

Bestemmingsplan Buitengebied Holten, rood voor rood, Fliermatenweg 2

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan
“Buitengebied Holten, rood voor rood, Fliermatenweg 2”

Plannaam: Buitengebied Holten, rood voor rood, Fliermatenweg 2
IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPB2021003-0301
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Februari 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	INLEIDING.....	10
3.2	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.....	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1	GELUID	30
5.2	BODEMKWALITEIT.....	31
5.3	LUCHTKWALITEIT	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	34
5.5	MILIEUZONERING	35
5.6	GEUR	37
5.7	ECOLOGIE.....	38
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	40
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 FLIERMATENWEG 2, HOLTEN	52
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	53
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	54

BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT	55
-----------	---------------------------	----

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten, ter plaatse van de Fliermatenweg 2 en 4 te Holten bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. De huidige eigenaren hebben niet (meer) de intentie om ter plaatse agrarische bedrijfsactiviteiten te exploiteren. De bedrijfsgebouwen hebben daarmee hun functie verloren, waardoor op termijn de staat van deze bebouwing zal verslechteren.

Ter plaatse van het agrarisch bedrijfsperceel staan twee bedrijfswoningen (nr. 2 en 4). Initiatiefnemers zijn voornemens deze woningen in gebruik te nemen als reguliere woningen. Daarnaast wordt één van de bedrijfsgebouwen gebruikt als opslagloods voor een niet agrarisch bedrijf. Voor dit bedrijfsgebouw is het de wens om deze planologisch in te passen.

Voor de overige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (circa 1.840 m²) is het voornemen om deze te slopen en de sloopmeters in te zetten in het kader van de gemeentelijke Rood-voor-Rood regeling. Bij een slooppoppervlak van minimaal 850 m² kan één compensatiewoning worden verkregen. Doordat in dit geval het te slopen oppervlak aan bedrijfsbebouwing ruim twee keer meer bedraagt dan de minimale sloopnorm, is het in voorliggend geval wenselijk om twee compensatiewoningen te realiseren. De locatie van de compensatiewoning is gevonden op de slooplocatie.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Fliermatenweg 2 en 4 in Holten bestaat in hoofdlijnen uit:

1. De functiewijziging van de bedrijfswoningen aan de Fliermatenweg 2 en 4 naar reguliere woningen;
2. Het slopen en saneren van circa 1.840 m² bebouwing (met asbestdaken) en ondienstige erfverharding;
3. Het voorzien in een passende vervolgfunctie voor het bedrijfsgebouw dat dienstdoet als opslaghal voor een niet-agrarisch bedrijf (bedrijfsbestemming);
4. Het realiseren van twee compensatiewoningen met bijgebouwen op de slooplocatie.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling wordt het gehele plangebied voorzien van een passende landschappelijke inpassing. Het voornemen resulteert in een aanzienlijke kwaliteitsimpuls voor het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten.

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

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten en omvat het perceel aan de Fliermatenweg 2 en 4 in Holten. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Holten (rode ster) en de directe omgeving (rode belijning) weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Holten en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan: “Buitengebied, rood voor rood, Fliermatenweg 2” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.1742. BPB2021003-0301) en een renvooi;
- regels (en bijhorende bijlagen).

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 begrenzing van het ‘Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten’ dat op 25 juni 2021 is vastgesteld. Het hiervoor genoemde plan gaat niet meer uit van bestemmingen, maar van functielagen. De gronden binnen het plangebied raken de volgende functielagen:

- Agrarisch landschap – gemengde functies
- Agrarisch bedrijf Fliermatenweg 2 en 4 in Holten
- Landschap Holterbroek, Fliermaten en Lokerbroek (deelgebied 3)

Daarnaast zijn de volgende zoneringen van belang:

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van diverse werken of werkzaamheden
- Parkeernormen
- Waterintrekgebied
- Zonering aanwijzing gebied buiten bebouwde kom Wet natuurbescherming
- Zonering geurgehinderden – buitengebied
- Zonering grondgebonden zonnepanelen ‘ja, mits’

Opgemerkt wordt dat in voorliggend geval met name de functielagen ‘Agrarisch landschap – gemengde functies’ en ‘Agrarisch bedrijf Fliermatenweg 2 en 4 in Holten’ van belang zijn. De overige functielagen en

zoneringen zijn voor de duiding van het planologisch regime minder van belang. Met deze onderdelen wordt in de regels van voorliggend bestemmingsplan wel rekening gehouden.

1.4.2 Beschrijving relevante functielagen

Agrarisch landschap – gemengde functies

Gronden binnen de functielaag ‘Agrarisch landschap – gemengde functies’ mogen worden gebruikt voor onder andere bestaande agrarische bedrijven, bestaande niet-agrarische bedrijven en bestaande (bedrijfs)woningen.

Voor het vernieuwen, onderhouden of nieuw bouwen van bouwwerken bij toegelaten bestaand gebruik of toegelaten bestaande functies zijn de regels opgenomen in de algemene of locatiespecifieke artikelen, horend bij dat bestaand gebruik of die bestaande functie.

Agrarisch bedrijf Fliermatenweg 2 en 4 in Holten

Gronden binnen de functielaag ‘Agrarisch bedrijf Fliermatenweg 2 en 4 in Holten’ mogen onder andere worden gebruikt voor één grondgebonden agrarisch bedrijf met daarbij behorende bedrijfsgebouwen, kuilvoerplaten en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Daarnaast is tevens een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken toegestaan.

1.4.3 Strijdigheid

Op basis van de geldende regels is het ter plaatse van het plangebied niet toegestaan om de gronden te gebruiken ten behoeve van de gewenste woonpercelen (twee bestaande woningen en twee compensatiewoningen). Tevens is het gebruiken van het bedrijfsgebouw voor een niet-agrarisch bedrijf eveneens niet toegestaan. Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt op circa 600 meter afstand van de kern van Holten. De functionele structuur van de omgeving bestaat uit verspreid liggende (agrarische) bedrijfspercelen, woonpercelen en agrarische cultuurgronden.

Het plangebied zelf wordt aan de zuidzijde en de westzijde begrensd door agrarische gronden. Aan de noordwestzijde vormt de Fliermatenweg de begrenzing. Aan de noordoostzijde wordt het plangebied begrensd door Lambooyweg.

De huidige situatie van het plangebied wordt weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.1. Het plangebied is met de rode belijning weergegeven. In afbeelding 2.2 zijn een aantal foto's van de huidige situatie opgenomen.



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



Afbeelding 2.2 Foto's bestaande situatie plangebied (Bron: BURO JET)

In het plangebied bevinden zich twee bedrijfswoningen met bijbehorende tuinen en bijgebouwen. Daarnaast bevinden zich op het erf diverse (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing. Het gaat hierbij om diverse varkensstallen, een kapschuur en een mestilo. In het zuiden van het plangebied staat daarnaast nog een schuur van 1.000 m². Voor het overige is het plangebied ingericht als grasland en voorzien van erfverharding.

Het plangebied is door middel van meerdere in- en uitritten op zowel de Fliermatenweg als op de Lamboysweg ontsloten.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

De eigenaar van het agrarische bedrijfsperceel aan de Fliermatenweg 2 in Holten, is voornemens het perceel te transformeren naar een perceel met in totaal vier woningen. Tevens krijgt een bestaand bedrijfsgebouw een niet-agrarische vervolgfunctie.

Dit geschied door de functiewijziging van de twee bedrijfswoningen naar reguliere woningen, en het bouwen van een twee extra compensatiewoningen. Het voornemen kan op grond van het vastgestelde Rood voor Rood-beleid en VAB-beleid van de gemeente Rijssen-Holten (4 juni 2015) mogelijk worden gemaakt.

3.2 Gewenste situatie

3.2.1 Uitgangspunten

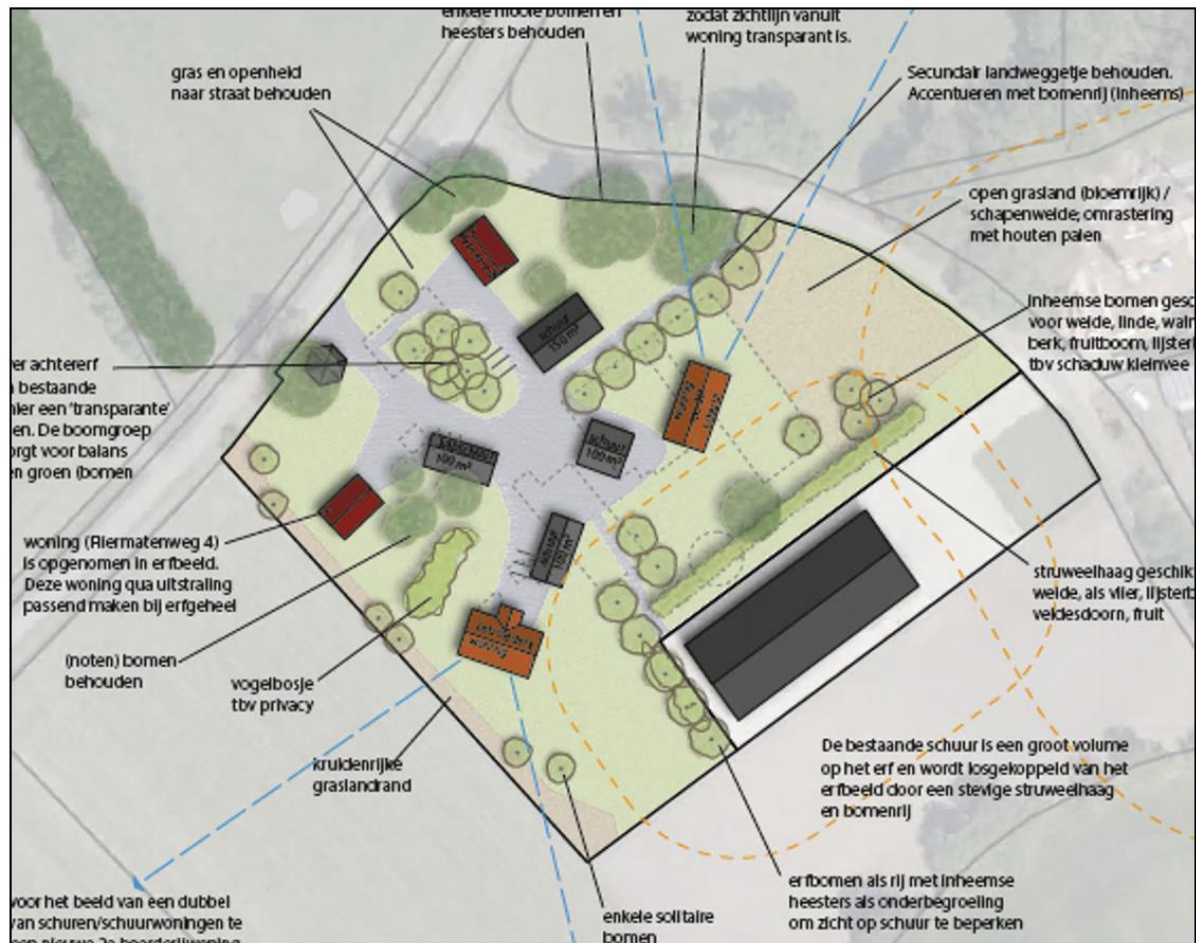
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden de onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

1. De functiewijziging van de bedrijfswoningen aan de Fliermatenweg 2 en 4 naar een reguliere woningen. Per woning wordt tevens voorzien in maximaal 150 m² aan bijgebouwen;
2. Het slopen en saneren van circa 1.840 m² bebouwing (met asbestdaken) en ondienstige erfverharding;
3. Het voorzien in een passende vervolgfunctie voor het bedrijfsgebouw dat dienstdoet als opslaghal voor een niet-agrarisch bedrijf (bedrijfsbestemming);
4. Het realiseren van twee compensatiewoningen met bijgebouwen op de slooplocatie;
5. Het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het gehele plangebied.

Hierna wordt ingegaan op de toekomstige erfinrichting en de inspanningen die worden verricht ten aanzien van de landschappelijke inpassing ter plaatse van het plangebied. Aansluitend wordt het beeldkwaliteitsplan toegelicht.

3.2.2 Erfinrichting

BURO JET heeft voor het plangebied een ruimtelijk kwaliteitsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het ruimtelijk kwaliteitsplan, inclusief beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Hierin zijn alle uitgangspunten vanuit de initiatiefnemers en het geldende beleid verwerkt. Het erfinrichtingsplan behorend bij het ruimtelijk kwaliteitsplan is ter indicatie weergegeven in afbeelding 3.1 en wordt aansluitend toegelicht. In bijlage 1 is het gehele ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen en zijn de bijbehorende aanduidingen terug te lezen.



Afbeelding 3.1 Erfinrichting plangebied (Bron: BURO JET)

De erfinrichting is opgezet als 'knooperf'. Gekozen is voor twee boerderijwoningen om een rommelige veelheid van schuren en op schuren gebaseerde woningen te voorkomen. Naast de bestaande woning met wolfseind komt een tweede duidelijk dominante woonvorm (2^e boerderijwoning). Dit is passend in het landschap, gezien de kenmerkende ligging in het kampenlandschap met de oriëntatie op het omliggende bouwland.

De open entree naar de boerderij met gras, solitaire eiken en een hooischuur zijn een kwaliteit. Deze openheid blijft in het plan behouden. Een kenmerkende boomgroep geeft een transparant beeld naar de nieuwe bebouwing op het erf. De kleinveeweide/grasland aan de Lambooyweg versterkt het erfbeeld.

De naastgelegen schuur is losgekoppeld van het erf door toevoegen van een struweelhaag en inheemse bomen. De laanbomen bij de schuur en bij de secundaire landweg versterken de relatie met het omliggende 'werkland'.

Zuidwestelijk ligt het erf aan een open weidevogelgebied. Deze openheid blijft behouden.

De woningen zijn zo gesitueerd dat ze buiten de hindercirkels van aanliggende bedrijven vallen en er voldoende leefbare ruimte en privacy ontstaat.

3.2.3 Beeldkwaliteitsplan

Bij dit erf is gekozen voor het beeld van een dubbel erf om een veelheid van schuren en hierop gebaseerde woningen 'type schuur' te voorkomen. Er komen nu twee woningen die te onderscheiden zijn als hoofdgebouw. De andere twee woningen zijn duidelijk ondergeschikt hieraan qua uitstraling (vorm, soberheid, materiaalgebruik).

Ook is bewust gekozen geen grote bouwvolumes met woning en bijgebouwen ineen neer te zetten als tegenwicht voor het reeds aanwezige bouwvolume van de aanliggende schuur. Er blijft zo meer 'lucht' tussen de gebouwen en hiermee zichtlijnen op groene elementen vanuit alle kanten.

In afbeelding 3.2 is zichtbaar dat de bebouwing in het plangebied is genummerd. De nummers corresponderen met de daaropvolgende uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan.



Afbeelding 3.2 Beeldkwaliteitsplan (Bron: BURO JET)

Er komt een tweede boerderijwoning/ 'hoofdwoning' (3), die dominant is qua uitstraling en passend bij de bestaande hoofdwoning (1). De vierde woning (4) krijgt de ondergeschikte uitstraling van een woning 'type schuur'. Hierdoor is de hiërarchie op het erf beter herkenbaar. Ook de bestaande bedrijfswoning (2) zal meer passend bij het erfensemble worden 'aangekleed'.

De nieuwe gebouwen moeten als 'familie' van de reeds aanwezige gebouwen gezien worden, waardoor ze een eenheid vormen in het totale erfbeeld. Dit kan bereikt worden door afstemmen van kleur, stijl en materiaal. Variatie in hoogte en bouwvolume versterkt het erfbeeld.

In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) is per gebouw aangegeven welke beeldkwaliteitseisen gelden. Daarnaast zijn tevens beeldkwaliteitseisen voor de verharding in het plangebied vastgelegd.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Uitgangspunten

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

Ten aanzien van de te hanteren parkeernormen wordt aangesloten op de 'Nota Parkeernormen 2018' van de gemeente Rijssen-holten.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Rijssen-Holten (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte (o.b.v. de 'Nota Parkeernormen 2018')
 - Woningen (per woning): 2,4
 - Bedrijfsgebouw (per 100 m² bvo): 1,1
- Verkeersgeneratie (o.b.v. de CROW-normen)
 - Woningen (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6
 - Bedrijfsgebouw (per 100 m² bvo): minimaal 3,9 en maximaal 5,7

3.3.2 Beoordeling

3.3.2.1 Parkeerbehoefte

Op basis van de uitgangspunten in paragraaf 3.3.1 is ter plaatse van het plangebied sprake van de volgende parkeerbehoefte:

Functie	Aantal woningen/ m ² bvo	Parkeernorm per woning/ per 100 m ² bvo	Parkeerbehoefte
Wonen vrijstaand	4	2,4	9,6
Bedrijfsgebouw	1.000 m ²	1,1	11
Totaal			20,6

Zoals ook in afbeelding 3.1 (erfinrichtingsplan) goed zichtbaar is, wordt rondom de woonpercelen voldoende ruimte gecreëerd voor het parkeren van 2 à 3 auto's.

Ter plaatse van het bedrijfsgebouw is daarnaast eveneens sprake van een ruime opzet, waardoor ter plaatse ten minste 12 á 13 auto's kunnen parkeren. In de praktijk wordt echter verwacht dat de parkeerbehoefte lager zal uitvallen. Temeer er enkel sprake is van de opslag van goederen.

3.3.2.2 Verkeersgeneratie

Op basis van de uitgangspunten in paragraaf 3.3.1 is ter plaatse van het plangebied sprake van de volgende verkeersgeneratie. Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde verkeersgeneratie:

Functie	Aantal woningen/ m ² bvo	Verkeersgeneratie per woning/ per 100 m ² bvo	Verkeersgeneratie per weekdagemaal
Wonen vrijstaand	4	8,2	32,8
Bedrijfsgebouw	1.000 m ²	4,8	48
Totaal			80,8

In de gewenste situatie is ter plaatse van het plangebied sprake van een verkeersgeneratie van 81 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

De woningen worden via een bestaande in- en uitrit op verkeersveilige wijze ontsloten op de Fliermatenweg. Het bedrijfsgebouw is en blijft ontsloten op de Lambooyweg. De omliggende infrastructuur kan, gezien de opzet van de wegen, het berekende aantal verkeersbewegingen gemakkelijk verwerken. In verhouding zal het aantal verkeersbewegingen overigens nauwelijks toenemen, aangezien ter plaatse een agrarisch bedrijf komt te vervallen.

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de woonfunctie de meest logische vervolgfunctie is voor deze locatie. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) 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. 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.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2.2 Toetsing aan de ladder

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Voor de functiewijziging agrarische bedrijfsbebouwing naar een opslaglood voor een niet-agrarisch bedrijf is de onderstaande uitspraak van belang.

Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (vergelijk onder meer de uitspraak van de Afdeling van 15 juli 2015 in zaak nr. 201408879/1/R3 en van 5 augustus 2015 in zaak nr. 201500276/1/R2).

In voorliggend geval is sprake van een functiewijziging van een agrarisch perceel, naar een woonperceel met vier woningen (waarvan twee bestaand). Ten aanzien van de te realiseren woningen is hiermee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De functiewijziging van de agrarische bedrijfsbebouwing naar een opslagloods voor een niet-agrarisch bedrijf wordt aangemerkt als een functiewijziging dat naar aard en omvang niet is aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of – generieke beleidskeuzes

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

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

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

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

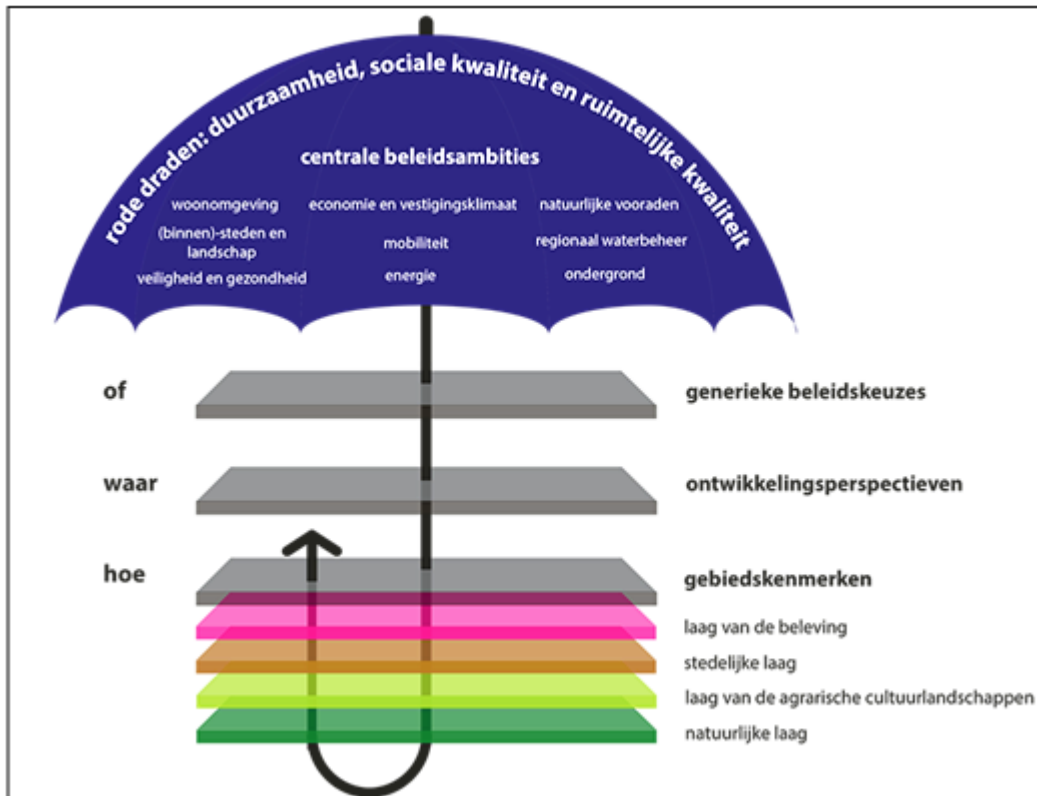
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes ‘Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’, ‘Ruimtelijke kwaliteit’, ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ en ‘Realisatie nieuwe woningen’ relevant. De artikelen 2.1.3, 2.1.5, 2.1.6 en 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, waarvoor ter compensatie twee woningen worden teruggebouwd. Tevens wordt een bestaand voormalig agrarische gebouw voorzien van een passende vervolfunctie.

Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving, maar juist van een afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 lid 1: Ruimtelijke kwaliteit

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

Artikel 2.1.6 lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1 en 2.1.6 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

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

- sloop van 1.840 m² landschapsontsierende bebouwing;
- sanering van erfverharding en voorzieningen;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2), door het plangebied conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

Artikel 2.2.2 lid 1: Realisatie nieuwe woningen

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

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

In paragraaf 4.3 wordt de voorgenomen ontwikkeling onder andere getoetst aan het gemeentelijke woonbeleid. Hieruit blijkt dat er behoefte is naar woningen in het buitengebied en dat er in de gemeente nog voldoende capaciteit beschikbaar is voor woningbouwontwikkelingen in het buitengebied. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart is het plangebied aangemerkt met de ontwikkelingsperspectieven “Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap” en “Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap”. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is met de rode cirkel aangegeven.



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.

“Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap”

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

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

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

Binnen de geldende ontwikkelingsperspectieven is een woonfunctie alsmede de gewenste bedrijfsfunctie een passende functie. In beide ontwikkelingsperspectieven wordt benadrukt dat dergelijke ontwikkelingen niet beperkend mogen werken voor de landbouw. Uit hoofdstuk 5 van deze toelichting blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet zorgt voor belemmeringen voor de omliggende (agrarische) bedrijven.

Samenhangend daarmee wordt de locatie landschappelijk ingepast. Het voorgenomen plan past, gelet op de ruimtelijke kwaliteitsslag en het toestaan van een functie die als passend wordt aangemerkt, binnen de ontwikkelingsperspectieven.

4.2.4.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

1. De “Natuurlijke laag”

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



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. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard en bebouwd. Vorenstaande heeft erin geresulteerd dat de hoogteverschillen ter plaatse niet of nauwelijks meer waarneembaar zijn. Wel wordt aangesloten bij de strekkingsrichting van het omliggende landschap en vindt er een aanzienlijke vermindering van ontsierende bebouwing in het buitengebied plaats. Ook worden landschapsmaatregelen getroffen met streekeigen plantsoorten, waarmee wordt verwezen naar de oorspronkelijke “Natuurlijke laag”.

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

2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” hoofdzakelijk aangeduid met het gebiedstype ‘Oude hoevenlandschap’. Afbeelding 4.4 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het agrarische cultuurlandschap”. Het plangebied is met de rode cirkel aangegeven.



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

“Oude hoevenlandschap”

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

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

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

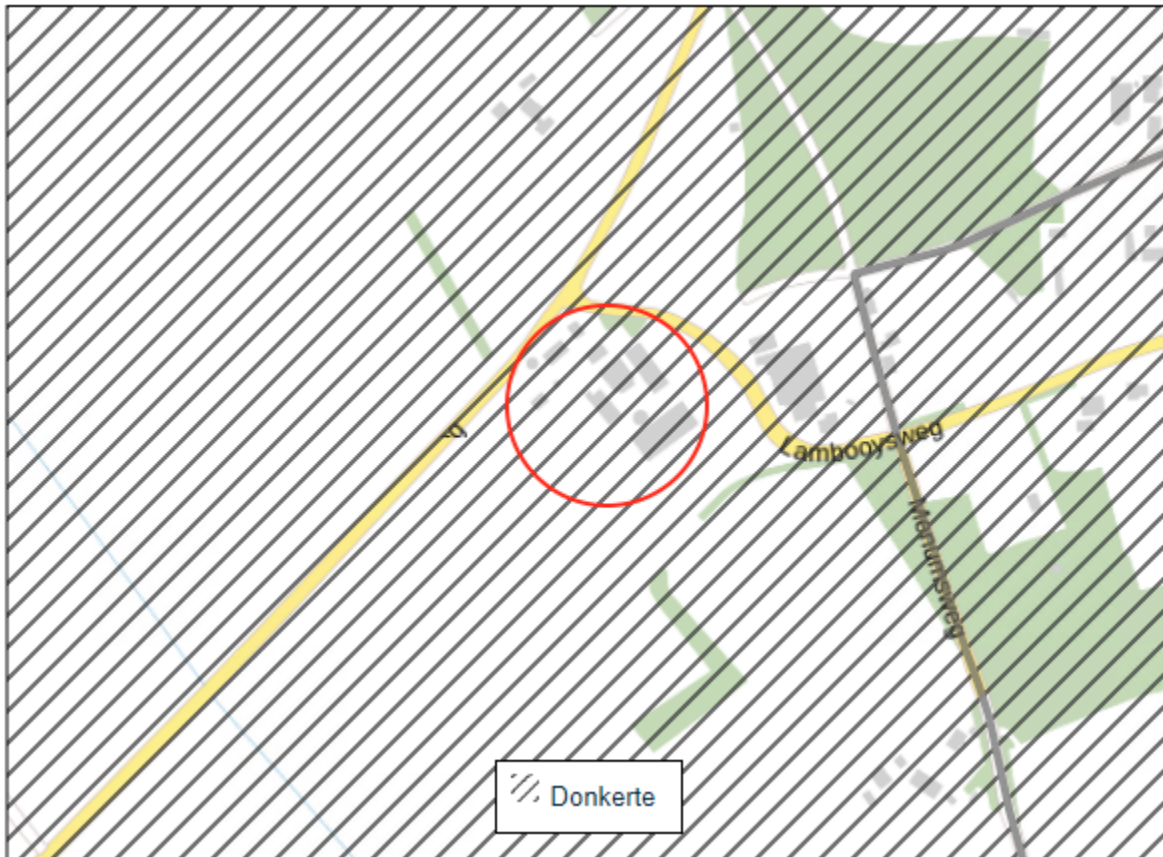
Het plangebied bevindt zich in het Oude hoevenlandschap. Het slopen van ontsierende bebouwing en de te treffen landschapsmaatregelen dragen bij aan het kleinschalige karakter dat kenmerkend is voor het oude hoevenlandschap.

Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassing ter plaatse van het plangebied, wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en het ruimtelijke kwaliteitsplan (bijlage 1).

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

3. De "Laag van de beleving"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van de beleving" voor een beperkt deel aangeduid met het gebiedstype 'Donkerte'. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van de beleving". Het plangebied is met de rode cirkel ingetekend.



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

"Donkerte"

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

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

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

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 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. Dit thema wordt 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.

In het landelijk gebied blijven daarnaast Rood voor Rood en VAB ontwikkelingen mogelijk. Onder voorwaarden zoals beschreven in de Kadernota landelijk gebied (zie paragraaf 4.3.3), is het toegestaan om woningen toe te voegen in het landelijk gebied, alsmede vrijkomende agrarische bebouwing te voorzien van een passende vervolgfunctie.

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

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de beëindiging van aan agrarisch bedrijf en de herontwikkeling van het agrarisch bedrijfsperceel ten behoeve van de bouw van twee compensatiewoningen, de functiewijziging van twee bedrijfswoningen naar reguliere woningen en de functiewijziging van voormalige agrarische bebouwing ten behoeve van opslag voor een niet-agrarisch bedrijf. Het gaat hierbij om een gecombineerde toepassing van het Rood voor Rood en het VAB beleid.

Het voornemen resulteert in een toekomstbestendige vervolgfunctie voor een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Daarnaast is er sprake van een kwaliteitsverbetering door landschapsontsierende bebouwing te slopen en het plangebied landschappelijk in te passen. Ook draagt het voornemen bij aan de sociaaleconomische vitaliteit van het landelijk gebied.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met 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. In de Kadernota uit 2011 worden geen concrete uitspraken gedaan over het toepassen van Rood-voor-Rood beleid en het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB).

Voor dit project zijn de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het thema's 'Wonen' en 'Niet agrarische bedrijvigheid' van toepassing.

4.3.2.2 Thema: 'Wonen'

Algemeen

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

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

Trends

Tegenwoordig willen veel mensen de drukte van alle dag ontvluchten en 'buiten wonen'. Ook het hobbymatig kunnen uitoefenen van agrarische activiteiten speelt daarbij een rol. Het aantal burgerwoningen in het

buitengebied zal de komende jaren toenemen. Dit is niet het gevolg van nieuwbouw in het buitengebied, maar vooral het gevolg van het feit dat (voornamelijk de kleinere) agrarische bedrijven de bedrijfsvoering beëindigen en de bedrijfswoningen vervolgens als burgerwoning in gebruik nemen.

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

4.3.2.3 Thema: 'Niet agrarische bedrijvigheid'

Algemeen

In het landelijk gebied is, naast de agrarische bedrijvigheid, ook niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig. Van oorsprong is het landelijk gebied een agrarisch gebied, maar in de loop der tijd zijn verschillende vormen van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied ontstaan. Dit komt meestal door het steeds groter worden van 'kleine' ondernemingen, maar vrijkomend agrarisch erfgoed biedt ook mogelijkheden voor de vestiging van andere vormen van bedrijvigheid. Deze bedrijvigheid is echter wel nog altijd verbonden aan het buitengebied, zoals loonbedrijven, bedrijven voor houtverwerking of zorgboerderij.

Trends

Vooraf het VAB-beleid is van invloed op de toename van het aantal niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. De verwachting is dat de komende jaren door verruiming van beleid meer agrarische bedrijfslocaties beschikbaar komen voor alternatieve functies.

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

In voorliggend geval worden bouwrechten voor twee compensatiekavels verkregen door deelname aan de Rood voor Rood-regeling. Het voornemen sluit aan op de toenemende vraag naar woningen in het buitengebied. Daarnaast is de ontwikkeling in lijn met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in het gemeentelijk Rood voor Rood beleid (zie paragraaf 4.3.3).

Tevens wordt aan een bestaande voormalig agrarische schuur een passende vervolgfunctie gegeven. In paragraaf 4.3.3 wordt ook dit onderdeel van het voornemen nader getoetst aan de voorwaarden die gelden voor VAB-ontwikkelingen.

De ontwikkeling zorgt voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en het op een verantwoordelijke wijze landschappelijk inpassen van het geheel in de omgeving. Omliggende (agrarische) bedrijven ondervinden geen hinder van de compensatiewoning. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Gezien het voorgenoemde wordt gesteld dat het initiatief voldoet aan de kaders zoals opgenomen in de 'Kadernota Landelijk Gebied'.

4.3.3 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' is onder andere de Rood-voor-Rood regeling uiteengezet.

Hierna zijn de voor dit project van toepassing zijnde beleidsuitgangspunten ten aanzien van Rood-voor-Rood en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) beschreven en wordt hieraan getoetst.

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. Zoals in 1.4.2 is beschreven, ligt het plangebied grotendeels binnen het verwevingsgebied. De compensatiewoningen zijn binnen het verwevingsgebied geprojecteerd. Daarmee is het voornemen passend binnen de reconstructiezonering. Belemmeringen van (agrarische) bedrijven is niet aan de orde.

Sloopverplichting

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

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

De Rood-voor-Rood regeling gaat uit van de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby- en nevenactiviteiten en sleuvsilo's. De bouwwerken, geen gebouw zijnde, tellen echter niet mee bij de berekening van de sloopoppervlakte. De voormalige bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken van maximaal 150 m² maken geen deel uit van de te slopen bebouwing en tellen ook niet mee bij de te berekenen sloopoppervlakte.

In voorliggend geval wordt ter plaatse van het plangebied een oppervlakte van circa 1.840 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Op basis van het vorenstaande wordt voldaan aan de voorwaarden om twee compensatiewoningen te verantwoorden.

Ter plaatse van het plangebied worden overtollige verharding en asbesthoudende dakplaten gesaneerd.

Compensatie bouwkaavel

Uitgangspunt is dat de compensatie bouwkaavel gesitueerd wordt op de locatie waar gesloopt wordt.

In voorliggend geval zijn de compensatie bouwkaavels gesitueerd op de slooplocatie, en wordt voldaan aan de uitgangspunten aangaande de locatie van een compensatiekaavel.

Criteria compensatiewoning

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

In dit geval wordt aangesloten bij de bouwregels van het geldende Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten en worden de woning landschappelijk ingepast. Zoals beschreven in paragraaf 3.2, is in voorliggend geval tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is in de regels van voorliggend bestemmingsplan vastgelegd en waarborgt eveneens een passende beeldkwaliteit voor deze locatie.

Verankering in het omgevingsplan

De Rood-voor-Rood regeling wordt planologisch vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan waarbij de (agrarische) bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in woonbestemmingen. De bestaande bedrijfswoningen worden voorzien van de bestemming 'Wonen – VAB'. De compensatiewoningen worden voorzien van de bestemming 'Wonen – RvR'. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hierin voorzien.

Financiële regeling

Bij Rood-voor-Rood vindt er een functiewijziging plaats. Dit zorgt voor een waardevermeerdering. Deze waardevermeerdering wordt gebruikt om de sloop van het gehele complex, asbestsanering, landschappelijk

inpassing en de bestemmingsplan procedure te financieren. Eventuele waardevermeerdering van de voormalige bedrijfswoningen naar een volwaardige woonbestemmingen is voor de initiatiefnemer. Om de totale investering te bepalen wordt gebruikt gemaakt van de richtlijn “richtlijn investering kwaliteitsimpuls groene omgeving”. Deze richtlijn heeft als doel de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk en meetbaar te maken.

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

4.3.3.3 *Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)*

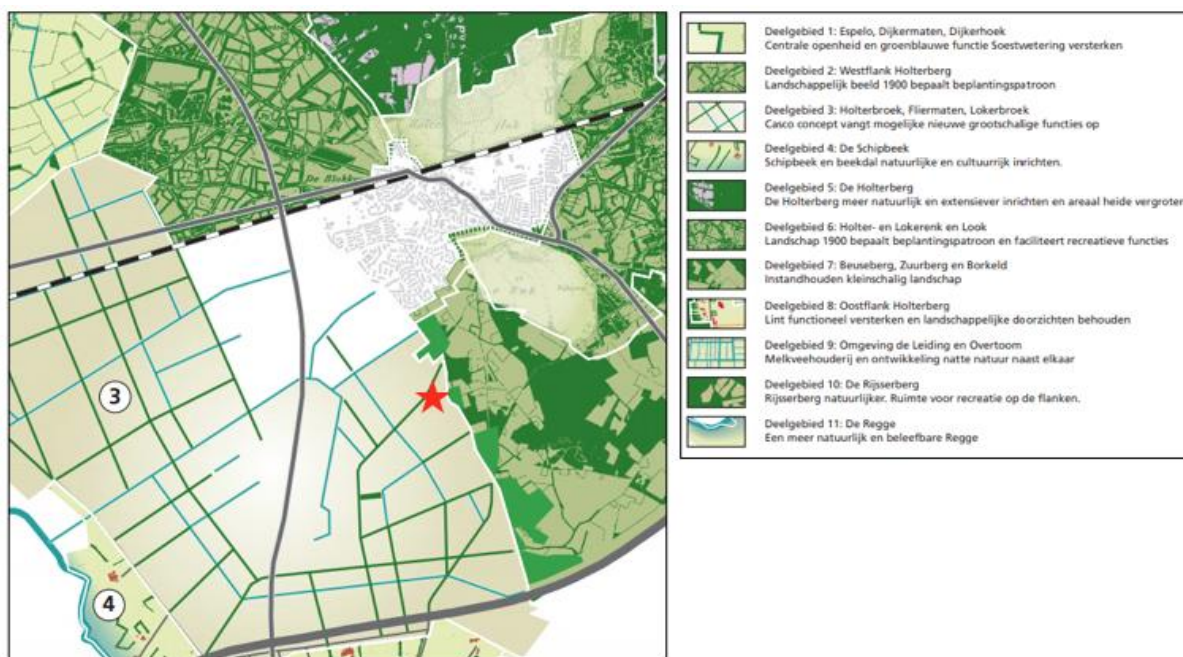
Het VAB-beleid biedt nieuwe bedrijfsmogelijkheden in het buitengebied. Om agrarische bebouwing her te gebruiken gelden echter voorwaarden voor wat wel en niet kan. Deze voorwaarden worden hierna opgesomd. Tevens wordt het voornemen tevens meteen getoetst:

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

4.3.4 **Landschapsontwikkelingsplan**

4.3.4.1 *Algemeen*

De gemeente Rijssen-Holten heeft een landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld (december 2007), waarin het landschap van de gemeente en de omgeving wordt beschreven. Dit LOP bestaat uit een viertal onderzoeksdelen, welke zijn ondergebracht in een drietal rapportages. Een daarvan, de landschapsontwikkelingsvisie, is de schakel tussen gebiedsbeschrijving en uitvoering. Vanuit de kaders van het streekplan en de reconstructiezonering zijn een aantal hoofdkeuzes opgebouwd. De keuzes en visies op hoofdlijnen zijn vertaald naar een specifieke deelgebieden. Het plangebied ligt in deelgebied ‘Holterbroek, Fliermaten, Lokerbroek’. In afbeelding 4.6 is een uitsnede van dit deelgebied van het LOP opgenomen waarin het plangebied met de rode ster is aangegeven.



Afbeelding 4.6 Holterbroek, Fliermaten, Lokerbroek LOP (Bron: gemeente Rijssen-Holten)

4.3.4.2 Deelgebied 3: Holterbroek, Fliermaten, Lokerbroek

In dit deelgebied zijn veel grootschalige ontwikkeling te verwachten. Het is daarom gewenst een landschappelijk raamwerk neer te leggen om deze toekomstige ontwikkelingen in het gebied te kunnen opvangen.

Opgaven voor deelgebied Holterbroek, Fliermaten en Lokerbroek zijn:

- het bieden van een groen kader of casco om mogelijke toekomstige 'rode' ontwikkelingen waaronder de mogelijke inplaatsing van agrarische bedrijven (landbouwontwikkelingsgebied) te kunnen opvangen;
- het realiseren van een blauw kader of casco ter versterking van het water- en natuursysteem en ter inpassing van functies;
- het creëren van een aantrekkelijke entree van de kern Holten via de N332;
- een ruimtelijk kader bieden aan behoud van openheid van het weidevogelgebied (Fliermaten);
- het zichtbaar maken van de landweer langs de Scholmansdijk.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsontwikkelingsplan'

De uitgangspunten zoals verwoord in het LOP, behorende bij deelgebied 3, zijn als uitgangspunt genomen bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan. Op deze manier ontstaat een ruimtelijke ontwikkeling die op een verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap en aansluit bij de gebiedskenmerken van het bijbehorende landschap. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit ter versterkt en het initiatief wordt in overeenstemming gebracht met het landschapsontwikkelingsplan.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, 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 wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van geluidgevoelige objecten, namelijk de compensatiewoningen.

In artikel 76 van de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder vallen de bestaande woningen in het plangebied (Fliermatenweg 2 en 4).

Hierna worden de compensatiewoningen getoetst aan de onderdelen opgenomen in de Wet geluidhinder.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

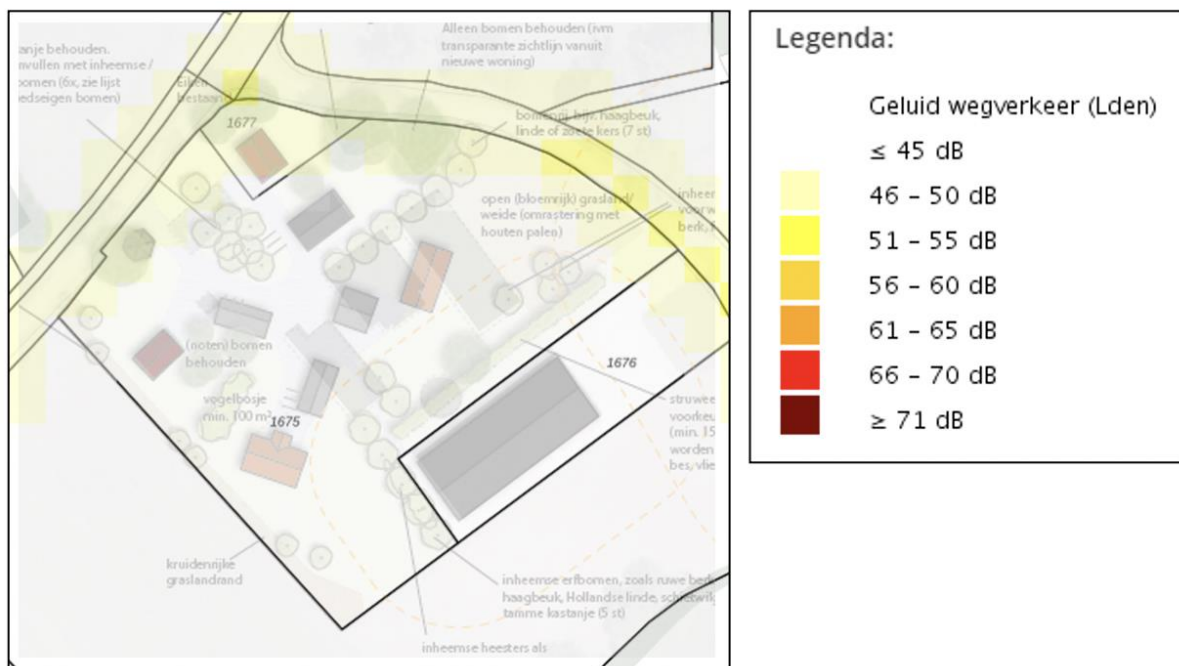
De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De geplande woningen liggen in “buitenstedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder van de Fliermatenweg en de Lambooyweg.

De hiervoor genoemde wegen betreffen ontsluitingswegen voor enkele aangrenzende (agrarische)bedrijfsperven en woonpercen. De verkeersintensiteit over deze wegen is daardoor gering. Gelet op het vorenstaande wordt verwacht dat ter plaatste van de compensatiewoningen kan worden voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Het vorenstaande wordt tevens bevestigd door de geluidskaarten afkomstig van atlasleefomgeving.nl. Zoals in afbeelding 5.1 is weergegeven, liggen de beoogde compensatiewoningen niet binnen een zone waar de geluidsbelasting hoger is van 48 dB.



Afbeelding 5.1 Geluidkaart Deventerweg (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

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

5.1.2.2 Industrielawaai

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

5.1.2.3 Railverkeerslawaai

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen spoorweg. Het onderdeel railverkeerslawaai kan daardoor achterwege worden gelaten.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

In voorliggend geval is ter plaatse van het plangebied door Terra Agribusiness BV een verkennend bodemonderzoek (inclusief onderzoek naar asbest in de bodem) uitgevoerd. Het complete onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

5.2.2 Situatie plangebied

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

Gehele locatie

In de bovengrondmengmonsters (BM4 en BM5) zijn geen verhogingen aangetroffen. In het bovengrondmengmonster (BM2) is een lichte verhoging PCB (som 7) aangetroffen. In het bovengrondmengmonster (BM3) zijn lichte verhogingen kobalt, zink, lood, minerale olie en PAK aangetroffen. In het grondwatermonster (PB1 WM1) zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster (PB4 WM1) is een lichte verhoging zink aangetroffen.

In het separaat onderzochte monster ter plaatse van de olievlek (34-1) is een sterke verhoging minerale olie aangetroffen. Deze verhoging geeft formeel aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek naar de ernst en omvang van de verontreiniging.

Voormalige dieseltank

In het bovengrondmengmonster (BM1) zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster (PB1 WM1) zijn geen olie gerelateerde verhogingen aangetroffen.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5707 "asbest in bodem"

Erf

Ter plaatse van het erf zijn meerdere inspectiegaten gegraven en bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de grondmengmonsters is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen.

Druppelzones

Ter plaatse van elke druppelzone zijn twee inspectiesleuven gegraven en is er een mengmonster samengesteld. Op het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

De mengmonsters van DZ1 en DZ2 zijn licht asbesthoudend; de gewogen asbestgehalten zijn ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Er dient opgemerkt te worden dat er asbestverdachte vezels zijn aangetroffen in de fractie <0,5mm. Echter wordt niet verwacht dat de interventiewaarde wordt overschreden middels een SEM-analyse.

De gewogen asbestgehalten in de sleuven van druppelzone 3 zijn hoger dan de interventiewaarde (100 mg/kg ds.). Tevens zijn er in de fractie <0,5mm asbestverdachte vezels aangetroffen. In sleuf 32 is asbesthoudend materiaal aangetroffen in de vorm van golfplaat. Formeel geeft deze druppelzone aanleiding tot nader onderzoek.

Echter is er reden om af te zien van een nader onderzoek. Het "Bijzonder inventariserend onderzoek, erosie van asbestdaken" van Geofox-Lexmond (20131980/JOOS, d.d. 29-9-2014) heeft onderzocht dat de verontreiniging in de bodem van de afwateringszone van dakgootloze asbestdaken zich lijkt te beperken tot een diepte van 10cm bij een horizontale spreiding van circa 1 meter.

5.2.3 Nader inzicht

Gedurende het planproces is het inrichtingsplan voor het plangebied tot stand gekomen en op onderdelen gewijzigd. Dit heeft geresulteerd in dat delen van het plangebied niet binnen het onderzoeksgebied van het hiervoor beschreven bodemonderzoek zijn opgenomen. Hierdoor is nog niet het volledige plangebied voldoende onderzocht. Mede op basis van advies van het ODT, dient nader onderzoek te worden uitgevoerd.

5.2.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande dient ter plaatse van het reeds onderzochte gebied een asbestdruppelzone (3) te worden gesaneerd. Daarnaast dient een deel van het plangebied nog nader te worden onderzocht.

Voordat voorligging bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt dit nader onderzoek uitgevoerd.

Met in achtneming van de te saneren asbest ter plaatse van druppelzone 3, alsmede het noodzakelijk nader onderzoek voor het deel van het plangebied dat nog niet is onderzocht, vormt het onderdeel 'bodem' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, wordt 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:

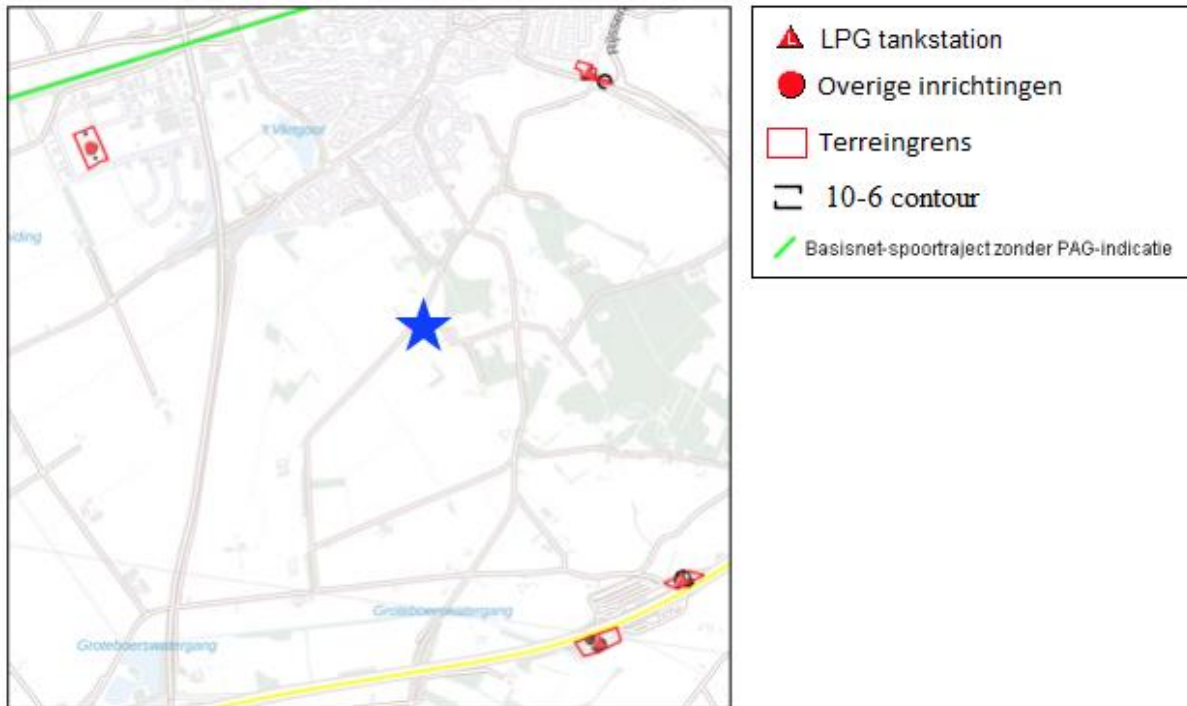
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 5.3 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode marker) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.3 Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

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

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

Het voornemen ziet toe op woonfuncties en een bedrijfsfunctie.

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

Ten aanzien van de voorgenomen bedrijfsfunctie wordt opgemerkt dat ter plaatse uitsluitend sprake is van opslag van materiaal en materieel. Een opslagruimte kan het best worden vergeleken met de functie (afkomstig van de SvB) 'Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)'. Een dergelijke functie betreft een milieucategorie 2 functie. Voor een dergelijke functie geldt een richtafstand van 30 meter.

De opslaghal ligt niet binnen 30 meter van de te realiseren compensatiewoningen danwel woningen van derden. Dit onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling resulteert niet in een aantasting van het woon- en leefklimaat van woningen.

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 nabijheid van het plangebied bevinden zich twee relevante agrarische bedrijfspercelen. Het gaat hierbij om:

- konijnenfokkerij en rundveehouderij aan de Lambooyweg 1;
- grondgebonden veehouderij aan de Fliermatenweg 3.

Voor agrarische bedrijven geldt op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Voor de agrarische bedrijven geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand voor de aspecten stof en/of geluid. Deze richtafstand bedraagt 50 meter.

Het agrarisch bedrijfsperceel aan de Lambooyweg 1 en de Fliermatenweg 3 liggen op respectievelijk 105 meter en 100 meter afstand (gemeten tussen de locatie van de compensatiewoningen en de grens van de betreffende agrarische bedrijfsbestemmingen).

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen hinder ondervindt van milieubelastende functies. Omgekeerd is vanwege de onderlinge afstanden eveneens geen sprake van een aantasting van de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van milieubelastende functies.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2 en 3) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

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

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

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

Zoals in paragraaf 5.5 is aangegeven, bevinden zich in de omgeving van het plangebied twee relevante agrarisch bedrijven. Met dit plan worden nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan. In dit geval is het plangebied gelegen buiten de bebouwde kom en moet voldaan worden aan de vaste afstand van 50 meter (uitgaande van artikel 14, lid 2 en 3 van de Wgv). Zoals in paragraaf 5.5 reeds is beschreven, bevindt het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf (Lambooyweg 1) zich op een afstand van circa 100 meter.

Gezien de afstand tot aan de veehouderijen is het te verwachten dat in het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De agrarische bedrijven worden ook niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

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 op circa 3,5 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Gelet op de aard en omvang van voorliggend initiatief en de afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat het voornemen geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN ligt op circa 50 meter afstand ten opzichte van het plangebied. Gezien de ligging buiten het NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

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

In het voorliggend geval is door Natuurbank Overijssel een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek. Het volledige onderzoeksrapport 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 plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde dieren. Sommige beschermde amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk nestelen er vogels in het plangebied. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de bebouwing gesloopt wordt en de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. Wel geldt een vrijstelling voor het beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor beschermde diersoorten niet af.

5.7.4 Conclusie

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

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Rijssen-Holten heeft de archeologische verwachtingswaarden doorvertaald in het geldende omgevingsplan "Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten". Op basis van het bestemmingsplan ligt het plangebied deels in een gebied met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog'.

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

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

De omvang van de bodemingrepen blijven ruim beneden de onderzoeksgrens van 5.000 m², waardoor gesteld wordt dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Daarnaast wordt opgemerkt dat ter plaatse van de locaties waar nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd, de bodem door de te slopen bebouwing reeds tot zekere diepte is verstoord. De kans op het aantreffen van intacte archeologische resten is daardoor zeer klein. Mocht onverhoopt tijdens de graafwerkzaamheden toch vondsten worden aangetroffen dan moeten deze bij het bevoegd gezag worden gemeld.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 *Situatie plangebied*

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

5.8.3 **Conclusie**

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

5.9 **Besluit milieueffectrapportage**

5.9.1 **Kader**

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).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (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.

5.9.2 **Situatie plangebied**

5.9.2.1 *Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming*

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 3,5 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, waarbij beperkte sloop- en bouwwerkzaamheden plaatsvinden er per saldo nagenoeg geen sprake is van een toename van verkeersbewegingen, in relatie tot de ruime afstand tot het 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 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de directe eindbestemmingen. De binnen het plangebied geplande ontwikkeling voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is er sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden 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 Besluit 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 (aard en omvang 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 bekrachtigd in dit hoofdstuk waarbij is ingegaan op de diverse milieu- en omgevingsaspecten. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.9.3 Conclusie

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

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 Rijn en IJssel

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het waterbeheerplan 2016 – 2021 haar visie op het waterbeheer en het watersysteem beschreven. Dit waterbeheerplan is opgesteld in samenwerking met de waterschappen Vechtstromen, Reest en Wierden, Rijn en IJssel en Groot Salland.

In het waterbeheerplan laat het waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten het waterschap in de samenwerking met partners wil leggen. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor onze primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

6.1.5 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 t/m 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 digitale watertoets heeft geleid dat de zogenaamde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. In dit kader is in december (2021) contact geweest met het waterschap. Het waterschap heeft hierin advies uitgebracht ten aanzien van de invulling van de waterparagraaf. Hier is in de volgende paragraaf rekening mee gehouden.

Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Per saldo is er sprake van een afname van het verhard oppervlak. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedzone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Ten aanzien van het afvalwater, worden de woningen in het plangebied aangesloten op de bestaande riolering. In het plangebied zal hemelwater niet worden afgevoerd via de riolering, maar zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

Naar verwachting treedt op 1 juli 2022 de Omgevingswet in werking. Vooruitlopend op deze wet mogen een aantal gemeenten experimenteren met een aantal instrumenten uit deze wet. De juridische basis hiervoor ligt in de Crisis- en herstelwet.

De gemeente Rijssen-Holten heeft in lijn met het vorenstaande, en vooruitlopend op de Omgevingswet, voor het buitengebied een omgevingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld. Hierin wordt een nieuwe regeling en een nieuwe manier van bestemming geïntroduceerd.

In voorliggend bestemmingsplan is in lijn met het omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten, de regeling opgesteld. Doordat het digitale stelsel van het omgevingsplan nog niet is opengesteld, is hierbij wel deels gewerkt conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden van bepaalde bouwregels kan worden afgeweken;
- Specifieke gebruiksregels: (indien opgenomen) welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval toegestaan dan wel strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarden van bepaalde gebruiksregels kan worden afgeweken.

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 7)*
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 gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn. In dit artikel is ook de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van parkeren opgenomen.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. In voorliggend geval gaat het om de regels die betrekking hebben op de aanduiding 'Overige zone - Landschap Holterbroek, Fliermaten en Lokerbroek (deelgebied 3)'.
- *Overige regels (Artikel 10)*
In dit artikel zijn omgevingsvergunningstelsels opgenomen voor het kappen van houtopstanden en het uitvoeren van diverse werken opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing

mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

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

Agrarisch – Landschap-gemengde functies (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden in het plangebied waar niet de woningen met bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Door middel van deze agrarische bestemming (zonder bouwvlak), zijn de agrarische bedrijfsmogelijkheden ter plaatse wegbestemd.

De gronden zijn ter plaatse hoofdzakelijk bestemd voor tuin, erf, erfontsluiting en parkeervoorzieningen, hobbymatig agrarisch grondgebruik, waaronder mede begrepen het hobbymatig houden van dieren, anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf en ondergeschikt aan de onderliggende bestemming, het weiden van vee en landschappelijke inpassing.

Ter plaatse is enkel de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Bedrijf (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden waar op basis van het VAB-beleid een vervolgfunctie wordt gegeven aan de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Voor wat betreft de gebruiks- en bouwregels, is aansluiting gezocht bij het omgevingsplan “Chw Omgevingsplan Buitengebied Rijssen-Holten”.

Binnen deze bestemming is één bedrijf tot en met milieucategorie 2, met bijbehorende bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Tevens zijn onder andere voorzieningen zoals in- en uitritten, parkeerplaatsen, paden, wegen, groen en landschappelijke inpassing toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat ter plaatse een bedrijfsgebouw met een oppervlak van maximaal 1.000 m² is toegestaan. Dit betreft het oppervlak van de bestaande bebouwing. De maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer dan respectievelijk 5 en 9 meter bedragen.

Wonen - VAB (Artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de bedrijfswoningen waarvan de functie wijzigt naar reguliere woningen. Hierdoor mogen de bestaande woningen regulier worden bewoond.

Voor wat betreft de gebruiks- en bouwregels, is aansluiting gezocht bij het omgevingsplan “Chw Omgevingsplan Buitengebied Rijssen-Holten”.

De gronden zijn ter plaatse hoofdzakelijk bestemd voor het wonen in een woning (waarbij inwoning eveneens is toegestaan) met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten en parkeerplaatsen. Bed & Breakfast in de woning en het opwekken van duurzame energie zijn onder voorwaarden toegestaan.

In de bouwregels zijn maatvoeringseisen voor de woning en de bijbehorende bouwwerken opgenomen. Zo geldt er een maximum oppervlak van 200 m² voor het bouwen van een woning en 150 m² voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken.

Wonen – RvR (Artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de compensatiewoningen. Hierdoor kunnen twee extra woningen worden gerealiseerd.

Voor wat betreft de gebruiks- en bouwregels, is aansluiting gezocht bij het omgevingsplan “Chw Omgevingsplan Buitengebied Rijssen-Holten”.

De gronden zijn ter plaatse hoofdzakelijk bestemd voor het wonen in een woning (waarbij inwoning eveneens is toegestaan) met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten en parkeerplaatsen. Bed & Breakfast in de woning en het opwekken van duurzame energie zijn onder voorwaarden toegestaan.

In de bouwregels zijn maatvoeringseisen voor de woning en de bijbehorende bouwwerken opgenomen. Zo geldt er een maximum oppervlak van 200 m² voor het bouwen van een woning en 150 m² voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

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

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

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

9.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

In het kader van het vooroverleg wordt het bestemmingsplan naar het waterschap verstuurd.

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ingevuld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan Fliermatenweg 2, Holten

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4 Watertoetsresultaat