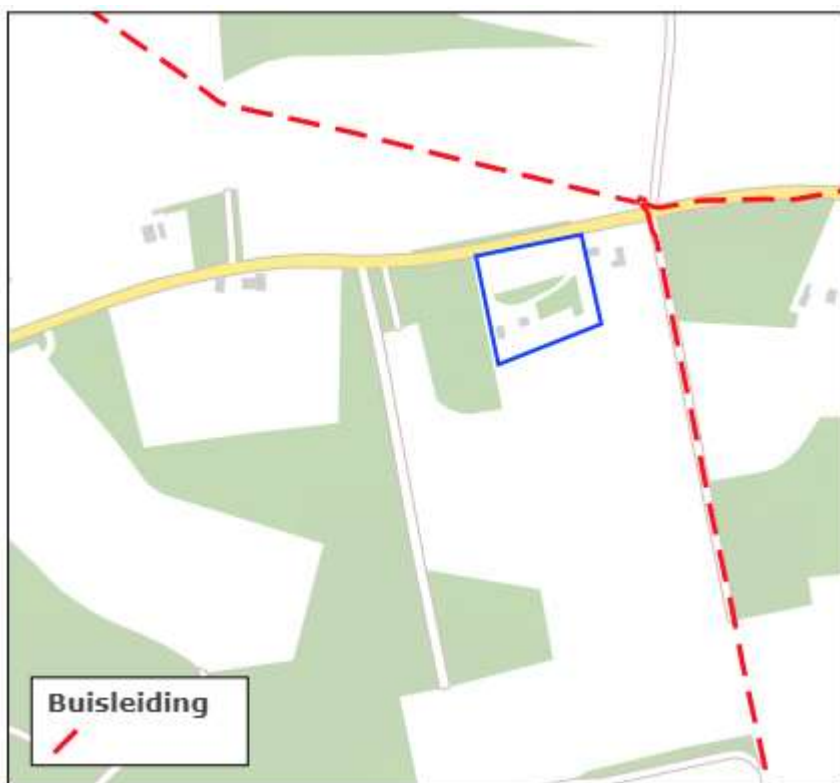
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond 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 de locatie aan de Helhuizerweg 42 (blauwe kader) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

Het plangebied (Helhuizerweg 42) ligt nabij twee buisleidingen van de Gasunie, namelijk N-557-30 en N-558-40. Beide buisleidingen liggen op circa 110 meter afstand van de geprojecteerde woning en hebben beide een diameter van 8 inch en een werkdruk van 40 bar. Voor dergelijke buisleidingen bevindt de 1% en de 100% letaliteitgrens zich op respectievelijk 100 meter en 50 meter aan weerszijde van de leiding. De geprojecteerde woning bevindt zich daarmee op voldoende afstand van de buisleidingen. De voorgenomen functiewijziging resulteert overigens niet per definitie in een toename van het aantal personen dat ter plaatse verblijft.

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Daarom wordt voor dit plan uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

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

Opgemerkt wordt dat voor het hobbymatig houden van paarden (aan de Maneschijnsweg 16) geen richtafstanden gelden. Voor het bedrijfsmatig houden van paarden gelden wel richtafstanden, waarbij 50 meter de grootste richtafstand is. Rondom het plandeel aan de Maneschijnsweg 16 komen woningen van derden niet voor op een afstand van minder dan 50 meter. Kortom, er wordt voldaan aan de richtafstanden van een activiteit die vele male grootschaliger is dan de activiteiten die aan de Maneschijnsweg 16 gaan plaatsvinden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

Ter plaatse van de Maneschijnsweg 16 wordt enkel voorzien in een functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een woonperceel. Hierbij is geen sprake van toevoeging van een nieuwe milieugevoelige of milieubelastende functie. Omliggende (agrarische) bedrijven worden niet (verder) in hun bedrijfsvoering belemmerd, aangezien de huidige woning reeds maatgevend is en de toetsingsnormen niet wijzigen.

Hierna wordt voor de locatie aan de Helhuizerweg 42 toegelicht welke milieubelastende functies zich in de omgeving van de locatie bevinden. Opgemerkt wordt dat voor veehouderijen, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur geldt. Bij veehouderijen zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de

richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur buiten beschouwing blijven, maar worden wel de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

Adres	Functie	Milieucategorie	Grootste richtafstand	Feitelijke afstand
Helhuizerweg 10, Haarle	Grondgebonden agrarisch bedrijf	3.2	50 meter (met uitzondering van geur)	300 meter
Helhuizerweg 2-8, Haarle	Grondgebonden agrarisch bedrijf	3.2	50 meter (met uitzondering van geur)	550 meter
Helhuizerweg 16, Haarle	Agrarisch bedrijf, fokken en houden van varkens	4.1	50 meter (met uitzondering van geur)	540 meter

De genoemde afstanden zijn gemeten tussen de nieuwe woonbestemming en het bouwvlak van de genoemde bedrijven. Op basis van vorenstaande tabel kan geconcludeerd dat ter plaatse van de compensatiewoning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten is. Andersom worden omliggende milieubelastende functie niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van de Maneschijnsweg 16 wordt enkel voorzien in een functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een woonperceel met de bestemming 'Wonen – VAB'. Hierbij is geen sprake van toevoeging van een nieuwe milieugevoelige of milieubelastende functie. Ten aanzien van het hobbymatig houden van paarden wordt opgemerkt dat dit geen 'veehouderij' is als bedoeld in de Wgv. Een nadere onderbouwing aan de Wgv is niet noodzakelijk.

Zoals in paragraaf 5.5 reeds is aangegeven bevinden zich rondom de Helhuizerweg 42 een aantal agrarische bedrijfspercelen waar een veehouderij wordt geëxploiteerd of waar planologische gezien een veehouderij mag worden geëxploiteerd.

Gelet op de ruime afstanden tussen de (potentiële) veehouderijen en het woonperceel aan de Helhuizerweg 42, kan op voorhand worden geconcludeerd dat ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten is. Daarnaast worden de agrarische bedrijven gelet op de grote onderlinge afstand niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plandeel aan de Maneschijnsweg 16 en het plandeel aan de Helhuizerweg 42 bevinden zich op respectievelijk 3,1 kilometer en 420 meter afstand van het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied de Sallandse Heuvelrug. Gelet op de aard en omvang van voorliggend initiatief en de afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat het voornemen geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging ten opzichte van Natura 2000 (Bron: Synbiosys Alterra)

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN (bestaande natuur NNN, land) ligt op circa 1,2 kilometer afstand ten opzichte van het plandeel aan de Maneschijnsweg 16 en op 6 meter afstand ten opzichte van het plandeel aan de Helhuizerweg 42. Gezien de ligging buiten het NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In het voorliggend geval is door Natuurbank Overijssel een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

5.7.3.2 Resultaten Quicksan natuurwaardenonderzoek

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingsplaats en bezetten sommige amfibieën er een (winter)rustplaats. In het plangebied nestelen geen vogels.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het plangebied voorkomende amfibieën-, vogel- en grondgebonden zoogdiersoorten niet beschermd. De (beperkte) functie van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming.

5.7.4 Conclusie

Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de ligging buiten beschermd natuurgebied, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en/of gebieden, hoeft geen vergunning of ontheffing verkregen te worden.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Rijssen-Holten heeft de archeologische verwachtingswaarden doorvertaald in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Rijssen-Holten". Op basis van het bestemmingsplan is de locatie van de compensatiekavel (Helhuizerweg 42) voor een beperkt deel gelegen in een gebied met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog'.

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

Bouwwerken en -projecten met een oppervlakte van niet meer dan 5.000 m², en waarbij de bodem niet op een grotere diepte dan 0,5 m zal kunnen worden verstoord, mogen zonder archeologisch onderzoek gebouwd worden.

De omvang van de bodemingrepen blijven ruim beneden de onderzoeksgrens van 5.000 m², waardoor gesteld wordt dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Mocht onverhoopt tijdens de graafwerkzaamheden toch vondsten worden aangetroffen dan moeten deze bij het bevoegd gezag worden gemeld.

Opgemerkt wordt dat ter plaatse van de locatie aan de Maneschijnsweg 16 de te slopen bebouwing zich bevindt op grond dat is voorzien van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog". Binnen deze dubbelbestemming geldt een onderzoeksplicht voor projecten waarbij sprake is van bodemverstorende activiteiten over een oppervlak van meer dan 2.500 m². De bodemingrepen op deze locatie blijven eveneens ruim beneden de onderzoeksgrens.

Ter bescherming van de archeologische waarden, zijn de geldende archeologische dubbelbestemmingen overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Voornamelijk de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap 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

Watervisie Rijssen-Holten (2009)

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

Gemeentelijk Rioleringsplan 2013-2017

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

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

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

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

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

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 5). Het waterschap gaat akkoord met de

plannen, mits er wordt voldaan aan de uitgangspunten in de standaard waterparagraaf. Het afvalwater wordt afgevoerd via het bestaande rioolstelsel. Hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater en binnen de betreffende percelen opgevangen en/of geïnfiltreerd. Het hemelwater wordt niet afgevoerd naar een gemeentelijke voorziening of riolering.

Grondwaterbeschermingsgebied

Zoals ook in paragraaf 4.2.4.1 is beschreven ligt het deelgebied aan de Maneschijnsweg 16 in een grondwaterbeschermingsgebied. Op basis van de provinciale Omgevingsverordening zijn in deze gebieden niet-risicovolle functies toegestaan mits wordt voldaan aan het stand still-principe.

Het voornemen op deze locatie betreft het beëindigen van de agrarische activiteiten en het perceel te gebruiken als woonperceel met het hobbymatig houden van paarden. Ten opzichte van de huidige situatie wordt de gewenste situatie aangemerkt als een niet-risicovolle functie en dient te worden voldaan aan het stand still-principe.

Doordat een agrarisch bedrijf komt te vervallen en een woonfunctie (met hobbymatig houden van paarden) hiervoor in de plaats komt, wordt geconcludeerd dat de nieuwe functie een geringere bedreiging vormt voor het grondwaterbeschermingsgebied. Er wordt daarmee voldaan aan het stand still-principe. Er kan tevens worden gesteld dat er sprake is van een stap vooruit.

Het grondwaterbeschermingsgebied vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, etc.);

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

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 12)*
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 13)*
In dit artikel worden voorwaarden gesteld aan het bouwen van gebouwen op korte afstand van wegen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 14)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn. In dit artikel is ook de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de landschappelijke inpassing opgenomen.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 15)*
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied beschreven. De regels dienen ter bescherming van de grondwaterkwaliteit.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 16)*
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 17)*
In dit artikel is de procedure van het stellen van een nadere eis opgenomen.
- *Overige regels (Artikel 18)*
In dit artikel is de werking van de wettelijke regelingen en zijn de parkeerregels opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden rondom het woonperceel aan de Maneschijnsweg 16. Dit betreffen gronden die behoren tot het kadastrale perceel en die waren voorzien van de agrarische bedrijfsbestemming. De agrarische bedrijfsbestemming is hiermee komen te vervallen.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarische bedrijf (niet zijne opslag van veevoer, mest en agrarische producten), het weiden van vee. Ook is bepaald dat infrastructurele voorzieningen ten behoeve van aangrenzende woonpercelen zijn toegestaan. Zodoende zijn er mogelijkheden met het woonperceel te ontsluiten op de Maneschijnsweg.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Agrarisch met waarden - Landschap (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden in het noorden van het perceel aan de Helhuizerweg 42. Dit betreffen agrarische gronden die niet in gebruik worden genomen ten behoeve van de woonfunctie.

In aanvulling op de regels geldend voor de bestemming 'Agrarisch', is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' eveneens bedoeld voor het behoud en het herstel van de landschappelijke waarden.

Ook binnen deze bestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan en zijn bouwregels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde.

Bos (Artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de struwweelhaag en het vogelbosje ter plaatse van de Helhuizerweg 42.

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.

Deze gronden worden niet beschouwd als erf (in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht).

Groen – Erf (Artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden die worden gebruikt als tuin en als erf bij de woningen. De gronden zijn bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterpartijen, boomgaarden, houtwallen/houtsingels, parkeren, infrastructurele voorzieningen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen 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 7)

Ter plaatse van het gewenste woonperceel aan de Helhuizerweg 42 is 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.

In het bestemmingsvlak mag één woning worden gebouwd. Voor de woning 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.

Bij de woning is een gezamenlijke oppervlakte van 150 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.

In de Algemene gebruiksregels (artikel 11) is de zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bijlage 1 van de regels).

Wonen – VAB (Artikel 8)

Ter plaatse van het perceel aan de Maneschijnsweg 16 is de bestemming 'Wonen – VAB' opgenomen. Gronden met de bestemming 'Wonen - VAB' zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen, landschappelijke inpassing, bed & breakfast in de woning, tuinen, erven en bijbehorende gebouwen en voorzieningen.

Omdat het wenselijk is om ter plaatse hobbymatig paarden te houden is in de bestemmingsomschrijving de mogelijkheid voor het hobbymatig houden van dieren opgenomen.

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

Bij de woning is, conform de te behouden bebouwing, een gezamenlijke oppervlakte van 650 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.

In de Algemene gebruiksregels (artikel 11) is de zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bijlage 2 van de regels).

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog (Artikel 9)

In het plangebied is, overeenkomstig met het moederplan, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog' opgenomen. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de (verwachte) archeologische waarden.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog (Artikel 10)

In het plangebied is, overeenkomstig met het moederplan, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog' opgenomen. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de (verwachte) archeologische waarden.

Waarde – NNN (Artikel 11)

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

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

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

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

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

In het kader van het vooroverleg zal het bestemmingsplan naar het waterschap worden verstuurd.

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, wordt deze paragraaf ingevuld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan Maneschijnsweg 16

Bijlage 2 Ruimtelijk kwaliteitsplan Helhuizerweg 42

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5 Watertoetsresultaat