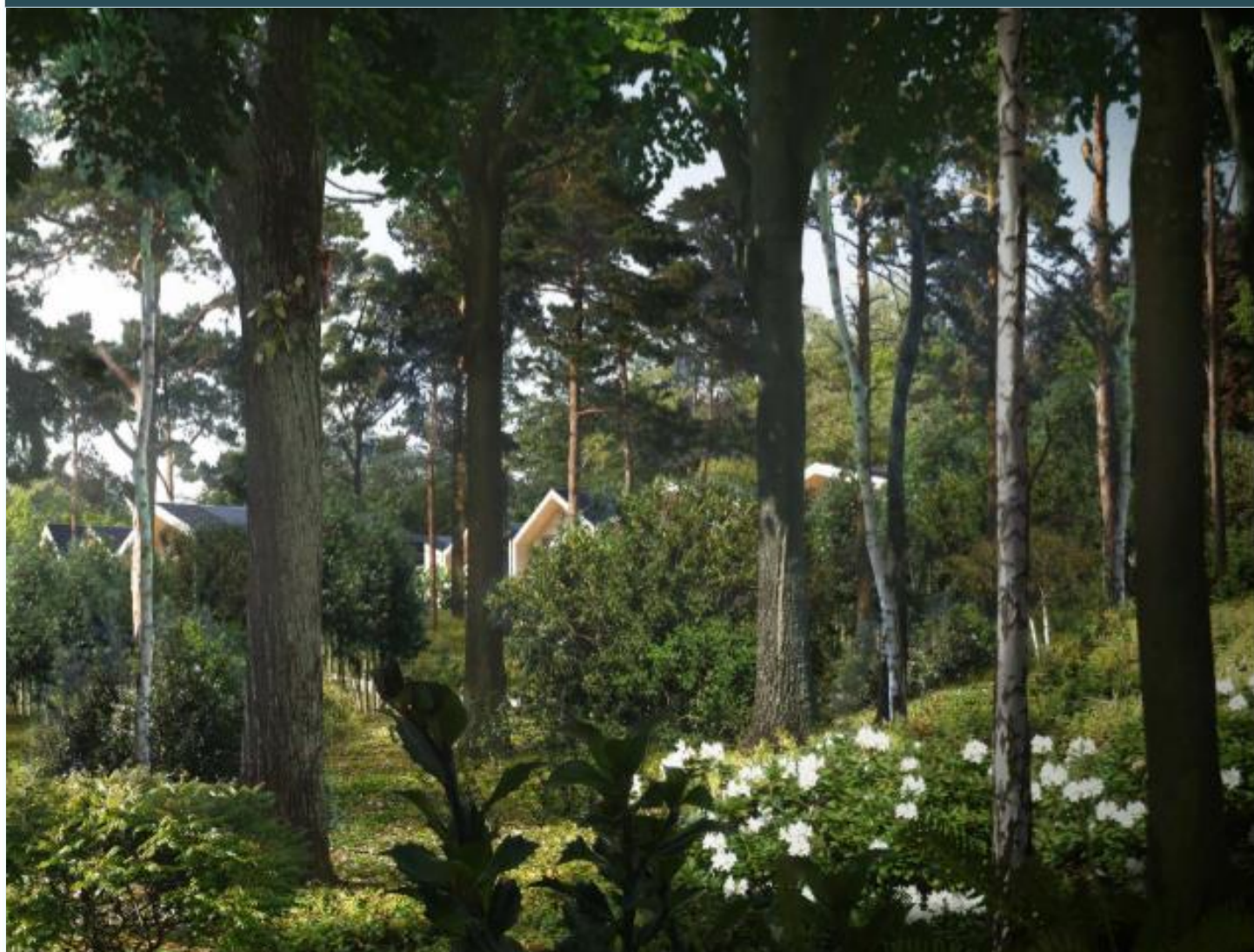


Bestemmingsplan | Toelichting

Wonen Holten, woonzorgvoorziening Forthaarsweg 13

Gemeente Rijssen-Holten



Datum: 30 september 2021

Projectnummer: 170516

ID: NL.IMRO.1742.BPHW2018002-0401

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleid en regelgeving	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	21
4	Milieu- en omgevingsaspecten	24
4.1	Milieueffectrapportage	24
4.2	Bodem	24
4.3	Natuur	25
4.4	Bedrijven en milieuzonering	28
4.5	Externe veiligheid	30
4.6	Geluid	32
4.7	Luchtkwaliteit	32
4.8	Water	34
4.9	Duurzaamheid	38
4.10	Archeologie	38
4.11	Cultuurhistorie	39
4.12	Verkeer en parkeren	40
5	Economische uitvoerbaarheid	42
5.1	Inleiding	42
5.2	Beoordeling plan	42
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.1	Overleg	43
6.2	Inspraak	43
6.3	Zienswijzen	43

7	Wijze van bestemmen	44
7.1	Inleiding	44
7.2	Algemene toelichting op de verbeelding	44
7.3	Algemene toelichting op de regels	44
7.4	Toelichting regels onderhavig bestemmingsplan	44

Bijlagen:

Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Quick scan natuur

Bijlage 4: Nader onderzoek Wet natuurbescherming

Bijlage 5: Stikstofberekening

Bijlage 6: Quick scan externe veiligheid

Bijlage 7: Digitale watertoets

Bijlage 8: Bureauonderzoek archeologie

Bijlage 9: Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 10: Landschapsplan

1 Inleiding

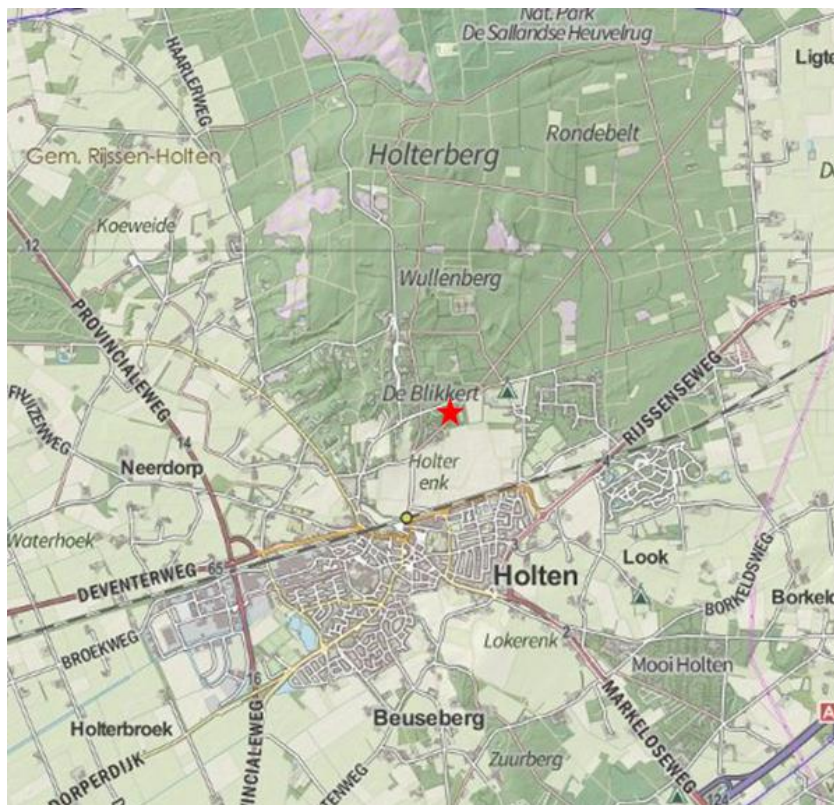
1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Forthaarsweg 13 in Holten bevindt zich een terrein waarop Stichting Olde Hove een kleinschalige woonzorgvoorziening wil ontwikkelen waar wonen voor ouderen met zorg op maat wordt aangeboden. De woonzorgvoorziening zal bestaan uit 18 zorgappartementen en 4 zorgunits in het hoofdgebouw; zorgvuldig ingepast in de natuurlijke omgeving.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is op het terrein een verzorgingsbedrijf mogelijk met bijbehorende bebouwing. Het is echter niet mogelijk om hier een (woon)zorgvoorziening te ontwikkelen waar mensen permanent kunnen verblijven. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Voorliggend document voorziet in een planologisch-juridisch kader dat bovenstaande ontwikkeling mogelijk maakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Holten, in de overgang van de Holterenk en de Holterberg. De Holterberg is een heuvelachtig gebied, dat deel uitmaakt van het zuidelijke deel van Nationaal Park Sallandse Heuvelrug. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Forthaarsweg en aan de zuidoostzijde door de Enkweg. Op navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied (rode ster, bron: pdokviewer.pdok.nl)



Globale begrenzing plangebied (rode stippellijn, bron: pdokviewer.pdok.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan 'Veegplan Wonen Holten' dat door de gemeenteraad op 8 augustus 2017 is vastgesteld. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de hoofdbestemmingen 'Maatschappelijk - Zorg' en 'Bos' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie middelhogewachting'.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk-Zorg' is een 'verzorgingsbedrijf' toegestaan. Onder een verzorgingsbedrijf wordt een zorghotel, conferentieoord of rusthuis verstaan, waarbij geen sprake is van zelfstandig wonen. Kenmerken hiervan zijn onder andere dat er sprake is van tijdelijke zorg en tijdelijk verblijf. Gebruikers moeten daarnaast elders staan ingeschreven in de basisadministratie. Gebouwen moeten worden gerealiseerd binnen het aangegeven bouwvlak.

De bestemming 'Bos' is onder andere bedoeld voor bos en/of dichte beplantingsstroken en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden. Daarnaast zijn binnen deze bestemming infrastructurele voorzieningen toegestaan zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan. Parkeer- en verblijfsvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

De gewenste ontwikkeling omvat een woonzorgvoorziening met permanent verblijf en is hierdoor in strijd met het geldende bestemmingsplan. Bovendien is het noodzakelijk om de bestaande bouw- en bestemmingsgrens deels te verplaatsen voor de beoogde nieuwbouw (overigens wordt daarbij met dit bestemmingsplan aanzienlijk minder oppervlakte bebouwing toegelaten dan in het geldende bestemmingsplan). Ten slotte is ter plekke van de beoogde parkeervoorzieningen geen aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen, op grond waarvan ook op dit punt strijdigheid bestaat met het geldende bestemmingsplan.

Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om de woonzorgvoorziening met 18 zorgappartementen en 4 inbandige zorgunits juridisch-planologisch mogelijk te maken.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (rode lijn, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijk beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat een toets van het plan aan de relevante milieu- en de omgevingsaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 5), de maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6) en de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 7).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich tussen de Holterenk en de flanken van de Holterberg. De Holterberg is, nabij het plangebied, een bijzonder woongebied in het bos. De bebouwing in dit gebied is niet volgens een vast patroon aangelegd, maar eerder incidenteel en bestaat uit grote vrijstaande woningen op ruime kavels. Daarnaast liggen op de Holterberg verschillende horecagelegenheden.

Het plangebied bestaat feitelijk uit een bosperceel met hierin drie gebouwen: een witte villa met twee aangebouwde zelfstandige appartementen en twee bungalows.



Impressie plangebied, boven: gezien vanaf de Forthaarsweg en de kruising Forthaarsweg, Enkweg, midden: witte villa, onder: overige twee gebouwen op het terrein

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een kleinschalige woonzorgvoorziening waar wonen voor ouderen met zorg op maat wordt aangeboden. De woonzorgvoorziening zal bestaan uit 18 zorgappartementen en 4 zorgunits; een beschermde omgeving, zorgvuldig ingepast in de omliggende natuur.

De ambitie is om een plek te realiseren waar ouderen, liefst tot aan hun overlijden, kunnen blijven met zorg op maat. Bij de landschappelijke inpassing spelen duurzaamheid en ecologische inpassing een belangrijke rol.

De ontwikkeling speelt in op de maatschappelijke ontwikkeling dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig willen kunnen blijven wonen. Hierdoor is er een grote vraag naar woonlocaties waar oudere mensen alle zorg kunnen krijgen die ze nodig hebben en zo zelfstandig mogelijk kunnen leven.

Het plangebied heeft reeds een maatschappelijke bestemming, waarbinnen een verzorgingsbedrijf mogelijk is. De locatie is hierdoor erg geschikt voor de beoogde woonzorgfunctie. De bebouwing op de locatie is verouderd en niet meer in gebruik ten behoeve van een verzorgingsbedrijf. Herontwikkeling van deze locatie is daarom gewenst.

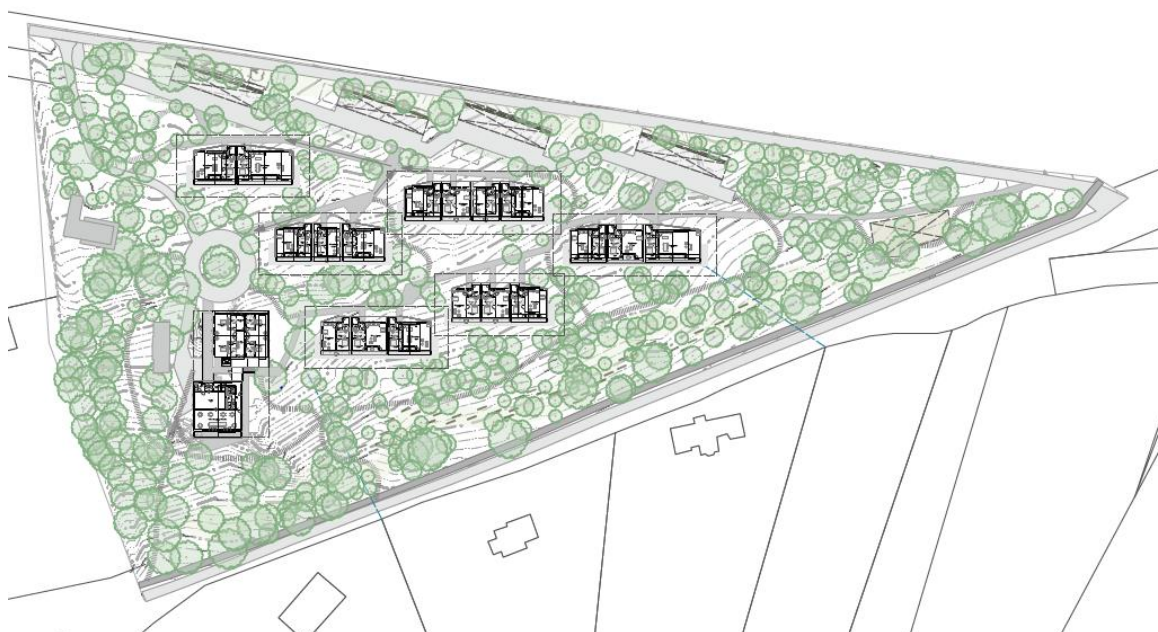
2.2.2 Planbeschrijving

De nieuwe ontwikkeling wordt gevormd door een kleinschalige woonzorgvoorziening, bestaande uit verschillende gebouwen, zorgvuldig ingepast in de natuurlijke omgeving, die zowel functioneel als ruimtelijk een eenheid vormen.

In het plangebied worden 18 zorgappartementen en een hoofdgebouw met 4 zorgunits en gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd. De zorgappartementen vormen één geheel met de centrale zorgvoorziening en worden door middel van paden met elkaar verbonden. Ook is er sprake van één centrale parkeervoorziening. Hiertoe worden aan de noordzijde, aansluitend op de Forthaarsweg parkeerplaatsen aangelegd met een ontsluiting op de Forthaarsweg. De drie bestaande stenen gebouwen op het terrein worden gesloopt. De nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig ingepast in het bosgebied.

Het plan is uitgewerkt in het voorlopig ontwerp zorg & wonen op de zuidhelling¹.

¹ Negen graden architectuur (2020). Zorg & wonen op de zuidhelling Landschapsplan voorlopig ontwerp. 23 juli 2020 (Bijlage 10).



Indicatie inrichtingsplan (bron: negen graden architectuur, voorlopig ontwerp, mei 2019)

Zorgappartementen en zorgunits

Om de beoogde functie zo kleinschalig mogelijk te houden en tegelijkertijd de benodigde zorg rendabel te kunnen leveren is, o.a. op basis van overleg met gespecialiseerde zorgaanbieders, uitgegaan van 18 zorgappartementen en 4 zorgunits. In het plangebied worden 18 zorgappartementen gerealiseerd in rijen van maximaal twee, drie of vier. Daarnaast wordt één centraal gebouw ontwikkeld met hierbinnen gemeenschappelijke ruimtes en 4 zorgunits. De gebouwen zijn zo ontworpen en gesitueerd dat ze zorgvuldig ingepast worden in het bestaande bosgebied. De zorgappartementen zijn compact en bestaan met uitzondering van het centrale gebouw slechts uit één laag met een kap. Het centrale gebouw krijgt maximaal twee lagen en een kap (zie onderstaande impressies). De zorgappartementen zijn allemaal evenwijdig aan het talud gesitueerd waardoor ze als vanzelfsprekend op de helling worden ervaren. De zorgappartementen en -units verspringen ten opzichte van elkaar en zijn zo gegroepeerd dat enerzijds de hoogteverschillen op elkaar aansluiten en anderzijds er in het midden een tussenruimte ontstaat. Het laten aansluiten in hoogte heeft als doel de zorgappartementen ook goed toegankelijk te maken voor mindervaliden. De nieuwbouw sluit in schaalgrootte aan bij de bestaande bebouwing en natuurlijke omgeving, en neemt tegelijkertijd een eigentijds en bij de vraag passende verschijningsvorm aan.



Impressie zorgappartementen

parkeren

Aan de zijde van de Forthaarsweg worden circa 53 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen zijn nauwelijks zichtbaar vanaf deze weg, omdat ze grotendeels onder een groen afdak staan welke is ingeschoven in een grondwal langs de Forthaarsweg. De constructie wordt op de gunstige dakvlakken tevens voorzien van PV panelen (zie verder paragraaf 4.8 'duurzaamheid').

landschappelijke en ecologische inpassing

Om tot een zorgvuldige inpassing van de woningen in het bestaande terrein en bos te komen, waarbij de natuurlijke omgeving, de bebouwing en het parkeren op elkaar zijn afgestemd, is er in een vroeg stadium een digitale inmeting van het terrein en het boombestand gemaakt.

De bestaande bosachtige sfeer wordt behouden en versterkt. De bosstrook met eiken langs de Enkweg wordt behouden en de ontwikkeling van ondergroei met onder andere hult wordt versterkt. Rond de nieuwe bebouwing wordt aanvullende beplanting van met name inlandse soorten aangebracht. Hierbij wordt gedacht aan hazelaar, wilde krentenboom, zomereik, lijsterbes, boswilg en vuilboom. Verder is het voorstel om enkele tientallen nestkasten op te hangen, om zo het aanbod aan nestgelegenheid minimaal te handhaven en mogelijk te verhogen. Gedacht kan worden aan kasten voor mezen, roodstaart, uilen en vleermuizen. Het hout dat vrijkomt bij de bomenkap zal deels gebruikt worden voor de vorming van houtrillen. Voor de privacy van bewoners, maar ook om de nieuwbouw zo rustig mogelijk in het bosbeeld te integreren, zal langs de terrassen van de woningen rododendron aangeplant worden, hier en daar met een wilde krent als accent.

Het terrein wordt ontsloten door smalle looppaden met een fijne split laag. De kleur hiervan dient passend te zijn in een bosomgeving. Zulke paden integreren zich eenvoudig in het beeld van bos en natuur en zijn goed toegankelijk, ook voor mensen met rollator of rolstoel. De paden worden ontsloten op de vier reeds bestaande in- en uitgangen aan de Enkweg en Forthaarsweg. De hoofdingang ligt aan de Forthaarsweg. Aan de zuidzijde van het plangebied zal ter hoogte van de Enkweg 15 en 17 een aarden wal worden aangelegd met daarop beplanting. De wal krijgt een hoogte van minimaal 1,5 meter. Ter hoogte van de Enkweg 13 zal het aanwezige groen langs de grens van het plangebied gehandhaafd worden. Bij omwaaien, verdroging of andere malheur zal vergelijkbare vervanging plaatsvinden.

Duurzaamheid

In het plan speelt duurzaamheid een grote rol, bijvoorbeeld door ecologisch materiaalgebruik, het creëren van gemeenschappelijke voorzieningen en het gebruik van goede isolatie en duurzame energie (zie ook paragraaf 4.8). Het bijzondere van dit plan is echter niet alleen de grote mate van aandacht voor de materiële aspecten aangaande duurzaamheid; ook de immateriële aspecten van duurzaamheid staan voorop. De (bebouwde en onbebouwde) omgeving moet uitnodigen tot een harmonieuze en duurzame verbintenis met de gebruikers/bewoners.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om kaders te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk.

In de SVIR is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a) het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- b) het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c) het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Toetsing

De geplande ontwikkeling raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het SVIR en het Barro.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Algemeen

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een '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'.

Toetsing

Bij het opstellen van dit plan is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking² uitgevoerd. Voor de volledige toets wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Uit de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking volgt dat zowel kwantitatief als kwalitatief sprake is van een behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast wordt de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien door benutting van reeds beschikbare gronden. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Algemeen

In de Omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de Wro. De Omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De hoofdambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn (sociale kwaliteit) met

² SAB (2017), Toets Ladder voor duurzame verstedelijking Forthaaarsweg 13, Holten. Projectnummer 170516. 21 december 2017 (Bijlage 1).

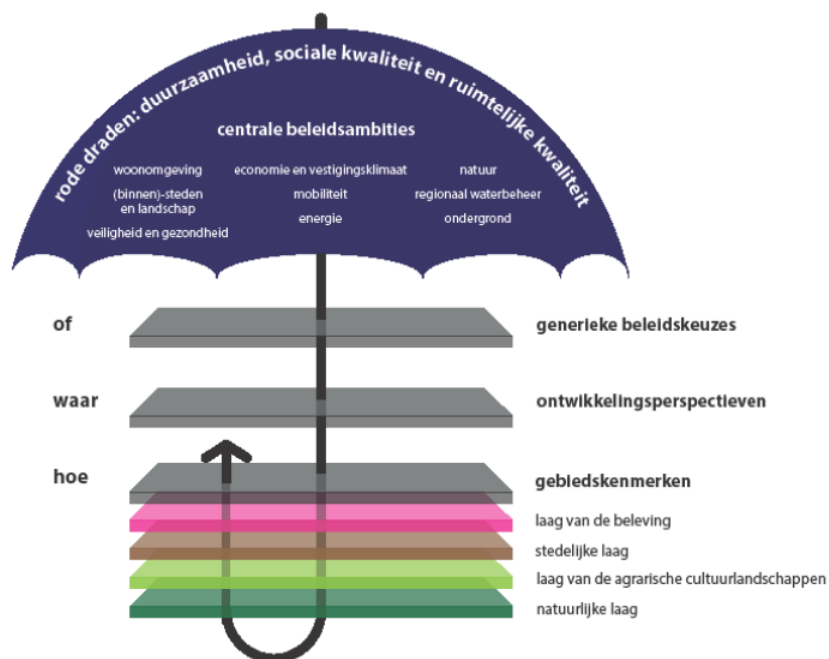
een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zet de provincie Overijssel in op de sociale kwaliteit. Dit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie ligt de focus ten aanzien van sociale kwaliteit op het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie heeft de provincie geen beleid met betrekking tot zorg opgenomen.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etc. kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen van de provincie. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de Omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de Omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwik-

kelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

Evenals de generieke beleidskeuzes zijn ook de gebiedskenmerken soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze Omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Naast de Catalogus gebiedskenmerken zet de provincie het instrument Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving in voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit. Voor alle nieuwe en grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat een goede ruimtelijke inpassing verplicht is. Naast deze basisinspanning kan het zijn dat er aanvullende kwaliteitsprestaties nodig zijn. Voor het bepalen van de mate van aanvullende kwaliteitsprestaties gelden drie variabelen:

- 1 Is de ontwikkeling ‘gebiedseigen’ of ‘gebiedsvreemd?’;
- 2 Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?; en
- 3 Dient het initiatief een eigen belang, of ook maatschappelijke belangen?

Toetsing

In het onderstaande is het voorliggende plan getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Of-generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes met betrekking tot het voorliggende plan zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening. In de volgende paragraaf (3.2.2) is het initiatief hieraan getoetst.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Op de digitale kaart van de Omgevingsvisie is het plangebied aangewezen als 'ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Binnen deze gebieden heeft de provincie de ambitie om voort te bouwen aan de kenmerken-structuren van de agrarische cultuurlandschappen. Daarnaast gelden de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

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 betekent dit melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant heeft dit betrekking op een gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen.

In de omgeving van het plangebied komen reeds diverse functies voor, zoals horeca, recreatie, wonen en bos. Het landbouwgebied ten zuiden van de locatie heeft een kleine oppervlakte en is gezien de verschillende functies in de directe omgeving niet geschikt voor grootschalige landbouw. Het ontwikkelen van zorgappartementen op deze locatie zal de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw daardoor niet verder beperken. In het voorliggende plan wordt ingezet op het versterken van de bestaande kwaliteiten van het in het plangebied liggende bos. Verder is het mogelijk om recreatieve routes door het gebied te laten lopen. Het plan sluit hierdoor aan op de ambities die de provincie heeft voor het ontwikkelingsperspectief van dit gebied.

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 is in het plangebied niet aanwezig.

- De natuurlijke laag
De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Het plangebied ligt in het gebied 'stuwwallen'.

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en te versterken. De inzet is om het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Dit gebeurt door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken.

Het plangebied ligt op de rand van de stuwwal, waardoor in het plangebied hoogteverschillen aanwezig zijn. In het inrichtingsplan wordt rekening gehouden met het bestaande reliëf en de bestaande hoogteverschillen in het plangebied blijven behouden en beleefbaar.

– Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Het plangebied ligt in het structuurvisiegebied 'essenlandschap'.

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, (voormalige) heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). De ambitie voor deze gebieden is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden.

Het plangebied ligt in een heideontginning en is sinds circa 1950 een bosgebied. Het oorspronkelijke karakter van het landschapsonderdeel heideveld is om die reden niet meer aanwezig.

– Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. Het plangebied ligt in het structuurvisiegebied 'donkere'.

De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel, waaronder de natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden vallen. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar de sterrenhemel waargenomen kan worden. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie van de provincie is om de huidige 'donkere' gebieden ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau een terughoudende omgang met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief.

In het plangebied is reeds bebouwing aanwezig. Daarnaast ligt het aansluitend aan en/of in de buurt van bestaande horeca, recreatieve voorzieningen en woonbebouwing. In de directe omgeving van het plangebied is het hierdoor in de huidige situatie veel minder donker dan binnen het aansluitende natuurgebied de Holterberg. De toevoeging van 18 kleinschalige zorgappartementen en 4 zorgunits met gemeenschappelijke ruimte zal hierdoor nauwelijks van invloed zijn op de hoeveel-

heid licht die in de omgeving wordt ervaren. Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet van invloed is op de kenmerken van de Laag van de beleving.

Conclusie uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Het initiatief is getoetst aan de drie stappen van het uitvoeringsmodel. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De kwaliteitsimpuls is van toepassing wanneer er sprake is van nieuwvestiging. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn in het plangebied geen zorgwoningen toegestaan. Hierdoor is er sprake van nieuwvestiging en is de kwaliteitsimpuls van toepassing.

- 1 Met het voorliggende plan wordt op verschillende manieren een kwaliteitsimpuls gegeven aan de omgeving. In de eerste plaats wordt de hoeveelheid bebouwing die op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is drastisch beperkt. In het vigerende plan kan het gehele bestemmingsvlak met de bestemming 'Maatschappelijk-Zorg' met een oppervlakte van 12.448 m² worden bebouwd. In het voorliggende bestemmingsplan hebben de bestemmingsvlakken ten behoeve van 'Maatschappelijk' een totale oppervlakte van 5.000 m². Hierbinnen is ongeveer een bebouwd oppervlak van 2.456 m² voorzien.
- 2 Het overige deel van het plangebied heeft de bestemming 'Bos', waardoor de natuur- en landschapswaarden worden beschermd en kunnen worden ontwikkeld. In het voorlopig ontwerp voor de inrichting van het gebied staat het behoud en de ontwikkeling van de natuurwaarden bovendien centraal. De meest waardevolle bomen in het gebied worden behouden, doordat daar geen woningen zijn gepland. Daarnaast wordt de ecologische kwaliteit in het gebied versterkt door de aanplant van bomen en het ophangen van nestkasten. In hoofdstuk 2.2.2 zijn de inspanningen die worden gedaan voor verbetering van de kwaliteit van het bosgebied uitgebreider beschreven,
- 3 Tot slot is er grote behoefte aan innovatieve woonzorgvormen voor ouderen. Het project voorziet hierdoor in een maatschappelijke behoefte. Het is de intentie van het project om daarnaast een sociaal-maatschappelijke bijdrage te leveren, door mensen met een beperking werk te bieden op het terrein.

3.2.2 Omgevingsverordening

Algemeen

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid voor wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

In de Omgevingsverordening is het provinciale belang voor concentratie en een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik vastgelegd. Dit betekent dat bestemmingsplannen uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvig-

heid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen voorzien om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Daarbij komt dat stedelijke ontwikkelingen met een extra ruimtebeslag enkel buiten bestaand bebouwd gebied kunnen voorzien indien er 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 én dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Wonen en zorg

Wat betreft wonen zet de provincie in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Voor het realiseren van de opgave van nieuwbouw en herstructurering is naast een sterke gemeentelijke regie, regionale afstemming nodig omdat de woningmarkt (boven)regionaal is georiënteerd. De provincie ziet hierin voor zichzelf een rol weggelegd en zal erop toezien dat er afstemming plaatsvindt van de woningbouwprogrammering tussen gemeenten zodat vraag en aanbod op regionaal niveau in evenwicht zijn.

De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, huishoudensverduunning). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners. De provincie stelt geen rechtstreekse eisen aan woonvisies, maar wel aan de onderbouwing van bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe woningbouwlocaties. In die onderbouwing spelen gemeentelijke woonvisies een wezenlijke rol vanwege hun functie voor integrale afweging van woningbouwontwikkelingen.

In artikel 2.2.2 is het volgende opgenomen met betrekking tot de realisatie van nieuwe woningen:

- 1 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.
- 2 De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing

Stedelijke ontwikkeling

In paragraaf 3.1.2 is het initiatief getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierin is geconcludeerd dat er met het plan wordt voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'bestaand bebouwd gebied' gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van*

voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;

Het plangebied kan worden benut voor een stedelijke functie en wordt geclassificeerd als bestaand bebouwd gebied. Het heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk – Zorg', waarbinnen een zorgbedrijf mogelijk is. Daarnaast grenst het aan de woonbebouwing en horeca op de Holterberg.

Wonen en zorg

De gemeenteraad van Rijssen-Holten heeft op 20 april 2017 de "Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 Rijssen-Holten" vastgesteld. Het nieuwbouwprogramma in de gemeente Rijssen-Holten gaat uit van een netto toevoeging van 870 woningen tot 2026. Met het voorliggende plan wordt de realisatie van 18 zorgappartementen en 4 zorgunits mogelijk gemaakt. De aantallen zorgappartementen en zorgunits die met dit plan mogelijk worden gemaakt tellen niet mee als zelfstandige woning, maar behoren tot de innovatieve woonzorgconcepten zoals in de gemeentelijke Woonvisie is benoemd. Zowel kwantitatief als kwalitatief past de realisatie binnen de gemaakte woonafspraken. Dit wordt nader toegelicht in de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking en de paragraaf met betrekking tot de Nota Woningbouw.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Twente

De 14 Twentse gemeenten hebben samen met de 18 in WoON verenigde Twentse woningcorporaties en de provincie Overijssel de Regionale Woonvisie Twente 2015-2025 opgesteld, met als titel 'Natuurlijk wonen in Twente'. De regionale woonvisie geeft de gezamenlijke uitgangspunten weer, waarmee in lijn lokale woonafspraken en keuzes zijn gemaakt. Op basis van de regionale woonvisie zijn concrete woonafspraken tussen de provincie en gemeenten gemaakt. De gemeenten en corporaties vertalen de regionale woonvisie verder naar lokale woonafspraken, programma's en concrete plannen.

Binnen de regionale woonvisie zijn een aantal vraagstukken opgenomen die in vrijwel alle gemeenten binnen de regio gelden. Zo is het adequaat huisvesten van ouderen, zorgvragers en andere kwetsbare groepen een aandachtspunt. De behoefte aan beschutte woonvormen voor ouderen is onveranderd groot. Niet alleen vanwege de benodigde zorg, maar ook vanwege de behoefte van veel ouderen aan een woonvorm waarbij onderlinge ontmoeting, activiteiten en zorg in een beschutte omgeving voor handen zijn.

Ook gebiedsontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied zijn punt van aandacht, evenals behoud en versterking van leefbaarheid. De regio Twente wil de focus dan ook leggen op inbreiden op braakliggende locaties en het herbestemmen van leegstaand vastgoed. Hier kan natuurlijk ook een combinatie van beide typen ontwikkelingen aan de orde zijn. Bij deze ontwikkelingen moet gekeken worden naar de behoefte aan woningen en locaties. De regionale woonvisie geeft daarbij aan dat de behoefte

aan grondgebonden koopwoningen de komende jaren zal blijven toenemen als gevolg van de positieve huishoudensontwikkeling.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de behoefte aan beschutte woonvormen voor ouderen. Daarnaast is deze ontwikkeling gepland binnen bestaand bebouwd gebied, ter plaatse van een deels leegstaand terrein waarop een zorgbedrijf gevestigd kan worden. De ontwikkeling past hiermee binnen de doelstelling van de regionale woonvisie Twente.

3.3.2 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 'Rijssen-Holten 2010-2020'

De structuurvisie voor de gemeente Rijssen-Holten is vastgesteld op 29 maart 2012 en kent een looptijd tot 2020. 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

Het doel van de 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. 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 hiertoe 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.

De gemeente Rijssen-Holten heeft haar visie onder andere uiteengezet in een aantal thema's. Dit betreffen de thema's wonen, verkeer, centra, werken, landelijk gebied, groen en water, recreatie, toerisme en cultuur. Met betrekking tot het volgende plan zijn de thema's wonen en landelijk gebied van belang.

Toetsing

Met betrekking tot het thema wonen is de Woonvisie 2010 leidend en is een samenvatting van dit beleid opgenomen in de structuurvisie. Inmiddels heeft de gemeente de woonvisie 2017 t/m 2021 vastgesteld. Het beleid met betrekking tot wonen in de structuurvisie is hierdoor achterhaald. In paragraaf 3.4.3 is het plan getoetst aan de woonvisie 2017 t/m 2021.

Het landelijk gebied in de gemeente Rijssen-Holten kenmerkt zich door een grote diversiteit. De landbouw is een belangrijke gebruiker van de groene ruimte. Naast landbouw zijn er ook belangrijke andere gebruikersvormen. Natuur en landschap zijn daarbij allereerst van belang. Ontwikkelingen in en grenzend aan het landelijk gebied zijn niet zondermeer toegestaan. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel geeft kwaliteitsprestaties als voorwaarden voor 'grootschalige' ontwikkelingen in het buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen dienen in ieder geval te voldoen aan een goede ruimtelijke inpassing. In paragraaf 3.2.1 is het voorliggende plan getoetst aan het provinciale beleid, waaronder de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

3.4.2 Kadernota Landelijk Gebied

De gemeenteraad heeft op 15 december 2011 de Kadernota landelijk gebied vastgesteld. De kadernota bevat een visie op het landelijk gebied van Rijssen-Holten tot 2030. Daarnaast vormt de kadernota het bredere beleidskader waarin het beleid van het buitengebied is gebundeld. Bij het beoordelen van aanvragen voor nieuwe ontwikkelingen die niet binnen het bestemmingsplan voor het buitengebied passen, vormt de kadernota de leidraad en de toetsingsgrondslag.

Ten aanzien van de niet-agrarische functie wonen onderkent de gemeente dat deze functies ook een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en economische vitaliteit van het landelijk gebied. Daarom wil de gemeente deze ontwikkelingen niet tegengaan, maar wel zorgvuldig afwegen. Nieuwvestiging van deze functie op nieuwe locaties is niet mogelijk. De gemeente ziet wel mogelijkheden tot vestiging op bestaande voormalig agrarische locaties. De gemeente wil nieuwe ontwikkelingen op het vlak van wonen en werken laten bijdragen aan de karakteristiek van het landelijke gebied. De gemeente ziet daarbij kansen voor nieuwe vormen van wonen of werken, zoals landgoederen, als ze een belangrijke bijdrage leveren aan de ontwikkeling van landschapelijke en natuurlijke kwaliteiten, maar ook passend zijn op de gewenste locatie. Dergelijke initiatieven vragen altijd maatwerkoplossingen en een afzonderlijke beoordeling.

Toetsing

Met het voorliggende plan worden zorgappartementen en -units mogelijk gemaakt op een terrein, in de nabijheid van de kern Holten, waar reeds bebouwing ten behoeve van een zorgbedrijf aanwezig is. De bestaande bebouwing is verouderd en bevat veel asbest. Renovatie is hierdoor niet wenselijk.

In het plangebied wordt de bestaande bebouwing gesloopt. De bouw mogelijkheden in het plangebied worden daarnaast ten opzichte van het vigerende plan drastisch beperkt. De overige ruimte in het plangebied wordt bestemd als bos, waarmee de bestaande natuurwaarden in dit deel van het gebied ook voor de toekomst worden beschermd en kunnen worden ontwikkeld.

Hiermee past de ontwikkeling binnen de Kadernota Landelijk Gebied.

3.4.3 Woonvisie 2017 t/m 2021 Rijssen-Holten

De Woonvisie vormt de basis voor het maken van prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties. De opgestelde Nota Woningbouw 2017 t/m 2021, waarin de kwantitatieve- en kwalitatieve woningbouwprogrammering is onderbouwd, is in de woonvisie samengevat. Verder zijn verbindingen gelegd met de regionale Woonvisie Twente 2015-2025 en de woonafspraken Twente 2016-2020 met de provincie (deze zijn in januari 2016 ondertekend en begin 2017 geactualiseerd). De woonvisie is hierop aangepast en actuele ontwikkelingen zijn erin verwerkt.

Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

In de woonvisie wordt speciaal aandacht besteed aan wonen met zorg en ouderenhuisvesting. De zorg is aan verandering onderhevig en inwoners, marktpartijen en ontwikkelaars zullen daar op inspelen. In de komende jaren zal naar een eventuele verruiming van de mogelijkheden van nieuwe woonvormen worden gekeken en indien nodig nieuw beleid worden ontwikkeld (beleidsakkoord 2014-2018).

Doordat de instroom van mensen naar een verzorgingstehuis wordt gekoppeld aan een hogere indicering, zullen veel mensen meer zorg in hun eigen woning moeten ontvangen. Veel mensen vinden het prettig om zo lang mogelijk in hun oude vertrouwde woning en woonomgeving te blijven wonen. Maar doordat de instap naar een verzorgingstehuis is vergroot (instroom vanaf ZZP5) kunnen er, doordat de huidige woonvorm (te klein, te groot, split-level, et cetera) niet meer past bij de wens van de bewoner(s), situaties ontstaan die onwenselijk zijn. Nieuwe innovatieve woonzorgvormen kunnen daar op inspelen.

De markt moet dit oppakken, de gemeente faciliteert door middel van verruiming van beleid met betrekking tot wonen en zorg. Als vertrekpunt wordt hierbij uitgegaan van een maatschappelijke en/of zorgbestemming. Het bouwen van zelfstandige woningen/appartementen is hierbij niet aan de orde. Dit conflicteert met de Nota Woningbouw en het inbreidingsbeleid. Er zijn binnen de gemeente al wel locaties aanwezig met een maatschappelijke of zorgbestemming die, of beschikbaar zijn, of de komende jaren vrijkomen (vrijkomend maatschappelijk vastgoed is regionaal punt van zorg).

Toetsing

Voorliggend initiatief speelt in op de behoefte aan nieuwe woonzorgvormen voor ouderen. Het sluit hiermee aan op de wens van de gemeente om meer ruimte te bieden aan nieuwe innovatieve woonzorgvormen. De ontwikkeling vindt daarnaast plaats op een locatie met een maatschappelijke en zorgbestemming. Doordat met deze woonzorgvorm permanente woonmogelijkheden worden geboden aan ouderen, is deze bestemming niet passend in de bestaande bestemming.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling is aan te merken als een activiteit als bedoeld in categorie D.11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r., namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Het onderhavige project blijft onder de bij deze activiteit genoemde drempelwaarden. Om die reden is een vormvrije m.e.r.-beoordeling³ opgesteld.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in de bijlagen. Uit deze beoordeling blijkt dat er geen milieueffect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

Op basis van het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer dient een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen door het bevoegd gezag (college).

Conclusie

Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is niet nodig.

4.2 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik.

³ SAB (2020). Vormvrije m.e.r.-beoordeling Forthaarsweg 13, Holten. Projectnummer 170516. 10 april 2020 (Bijlage 9).

Toetsing

Door Rouwmaat is een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In geen van de geanalyseerde parameters in de grond is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden;
- De hypothese ‘de gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd’ wordt aangenomen.

Conclusie

Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.3 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Quick scan natuur

Door SAB is een quick scan natuur⁵ uitgevoerd waarin is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied.

Gebiedsbescherming

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland ligt. Aangezien het plangebied niet in het NNN of in een “zone ondernemen met natuur en water buiten het NNN” ligt, leidt de voorgenomen ingreep niet tot vermindering van de oppervlakte kwaliteit of samenhang van de aanwezige natuur. De voorgenomen ingreep zal daarom geen effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN, waardoor het Natuurnetwerk de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

⁴ Rouwmaat groep (2018), Verkennend bodemonderzoek Forthaarsweg 13 te Holten. Projectnummer: MT-17636. 18 januari 2018 (Bijlage 2).

⁵ SAB (2020), Quick scan natuur Holten, Forthaarsweg 13. Projectnummer: 170516. 1 april 2020 (Bijlage 3). NB Dit rapport betreft een actualisatie van de eerder uitgevoerde quick scan d.d. 22 december 2017 vanwege het feit dat de provincie Overijssel sinds 1 december 2019 vijf grondgebonden zoogdiersoorten van de vrijstellingslijst van de Wet natuurbescherming afgehaald. Het betreft de soorten ondergrondse woelmuis, egel, bunzing, hermelijn en wezel.

Het plangebied ligt nabij Natura 2000-gebied Sallandse Heuvelrug. Vanwege de tussenliggende afstand tot het plangebied zijn negatieve effecten van het plan op dit gebied echter uitgesloten. Om de mogelijke effecten van stikstofemissie als gevolg van het plan op Natura 2000-gebieden te bepalen werd een AERIUS-berekening⁶ uitgevoerd. Ook uit deze berekening blijkt dat negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Omdat negatieve effecten niet optreden, is aanvullend onderzoek in de vorm van een voortoets Natura 2000 niet noodzakelijk. De Aeries-berekening is opgenomen in de bijlagen.

Soortenbescherming

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna komen de beschermde soorten eekhoorn, steenmarter, boommarter, wild zwijn, gladde slang, levendbarende hagedis, hazelworm, zandhagedis, heikikker, poelkikker, grote weerschijnvlinder, beekrombout, verschillende soorten vleermuizen, diverse plantensoorten en enkele vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in de omgeving van het plangebied voor. Door het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat enkele essentiële elementen van beschermde diersoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het plangebied. Het betreft verblijfplaatsen van gebouw- en boombewonende vleermuizen, een vaste rust- en verblijfplaats van de steenmarter en essentieel leefgebied van de egel, bunzing, wezel, hazelworm, levendbarende hagedis, zandhagedis en gladde slang. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden.

Aanvullend op het nader onderzoek vleermuizen is in dit stadium al duidelijk dat in het woonhuis een verblijfplaats van een vleermuis aanwezig is en dat deze verblijfplaats door de sloop van het gebouw verloren zal gaan. Daardoor is reeds inzichtelijk dat een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd dient te worden en dat mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Om een ontheffing aan te kunnen vragen, is het nodig om een volledig vleermuisonderzoek te hebben uitgevoerd.

Broedperiode

Van alle van nature in Nederland in het wild levende vogels mag het nest tijdens het broeden (van start van nestbouw tot en met het uitvliegen van de jongen) niet worden beschadigd of vernield. De periode waarin de meeste vogelsoorten broeden, loopt globaal van half maart tot half augustus, maar ook broedgevallen buiten deze periode zijn gewoon beschermd.

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat in en direct rond het plangebied vogels kunnen gaan broeden. Geadviseerd wordt om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Ook zullen vogels in en direct rond het plangebied geen nest bouwen, omdat te veel verstoring aanwezig is.

⁶ SAB (2020). Onderzoek stikstofdepositie Holten, Forthaarsweg 13. Projectnummer 170516. 9 april 2020 (Bijlage 5).

Indien de werkzaamheden echt in de broedperiode gestart moeten worden, is nader onderzoek naar broedende vogels noodzakelijk. Kort voor de start van de werkzaamheden dient dan door een ecooloog met kennis van vogels door middel van één veldbezoek onderzocht te worden of broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn. Als deze niet aanwezig zijn, kunnen de werkzaamheden starten. Als wel een broedende vogel aanwezig is, mogen de werkzaamheden niet starten. Er dient dan met een ecooloog met kennis van vogels naar een oplossing gezocht te worden.

Zorgplicht

Iedereen neemt voldoende zorg in acht voor alle natuur en in het wild levende dieren, planten en hun directe leefomgeving. Dit houdt in elk geval in dat iedereen die weet dat hij schade aan natuur gaat veroorzaken door een bepaalde handeling, hij deze handeling daarom niet uitvoert, of maatregelen neemt om schade aan de natuur door de handeling zoveel mogelijk te voorkomen. Probeer bijvoorbeeld bij de ruimtelijke ingreep zoveel mogelijk bomen, struiken en overig groen te behouden. Werken buiten de winterperiode voorkomt dat dieren die in winterrust zijn verstoord of gedood worden. Daarnaast wordt in het kader van de zorgplicht geadviseerd om vlak voor de kap nog een laatste inspectie te doen op eekhoornnesten bij de bomen die gekapt gaan worden. In de huidige situatie zijn nesten afwezig. Maar aangezien het plangebied aansluit op een bosgebied, zouden eekhoorns in de toekomst wellicht een nest in het plangebied kunnen maken. Door een laatste controle van de te kappen bomen, wordt hier in het kader van de zorgplicht rekening mee gehouden.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling is sprake van de kap van bomen. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom Wet natuurbescherming en binnen het vlak vergunningplichtige bomen van gemeente Rijssen-Holten. Derhalve is het noodzakelijk om bij de gemeente Rijssen-Holten een omgevingsvergunning aan te vragen voor de bomen die gekapt gaan worden.

Nader onderzoek Wet natuurbescherming

Door SAB is een nader onderzoek Wet natuurbescherming uitgevoerd⁷. Hiertoe is in het plangebied gericht onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van essentiële elementen van vleermuizen, gladde slang, hazelworm, levendbarende hagedis, zandhagedis, steenmarter, hermelijn, wezel en egel. In het plangebied zijn qua essentiële elementen enkel verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Essentiële elementen van andere onderzochte soorten zijn niet aanwezig in het plangebied. In de witte villa met twee aangebouwde zelfstandige appartementen in het plangebied is een zomer-/paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en een paarverblijfplaats van de gewone grootoorvleermuis aanwezig. Met de geplande werkzaamheden wordt dit woongebouw gesloopt, waarmee beide verblijfplaatsen verloren gaan. Ook is kans aanwezig op het verwonden of doden van vleermuizen bij de werkzaamheden. In dat geval is sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. Om de werkzaamheden toch door te laten gaan is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig in combi-

⁷ SAB (2020), Nader onderzoek Wet natuurbescherming Holten, Forthaarsweg 13. Projectnummer 170516, 10 augustus 2020 (Bijlage 4).

natie met het treffen van mitigerende maatregelen. Daarnaast dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

p.m. ontheffing (voor de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis is een mitigatieplan opgesteld en ontheffing aangevraagd bij de provincie Overijssel)

Conclusie

p.m.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van het mogelijk maken van een nieuwe, gevoelige functie (zorgappartementen/zorgunits) in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. In de directe omgeving van het plangebied komen zowel woningen als horeca voor, waardoor het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' kan worden getypeerd als een 'gemengd gebied'. Desondanks is uitgegaan van een worst-case situatie, zijnde een 'rustig buitengebied'. De dichtstbijzijnde hinderveroorzakende functies zijn geïnventariseerd en beoordeeld.

Adres	Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (rustige woonwijk / rustig buitengebied)				Gemeten afstand
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Forthaars- weg 7	Restaurant en hotel	Hotels en pensions met keuken, confe- rentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	50 meter
Reebok- kenweg 8	Camping	Kampeesterreinen, vakantiecentra e.d.	30	0	50	30	87 meter
Reebok- kenweg 8	Buitenzwembad	Zwembaden, niet overdekt	30	0	200	10	87 meter

Voor de uitbreiding van de camping aan de Reebokweg 8 is een bestemmingsplan in procedure, 'Buitengebied Holten, uitbreiding camping De Holterberg'. Ter plaatse van deze uitbreiding wordt een buitenzwembad met ligweide mogelijk gemaakt. Voor een buitenzwembad geldt een richtafstand van 200 meter tot geluidgevoelige objecten. De zorgappartementen en -units die met het voorliggende plan worden mogelijk gemaakt vallen binnen deze richtafstand.

In het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied Holten, uitbreiding camping De Holterberg' is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, omdat het zwembad binnen de richtafstand van de bestaande woning aan de Enkweg 17 ligt. In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting berekend op de bestaande woning Enkweg 17.

Binnen het voorliggende plan worden op kortere afstand van het zwembad zorgappartementen en -units mogelijk gemaakt. Deze nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogen de geluidruimte van het zwembad niet beperken. De geluidbelasting op deze zorgappartementen en -units mag derhalve niet meer bedragen dan 50 dB(A) etmaalwaarde. De hoogst berekende geluidbelasting op de Enkweg 17 bedraagt 45 dB(A) etmaalwaarde. De afstand verkleining zal niet groter zijn dan 1/3 van de afstand. Op basis van de geometrische uitbreiding van geluid betekent dit dat de geluidbelasting op de nieuwe zorgappartementen en -units met maximaal 2,5 dB(A) toeneemt. Er kan dan nog steeds worden voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A). Ook het piekgeluidniveau vormt om dezelfde reden geen knelpunt. Het zwembad vormt dus geen knelpunt voor de realisatie van de zorgappartementen en -units.

Voor de overige omliggende functies geldt dat het plangebied op een dusdanige afstand ligt dat ruimschoots aan de richtafstanden voldaan en kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering. Tevens worden de omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd als gevolg van het plan.

Daarbij komt dat met dit plan de maatschappelijke bestemming wordt verkleind en 'in-gebed' in de bestemming 'Bos'. Dit betekent dat er planologisch gezien per saldo een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse plaatsvindt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (transport gevaarlijke stoffen over bijvoorbeeld de weg en door buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico (PR) mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

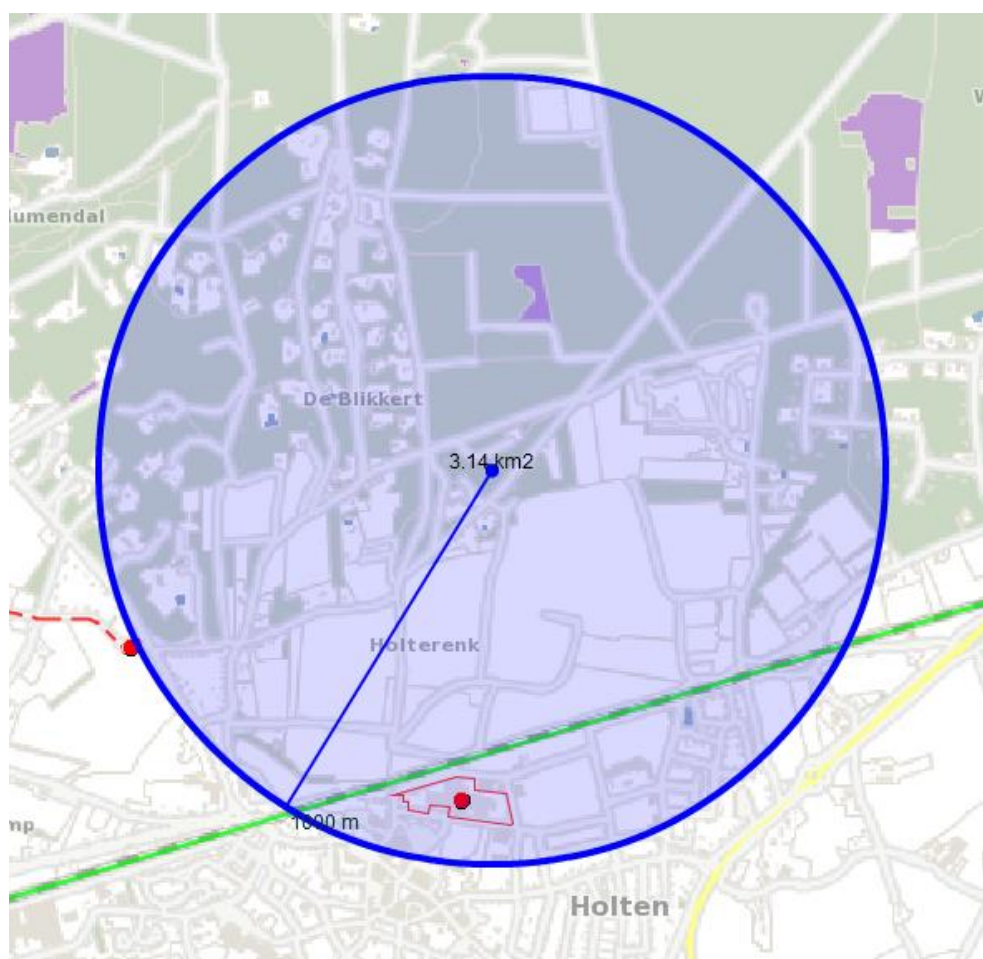
Toetsing

In het kader van het voorliggende plan is een quick scan externe veiligheid⁸ uitgevoerd. Hierin is een risico-inventarisatie voor het plangebied uitgevoerd. Op basis van de risicokaart (zie navolgende afbeelding) blijken de volgende risicobronnen in de omgeving van het plangebied te liggen:

- Er bevindt zich een stationaire bron (inrichting) binnen een kilometer van het plangebied. Het betreft Encko Foodgroup die, na onderzoek, geen belemmering vormt voor de realisatie van de woningen met zorgfuncties.
- Het Basisnet spoor Deventer Oost-Wierden ligt op circa 600 m afstand van het plangebied. Dit is buiten de 200 m waarbinnen onderzoek naar het groepsrisico dient plaats te vinden, maar dit ligt binnen het invloedsgebied van de stofcategorie

⁸ SAB (2017). Quick scan externe veiligheid, Forthaarsweg 13, Holten. Projectnummer 170516. 23 december 2017 (Bijlage 6).

D4 en B2. Daarom is een beperkte verantwoording noodzakelijk waarbij ingegaan moet worden op beheersbaarheid en zelfredzaamheid.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (midden cirkel), Basisnet spoor Deventer oost-Wierden) (groene lijn), inrichting (Enkco Foodgroup B.V.) (rode stip) bron: www.risicokaart.nl

Beperkte verantwoording groepsrisico

In het onderzoek is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen met betrekking tot de ligging binnen het invloedsgebied van het Basisnet spoor Deventer Oost-Wierden.

Advies Veiligheidsregio

Het plan wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de Veiligheidsregio.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.6 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

In het plangebied worden geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Enkweg en de Forthaarsweg, waarop formeel 60 km/u gereden mag worden. Beide zijn ter plaatse van het plangebied smalle, onverharde wegen. Bovendien wordt de weg enkel gebruikt door bestemmingsverkeer. In het plangebied zal hierdoor sprake zijn van een acceptabele geluidbelasting als gevolg van deze weg.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

NSL en Besluit NIBM

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de

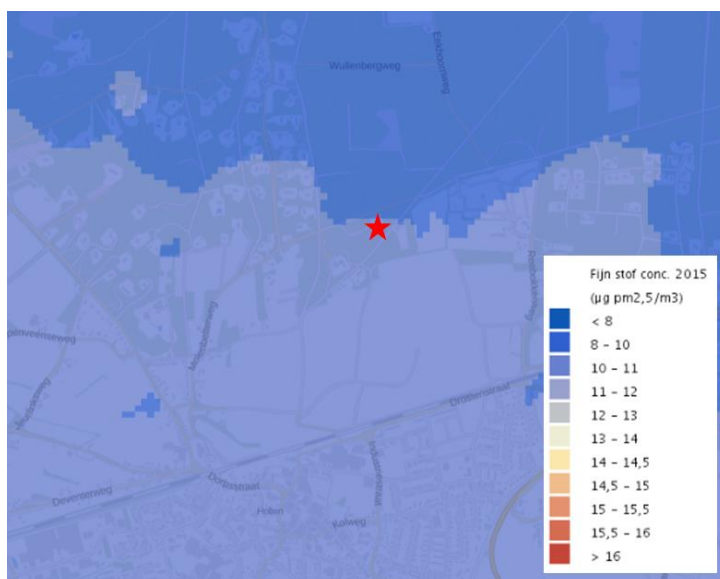
grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit een maximaal toegestane verslechtering van 1,2 µg/m³. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

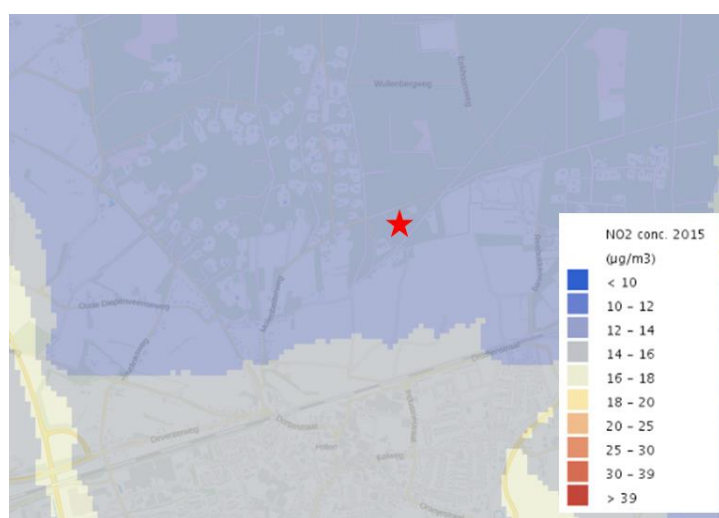
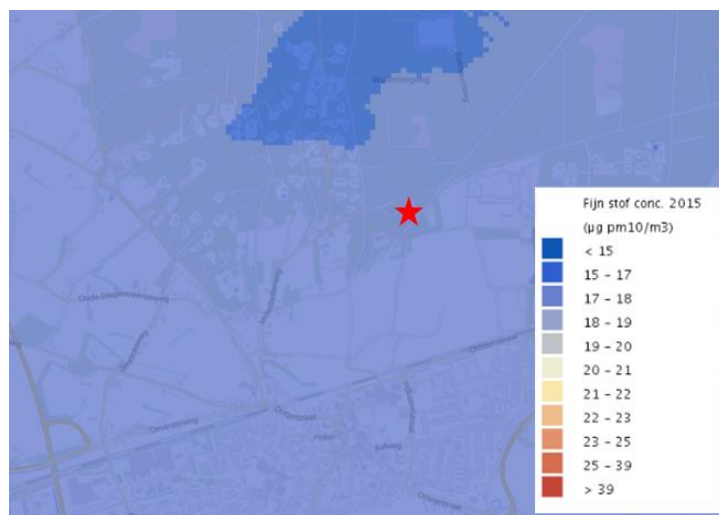
Goede ruimtelijke ordening

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is om het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal.

Toetsing

Het onderhavige project gaat over de realisatie van 18 zorgappartementen en 4 zorgunits. Op basis van de ministeriële regeling NIBM gaat dit om een plan dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het plan hoeft daarom niet te worden getoetst aan de Europese grenswaarden. Daarnaast blijkt uit de kaarten Luchtkwaliteit uit de Atlas Leefomgeving (zie navolgende afbeeldingen) dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is; er worden geen grenswaarden overschreden (PM₁₀, PM_{2,5} of NO₂). De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan dan ook geen belemmering voor de luchtkwaliteit.





Kaarten luchtkwaliteit met de concentraties PM_{10} , $PM_{2,5}$ en NO_2
(www.atlasleefomgeving.nl)

4.8 Water

Algemeen

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- 1 vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- 2 schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

In december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Dit is de opvolger van de het Nationaal Waterplan van december 2009. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Daarbij heeft het plan het karakter van een kapstokplan, waarop grote beleidsvelden zoals Stroomgebiedsbeheersplannen en WB21 als min of meer zelfstandige eenheden zijn aangehaakt. De hoofddoelstelling is een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van waterproblemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

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 kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van de wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

Beleid Waterschap Vechtstromen

Het Waterschap Vechtstromen laat in het waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke (bestuurlijke) accenten het waterschap in de samenwerking met de partners willen leggen. Van daaruit wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- 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.

Waterveiligheid

Ingezet wordt op meerlaagsveiligheid: de waterkeringen worden op orde gebracht, proberen te bereiken dat in de ruimtelijke ordening meer rekening wordt gehouden met waterveiligheid en eventuele gevolgen van een overstroming. En om adequaat te kunnen optreden bij hoog water zorgt het waterschap er voor dat de crisisbeheersing op orde is. De regionale waterkeringen worden in de planperiode opnieuw getoetst waarbij gekeken wordt of daarbij gebruik gemaakt kan worden van nieuwe normen gebaseerd op de risicobenadering. Tevens gaan het waterschap extra aandacht schenken aan de vele kilometers overige keringen die bescherming bieden op lokale schaal.

Voldoende Water

De doelen voor 'Voldoende Water' zijn uitgewerkt voor drie situaties:

- 1 In normale omstandigheden werken we aan doeltreffend en doelmatig waterbeheer gericht op optimaal functiegebruik.
- 2 In droge omstandigheden willen we droogteschade zo lang mogelijk voorkomen.
- 3 In natte omstandigheden willen we wateroverlast en natschade zoveel mogelijk voorkomen.

Schoon water

De doelen voor een gezond en schoon watersysteem zijn een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Vanuit de Kaderrichtlijn Water zijn voor de grotere waterlichamen doelen en maatregelen vastgesteld in factsheets. De meest voorkomende maatregelen zijn beekherstel, aanleg van natuurvriendelijke oevers, aanleg van vistrappen en aanpassing van het onderhoud. De maatregelen zijn uitgesmeerd over de hele KRW periode tot 2027. Naast de aandacht voor de KRW waterlichamen willen we in de planperiode ook meer aandacht geven aan doelen voor overige oppervlaktewateren zoals stedelijk water, kleine waardevolle wateren en diepe plassen: het waterschap is immers beheerder van al het oppervlaktewater. Op veel plaatsen worden de normen voor diverse chemische stoffen overschreden. Ook maakt het waterschap zich zorgen over verontreinigingen waar tot voor kort weinig aandacht voor was zoals medicijnresten en microplastics. Het waterschap stelt in de planperiode een emissiebeheerplan op waarin ze aangeven welke stoffen een probleem zijn of kunnen worden en welke maatregelen ze daar als waterschap tegen kunnen nemen. Ook gaat het waterschap na of ze aanvullende maatregelen moeten nemen op de rwzi's om effecten van de effluentlozingen terug te dringen.

Waterketen

Als beheerder van de rioolwaterzuiveringen werkt het waterschap aan een effectieve en efficiënte behandeling van het afvalwater. Dat doen ze in nauwe samenwerking met de belangrijkste partners op dat gebied: de gemeenten. Riolering en zuivering worden in samenhang bekeken waarbij het waterschap er op blijft inzetten dat relatief schoon water, zoals neerslag en grondwater, niet via de riolering wordt afgevoerd. In

het beheer van de zuiveringen gaan ze nauw samenwerken met de andere waterschappen in Rijn Oost om te zorgen voor efficiënt en doelmatig beheer. Bijzondere aandacht is er voor energiebesparing, terugwinnen van energie en het nuttig toepassen van rioolslib door bijvoorbeeld het terugwinnen van fosfaat.

Watertoets

Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen voldoende aandacht aan de waterhuishouding is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samen werken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden.

Gemeentelijk beleid

Het uitgangspunt bij het ontwerp is dat per m² afvoerend verhard oppervlak 30 mm berging gerealiseerd wordt. Wanneer er op locatie geen mogelijkheid is tot het vasthouden en infiltreren van 30 mm per m², dan zorgt de gemeente elders in de omgeving voor compensatie. De kosten hiervoor (€ 26,- per m² afgevoerd verhard oppervlak) worden verhaald op de initiatiefnemer.

Toetsing

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan neemt het verhard oppervlak in het plan feitelijk toe, echter planologisch gezien is er sprake van een aanzienlijke afname van bebouwingsmogelijkheden.

Wat betreft de verwerking van het hemelwater kan worden gesteld dat het uitgangspunt is om het regenwater op eigen terrein te infiltreren. Dit gebeurt door het regenwater van de daken naar laaggelegen plekken tussen de bomen te voeren, het water hier te infiltreren en zo de vochtige sfeer van het bos verder te versterken. Behalve dat het regenwater benut wordt om te infiltreren, zal het regenwater ook op veel plekken nabij de nieuwe bebouwing opgevangen worden in waterschalen. Deze zijn zeer waardevol voor vogels zowel om te drinken als ook om in te baden.

Tevens wordt overwogen om uitgebreide waterbuffers aan te leggen, alsmede helofytenfilters om dit water te zuiveren.

Voor het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel (vrijvervalriolering aan de Enkweg).

Overigens maakt het plangebied geen deel uit van een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied.

Op 20 december 2017 is voor onderhavig plan de digitale watertoets doorlopen. Het waterschap heeft hierop een wateradvies uitgebracht en bepaald dat de normale procedure moet worden gevolgd. Dit betekent dat het plan moet worden voorgelegd aan het waterschap.

De digitale watertoets is opgenomen in de bijlage 7.

Conclusie

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan nemen de bebouwingsmogelijkheden in het plangebied aanzienlijk af, ten gunste van de bestemming 'Bos'. Dit heeft een positieve uitwerking op het wateraspect. Tevens wordt met het plan bijzondere aandacht besteed aan duurzaamheidsaspecten, waaronder de omgang met hemelwater. Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.9 Duurzaamheid

Inleiding

Duurzaamheid in de meest brede zin is bij dit project een belangrijk uitgangspunt. Dit omvat zowel de verschillende fases van dit project als de verschillende aspecten van duurzaamheid zoals energie en gebruik van grondstoffen.

Energie

het project wordt zodanig uitgevoerd dat de woningen optimaal geïsoleerd zijn, waarna de resterende energie behoefte volledig wordt ingevuld met duurzame energie door installatie van PV panelen binnen het project en indien nodig inkoop van externe duurzame energie.

Materiaalgebruik

Toepassen van duurzame (recycling) ecologische materialen met respect voor de natuur. Alle bouwmaterialen worden beoordeeld conform de milieuclassificaties van het Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie (NIBE), waarbij zoveel mogelijk het C2C keurmerk wordt toegepast.

4.10 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Op grond van het overgangsrecht van deze wet zijn de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 van kracht gebleven totdat de Omgevingswet in werking treedt. Het sterven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Veegplan Wonen Holten' geldt ter plekke van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie middelhoge verwachting'. Binnen deze dubbelbestemming moet bij werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 0,5 m een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

De archeologische verwachtingskaart is echter niet goed overgenomen/verwerkt in het bestemmingsplan Veegplan Wonen Holten. Om de juiste verwachtingswaarde in het plangebied te bepalen is een kort bureauonderzoek⁹ uitgevoerd. Uit onderzoek uitgevoerd in het kader van het opstellen van de archeologische verwachtingskaart blijkt dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden nihil is. In het plangebied geldt daarom een lage archeologische verwachting. Het beleid van de gemeente Rijssen-Holten voor dergelijke gebieden is dat er geen onderzoek hoeft te worden uitgevoerd en dat het plangebied kan worden vrijgegeven op het aspect archeologie.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden onverwachts toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10 en 5.11) een meldingsplicht.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Om de cultuurhistorische waarden in (de omgeving van) het plangebied te bepalen is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel geraadpleegd. Het plangebied ligt in het zandlandschap, in een heideontginningsbos dat rond 1950 is aangelegd. De kenmerken van deze gebieden zijn de naaldbossen, de rechthoekige indeling, wallen en het rationele verkavelingspatroon.

De Forthaarsweg ligt buiten het plangebied en de beoogde ontwikkeling is niet van invloed op de cultuurhistorische waarden van deze weg. Binnen het plangebied is geen rationeel verkavelingspatroon aanwezig. Het aanwezige reliëf wordt gerespecteerd en behouden. Ook het naaldbos blijft gehandhaafd en wordt ecologisch versterkt.

Om tot een zorgvuldige inpassing te komen waar de natuurlijke en cultuurhistorische (reliëf) omgeving, de bebouwing, paden en parkeren op elkaar zijn afgestemd heeft er vroegtijdig in de planvorming een digitale inmeting van het terrein plaatsgevonden en is er een bomenbestand gemaakt. Het ontwerp is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met een landschapsarchitect.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

⁹ Gemeente Rijssen-Holten Regioarcheoloog (2017). Holten Forthaarsweg 13 en archeologie, 10 november 2017 (Bijlage 8).

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹⁰ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Voor het plangebied worden de kencijfers voor het 'buitengebied' aangehouden. Daarnaast wordt de locatie conform CBS-gegevens gezien als een 'niet stedelijk' gebied. Het plan ziet op de ontwikkeling van 18 zorgappartementen en 4 zorgunits. Het CROW kent deze terminologie niet, maar de functie 'aanleunwoning' sluit hier het meest op aan. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie zijn daarom de kencijfers uit de CROW voor de categorie 'aanleunwoning' gehanteerd. Uitgaande van een gemiddelde verkeersgeneratie levert dat 57,2 (22 x 2,6) mvt/etmaal op. Deze relatief kleine toename is op te vangen door de bestaande wegen.

Het plangebied wordt ontsloten via de Forthaarsweg op de Molenbelterweg en de Holterbergweg. Hiertoe wordt ter plaatse van het westelijk deel van het plangebied een in- en uitrit gerealiseerd. Daarmee nemen de auto's de kortste route via de Molenbelterweg naar het dorp.

4.12.2 Parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte voor het voorliggende plan is de nota Parkeernormen 2018 als uitgangspunt genomen. In de nota is de stedelijkheidsgraad per buurt opgenomen en zijn de stedelijkheidszones binnen de gemeente aangegeven. Voor de gehele gemeente is uitgangspunt een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. Voorts maakt het plangebied deel uit van de stedelijkheidszone 'buitengebied'.



¹⁰ CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

In het buitengebied van Holten geldt bij de functie wonen, huur vrije sector een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. In het buitengebied is daarbij geen onderscheid gemaakt naar type woning, behalve kamerverhuur, waarvoor een norm van 0,7 geldt. Uitgaande van 18 zorgappartementen en 4 zorgunits betekent dit een parkeervraag van 53 parkeerplaatsen.

Gezien de kenmerken van het buitengebied vindt de gemeente het wenselijk dat parkeren, ook voor bezoekers, op eigen terrein wordt gefaciliteerd.

In het plangebied worden de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Het terrein biedt hiervoor voldoende ruimte. Hiervoor is een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Het plan sluit hiermee aan op het gemeentelijke beleid.

Het realiseren van voldoende parkeerplaatsen geborgd door in de regels het gemeentelijke 'Parapluplan parkeernormen' van overeenkomstige toepassing te verklaren.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

5.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Voor dit bestemmingsplan kan worden afgezien van een exploitatieplan omdat tussen initiatiefnemer en gemeente een anterieure overeenkomst is afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins geregeld. Ook is er geen noodzaak voor een exploitatieplan vanwege fasering of het stellen van regels etc.

Gezien de aanwezigheid van een exploitatieovereenkomst, de aard van de ontwikkeling en de ervaringen met de betrokken initiatiefnemer is de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten 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. In dit kader wordt het bestemmingsplan voor overleg toegezonden aan betrokken instanties.

6.2 Inspraak

Ten behoeve van dit plan is geen formeel inspraaktraject doorlopen. Wel is er meerdere malen contact geweest tussen de initiatiefnemers en omwonenden over het plan. Ook heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen aanwonende Enkweg bewoners, initiatiefnemers en de gemeente.

6.3 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan heeft het ontwerpbestemmingsplan van 1 oktober 2020 tot en met 11 november 2020 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen op het plan indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Wijze van bestemmen

7.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

7.2 Algemene toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Daarnaast is ten behoeve van de leesbaarheid enige informatie, bijvoorbeeld topografische gegevens, op de verbeelding opgenomen. Deze ondergrond heeft geen juridische status. Deze informatie is weergegeven bij de verklaring.

7.3 Algemene toelichting op de regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin een anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

7.4 Toelichting regels onderhavig bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt de bestemmingsplanregeling van dit plan nader toegelicht. In dit bestemmingsplan komen twee hoofdbestemmingen voor, namelijk 'Bos' en 'Maatschappelijk'. Deze bestemmingen worden nader toegelicht. Ook zal in worden gegaan op de algemene regels van dit plan. Binnen dit bestemmingsplan is voor wat betreft de regeling zo veel mogelijk aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Veegplan Wonen Holten'.

Bos

De gronden met de bestemming "Bos" zijn onder andere bestemd voor bos en beplantingsstroken en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden en bijbehorende voorzieningen zoals infrastructurele voorzie-

ningen en voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is ook het gebruik ten behoeve van parkeer- en verblijfsvoorzieningen mogelijk.

Binnen deze bestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen een maximale hoogte hebben van 3 m. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn overkappingen toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3,5 m. Verder geldt ter plaatse van deze bestemming een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, zoals graaf- of ophoogwerkzaamheden van de bodem of het verwijderen, vellen of beschadigen van houtopstanden.

Maatschappelijk

Deze gronden zijn bestemd voor de realisatie van de bijzondere woonvorm, waaronder verpleging en verzorging en begeleid wonen, al dan niet in samenhang met centrale voorzieningen en met inbegrip van maximaal 18 zorgappartementen en 4 zorgunits. Zowel van het begrip 'bijzondere woonvorm' als van de begrippen 'zorgappartement' en 'zorgunit' zijn definities opgenomen in de begripsbepalingen. Daarnaast is deze bestemming bedoeld voor groenvoorzieningen en water, wegen en paden en voorzieningen van openbaar nut.

De maximale bouwhoogte van de gebouwen is 6,5 m en de maximale goothoogte 3,5 m. Ter plaatse van het gemeenschappelijke gebouw gelden een afwijkende bouw- en goothoogte, van 6,5 respectievelijk 11 m. Dit is op de verbeelding aangegeven.

Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.