

Bestemmingsplan
Buitengebied Rijssen, rood voor rood
Biesterij 3

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan
“Buitengebied Rijssen, rood voor rood Biesterij 3

Plannaam: Buitengebied Rijssen, rood voor rood Biesterij 3
IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPB2020013-0301
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Maart 2021



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	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	5
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	GEWENSTE SITUATIE	10
3.3	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	23
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1	GELUID	30
5.2	BODEMKWALITEIT	31
5.3	LUCHTKWALITEIT	31
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	32
5.5	MILIEUZONERING	34
5.6	GEUR	36
5.7	ECOLOGIE	37
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	39
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	41
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	43
6.1	VIGEREND BELEID	43
6.2	WATERPARAGRAAF	44
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	46
7.1	INLEIDING	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	47
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	51
9.1	VOOROVERLEG	51
9.2	INSPRAAK	51
9.3	ZIENSWIJZEN	51
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	52	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	53
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	54
BIJLAGE 3	QUICKSCAN ECOLOGIE	55
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT	56

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Biesterij 3 in Rijssen, in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten, bevindt zich een manegecomplex. In het verleden was er ter plaatse een agrarisch bedrijf aanwezig. Begin jaren '90 is een deel van het perceel verkocht en ontwikkeld naar een manege, zonder de mogelijkheid hierbij te wonen.

Een tijd geleden is de manege verkocht aan een nieuwe eigenaar. De nieuwe eigenaren zien kansen om hier een duurzaam en levensvatbaar bedrijf voor sport- en africhtingsstal, waar de kerntaak is het opleiden en uitbrengen van springpaarden in springconcoursen en eventing, te vestigen. Om dit bedrijf goed te kunnen exploiteren is het essentieel om hier te kunnen wonen, echter is er geen bedrijfswoning aanwezig.

In dit geval kan een bedrijfswoning gerealiseerd worden door het verplaatsen van een bouwrecht van de Enterstraat 153 te Rijssen naar deze locatie. Op grond van het rood voor rood beleid kan in uitzonderlijke gevallen afgeweken worden van het uitgangspunt van het compenseren op eigen kavel. Het college van de gemeente Rijssen-Holten heeft in een principebesluit besloten om medewerking te verlenen om dit bouwrecht te verplaatsen naar de locatie aan de Biesterij 3.

Functioneel en ruimtelijk gezien heeft de gemeente Rijssen-Holten aangegeven dat de locatie een uitstekende mogelijkheid is. De locatie Biesterij 3 in Rijssen is prachtig gelegen aan de rand van het Rijssense Schwarzwald waar diverse uitrijmogelijkheden zijn voor de paarden. In 2000 is naar aanleiding hiervan een uitgebreid ruiterspadnetwerk aangelegd wat doorloopt tot in de gemeente Hof van Twente. Verder is het perceel gelegen aan de rand van Rijssen en uitstekend bereikbaar. De Biesterij 3 is gelegen in het extensiveringsgebied waar een mix van recreatie, lichte bedrijvigheid en wonen is toegestaan.

Ten gevolge van de ontwikkeling vindt er een waarde vermeerdering plaats. Op grond van het vastgestelde KGO-beleid van de gemeente moet de meerwaarde geïnvesteerd worden in ruimtelijke kwaliteit. Dit vindt plaats naast de gebruikelijke landschappelijke inpassing van het perceel. Hiermee wordt aangetoond dat er sprake is van evenwicht tussen de ontwikkelruimte en de kwaliteitsinvesteringen. De gemeente Rijssen-Holten heeft in principe besloten om onder deze voorwaarden mee te werken aan bovengenoemde ontwikkeling. In dit geval zal het plangebied geheel landschappelijk ingepast worden en zal ten zuiden en oosten van de manege natuur worden gerealiseerd.

Tot de exploitatie van het manegebedrijf behoren tevens het uitvoeren van paardensportactiviteiten op naastgelegen agrarische gronden. Het gaat om springconcoursen en eventing. Dit is in strijd met de geldende agrarische bestemming.

Tot slot wil initiatiefnemer de huidige groome-ruimte in het bestaande pand omzetten tot twee boerderijkamers. De ruimte is immers niet meer benodigd voor (tijdelijke) bewoning nu een vrijstaande bedrijfswoning gebouwd wordt.

Samengevat bestaat de ontwikkeling uit het volgende:

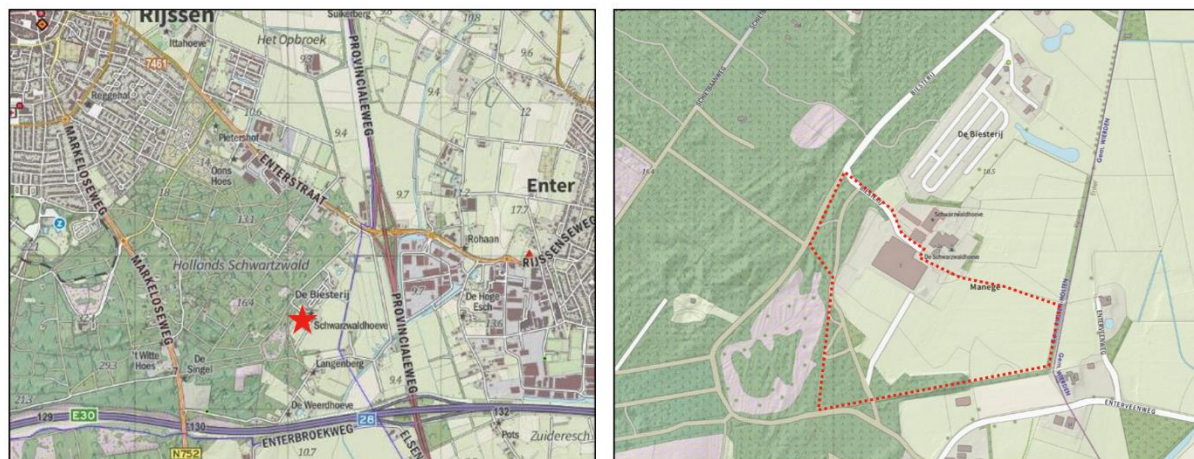
- Realisatie van één bedrijfswoning met bijgebouw, voortkomend uit de slopmeters van de Rood-voor-Rood ontwikkeling aan de Enterstraat 153 te Rijssen;
- Omvormen van de groome-ruimte naar twee boerderijkamers;
- Landschappelijk inpassen van het geheel en de realisatie van natuur in het kader van de KGO.
- Het planologisch toestaan van het organiseren van concoursen of wedstrijden tot een maximum van 30 per kalenderjaar;

Voorliggend initiatief is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Rijssen-Holten", aangezien voor de ontwikkeling de bouw- en gebruiksmogelijkheden ontbreken. Daarom is een bestemmingsplanherziening vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequaat juridisch-planologisch kader. 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 bestaat uit de gronden behorend bij het manegecomplex aan de Biesterij 3 en de zuidoostelijk hiervan gelegen agrarische gronden. Kadastraal staan de percelen bekend als gemeente Rijssen, sectie C, nummers 1884 en 1890 (beiden gedeeltelijk).

In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van de kern Rijssen (ten noordwesten) en de directe omgeving. Het plangebied is hierbij indicatief aangegeven met respectievelijk de rode ster en de rode omlijning. Opgemerkt wordt dat alle kadastrale percelen in eigendom bij initiatiefnemer mee zijn genomen in het plangebied.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied ten opzichte van de kern Rijssen en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan: “Buitengebied Rijssen, rood voor rood Biesterij 3” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPB2020013-0301 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 afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is indicatief met de rode omlijning aangegeven. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding. De geldende bestemmingen worden aansluitend kort toegelicht.

Opgemerkt wordt dat ter plaatse van het plangebied tevens de bestemmingsplannen ‘Welstandsnota Rijssen-Holten’, ‘Reclamenota gemeente Rijssen-Holten’, ‘Parapluplan parkeernormen’ en het voorbereidingsbesluit ‘beschermde houtopstanden buiten de bebouwde kom Wet natuurbescherming’ gelden. De regels opgenomen in deze bestemmingsplannen en dit besluit zijn in het kader van voorliggend bestemmingsplan

niet relevant of van ondergeschikte aard. Deze regels worden hierna dan ook niet nader toegelicht, maar hier wordt – indien noodzakelijk - wel rekening mee gehouden in de regels van voorliggend bestemmingsplan.



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

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Binnen het plangebied gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen.

Bestemming 'Sport – Manege'

Deze bestemming ligt ter plaatse van het bestaande manegeterrein. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor een manege met bijbehorende voorzieningen voor opslag van mest en veevoer, met daarbij behorende gebouwen, paardrijbakken, tuinen erven en gronden. Vanwege de maatvoeringsaanduiding 'aantal bedrijfswoningen: 0' is een bedrijfswoning op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan.

Bestemming 'Agrarisch'

Deze bestemming ligt op gronden ten zuiden en oosten van het manegeterrein, waar de beoogde natuurontwikkeling beoogd is. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor het agrarisch gebruik, waaronder onder andere wordt verstaan akkerbouw, vollegrondstuinbouw en het weide van vee. De gronden zijn ook bestemd voor het behoud van de landschappelijke waarde, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bestaande infrastructurele voorzieningen, voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik en bestaande paardrijbakken.

Bestemming 'Bos'

Deze bestemming ligt op de gronden rondom de manege. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor bos en/of dichte beplantingsstroken, het behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden, bestaande infrastructurele voorzieningen, voorzieningen voor waterberging en voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting hoog'

Deze dubbelbestemming ligt op delen van het plangebied waar een archeologische waarde verwacht wordt. Gronden met deze bestemming zijn, naast den andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en/of herstel van de archeologische waarden.

Dubbelbestemming 'Waarde – EHS'

Deze dubbelbestemming ligt op delen van het plangebied die als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland zijn aangemerkt. Gronden met deze bestemming zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de natuur- en landschapswaarden.

Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' gelden specifieke afwijkings- en wijzigingsregels voor enkele bestemmingen, waaronder de bestemming 'Agrarisch'.

1.4.3 Strijdigheid

Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om ter plaatse van de bestemming 'Sport – Manege' een bedrijfswoning en boerderijkamers te realiseren en te gebruiken. Om dit mogelijk te maken moet de bestemming 'Sport – Manege' worden herzien middels een bestemmingsplanherziening.

Ten gevolge van de landschappelijke verplichting welke middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd is, zullen gronden een natuurbestemming krijgen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequaat juridisch-planologisch kader. Hierbij wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voldoet aan de gemeentelijke (beleids)uitgangspunten en in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

De locatie Biesterij 3 ligt in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten, op circa 1,5 kilometer ten zuidoosten van de kern Rijssen. De functionele structuur van de omgeving bestaat uit met name bospercelen ten westen en noorden en agrarische gronden ten oosten en zuiden van het plangebied. Het landschap wordt gedefinieerd als oude hoevenlandschap, op een dekzandvlakte tussen twee stuwwallen. Het plangebied ligt op de grens van het Hollands Schwartzwald met agrarisch gebied. In de omgeving bevinden zich tevens woningen en enkele recreatieve (verblijfs)voorzieningen.

Het plangebied zelf betreft het perceel van de manege met omliggende agrarische en bospercelen. Op het perceel van de manege bevindt zich qua gebouwen momenteel uitsluitend het pand van de manege zelf, waarbinnen een groome-ruimte bij recht is toegestaan, waar niet permanent gewoond mag worden. Ten westen en zuiden van het pand liggen enkele paardrijbakken en een stapmolen. Aan de achterzijde van de manege (ten oosten) bevindt zich een opslaglocatie voor de manege. Aan de west- en noordwestzijde bevinden zich, langs de randen van de paardenbakken en stapmolen en groenstroken. Voor het overige zijn de gronden direct liggend rond bestaande manege nagenoeg volledig verhard.

De gronden ten zuiden van de manege zijn momenteel in agrarisch gebruik (loopweiden voor paarden) of als natuur (bos).

In afbeelding 2.1 en 2.2 zijn respectievelijk een luchtfoto en enkele impressies van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Impressies huidige situatie plangebied (Bron: Buro Jet)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste situatie

3.3.1 Bebouwing

Initiatiefnemer is voornemens een bedrijfswoning met bijgebouw te realiseren bij de manege. Deze woning wordt ten noordoosten van het manegepand, tegen de bosrand gesitueerd. Door positionering op deze locatie zal de woning passen binnen de ruimtelijke structuur van de manege. De woning is visueel nauwelijks waarneembaar vanaf de weg, omdat het bouwvolume wegvalt tegen het hoge groen van de bosrand. De woning zal met een gebiedseigen vormgeving worden uitgevoerd. Het bijgebouw zal ondergeschikt, maar passend, vormgegeven worden. De woning en het bijgebouw zullen in eenzelfde vormgeving worden uitgevoerd.

De groome-ruimte wordt omgevormd tot twee boerderijkamers.

3.3.2 Paardensportactiviteiten

Zoals in de aanleiding al aangegeven, exploiteert initiatiefnemer een bedrijf in de paardensport. Het gaat om een bedrijf voor sport- en africhtingsstal, waar de kerntaak ligt in het opleiden en uitbrengen van springpaarden in springconcoursen/wedstrijden en eventing. De concoursen/wedstrijden zijn passend in de bestemmingsomschrijving van de manege, maar zijn niet bij recht mogelijk binnen de agrarische bestemming. Om de exploitatie van het bedrijf voor de toekomst te waarborgen is het gewenst het gebruik ten behoeve van de springconcoursen ook op omliggende agrarische percelen mogelijk te maken.

Daarom wordt middels dit bestemmingsplan het organiseren van concoursen of wedstrijden tot een maximum van 30 per kalenderjaar toegestaan.

3.3.3 Landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling

Algemeen

De Biesterij splitst zich en lijkt door te lopen over het erf, waaraan de bedrijfswoning een herkenbare plek krijgt. De kleinere paardenbak die hier ligt vervalt. Naast de manege is echter genoeg ruimte om een ruimere paardenbak te realiseren, met aanliggend de paardenweides. De woning ligt bij de entree verscholen achter de hogere houtwal die langs de toegangsweg loopt.

De reliëfrijke bosrand met toegang tot de ruiterspaden blijft behouden. Aan de zuidkant biedt de perceelgrens ruimte om biodiversiteit en natuurwaarde toe te voegen in de vorm van inheemse heesters en ruigte (mantel- en zoomvegetatie).

Het relict bomen aan de oostkant van de manegegebouw is belangrijk om het grote bouwvolume op te vangen. Het geeft een kans hier inheemse heesters toe te voegen en een poel/ wadi die het reliëf nogmaals versterkt en een mooie stapsteen biedt aan de natuur. Deze is te gebruiken om regenwater afkomstig van de gebouwen op te vangen, maar ook als drinkpoel voor paarden.

Het toevoegen van inheemse bloeiende en besdragende planten en het creëren van een meer natuurlijke uitstraling verhoogt ook het gevoel van het aanwezig zijn midden in de natuur.

Bebouwing

Het bestaande manegegebouw blijft behouden. Aan het begin van het erf komt een bedrijfswoning met een gebiedseigen uitstraling. De woning vormt geen eenheid met het naastgelegen woonerf (Biesterij 2) en mag dus de uitstraling van een boerderijwoning hebben. Daarbij valt het bouwvolume weg tegen het hoge groen van de bosrand. De schuur moet hieraan echter ondergeschikt zijn, doch bijpassend.

Voor de beeldkwaliteit van de gebouwen betekent dit dat ze in vormgeving refereren aan streek en traditie, in een eigentijdse vormtaal.

Parkeren, ontsluiting en verharding

De bestaande erfontsluiting blijft gehandhaafd. Vanaf het bestaande erf is de woning bereikbaar. Parkeren bij de woning is mogelijk. De hoeveelheid verharding blijft gehandhaafd en is bedrijfsgerelateerd.

Paardenhekwerk

Ondanks de veelheid aan noodzakelijk paardenhekwerk geven de huidige hekken toch een landelijk beeld door hun natuurlijke uitstraling en eenheid. Bij vervanging of uitbreiding is deze uitstraling belangrijk door gebruik van smalle houten latten, gekloofd hout en/of lint.

Kenmerkende groenstructuren

Het plangebied ligt tegen de bosrand. Aan de oostelijke kant van de graslanden is reeds geïnvesteerd in een brede houtwal. Langs de bosrand (de zuidelijke agrarische gronden van het plangebied) wordt daar waar mogelijk meer gelaagdheid toegevoegd in de vorm van inheemse heesters, spontane ruigte en enkele besdragende bomen langs de rand.

De bestaande beplanting dient als basis voor een vogelbosje door toevoegen van inheemse bes- en bloemdragende heesters. Dit geeft een soort van 'stapsteen' in de openheid van de paardenweides. Dit wordt versterkt door toevoegen van een kikkerpoel met ruigte.

Vogelbosje

Het toevoegen van inheemse bes- en bloemdragende heesters rond de reeds bestaande boomgroep midden op het terrein geeft een extra natuur- en belevingswaarde.

Kruidenrijk gras en ruigte bij wadi/poel

Kruidenrijk gras en ruigte is een waardevolle ecologische aanvulling in het landschap. Het heeft naast belevingswaarde een grote waarde voor de natuur, zoals voor vlinders en bijen en geeft in combinatie met de poel/wadi een extra natuurwaarde.

Mantel- en zoomvegetatie langs bos en houtwal

Het doel is een meer natuurlijke overgang van bos naar weide. Door toevoegen van inheemse heesters en kleine bomen als meidoorn, appel, wilde kers, krent en vogelkers, heb je het eindbeeld enigszins in de hand. Daarnaast mag ruigte en kruidenrijke beplanting zich spontaan ontwikkelen. Voor aanvullend erfgroen: zie bijlage vogelvriendelijke beplanting.

Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft Buro Jet een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In afbeelding 3.1 en 3.2 wordt het bijbehorende erfinrichtingsplan voor deze locatie getoond. Voor het volledige ruimtelijk kwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze plantoelichting. Afbeelding 3.1 geeft het landschapsplan weer.



Afbeelding 3.1 Landschapsplan Biesterij 3 (Bron: Buro Jet)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

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. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW bovengenoemde publicatie opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Hierbij wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde aangehouden.

3.3.2 Gemeente Rijssen-Holten

De gemeente Rijssen-Holten heeft ten behoeve van de realisatie en het behoud van voldoende parkeerplaatsen in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen op 18 oktober 2018 het 'Parapluplan parkeernormen' vastgesteld. Voor de berekening van de parkeerbehoefte moet gebruik worden gemaakt van de aan het parapluplan gekoppelde 'Nota parkeernormen 2018'. In de berekening wordt uitgegaan van de realisatie van één bedrijfswoning en één boerderijkamer. Ten aanzien van de manege treden er geen wijzigingen op.

Een boerderijkamer is niet specifiek genoemd in de parkeernota. Qua aard en gebruik is een dergelijke voorziening gelijk te stellen met een hotel. In de parkeernota worden hotels ingedeeld van 2 tot 4-sterren. Een hotel met twee sterren biedt basisvoorzieningen. Gezien het feit dat het in dit geval gaat om eenvoudige

boerderijkamer, waarbij gebruik kan worden gemaakt van basisvoorzieningen, kan hier het beste op worden aangesloten.

Voor wat betreft de paardensportactiviteiten wordt gesteld dat deze reeds mogelijk zijn binnen de bestemming 'Sport-Manege'. Met dit plan worden paardensportactiviteiten ook toegestaan binnen de agrarische bestemming. Planologisch gezien is er daarmee geen sprake van extra verkeersgeneratie en parkeerbehoefte, aangezien het aantal paardensportactiviteiten niet stijgt ten opzichte van wat reeds mogelijk is. Enkel de percelen waar deze activiteiten toegestaan zijn, worden vergroot. Overigens wordt gesteld dat er voldoende parkeermogelijkheid is voor deze activiteiten en dat het plangebied op een veilige wijze ontsloten is en dat de Biesterij van voldoende capaciteit is om deze verkeersgeneratie af te wikkelen.

Op basis van deze parkeernormennota gelden voor voorliggende ontwikkeling de volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand;
- Functie: hotel, twee sterren (één kamer);
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk (Nota parkeernormen 2018);
- Stedelijke zone: buitengebied (Nota parkeernormen 2018);
- Parkeerbehoefte (per woning): 2,4 (incl. 0,3 voor bezoekers);
- Parkeerbehoefte boerderijkamer (functie tweesterrenhotel): 6,3 per 10 kamers, maakt in dit geval 0,63 = afgerond 1 parkeerplaats

3.3.3 Parkeerbehoefte

Op basis van vorenstaande bedraagt de totale parkeerbehoefte als gevolg van dit plan afgerond 4 parkeerplaatsen. Zoals ook in afbeelding 1 is weergegeven, is hier ruimschoots voldoende ruimte voor binnen het plangebied. Tevens wordt opgemerkt dat de locatie van de woning niet in gebruik is als parkeerterrein, maar als paardenbak. Op deze locatie wordt ook voorzien in de parkeervoorziening voor de woning. De reeds aanwezige parkeervoorziening voor de manege blijft daarmee onveranderd.

3.3.4 Verkeersgeneratie

De gemeentelijke parkeernota gaat niet in op de verkeersgeneratie behorende bij ontwikkelingen. In dit kader is dan ook aangesloten bij de eerder genoemde CROW-publicatie en uitgangspunten.

Voor een vrijstaande woning geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Voor de boerderijkamer geldt, wanneer vergeleken wordt met een tweesterrenhotel een verkeersgeneratie van 1,59 verkeersbeweging per weekdagemaal. Totaal maakt dit een extra verkeersgeneratie van 9,79 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De extra generatie zal per saldo lager zijn, gezien de reeds tijdelijk vergunde bedrijfswoning komt te vervallen. In dat geval resteert een verkeersgeneratie van 1,59 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Deze extra generatie is nauwelijks merkbaar en verkeersveilig en eenvoudig af te wikkelen via de bestaande ontsluiting op de Biesterij.

3.3.5 Conclusie verkeer en parkeren

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 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 Snelwgomgeving. 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 het Natuurnetwerk Nederland, 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 de realisatie van één nieuwe woning. Hiermee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van de boerderijkamer en het toestaan van paardensportactiviteiten op agrarische percelen, gaat het om een functiewijzigingen. Functiewijzigingen kunnen als stedelijke ontwikkeling worden beschouwd. Een functiewijziging "sec" die van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders, door die invloed kan kwalificeren als "zodanige functiewijziging", zodat sprake is van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling (ABRvS 18 februari 2015; ECLI:NL:RVS:2015:428). Gelet op het feit dat:

- Er sprake is van het planologisch toestaan van een boerderijkamer en paardensportactiviteiten;
- Er geen sprake is van onevenredige leegstand elders als gevolg van de ontwikkeling;
- Er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte;
- Er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening;

wordt gesteld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de ladder verder achterwege kan blijven.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

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 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), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

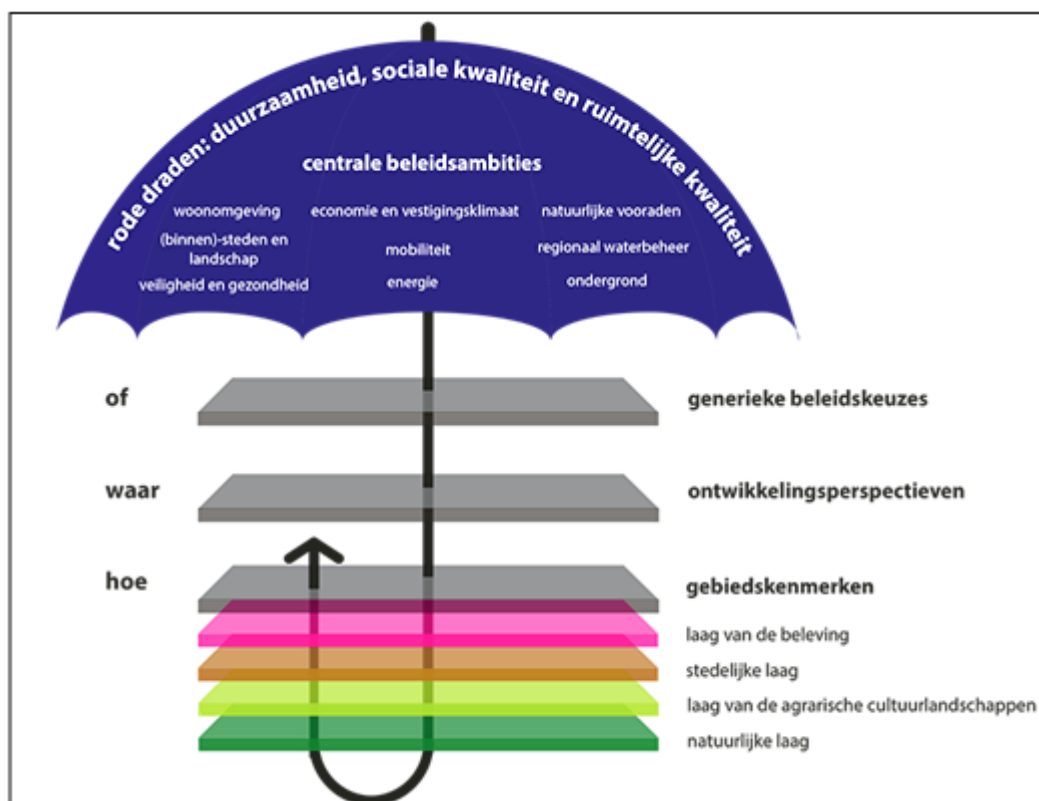
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn in het kader van voorliggend plan met name de artikelen 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit en, 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op deze artikelen en de bijbehorende leden.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten en maakt onderdeel uit van de ‘Groene omgeving’. In voorliggend geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling waar een bedrijfswoning met bijgebouw wordt toegevoegd aan een bestaand bedrijf (manege). Tevens is het de bedoeling boerderijkamers te realiseren in de bestaande groene-ruimte. Ook wil men tot slot paardensportactiviteiten mogelijk maken op agrarische percelen. Dit zorgt niet voor een extra ruimtebeslag, want het gaat puur om een planologische wijziging in het gebruik van gronden.

De bedrijfswoning op deze locatie is noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering. Het bouwrecht van de woning komt voort uit een Rood-voor-Rood plan aan de Enterstraat 153 te Rijssen, waarmee er per saldo juist sprake is van een afname aan ruimtebeslag op de omgeving. De locatie van de woning is zorgvuldig gekozen en landschappelijk afgewogen. Met de realisatie van de bedrijfswoning in het kader van Rood-voor-Rood en het gebruik van een deel van een bestaand gebouw als boerderijkamers vindt per saldo geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats.

Door de Rood-voor-Rood ontwikkeling vindt er een functiewijziging van het perceel plaats. Dit zorgt voor een waardevermeerdering. Deze waardevermeerdering wordt gebruikt om de sloop, landschappelijke inpassing en bestemmingsplan procedure te financieren. De waardevermeerdering is aan de hand van de richtlijn 'investering in ruimtelijke kwaliteit' bepaald. De meerwaarde wordt geïnvesteerd in het landschap (zie bijlage 1). Het toestaan van paardensportactiviteiten gaat niet gepaard met fysieke ingrepen.

In verband hiermee is het voornemen in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 leden 1, 2, 3 en 5: Ruimtelijke kwaliteit

1. *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.*
2. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.*
3. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.*
5. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voorliggende plan leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- Landschappelijk inpassen van het gehele erf en het ontwikkelen van natuur om en nabij het erf (zie paragraaf 3.3.2).

In de hierop volgende paragrafen blijkt dat de ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken, hoe toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel, dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief en op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering en de Catalogus Gebiedskenmerken.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (artikel 2.1.6 lid 1)

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 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is sprake van de bouw van één vrijstaande bedrijfswoning. Ter compensatie is reeds een meervoud aan ontsierende bebouwing gesloopt aan de Enterstraat 153 te Rijssen. Ook wordt er op grond van het Rood-voor-Rood beleid van de gemeente Rijssen-Holten uitgebreid geïnvesteerd in het landschap op en rondom het manegeterrein. In hoofdstuk 3 is hier uitgebreid op ingegaan. Deze investeringen staan ruimschoots in verhouding met de ontwikkelingsruimte die wordt gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening.

4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort zo goed als volledig tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Uitsluitend randen waar bos/natuur aanwezig is of ontwikkeld wordt, zijn aangemerkt als 'Natuurnetwerk Nederland'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief is aangegeven met de rode cirkel.



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

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

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

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

‘Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS))’

Binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) staan in Overijssel de kwaliteitsambities Natuur als ruggengraat en Continu en Beleefbaar watersysteem voorop. Behoud en versterking van de natuurkwaliteit staat centraal binnen de bestaande natuur van het natuurnetwerk. Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het Natuurnetwerk Nederland is binnen het natuurnetwerk geen ruimte, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang waar niet op een andere manier aan voldaan kan worden (het ‘nee, tenzij’-principe). Daarbij hanteert de provincie zogenaamde NNN-spelregels. Binnen de gebieden waar de komende jaren natuurrealisatie plaatsvindt, is medegebruik mogelijk. Voorwaarde is wel dat initiatieven actief bijdragen aan realisatie van het robuuste en samenhangende netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

Voorliggend initiatief gaat uit van het realiseren van één bedrijfswoning en het realiseren van boerderijkamers. Het toestaan van paardensportactiviteiten op agrarische percelen betreft geen fysieke ingreep. De bedrijfswoning wordt zo gesitueerd en uitgevoerd dat deze past in het landschap. De bedrijfswoning is noodzakelijk voor een adequate bedrijfsvoering van de manege. Het initiatief past daarmee binnen de doelstelling van het mixlandschap, waar ruimte is voor meerdere functies, waaronder ‘andere bedrijvigheid’ zoals een manege.

Ten aanzien van het NNN geldt dat de gronden die als zodanig aangeduid zijn in dit geval of reeds bestaan uit bos of natuur of als zodanig ontwikkeld worden. Hiermee is er sprake van een impuls van het NNN. Er is in geen geval sprake van aantasting en/of verwijdering van groenstructuren. Aan het 'nee-tenzij' principe wordt dan ook voldaan.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. In voorliggend geval zijn geen kenmerken vanuit de 'stedelijke laag' en de 'laag van de beleving' van toepassing op het plangebied. Deze lagen worden dan ook buiten beschouwing gelaten.

1. De "Natuurlijke laag"

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. Afbeelding 4.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag'. Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel.



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

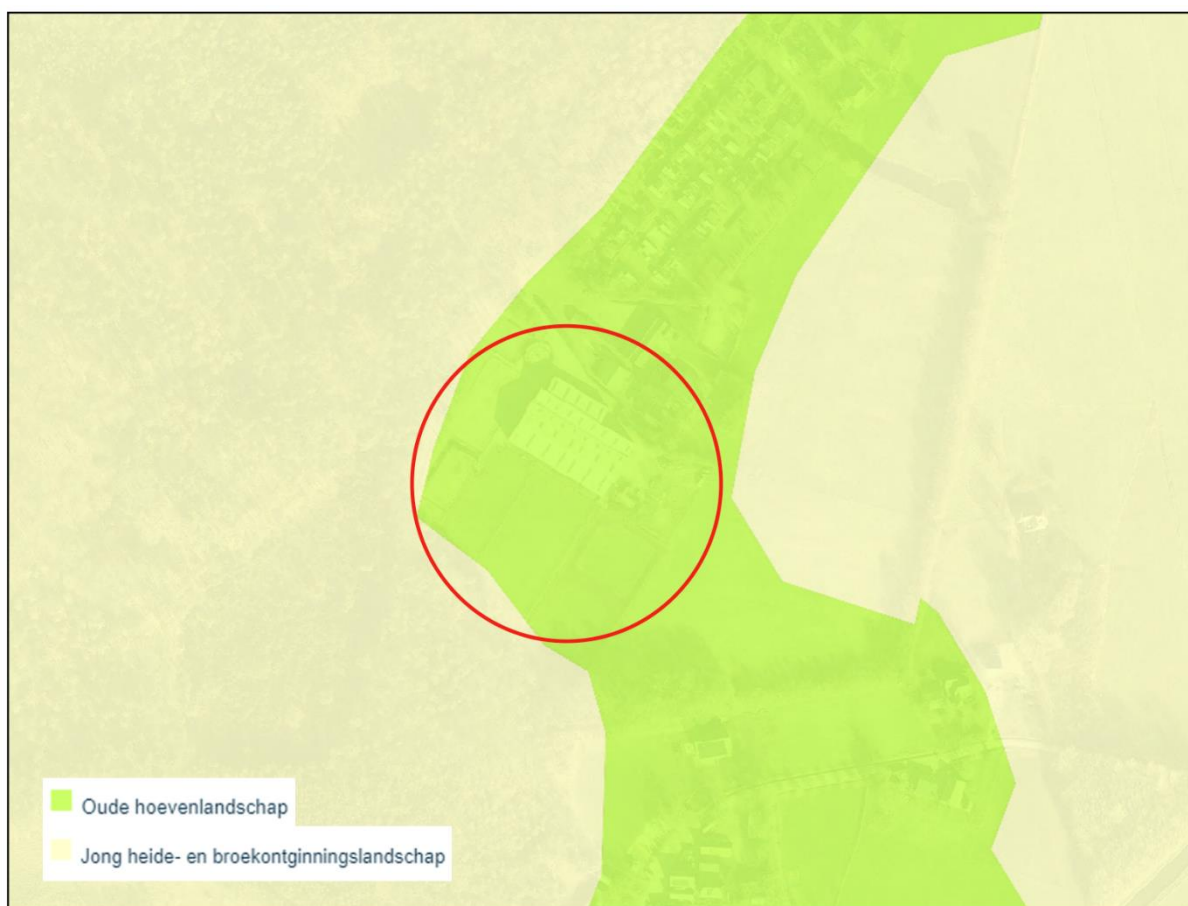
“Dekzandvlakte en ruggen”

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

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

2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het Agrarisch cultuurlandschap”, aangeduid met de gebiedstypen ‘Jong heide- en broekontginningslandschap’ en ‘Oude hoevenlandschap’. Het perceel van de manege ligt binnen het oude hoevenlandschap. Het jonge heide- en broekontginningslandschap ligt met name langs de randen van het plangebied. Afbeelding 4.4 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het Agrarische cultuurlandschap”. Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel.



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 de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.

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

'Jonge heide- en ontginningslandschap'

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk 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. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. 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 en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Als ontwikkelingen plaats vinden 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 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De gronden in het plangebied zijn ter plaatse van de manege reeds in cultuur gebracht. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. Met de uitvoering van voorliggend initiatief worden de (nog) aanwezige landschapswaarden, zoals het reliëf versterkt door een goede landschappelijke inpassing.

De realisatie van natuur sluit aan bij de nog voorkomende kwaliteiten en kenmerken van zowel de natuurlijke laag als de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Hiermee is er sprake van een versterking van de kenmerken van deze twee lagen. Hiervoor is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld dat als bijlage 1 is bijgevoegd. In hoofdstuk 3 is reeds ingegaan op de te nemen maatregelen.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de ter plekke geldende gebiedskenmerken uit de 'Natuurlijke laag' en de 'laag van het Agrarisch cultuurlandschap'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie 'Rijssen-Holten 2010-2020'

4.3.1.1 Algemeen

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

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

4.3.1.2 Ambitie

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

4.3.1.3 Thema's

De gemeente Rijssen-Holten heeft haar visie onder andere uiteengezet in een aantal thema's. Dit betreffen de thema's:

- Wonen;
- Werken;
- Verkeer;
- Landelijk gebied, groen en water;
- Centra;
- Recreatie, toerisme en cultuur.

In het voorliggende geval is met name het thema 'Landelijk gebied, groen en water' van belang. Tevens is, vanwege de boerderijkamer, het thema 'recreatie, toerisme en cultuur' relevant. Beide thema's worden hieronder nader toegelicht.

Landelijk gebied, groen en water

Het landelijk gebied kenmerkt zich door een grote diversiteit. De landbouw is een belangrijke gebruiker van de groene ruimte. Het westelijk deel van de gemeente heeft vooral een landbouwkundig gebruik. Een deel ervan is aangewezen als zogenaamd Landbouwontwikkelingsgebied waar ontwikkelingsruimte is voor de intensieve veehouderij. Naast landbouw zijn er ook belangrijke andere gebruikersvormen. Natuur en landschap zijn daarbij allereerst van belang. Er is sprake van hoogwaardige natuur in het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug. Daarnaast dragen ook de enken bij Holten, het open gebied ten westen van Rijssen, de bossen ten zuiden van Rijssen en de Regge bij aan de kwaliteit van natuur en landschap. Recreatie en toerisme zijn van oudsher bij Holten van groot belang. Ook voor Rijssen neemt het belang hiervan toe. In het buitengebied zijn daarnaast diverse andere functies te vinden.

Ontwikkelingen in en grenzend aan het landelijk gebied zijn niet zondermeer toegestaan. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel geeft kwaliteitsprestaties als voorwaarden voor 'grootschalige' ontwikkelingen in het buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen dienen in ieder geval te voldoen aan een goede ruimtelijke inpassing.

Aanvullende kwaliteitsprestaties zijn nodig voor:

- ontwikkelingen in de stads- en dorpsrandzones;
- ontwikkelingen die primair gericht zijn op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (zoals rood-voor-groen op bestaande landgoederen, nieuwe landgoederen, knoopperv en rood-voor-rood);
- nieuwvestiging of grootschalige uitbreiding van verblijfsrecreatie en agrarische en niet-agrarische bedrijven;
- nieuwe woningen, nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijven en voor intensieve agrarische teelten.

Recreatie, toerisme en cultuur

Recreatie en toerisme spelen een belangrijke rol in Rijssen-Holten. De afgelopen jaren is gewerkt aan de Recreatienota, het daaraan gekoppelde uitvoeringsprogramma en de visie Heerlijk Holten. De uitgangspunten voor de visie worden hierna opgesomd:

- verbeteren van het toeristische product en daarmee streven naar een toename van de werkgelegenheid (2% extra ten opzichte van autonome groei van 5-6%);
- het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door plattelandsontwikkelingen en verbetering van de kernen Rijssen en Holten;
- algehele kwalitatieve verbetering van de bestaande publieke en private recreatievoorzieningen; uitbreiding van vastgoed en gebruiksmogelijkheden van de (recreatie-)terreinen verbetert de kwaliteit;
- Dijkerhoek toeristisch-recreatief op de kaart zetten om zo ook toerisme een goede bron van werkgelegenheid te laten zijn.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie 'Rijssen-Holten 2010-2020'

Voorliggend initiatief gaat uit van de realisatie van een bedrijfswoning en een boerderijkamer bij een manege. Ook worden manege-gerelateerde activiteiten op omliggende agrarische percelen toegestaan. Met deze ontwikkeling is er sprake van een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Enerzijds is deze reeds behaald door de sloop van de ontsierende gebouwen elders. Anderzijds wordt deze impuls behaald door landschappelijke inpassing en de aanvullende KGO-investeringen die in het kader van dit plan uitgevoerd worden (zie bijlage 1). In de structuurvisie is tevens aangegeven dat recreatie van groot belang is voor de gemeente. Met de realisatie van de boerderijkamers wordt hier, op kleinschalige wijze aan bijgedragen. Het toeristisch product wordt verbeterd. Daarnaast zorgt de bedrijfswoning en het verbreden van de mogelijkheden voor paardensportactiviteiten voor een goede bedrijfsvoering van de manege, dit draagt bij aan de algehele kwaliteit van de manege. Tot slot wordt door het realiseren van de bedrijfswoning de toekomstbestendigheid van de manege vergroot, wat zorgt voor een economische impuls in de gemeente. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

4.3.2 Kadernota landelijk gebied

4.3.2.1 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. Voor dit plan zijn met name de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het landelijk gebied van belang. Allereerst wordt ingegaan op de ambitie voor het landelijk gebied. Vervolgens wordt ingegaan op de ambities voor de thema's 'paardenhouderijen', 'recreatie' en 'natuur'.

4.3.2.2 Ambitie landelijk gebied

Algemeen

De gemeente Rijssen-Holten streeft naar een toekomstbestendig en leefbaar landelijk gebied, waarbij de ontwikkeling van bestaande en nieuwe functies een bijdrage levert aan het vergroten van de economische vitaliteit van het landelijk gebied. Deze ontwikkelingen gaan gepaard met een vergroting van de ruimtelijke kwaliteit en leggen geen onevenredig beslag op het milieu'.

Uit het streefbeeld blijkt dat de gemeente de economische vitaliteit van het platteland als belangrijkste doel voor de komende jaren ziet. De vitaliteit van het landelijk gebied geeft het platteland immers bestaansrecht. Uit het streefbeeld blijkt dat de gemeente het streven naar een economisch vitaal platteland stoelt op twee ambities, namelijk het versterken van ruimtelijke kwaliteit en het verantwoord omgaan met het (natuurlijke) milieu. Door voor deze ambities te kiezen geeft de gemeente aan ontwikkelingen mogelijk te blijven maken in het landelijk gebied, zodat de toekomstbestendigheid en de vitaliteit van het landelijk gebied gewaarborgd blijven. Tegelijkertijd benadrukt de gemeente dat deze ontwikkelingen geen nadelige effecten (mogen) hebben op de schoonheid, de beleving en de natuurlijke kwaliteiten van het landelijk gebied.

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

De ontwikkeling is in lijn met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de kadernota. De gemeente Rijssen-Holten streeft naar een toekomstbestendig en leefbaar landelijk gebied, waarbij de ontwikkeling van bestaande en nieuwe functies een bijdrage levert aan het vergroten van de economische vitaliteit van het landelijk gebied. Deze ontwikkelingen gaan gepaard met een vergroting van de ruimtelijke kwaliteit en leggen geen onevenredig beslag op het milieu'.

Door het realiseren van een bedrijfswoning en het toestaan van paardensportactiviteiten op agrarische gronden wordt bijgedragen aan de toekomstbestendigheid van de manege en daarmee de economische vitaliteit van de manege. Ook draagt de ontwikkeling bij aan het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit, door de investeringen die gedaan worden in het landschap. Gezien het voorgenoemde wordt gesteld dat het initiatief voldoet aan de kaders zoals opgenomen in de 'Kadernota Landelijk Gebied'.

4.3.3 Aanvulling Kadernota 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'

4.3.3.1 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' zijn onder andere de Rood-voor-Rood regeling en KGO uiteengezet.

Hierna zijn de voor dit project van toepassing zijnde beleidsuitgangspunten ten aanzien van deze onderdelen beschreven en wordt hieraan getoetst. De toetsing is schuingedrukt weergegeven.

4.3.3.2 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.

Het plangebied ligt binnen het extensiveringsgebied. Daarmee is het voornemen passend binnen de reconstructiezonering. Belemmeringen van (agrarische) bedrijven is niet aan de orde, zie hiervoor ook hoofdstuk 5.

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.

In dit geval gaat het om het verplaatsen van een bouwrecht uit verkregen uit de sloop van opstallen aan de Enterstraat 153 te Rijssen. De meters worden verplaatst, omdat de Enterstraat geen geschikte locatie is voor een compensatiewoning.

Compensatie bouwkwavel elders

Uitgangspunt is dat de compensatie bouwkwavel gesitueerd wordt op de locatie waar gesloopt wordt. In principe is het uitgangspunt dat er gecompenseerd wordt op de slooplelocatie, niet in alle gevallen is dit mogelijk. Locaties die in aanmerking komen voor compensatie bouwkwavel elders zijn:

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

In uitzonderlijke gevallen kan compensatie elders plaats vinden als dit geen zwaarwegende beperkingen oplevert voor de omgeving.

Het realiseren van een bedrijfswoning op het perceel Biesterij 3 in Rijssen is een uitzonderlijke situatie. Het huidige perceel heeft de bestemming Sport- Manege zonder bedrijfswoning. Bij dit bedrijf is het noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering dat er gewoond wordt bij het bedrijf, in verband met het houden van toezicht op de paarden en het houden van terugkerende activiteiten ter plaatse.

Ruimtelijk en functioneel gezien biedt dit kansen. Het gehele perceel wordt opgeknapt, dit geldt voor de opstallen maar zeker ook voor het landschap. Het realiseren van een bedrijfswoning is daar een onderdeel van, want door te wonen bij een bedrijf zullen de eigenaren er zorg voor dragen dat hun kapitaal (opstallen en inrichting) een goede uitstraling heeft. Functioneel gezien past de bedrijfswoning binnen de bestemming Sport-Manege, het is in den lande heel gebruikelijk te wonen bij dit soort functies. Ruimtelijk gezien zal het één en ander goed ingepast worden, conform de gebiedskenmerken. De locatie van de compensatiekwavel is daarmee als passend aan te duiden.

4.3.3.3 KGO

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als Rood-voor-Rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc.

Op grond van het gemeentelijke beleid moet de meerwaarde geïnvesteerd worden in ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat naast de basisinspanning, een extra investering de kwaliteit van de omgeving benodigd is.

Hiervoor heeft de initiatiefnemer een landschappelijke inpassing op laten stellen. Zo wordt er ten oosten en ten zuiden van de manege natuur ontwikkeld. Hiervoor is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In paragraaf 3.3 en bijlage 1, is hier uitgebreid op ingegaan. De investeringen in de natuur zijn in overeenstemming met de ontwikkelingsmogelijkheden (de realisatie van een bedrijfswoning en twee boerderijkamers).

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Aanvulling Kadernota, Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'

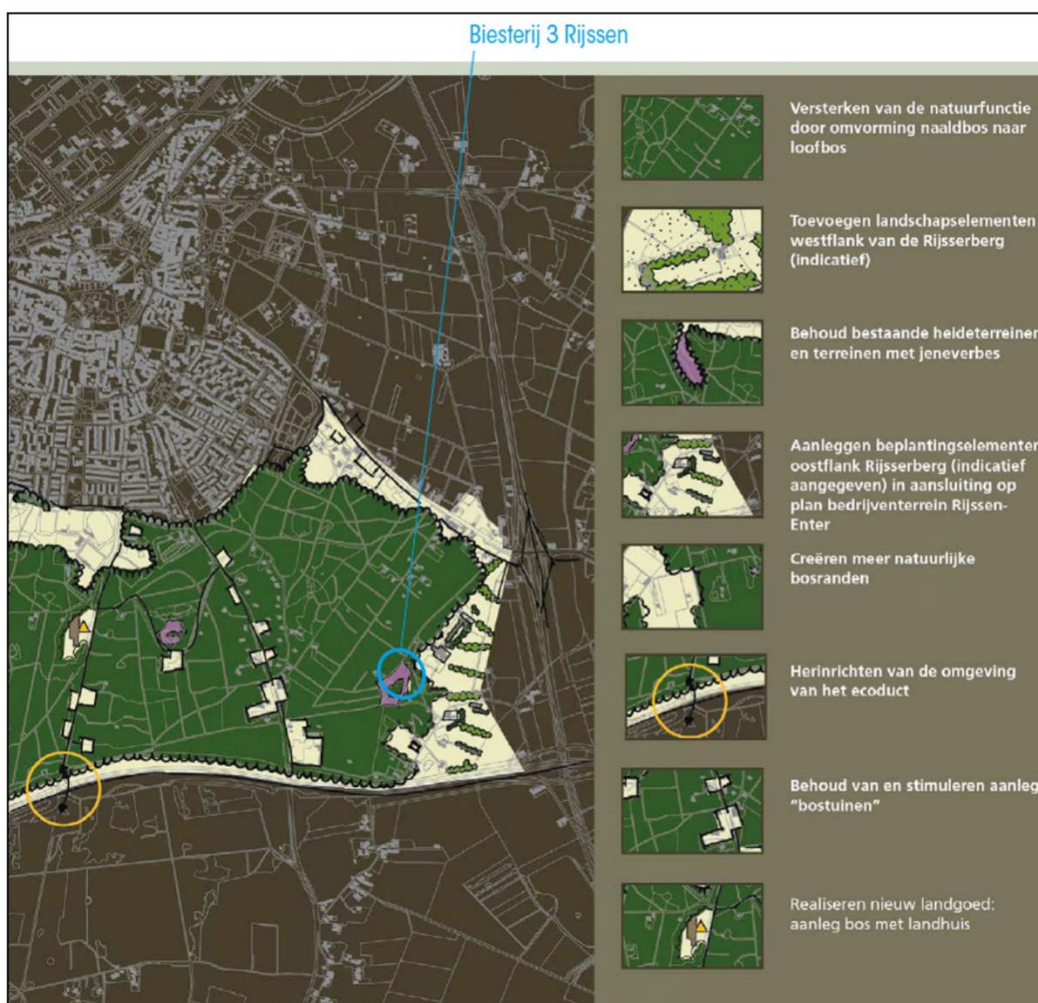
Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de 'Aanvulling Kadernota, Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'.

4.3.4 Landschapsonwikkelingsplan

4.3.4.1 Algemeen

De gemeente Rijssen-Holten heeft een landschapsonwikkelingsplan (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 landschapsonwikkelingsvisie, is de schakel tussen gebiedsbeschrijving en uitvoering. Vanuit de kaders van het streekplan en de reconstructiezonering zijn een aantal hoofdkeuzes opgebouwd. De keuzes en visies op hoofdlijnen zijn vertaald naar een specifieke deelgebieden.

Het plangebied ligt in deelgebied 10 'de Rijsserberg'. In afbeelding 4.5 is een uitsnede van de deelgebiedenkaart van het LOP opgenomen.



Afbeelding 4.5 de Rijsserberg LOP (Bron: Buro Jet)

4.3.4.2 Deelgebied 10: de Rijsserberg

In dit deelgebied wordt gestreefd naar verhoging van de natuurwaarden en een geleidelijke landschappelijke overgang tussen bosgebied en omringend landschap. Ter plaatse verdienen onder andere de bosranden meer aandacht. Door harde bosranden om te vormen tot bosranden met mantel- zoomvegetaties zal de betekenis voor flora en fauna toenemen. Kansen moeten worden gegrepen om ruimte terug te geven aan natuur of een betere zonering van bebouwing en natuur mogelijk te maken.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsontwikkelingsplan'

De uitgangspunten zoals verwoord in het LOP, behorende bij deelgebied 10 'de Rijsserberg' zijn meegenomen in het voor deze ontwikkeling opgestelde ruimtelijk kwaliteitsplan (zie bijlage 1 bij deze toelichting). 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 wordt het initiatief in overeenstemming gebracht met het landschapsontwikkelingsplan.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het 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, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

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 wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een 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 plangebied ligt aan de Biesterij. De Biesterij betreft een zeer rustige weg die uitsluitend voor het bestemmingsverkeer wordt gebruikt. Vanwege de lage verkeersintensiteit van deze weg wordt op voorhand een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. De afstand tot de provinciale weg N347 en de rijksweg A1 bedraagt respectievelijk 600 en 650 meter. Hiermee ligt de locatie buiten de wettelijke geluidszones van deze wegen. Een akoestisch onderzoek wegverkeer kan achterwege blijven.

Ten aanzien van de aspecten railverkeerslawaaï en industrielawaai wordt gesteld dat er in de nabije omgeving van het plangebied geen spoorlijnen en gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig zijn. Deze aspecten vormen dan ook geen belemmering. In paragraaf 5.5 wordt getoetst aan de gevolgen van individuele bedrijven op de ontwikkeling.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit 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 dit geval is door Sigma een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de te bouwen woning. De volledige rapportage is als bijlage 2 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

5.2.2 Situatie plangebied

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

- In de bovengrond en de ondergrond zijn geen verhoogde stoffen ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen;
- Het grondwater bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) ten opzichte van de streefwaarde. De tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

5.2.4 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 (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). 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:

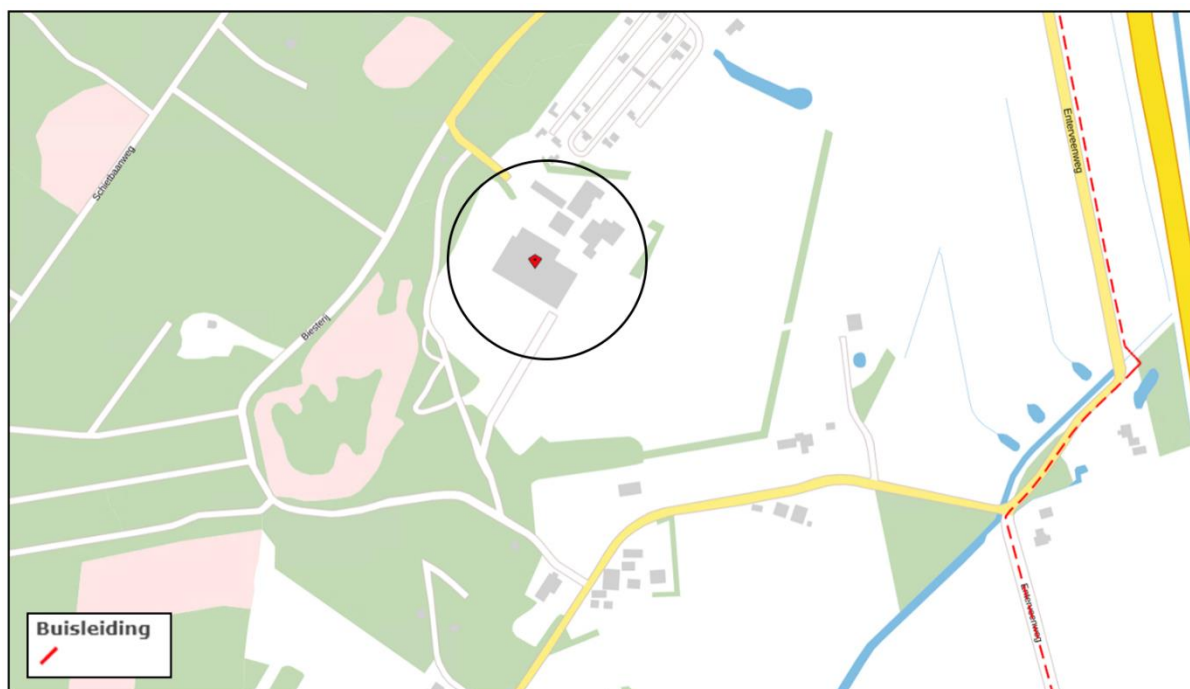
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 het plangebied (zwarte omlijning) en de 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 wel bevindt binnen een gebied waarbinnen in beginsel 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.

Aardgasleiding Gasunie

Het plangebied ligt nabij een buisleiding van de Gasunie, namelijk aardgasleiding N-557-52. Deze buisleiding heeft een diameter van 108 mm en een werkdruk van 40 bar. Voor dergelijke buisleidingen bevindt de 1% en de 100% letaliteitgrens zich op respectievelijk 50 meter aan weerszijde van de leiding. Het plangebied ligt op een afstand van ruim 500 meter. De buisleiding vormt dan ook geen belemmering.

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. In voorliggend geval is echter daarom uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

In de onderstaande tabel zijn onder andere de richtafstanden per milieucategorie in gemengd gebied te zien.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

In dit geval gaat het om de realisatie van een bedrijfswoning, het toestaan van paardensportactiviteiten en een boerderijkamer. De manege betreft een bestaande functie, daar hoeft niet aan te worden getoetst aangezien hiervoor geen wijzigingen optreden.

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie. Wat betreft de boerderijkamer wordt gesteld dat gaat om één boerderijkamer in een bestaand gebouw. Deze functie valt qua milieubelasting gelijk te stellen met een reguliere woning en vormt dan ook eveneens geen belasting voor omliggende functies.

De paardensportactiviteiten die worden toegestaan op agrarische gronden betreffen kleinschalige activiteiten. Deze activiteiten zijn reeds toegestaan binnen de bestemming Sport-Manege. Op de agrarische gronden worden nu tevens manege-activiteiten gerealiseerd. Voor een manege geldt op basis van de VNG-publicatie ‘bedrijven en milieuzonering’ een richtafstand van 50 meter voor geur en 30 meter voor geluid en stof. In dit geval is het aspect ‘geur’ niet relevant, aangezien op de agrarische gronden geen sprake is van bouw mogelijkheden voor manegegebouwen. Het toestaan van manege-activiteiten zorgt niet voor extra geurbelasting, aangezien de gronden nu reeds gebruikt mogen worden voor het weiden van paarden. Daarom zijn in dit geval de aspecten ‘stof’ en ‘geluid’ relevant. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Deze wordt ten opzichte van omliggende gevoelige functies in alle gevallen gehaald.

Overigens zal in de feitelijke situatie de daadwerkelijke belasting met name ontstaan ter plaatse van de huidige manegebestemming en naastgelegen paardenbakken, aangezien hier sprake is van de meeste activiteiten, zoals het omroepen bij wedstrijden, het parkeren van auto’s en het gebruiken van de paardenbakken.

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.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een recreatiebedrijf (camping de Biesterij). Voor kampeerterreinen geldt een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. De afstand van het kampeerterrein tot de situering van de beoogde bedrijfswoning bedraagt circa 55 meter. De afstand tot de inpandige boerderijkamer bedraagt meer dan 60 meter. Er is dan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten in het plangebied. Bovendien geldt voor recreatiebedrijven in het algemeen dat de grootste belasting met name ontstaat ter plaatse van de centrale voorzieningen. Deze zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'centrum', die op meer dan 200 meter afstand van het plangebied ligt.

Omgekeerd wordt het recreatiebedrijf niet in haar bedrijfsvoering aangetast. De boerderijkamer zelf betreft een ondergeschikte nevenfunctie, behorend tot de inrichting van de manege. Deze boerderijkamer is niet beschermd tegen eventuele hinder vanuit de manege.

Tot slot wordt opgemerkt dat er in de nabije omgeving van het plangebied geen veehouderijen aanwezig zijn. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich op circa 1 kilometer afstand van het plangebied. Agrarische belemmeringen vormen dan ook geen belemmering, aangezien (m.u.v. het aspect 'geur') een grootste richtafstand

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

Zoals al eerder aangegeven ligt het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf op een afstand van circa 1 kilometer afstand van het plangebied. Gezien deze grote afstand kan redelijkerwijs verwacht worden dat er in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het betreffende agrarische bedrijf wordt daarnaast niet in haar bedrijfsvoering aangetast.

Ten aanzien van de paardensportactiviteiten wordt gesteld dat dit plan niet voorziet in het verhogen van de geurbelasting, aangezien het plan niet voorziet in het verhogen van dieren aantallen. De paardensportactiviteiten die binnen de agrarische bestemming mogelijk gemaakt worden, zorgen niet voor een extra geurbelasting, aangezien de gronden reeds gebruikt mogen worden voor het weiden van vee. Het organiseren van de paardensportactiviteiten zorgt daarmee niet voor een extra geurbelasting.

Tot slot wordt nogmaals opgemerkt dat er ten aanzien van de manege geen sprake is van wijzigingen. Het gaat uitsluitend om de realisatie van een boerderijkamer en een bedrijfswoning. Er is dan ook geen sprake van (extra) aantasting van de gebruiksmogelijkheden van omliggende functies.

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 plangebied bevindt zich circa 1,2 kilometer ten noordoosten van het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'De Borkeld'. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van Natura 2000-gebied 'De Borkeld' weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging ten opzichte van Natura 2000 (Bron: Provincie Overijssel)

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is van directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) geen sprake. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen het Natura 2000-gebieden. In voorliggend geval is er sprake van een zeer beperkte ontwikkeling. Het gaat enkel om de bouw van één gasloze woning met bijgebouw en de realisatie van natuur. De boerderijkamer betreft immers een functiewijziging zonder bouwwerkzaamheden. Ook neemt het aandeel gebruikersverkeer slecht beperkt toe. Tot slot zorgt het toestaan van paardensportactiviteiten binnen agrarische gronden niet voor extra verkeersbewegingen, aangezien deze activiteiten reeds mogelijk zijn binnen de manegebestemming. Het plan voorziet dan ook niet in het houden van meer paardensportactiviteiten, maar uitsluitend in het vergroten van het gebied waar deze activiteiten mogelijk zijn.

Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen hiermee redelijkerwijs op voorhand worden uitgesloten. Een Wet natuurbescherming-vergunning is naar verwachting niet noodzakelijk.

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 plangebied maakt deels onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. De delen die onderdeel uitmaken van het NNN betreffen echter groenstroken die in dit plan behouden worden danwel versterkt

worden. Er is dan ook sprake van een impuls voor het NNN. De nieuw te bouwen woning met bijgebouw valt beiden buiten de begrenzing van het NNN. Van een aantasting van het NNN is dan ook geen sprake. Er is geen sprake van aantasting 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 Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

5.7.3.2 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezet een amfibie er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels in het plangebied. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt geen beplanting gerooid en wordt geen bosbodem vergraven. Als gevolg van de aanleg en bewoning van de nieuwe woning, wordt geen beschermd dier gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats van een beschermd dier beschadigd of vernield.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels niet af.

5.7.4 Conclusie

Er is geen nader onderzoek of ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Het aspect ecologie vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

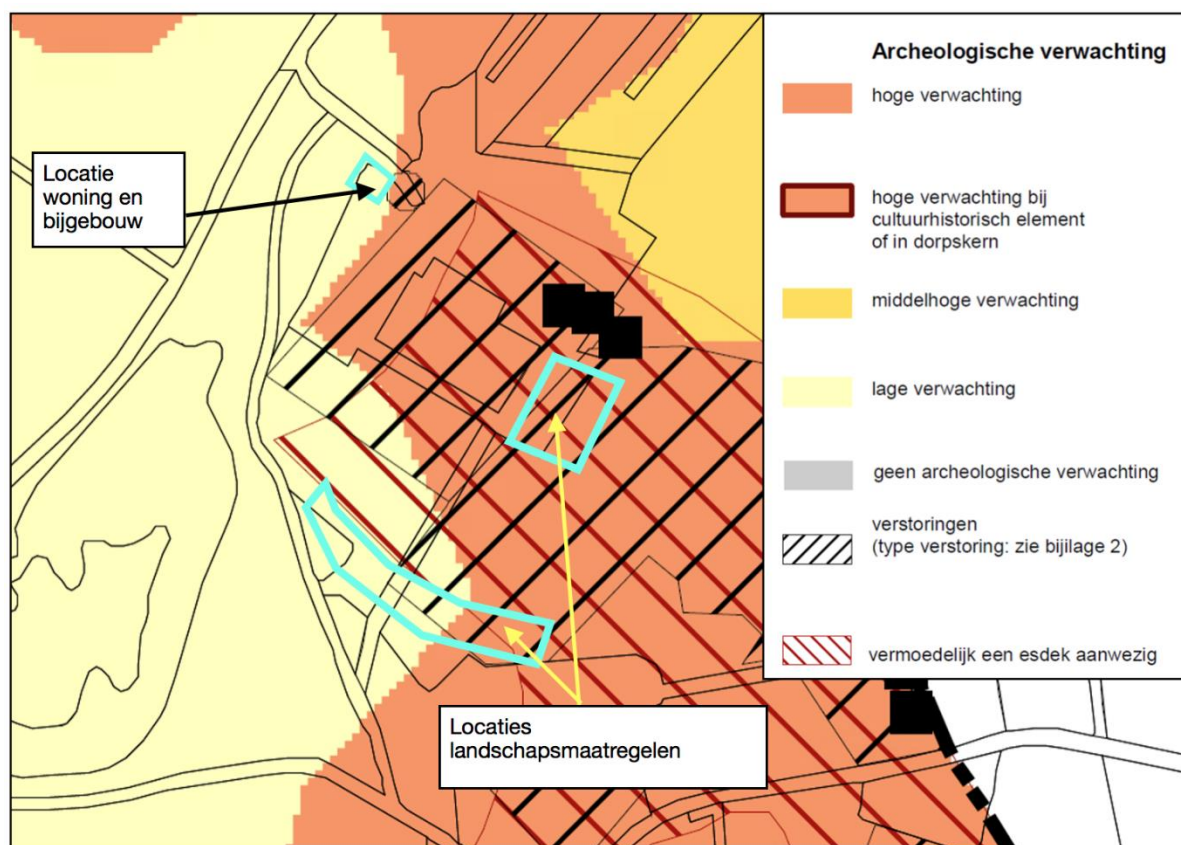
5.8.1 Archeologie

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 beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Afbeelding 5.3 toont indicatief de ligging van het plangebied (rode omlijning) op deze kaart. In onderstaande kaart zijn de locaties waar bodemingrepen plaats gaan vinden (bouw woning en bijgebouw en de realisatie van natuur) met een blauwe omlijning aangegeven en met een pijl aangeduid.



Afbeelding 5.3 Ligging projectgebied op de archeologische verwachtingkaart (Bron: Gemeente Rijssen-Holten)

De gemeente Rijssen-Holten heeft de archeologische verwachtingswaarden doorvertaald in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen-Holten”. Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt er ter plaatse van het plangebied deels een archeologische dubbelbestemming. Dit is in overeenstemming met de verwachtingkaart, waaruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied danwel een lage verwachting geldt danwel geldt dat de gronden reeds verstoord zijn. Op een klein deel van het plangebied bevindt zich wel een archeologische dubbelbestemming (zie ook afbeelding 1.2 in hoofdstuk 1), echter zullen er op gronden met deze bestemming geen bodemingrepen plaatsvinden. Geconcludeerd wordt dat er in voorliggend geval geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

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 in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden die door voorliggende ontwikkeling negatief zouden kunnen worden beïnvloedt. Daardoor wordt gesteld dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit Milieueffectrapportage

5.9.1 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.1.2 Situatie plangebied

5.9.1.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'De Borkeld' is gelegen op een afstand van circa 1,2 kilometer van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit plan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

5.9.1.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de *“aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”* genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

5.9.1.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de in dit plan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.1.5 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 2018-2022

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.

In de GRP wordt aangegeven dat de grondeigenaar verantwoordelijk is voor het op eigen perceel treffen van maatregelen voor de inzameling van stedelijk afvalwater en afwatering van hemel- en grondwater. Daarnaast wordt aangegeven dat in de buitengebieden drukriolering is aangelegd. Deze systemen zijn niet bedoeld voor de inzameling van regenwater (RWA), de eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het regenwater dat valt op het eigen terrein. De capaciteit van het systeem is uitgelegd op de afvoer van het huishoudelijke afvalwater vanuit het buitengebied. Aansluiting van de afvoer van verhard oppervlak op de drukriolering is dan ook niet toegestaan.

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 Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Dit houdt in dat het plan doorgang kan vinden onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf uit dit document wordt toegepast. De standaard waterparagraaf behorende bij de korte procedure is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

Er is sprake van een toename van de lozing van huishoudelijk afvalwater. Het afvalwater wordt afgevoerd via het bestaande gemeentelijke (druk)rioolstelsel. Conform de gemeentelijke aansluitverordening zal berekend moeten worden of deze extra afvoer van vuil huishoudelijk afvalwater mogelijk is. Dit zal in het kader van de omgevingsvergunning nader worden uitgewerkt.

Conform gemeentelijk beleid zal alle hemelwater op het terrein, van verhard oppervlak (bestrating en daken) én van eventuele drainage onder de rijbakken, opgevangen moeten worden op eigen terrein. Hierbij zal bij de dimensionering van de wateropvanglocatie of infiltratievoorziening rekening gehouden moeten worden dat er geen hemelwater afgewenteld wordt. Dit bijvoorbeeld naar lager gelegen terreinen of burens.

Vorenstaande wordt in dit geval geregeld via de te graven poel. Deze dient tevens als bergingslocatie voor hemelwater, zodat het niet wordt afgewenteld op andere percelen. Deze retentiepoel biedt capaciteit om minimaal 1000 m³ aan waterberging op te vangen.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

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 qua opzet. Wat betreft de inhoud is aansluiting gezocht bij het omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten.

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.);
- Specifieke gebruiksregels: (indien opgenomen) welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval toegestaan dan wel strijdig zijn;
- 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 6)*
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 aanduidingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel zijn de zoneringen opgenomen, die voortkomen uit het omgevingsplan. Het gaat om de zoneringen voor de archeologische verwachtingswaarde, de zonering voor het landschap van de Rijsserberg en de zonering voor het NNN.
- *Overige regels (Artikel 8)*
In dit artikel zijn de voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing en de parkeerbepaling opgenomen. Deze twee regelingen komen beide niet terug in het omgevingsplan. Het is echter wel wenselijk om de landschappelijke inpassing en de parkeernormering in dit bestemmingsplan juridisch te borgen.

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.

Zoals al eerder aangegeven is dit bestemmingsplan gebaseerd op het omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten. Qua inhoud is er voor de regels aansluiting hierbij gezocht. Dit betekent concreet dat de lay-out gebaseerd is op een bestemmingsplan. Daarop zijn ook de namen van de bestemmingen, artikelen, leden etc. op gebaseerd.

In dit geval gelden er op basis van het omgevingsplan de volgende bestemmingen in het plangebied:

- Natuur - natuurlandschap;
- Agrarisch – Agrarisch landschap – gemengde functies;
- Sport – manege Biesterij 3 in Rijssen.

Daarnaast gelden de zoneringen: archeologische verwachtingswaarde, Landschap de Rijssenberg en Natuurnetwerk Nederland. Tevens is een zonering voor de voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op deze zoneringen is onder de algemene regels al ingegaan.

Voor wat betreft de voorgenomde lagen geldt dat de laag 'Agrarisch landschap – gemengde functies' geen specifieke doorwerking heeft in het plangebied. In overleg met de gemeente is deze basisfunctielaag achterwege gelaten. De laag 'Natuurlandschap' vormt ook een basisfunctielaag. Deze is echter wel opgenomen, aangezien dit passend is ter plaatse van de te realiseren natuur. Op basis van vorenstaande zijn de twee volgende bestemmingen opgenomen als hoofdbestemmingen:

- Natuurlandschap
- Sport – manege de Biesterij 3 in Rijssen

Hierna wordt op deze twee bestemmingen ingegaan.

Agrarisch – Agrarisch landschap – gemengde functies (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de agrarische percelen tussen de manege en de omliggende bospercelen. In de regels is onderscheid gemaakt tussen bestemmingsregels, bouwregels, specifieke gebruiksregels en een omgevingsvergunningenstelsel. Deze regels sluiten aan bij het omgevingsplan.

Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor het bestaande agrarische gebruik. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Het omgevingsvergunningenstelsel beschermt de agrarische waarden. Wel is er een uitzondering opgenomen van de vergunningsplicht voor werken en werkzaamheden die uitgevoerd worden in het kader van het ruimtelijk kwaliteitsplan.

Zoals in de aanleiding al aangegeven, exploiteert initiatiefnemer een bedrijf in de paardensport. Het gaat om een bedrijf voor sport- en africhtingsstal, waar de kerntaak ligt in het opleiden en uitbrengen van springpaarden in springconcoursen en eventing. De gewenste activiteiten gaan uit van het organiseren van concoursen of wedstrijden met paarden of pony's met een maximum van 30 concours- of wedstrijddagen per kalenderjaar.

Deze activiteiten zijn binnen de agrarische bestemming toegestaan. Specifieke vorm van maatwerk betreft verder dat bestaande paardenbakken zijn toegestaan. Het gaat om twee paardenbakken. Dit sluit aan bij het landschapsplan en de feitelijke situatie.

Natuur - natuurlandschap (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de bestaande natuur en de te ontwikkelen natuur. In de regels is onderscheid gemaakt tussen bestemmingsregels, bouwregels, specifieke gebruiksregels en een omgevingsvergunningenstelsel. De regels sluiten aan bij het omgevingsplan.

Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor bos en/of dichte beplantingsstroken en het herstel, behoud en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Het omgevingsvergunningenstelsel beschermt de natuurlijke en landschappelijke

waarden. Wel is er een uitzondering opgenomen van de vergunningsplicht voor werken en werkzaamheden die uitgevoerd worden in het kader van het ruimtelijk kwaliteitsplan.

Sport – manege de Biesterij 3 in Rijssen (Artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de bestaande manege. De begrenzing van deze bestemming komt overeen met het geldende bestemmingsplan. De regels zijn grotendeels overgenomen uit het ontwerp-omgevingsplan. Ook zijn de regels ten aanzien van bedrijfswoningen en boerderijkamers overgenomen uit het ontwerp-omgevingsplan. Ook is er een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan overgenomen. Deze maakt het mogelijk om na stoppen van de manege de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming.

In de bestemmingsregels is specifiek bepaald dat er één manege is toegestaan. Specifiek is opgenomen dat één bedrijfswoning en twee boerderijkamers (nieuwe functie van het voormalig groomappartement) zijn toegestaan. Tevens zijn, conform bestaande situatie, onder andere kleinschalige horeca, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor duurzame energie en erfbeplanting toegestaan.

In de bouwregels zijn regels opgenomen ten aanzien van de afstand tot de weg, manege en bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de manege. Deze regels komen overeen met het omgevingsplan. Voor de bedrijfswoning, het bijgebouw en de boerderijkamer zijn de regels overgenomen uit het geldende omgevingsplan uit de bestemming 'Rood voor rood woning', aangezien het daar feitelijk om gaat. Een vorm van maatwerk betreft de oppervlakte van de woning, deze bedraagt 200 m².

Specifiek is bepaald dat de oppervlakte van een boerderijkamer maximaal 50 m² mag bedragen. Ook zijn er maximaal twee boerderijkamers toegestaan. Dit sluit aan bij de standaardregels ten aanzien van boerderijkamers.

In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Ook is een uitzondering opgenomen die het toestaat dat opslag in het kader van een normale bedrijfsvoering is toegestaan. Dit is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de wijzigingsbevoegdheid naar wonen bij eventuele beëindiging van de manege.

Tot slot zijn in de milieuregels bepalingen omtrent milieuaspecten opgenomen. Hierin is qua stikstof de bepaling dat een ontwikkeling niet meer emissie mag veroorzaken dan in de bestaande situatie geschrapt. Deze regel zou immers niets mogelijk maken, want al bij de bouw van één enkele woning is er sprake van een verhoogde emissie. Er is echter wel sprake van een goede ruimtelijke ordening, want redelijkerwijs kan niet worden verwacht dat er sprake is van depositie op Natura 2000-gebied.

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. 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

Voorliggend plan wordt gezien de kleinschaligheid en het feit dat dit past binnen het gemeentelijk Rood-voor-Rood beleid niet aan de provincie voorgelegd.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan middels de digitale watertoets. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. Verwezen wordt naar het watertoetsresultaat opgenomen in subparagraaf 6.2.2 en bijlage 4 bij deze toelichting.

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf zal worden aangevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan ecologie

Bijlage 4 Watertoetsresultaat