



**GEMEENTE**  
**RIJSSEN-HOLTEN**

**Bestemmingsplan**  
**Buitengebied Rijssen,**  
**landgoed De Noetselenberg**

November 2016

Vastgesteld



# Bestemmingsplan

## BUITENGEBIED RIJSSEN, LANDGOED DE NOETSELENBERG

Plan: Buitengebied Rijssen, landgoed De Noetselenberg  
IMRO-idn: NL.IMRO.1742.BPB2015005-0401  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66  
e. info@bjz.nu  
i. www.bjz.nu

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	7
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	8
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM.....	8
1.5	LEESWIJZER .....	10
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>LANDGOED DE NOETSELENBERG EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED.....</b>	<b>11</b>
2.1	LANDGOED DE NOETSELENBERG .....	11
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED .....	12
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>GEWENSTE SITUATIE .....</b>	<b>15</b>
3.1	GEWENSTE SITUATIE.....	15
3.2	BEELDKWALITEITSPARAGRAAF .....	18
3.3	VERKEER EN PARKEREN .....	18
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>19</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	19
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	21
4.3	GEMEENTELIJKE BELEIDSKADERS .....	32
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>38</b>
5.1	GELUID .....	38
5.2	BODEMKWALITEIT.....	39
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	40
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	41
5.5	MILIEUZONERING .....	43
5.6	GEUR .....	45
5.7	ECOLOGIE.....	46
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	49
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>51</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	51
6.2	WATERPARAGRAAF .....	52
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>54</b>
7.1	INLEIDING.....	54
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	54
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	56
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>58</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>59</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	59
9.2	INSPRAAK .....	59
9.3	ZIENSWIJZEN.....	59

<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>60</b>	
BIJLAGE 1	RODE EN GROENE ONTWIKKELINGEN OP LANDGOED DE NOETSELENBERG.....	61
BIJLAGE 2	VERKENNEND, AANVULLEND EN NADER BODEMONDERZOEK NIEUWE WONING .....	62
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK NIEUWE RECREATIEWONINGEN .....	63
BIJLAGE 4	NATUURWAARDENONDERZOEK .....	64
BIJLAGE 5	STANDAARDWATERPARAGRAAF LOCATIE ROBERTSHOEVE.....	65
BIJLAGE 6	GEEN WATERSCHAPSBELANG LOCATIE HOEVE DE ESCH .....	66

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

In het buitengebied van de gemeenten Hellendoorn en Rijssen-Holten ligt aan de flank van de Holterberg landgoed De Noetselenberg. Het landgoed is gelegen op de Sallandse Heuvelrug en heeft een oppervlakte van circa 525 hectare. Op het landgoed bevinden zich twee bebouwde percelen, De Robertshoeve in Rijssen (Ligtenbergerdijk 36) en hoeve De Esch (Ligtenbergerweg 12) in Nijverdal.

Voor de eigenaren van het landgoed wordt het steeds moeilijker om het landgoed in stand te houden en open te houden voor publiek. Dit doordat de belangrijkste inkomsten van landgoederen veelal gehaald worden uit de pachtopbrengsten van de aanwezige gebouwen en landbouwgronden. Deze factoren zijn op het landgoed echter zeer beperkt aanwezig. Om het landgoed op een goede en verantwoorde wijze in stand te kunnen houden en open te kunnen blijven houden voor recreatief medegebruik is het van belang dat gezocht wordt naar nieuwe economische dragers. Na een aanloop van vele jaren is in 2008 hiertoe een overleg geweest tussen de eigenaren en betrokken partijen (gemeenten Hellendoorn en Rijssen-Holten, NP Sallandse Heuvelrug, Regio Twente en provincie Overijssel).

De gewenste toekomstrichting van het landgoed is verwoord en verbeeld in het plan 'Rode en groene ontwikkelingen op landgoed De Noetselenberg'. Het plan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

De ontwikkelingen op het landgoed bestaan uit:

- 1 Het omzetten van de woonbestemming op hoeve De Esch (gem. Hellendoorn) naar een verblijfsrecreatieve bestemming (plattelandappartementen, plattelandskamers of soortgelijke voorziening);
- 2 Het verplaatsen van de woonbestemming (hoeve De Esch) naar een locatie aan de Hooiweg nabij de Robertshoeve (gem. Rijssen-Holten), voor de bouw van een nieuw woonhuis van maximaal 750 m<sup>3</sup> middels erfpacht.
- 3 Het vervangen van de huidige recreatiewoning nabij de Robertshoeve door twee geschakelde recreatiewoningen van samen maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- 4 Het realiseren van een lokaal steunpunt, in de vorm van een aan de padenstructuur gekoppelde parkeervoorziening, nabij de Robertshoeve ten behoeve van de recreatieve functie van het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug;
- 5 Het aanleggen van een nieuwe mountainbike- en ruiterroute;
- 6 Het treffen van diverse landschappelijke maatregelen ter verhoging van de kwaliteit van het landgoed.

Door exploitatie van de recreatieve functies en het in erfpacht uitgeven van de nieuwe woning wordt er voor het landgoed een stabiele inkomensstroom gegenereerd waarmee de openstelling, het beheer en instandhouding voor de toekomst van het landgoed op de lange termijn geborgd zijn.

De voorgenomen ontwikkelingen (1 tot en met 3) zijn niet in overeenstemming van de geldende bestemmingsplan van de gemeenten Hellendoorn en Rijssen-Holten. Een herziening van de bestemmingsplannen is noodzakelijk. Het is niet mogelijk om alle planologische kaders in één bestemmingsplan te vervatten aangezien er sprake is van een project in twee verschillende gemeenten. In voorliggend geval wordt dan ook voor elke gemeente een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Wel is vanwege de grote samenhang van de ontwikkelingen deze toelichting voor de gehele ontwikkeling opgesteld. Inhoudende dat de inhoud van de toelichtingen identiek aan elkaar zijn, met uitzondering van het voorblad, de plannaam en imro-code. De regels en verbeelding zijn per gemeente opgesteld en in overeenstemming met de bestemmingsplansystematiek van de betreffende gemeente.

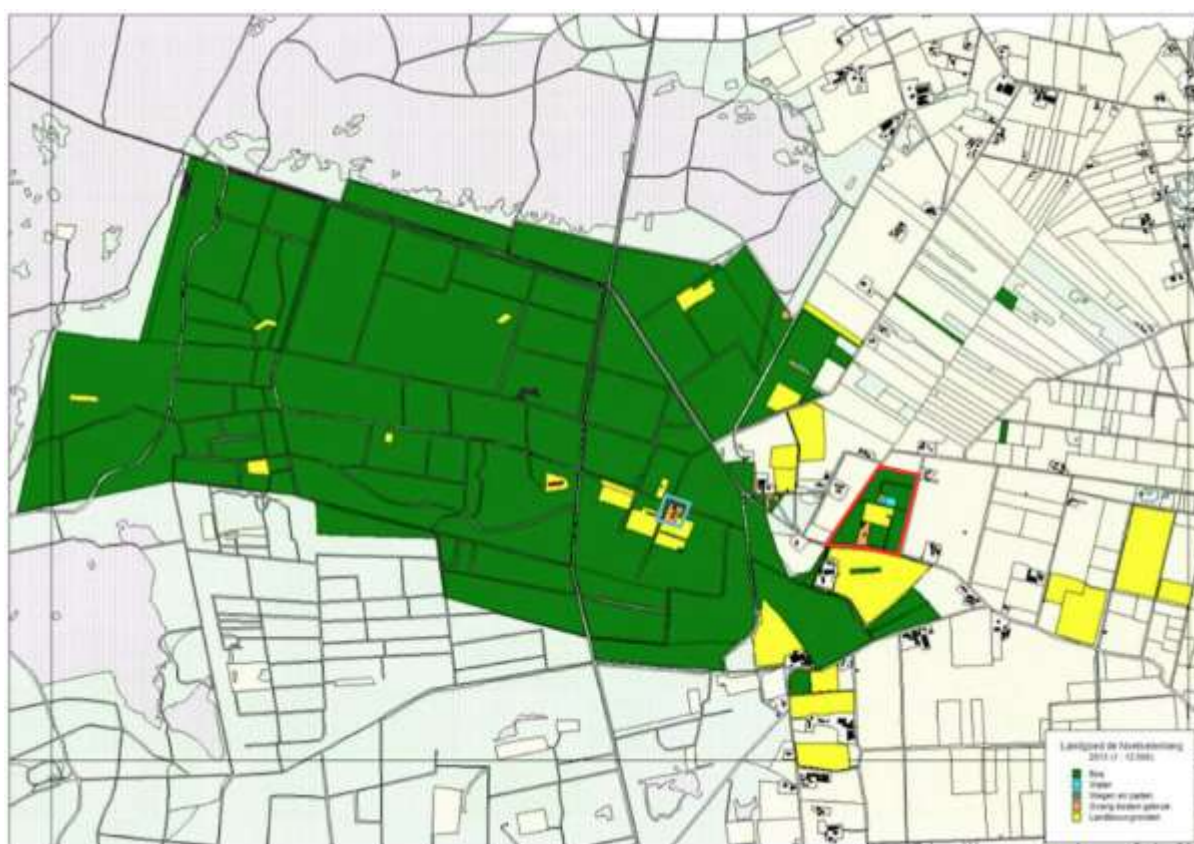
In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

De Robertshoeve omvat feitelijk uitsluitend het bestaande erf aan de Ligtenbergerdijk 36. Ter voorkoming van onduidelijkheid wordt in deze toelichting gesproken over locatie De Robertshoeve. Hiermee wordt bedoeld het bestaande erf alsmede de bijbehorende naastgelegen percelen waar de ontwikkelingen zullen plaatsvinden.

Opgemerkt wordt dat in 2013 een omgevingsvergunning (kenmerk 1742-HZ\_WABO-130290) is verleend voor het realiseren van een werkschuur en het verplaatsen van een kapschuur op de Robertshoeve, ten behoeve van het beter kunnen beheren van het landgoed. Deze vergunning is doorvertaald in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan in de gemeente Rijssen-Holtten. Gelet op het feit dat het gaat om een bestaande vergunde voorziening wordt hier in de toelichting geen verdere aandacht aan besteedt.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Landgoed De Noetselenberg ligt in het buitengebied ten westen van de kernen Nijverdal en Rijssen. Het plangebied bestaat uit twee delen, waarvan één is gelegen in de gemeente Hellendoorn en de ander in de gemeente Rijssen-Holtten. In figuur 1.1 zijn de gronden die onderdeel uitmaken van het landgoed aangegeven. De begrenzing van het plangebied en de gemeentegrens is in figuur 1.2 globaal aangegeven. De locaties de Robertshoeve en hoeve De Esch zijn respectievelijk aangegeven met de rode en blauwe omlijning. De locaties van de te bouwen woning en de geschakelde recreatiewoningen zijn indicatief aangegeven met de paarse en oranje omlijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1.1 Gronden die onderdeel uitmaken van landgoed De Noetselenberg



Figuur 1.2 Indicatieve begrenzing van het plangebied (Bron: OpenTopo)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen, landgoed De Noetselenberg” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (imro-idn: NL.IMRO.1742.BPB2015005-0401) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlage).

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

### 1.4 Huidige planologische regiem

#### 1.4.1 Locatie Robertshoeve

Deze locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen - Holten”. Dit bestemmingsplan is op 1 november 2012 door de raad van de gemeente Rijssen - Holten vastgesteld.

Figuur 1.3 bevat een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan. De locatie van de nieuwe woning en de geschakelde recreatiewoningen zijn respectievelijk met de paarse en oranje omlijning indicatief aangegeven. Voor de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.





Figuur 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Buitengebied Rijssen –Holten" (Bron: Gemeente Rijssen-Holten)

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de locatie als volgt bestemd:

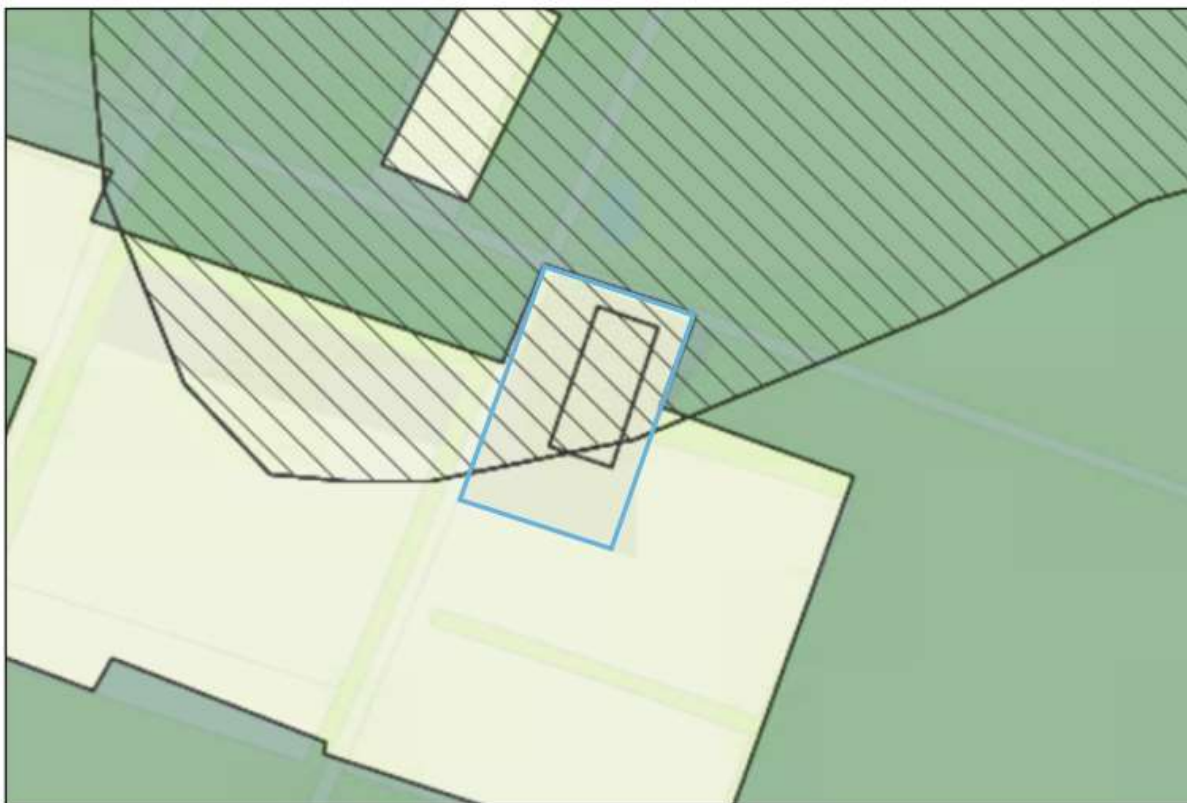
- Bestemmingen: Agrarisch met waarden – Landschap, Bos, Recreatie – Recreatiewoning, Wonen.
- Dubbelbestemmingen: Waarde – EHS, Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog.
- Gebiedsaanduidingen: Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied, Reconstructiewetzone – verwevingsgebied.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn gepland ter plaatse van de bestemming 'Bos'. Het realiseren van een woning en twee geschakelde recreatiewoningen binnen deze bestemming is, vanwege het ontbreken van de gebruiks- en bouw mogelijkheden, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is vereist. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders.

Opgemerkt wordt dat de lichtblauwe omlijning de reeds verleende omgevingsvergunning (kenmerk 1742-HZ\_WABO-130290) uit 2013 betreft. Deze vergunning voorzag in het realiseren van een werkschuur en het verplaatsen van een kapschuur. Deze vergunning is doorvertaald in het bestemmingsplan in de gemeente Rijssen-Holten.

#### 1.4.2 Locatie hoeve De Esch

Deze locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Hellendoorn. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 april 2009. Een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan is opgenomen in figuur 1.4.



Figuur 1.4 Uitsnede bestemmingsplan locatie hoeve De Esch (Bron: Ruimtelijkeplannen)

Op basis van dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming “Agrarisch met waarden” met bouwvlak. In verband met eventueel te verwachten archeologische waarden is aan deze gronden ook de dubbelbestemming “Waarde – Archeologische verwachtingswaarde” toegekend.

Het realiseren van verblijfsrecreatieve voorzieningen ter plaatse is niet in overeenstemming met de huidige bouw- en gebruiksregels opgenomen in de bestemming “Agrarisch met waarden”. Een herziening van het bestemmingsplan is vereist. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het landgoed en wordt tevens een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

## HOOFDSTUK 2 LANDGOED DE NOETSELENBERG EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

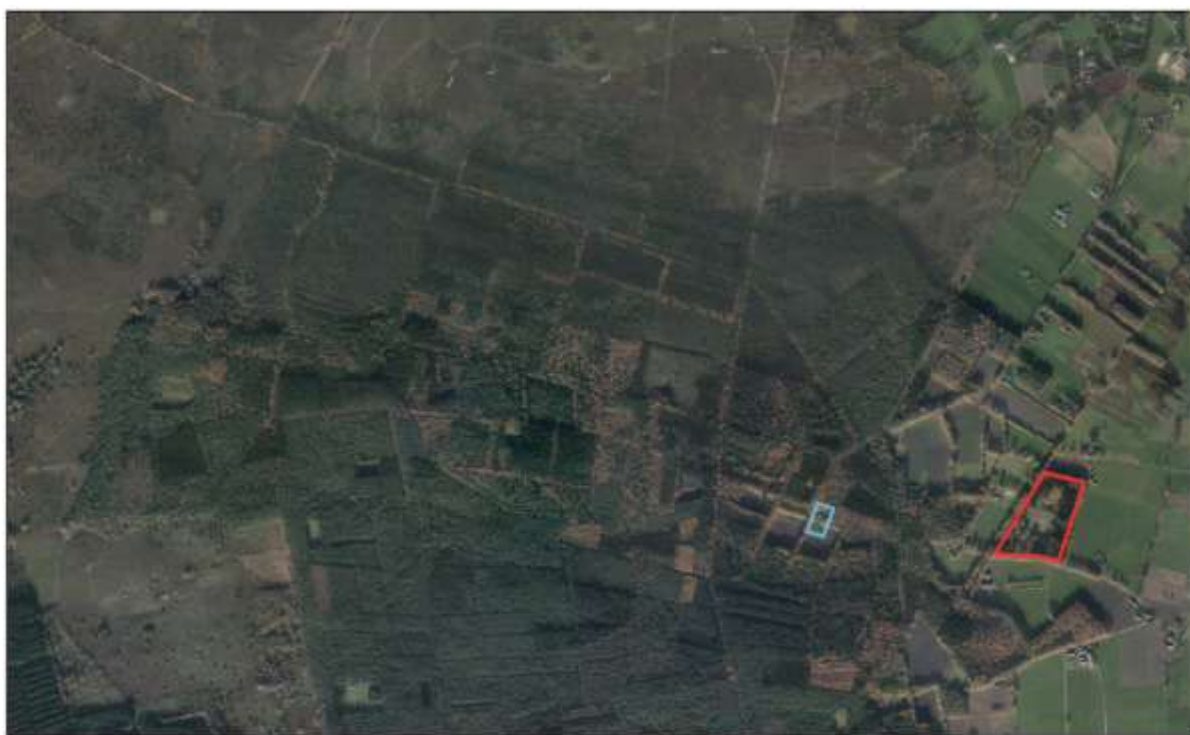
### 2.1 Landgoed De Noetselenberg

De Noetselenberg maakt samen met de Eelerberg, de Holterberg en de Sprengenberg deel uit van het stuwwallencomplex de Sallandse Heuvelrug. Van de 5.100 hectare is zo'n 2.740 hectare bestempeld als nationaal park. Het landgoed maakt geen onderdeel uit van het nationaal park.

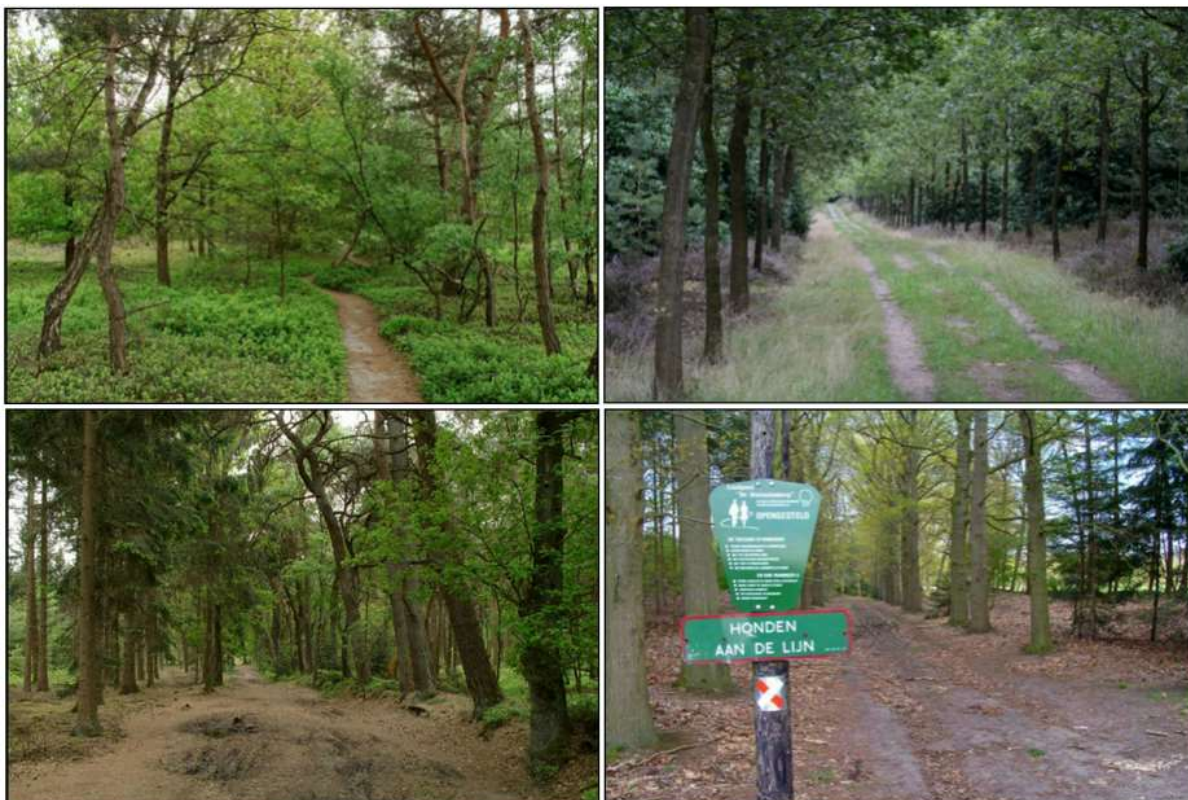
Nationaal Park 'Noetselenberg' is 525 hectare groot en bestaat grotendeels (483 hectare) uit (naald)bos. De overige gronden zijn landbouwgronden. Het bos is aangelegd als productiebos en wordt in toenemende mate geïntegreerd beheerd; de productiefunctie en de ecologische en recreatieve functies bestaan naast elkaar. Bij de Noetselenberg behoorden oorspronkelijk een vijftal boerderijen, de Esch, 'n Toef, 'n Paal ('n Poal), Hoeve de Noetselenberg en de Robertshoeve. De Esch, gelegen op het erf hoeve De Esch, betreft de oudste boerderij en is gelegen middenin het bosgebied van het landgoed (bron: Landgoederen in Overijssel).

De boerderijen 'n Toef en 'n Paal zijn in de vroege jaren wegens omstandigheden verkocht. Tegenwoordig maken uitsluitend de boerderijen De Esch en de Robertshoeve nog onderdeel uit van het landgoed.

In figuur 2.1 en figuur 2.2 zijn respectievelijk een luchtfoto en foto's van het landgoed opgenomen.



Figuur 2.1 Luchtfoto landgoed De Noetselenberg en omgeving (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 2.2 Foto's landgoed De Noetselenberg

## 2.2 Huidige situatie plangebied

### 2.2.1 Locatie Robertshoeve

De directe omgeving van de Robertshoeve kenmerkt zich door een menging van functies. In het gebied ten noorden en westen van de locatie zijn veelal woonpercelen aanwezig. Deze erven liggen veelal verspreid in het oude hoevenlandschap. In het gebied ten oosten en zuiden van de locatie vormt agrarische bedrijvigheid de hoofdfunctie. Hier komen in ondergeschikte mate verspreid liggende woonpercelen voor.

De locatie wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door infrastructuur, te weten respectievelijk de Hooiweg en de Ligtenbergerdijk. Aan de overige zijden wordt de locatie omgeven door agrarische cultuurgronden.

De locatie kenmerkt zich door een bestaand erf (Robertshoeve, Ligtenbergerdijk 36) omzoomd door bos met in het midden een open gebied voor agrarisch doeleinden en een waterpartij. Op het erf zijn een woonboerderij, een kapschuur en een beheerschuur aanwezig. Het gaat om bebouwing welke in goede bouwkundige staat verkeert en in gebruik is ten behoeve van landgoedbeheer.

Op een perceel bouwland, ten noordoosten van het bestaande erf, is een recreatiewoning gesitueerd. Deze bungalow wordt door de in totaal 8 eigenaren van het landgoed gebruikt tijdens hun verblijf op het landgoed. De bungalow verkeert echter in erbarmelijke staat en vervanging op kortere termijn is noodzakelijk.

De gronden ter plaatse van de nieuwe woning en recreatiewoningen zijn in de huidige situatie grotendeels ingericht als naaldbos.

In figuur 2.3 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen. Op de luchtfoto is het bestaande erf (blauw), de bestaande recreatiewoning (groen) en de indicatieve locaties van de nieuwe woning (paars) en de twee geschakelde recreatiewoningen (oranje) aangegeven. Figuur 2.4 omvat een tweetal foto's van de bestaande recreatiewoning.



Figuur 2.3 Huidige situatie locatie Robertshoeve (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 2.4 Foto's bestaande recreatiewoning

### 2.2.2 Locatie hoeve De Esch

Te midden van de uitgestrekte bosgebieden en omgeven door een aantal percelen landbouwgrond (4 hectare), ligt aan de Ligtenbergerweg 12 hoeve De Esch. Het betreft een vrijwel onaangetast traditioneel boerenerf (ensemble) met daarop boerderij de Esch (gemeentelijk monument), een kookhuisje, een veeschuur en een kapschuur. Daarnaast bevindt zich, buiten het plangebied, ten noordwesten van het erf een karakteristiek kippenhok en op een perceel ten zuiden van het erf is een veldschuur gesitueerd. In figuur 2.5 is het een en ander weergegeven.



Figuur 2.5 Huidige situatie locatie hoeve De Esch (Bron: Provincie Overijssel)

Op het erf vinden geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats en er is geen milieuvergunning meer aanwezig. De voormalige boerderij wordt nog wel bewoond en de veldschuur wordt gebruikt ten behoeve van het drogen van hout. In figuur 2.6 zijn foto's opgenomen van de boerderij en het kookhuisje.



Figuur 2.6 Foto's huidige situatie (Links: voormalige bedrijfswoning Rechts: kookhuisje)

## HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

### 3.1 Gewenste situatie

Het landgoed (525 hectare) is, conform de voorwaarden van de Natuurschoonwet 1928, vrijwel geheel opengesteld voor het publiek en er is ruim 23 kilometer aan opengestelde paden en wegen aanwezig.

De eigenaren hebben de wens uitgesproken om het landgoed “toekomstvast” te maken en daartoe is het noodzakelijk dat een aantal nieuwe economische dragers aan het landgoed wordt toegevoegd. Nieuwe “rode functies” (nieuwe bebouwing die een stabiele inkomstenstroom voor het landgoed vormt) en de herbestemming van bestaand “rood” bieden de meest solide basis voor een toekomstbestendig landgoed.

De gewenste toekomstrichting van het landgoed is verwoord en verbeeld in het plan ‘Rode en groene ontwikkelingen op landgoed De Noetselenberg’. Het plan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

#### 3.1.1 Rode ontwikkelingen

Initiatiefnemers zijn voornemens onderstaande “rode” ontwikkelingen op het landgoed te realiseren:

1. De woonfunctie van hoeve De Esch (Ligtenbergerweg 12 te Nijverdal) omzetten naar een recreatieve verblijfsfunctie;
2. Het realiseren van een nieuwe woonfunctie aan de Hooiweg (Robertshoeve) ten behoeve van uitgifte in erfpacht;
3. Het vervangen van de huidige recreatiewoning op locatie de Robertshoeve door twee geschakelde recreatiewoningen;

##### Ad. 1 Hoeve De Esch

In het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hellendoorn heeft hoeve De Esch een agrarische bestemming, maar gezien het feitelijke (woon)gebruik van de afgelopen jaren, de beperkte opstallen, het ontbreken van alle noodzakelijke vergunningen, de situering in de EHS en de ligging nabij Natura 2000 gebied dient het geheel als een woonlocatie te worden beschouwd.

De eigenaren van het landgoed zijn, in samenspraak met gemeente en provincie, voornemens om hoeve De Esch een recreatieve verblijfsfunctie te geven, waarbij het karakter en samenstelling van het erf gehandhaafd blijven. De bestaande boerderij, de veeschuur en het kookhuisje zullen worden verbouwd tot verblijfsaccommodaties. Het zal gaan om bijzondere accommodaties met een landelijk karakter en kan worden vergeleken met plattelandsappartementen en -kamers. Op het erf zullen circa 25 slaapplekken worden gerealiseerd. Het voornemen is om de kapschuur, welke niet karakteristiek is en in matige bouwkundige staat verkeert, op termijn te vervangen door een kapschuur van eenzelfde oppervlakte. Deze schuur zal dienst gaan doen als overdekte parkeervoorziening zodat de auto's aan het zicht worden onttrokken. Met deze ontwikkeling is in het bestemmingsplan rekening gehouden.

##### Ad. 2 Nieuwe woonlocatie Hooiweg

Om het landgoed toekomstvaster te maken is een stabiele inkomstenbron in de vorm van erfpacht gewenst. Om de investering voor het landgoed beperkt te houden wordt er gekozen voor een constructie waarbij een erfpachter de woning realiseert.

In overleg met de gemeente Rijssen-Holten, Cundall Landschapsadvies en Het Oversticht en de provincie Overijssel is geselecteerd voor een locatie aan Hooiweg, nabij het bestaande erf De Robertshoeve. In het naaldbos aldaar. Dit naaldbos heeft zeer beperkte ecologische waarden en door stormschade uit het verleden

is reeds een open plek aanwezig, daar zou een nieuw woonhuis van maximaal 750 m<sup>3</sup> kunnen worden gerealiseerd. In paragraaf 3.2 is een beeldkwaliteitsparagraaf voor deze woning opgenomen.

Opgemerkt wordt dat de gronden van de nieuwe woning wel onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (ook wel tegenwoordig Natuur Netwerk Nederland genoemd).

#### Ad. 3 Twee geschakelde recreatiewoningen achter het bestaande erf de Robertshoeve

Zoals reeds beschreven verkeert de recreatiewoning, gesitueerd ten noordoosten van het bestaande erf de Robertshoeve, in erbarmelijke staat. Deze recreatiewoning zal worden gesloopt. Het landgoed heeft acht eigenaren en daardoor is de wens ontstaan om twee geschakelde recreatiewoningen te realiseren, zodat meerdere eigenaren tegelijkertijd op het landgoed kunnen verblijven. Daarnaast ontstaat de mogelijkheid om de recreatiewoningen desgewenst periodiek te verhuren aan derden om extra inkomsten voor het landgoed te genereren.

De bestaande recreatiebungalow wordt aan drie zijden omringd door agrarisch bouwland. Om het verblijf in de te realiseren geschakelde recreatiewoningen aantrekkelijker te maken wordt het bouwblok circa 50 meter noordoostelijk te verschuiven, min of meer op de bosrand naar de aanwezige waterpartij. De betreffende gronden maken onderdeel uit van de EHS.

Voor de recreatiewoningen geldt dat de inhoudsmaat met bijbehorende bouwwerken, overeenkomstig het principebesluit, in totaal niet meer mag bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.

### **3.1.2 Groene ontwikkelingen**

De ontwikkelingen vinden plaats op een landgoed. Gelet op de huidige inrichting en functie van het gebied is het treffen van landschapsmaatregelen in het kader van basisinspanning niet noodzakelijk. Wel dient er compensatie plaats te vinden in verband met de situering van de nieuwe woning en de twee recreatiewoningen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing. Hierna wordt op beide aspecten nader ingegaan. Voor meer informatie over de maatregelen die worden getroffen wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

#### *EHS compensatie*

Als gevolg van voorgenoemde rode ontwikkelingen binnen de EHS dient oppervlaktecompensatie plaats te vinden. De oppervlakte van het perceel waarop het nieuw te bouwen woonhuis wordt gesitueerd bedraagt 1.000 m<sup>2</sup> en voor de situering van de geschakelde recreatiewoningen is een oppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup> (2 keer 600 m<sup>2</sup>) benodigd, waardoor er in totaliteit 3.200 m<sup>2</sup> aan landbouwgrond naar natuurgebied dient te worden omgevormd. Voor de compensatie worden twee percelen landbouwgrond ingezet, met een totale oppervlakte van 3.825 m<sup>2</sup>. De percelen zijn op onderstaand figuur aangegeven.





Figuur 3.1 EHS-compensatie

### Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

In voorliggend geval worden de nieuwe functies gerealiseerd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Er is een berekening uitgevoerd waarin de meerwaarde van de nieuwe bestemmingen is bepaald en wat er moet worden geïnvesteerd in de groene omgeving. Voor de volledige berekening wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

Volgens de rekenmethodiek van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving dient er door de eigenaren minimaal een bedrag van € 119.600,- als kwaliteitsbijdrage in het landgoed te worden geïnvesteerd. Dit bedrag wordt geïnvesteerd in:

- Het aanleggen van een groene parkeerplaats met een tiental parkeervakken nabij het steunpunt Nationaal Park Sallandse Heuvelrug. Bij deze voorziening wordt een informatiebord geplaatst over het nationaal park en het landgoed;
- Het aanleggen van een mountainbike- en ruiterroute ter vergroting van de beleefbaarheid van het landgoed;
- Het investeren in oudschalige landbouw (bijv. rogge of tarwe) nabij het erf hoeve De Esch;
- Het revitaliseren van het groen ter plaatse van hoeve De Esch. De boomgaard vertoont tekenen van 'slijtage'. Diverse fruitbomen zijn in de loop van de jaren verdwenen en van de resterende fruitbomen verkeert een aantal bomen in kwijnende staat. Door verjonging en onderhoud kan het authentieke beeld worden hersteld;
- Op het landgoed ligt een voormalige grindgroeve. Deze groeve is reeds decennialang niet meer in gebruik, maar nog wel als zodanig herkenbaar in het landschap. Het voornemen bestaat om de gegroeide opslag en bomen te verwijderen om zodoende de groeve weer zichtbaar te maken. Bij de groeve zal een informatievoorziening worden geplaatst met informatie over andere de historie van de groeve en de bodembouw;

- Het herstellen van de Markepaal zoals deze aanwezig was ten tijde van de middeleeuwen. Hiermee worden de historische begrenzing van de marken weer zichtbaar;
- Behoud en herstel waardevolle bomenrij/eikenlaan aan de oostzijde van het landgoed, nabij de Ligtenbergerweg;
- Bijdrage aan de schaapskudde Sallandse Heuvelrug;

De groene ontwikkelingen vergen de komende tien jaar een investering van € 135.980,=, hetgeen betekent dat de waardevermeerdering als gevolg van de rode ontwikkelingen ruimschoots wordt gecompenseerd. Hiermee is sprake van een goede "balans" tussen de geboden ontwikkelingsruimte en de investeringen in de groene omgeving.

## 3.2 Beeldkwaliteitsparagraaf

Deze beeldkwaliteitsparagraaf betreft een aanvulling van danwel vervanging (bij strijdigheid) op de welstandscriteria uit de geldende welstandsnota Rijssen-Holten.

Voor de woning aan de Hooiweg is gekozen voor de formule "boswonen", waarbij wordt gedacht aan:

- Het bestaande bos is leidend voor de situering van de woning, bomenkap wordt tot een minimum beperkt;
- Inpassing van de opstallen in het omliggende bosgebied door toepassing van natuurlijke materialen, zoals bijvoorbeeld grasdaken en onbehandeld hout;
- Houtbouw en waar mogelijk hout afkomstig van landgoed De Noetselenberg gebruiken;
- Energieneutraal bouwen, toepassing van zonnecollectoren, warmtepomp, warmteterugwinsysteem, hemelwaterinstallatie, wandverwarming etc.;
- Erf en tuin op natuurlijke wijze ingericht en een naadloze overloop in het omliggende bosgebied;

## 3.3 Verkeer en parkeren

### 3.3.1 Verkeer

Als gevolg van de ontwikkelingen zal het aantal verkeersbewegingen op de Ligtenbergerdijk (recreatiewoningen), de Hooiweg (woning) en de Ligtenbergerweg (verblijfsaccommodaties) in beperkte mate toenemen. De hiervoor genoemde wegen zullen de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, gelet op de (zeer) lage verkeerintensiteit op deze wegen, eenvoudig en veilig af kunnen wikkelen. Uitsluitend wordt er ten behoeve van de nieuwe woning een nieuwe in- en uitrit op de Hooiweg gerealiseerd. De overige functies maken gebruik van de bestaande in- en uitritten. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkelingen.

### 3.3.2 Parkeren

In voorliggend geval zijn alle locaties van ruim voldoende omvang om te voorzien in parkeren op eigen terrein.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

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

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

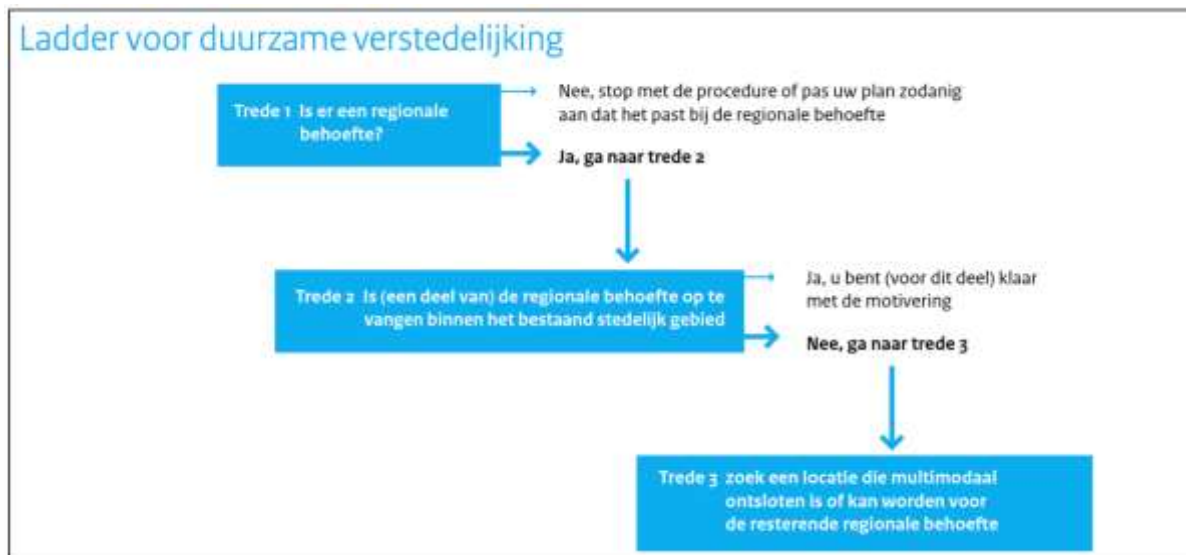
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

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

#### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in figuur 4.1 genoemde begrippen 'regionale behoefte' en 'bestaand stedelijk gebied'.

#### 2.1 Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als "regionale behoefte" zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

#### 2.2 Bestaand stedelijk gebied.

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: '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'.

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie.

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe "stedelijke ontwikkelingen" mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn 'Ladderplichtig'. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien

er wel sprake is van een (geringe) toename van bouwmogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

#### De Robertshoeve

Op het realiseren van woningen is onder meer de uitspraak van 18 december 2013 van de RvS (201302867/1/R4) van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van zes woningen (waarvan 3 opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid) niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Op dit onderdeel is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van het realiseren van één nieuwe woning en twee recreatiewoningen. Opgemerkt wordt dat per saldo, aangezien het wooncontingent van hoeve De Esch wordt wegbestemd, geen sprake is van het toevoegen van nieuwe woningen.

#### Hoeve De Esch

Op deze locatie gaat het om het intern verbouwen van bestaande gebouwen tot verblijfsaccommodaties. Er is dan ook sprake van functiewijziging en van het realiseren van nieuwe gebouwen met accommodaties is geen sprake.

Gelet op het feit dat:

- er geen sprake is van extra beslag op de ruimte;
- er geen sprake is van het toevoegen van een woning;
- er sprake is van een planologische wijziging die ten opzichte van de huidige toegestane functie geen extra milieueffecten op de omgeving met zich meebrengt;
- er sprake is van een ontwikkeling, die in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar is;

kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

#### Conclusie:

Er is geen sprake van strijd met het rijksbeleid.

## **4.2 Provinciaal beleid**

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

### **4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel**

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;

- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde ‘SER-ladder’; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma’s en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

#### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

##### 4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. ‘SER-ladder’ gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

##### 4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

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

#### 4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

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

Figuur 4.2 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

##### 4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Uit de afweging in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' blijkt dat met name artikel 2.1.4 (Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5, lid 1 (Ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.1.6, lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving), artikel 2.7.3A en 2.7.4. (Beschermingsregime EHS-bestaand en afwijkingmogelijkheden), artikel 2.12.2 (nieuwe recreatiewoningen) en artikel 2.12.3 (uitsluiten permanente bewoning recreatiewoningen/-verblijven) van de Omgevingsverordening Overijssel in dit kader van belang zijn. In de volgende paragraaf wordt het realiseren van de woning aan de Hooiweg getoetst aan de gemeentelijke woonvisie, welke tevens is regionaal verband is afgestemd. Hierna wordt op de van toepassing zijnde artikelen ingegaan.

##### **Artikel 2.1.4: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**

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

1. dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;

2. dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

#### *Toetsing van het initiatief artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot realisatie van een reguliere woning en een twee geschakelde recreatiewoningen. Daarnaast wordt de locatie hoeve de Esch herbestemd ten behoeve van recreatieve verblijfsvoorzieningen. Zoals beschreven in hoofdstuk 2 zijn er in de huidige situatie weinig 'rode' functies op het landgoed aanwezig. De bestaande bebouwing is reeds functioneel in gebruik en het benutten van bestaande bebouwing in de omgeving is vanuit het oogpunt van het beheer van het landgoed niet wenselijk. Gezien het vorenstaande wordt dan ook geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

#### **Artikel 2.1.5, lid 1: Ruimtelijke kwaliteit**

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

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel*

In verband met de voorgenomen ontwikkelingen is een plan opgesteld waarbij in wordt gegaan op de rode en groene ontwikkelingen op het landgoed. In hoofdstuk 3 is dit plan reeds toegelicht. Korthedshalve wordt hier naar verwezen. De beplantingskeuze en de locatie van de aanplant is mede gebaseerd op de geldende gebiedskenmerken. De voorgenomen groene ontwikkelingen brengen met zich mee dat de ruimtelijke kwaliteit op het landgoed zal worden verbeterd. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### **Artikel 2.1.6, lid 1 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving**

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

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel*

De nieuwe 'rode' functies worden gerealiseerd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Er is een plan opgesteld waarbij uitgebreid wordt ingegaan op de geplande rode en groene ontwikkelingen en het aspect KGO. Het plan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Volgens de rekenmethodiek behorend bij de KGO dient er door de eigenaren minimaal een bedrag van € 119.600,= als kwaliteitsbijdrage in het landgoed te worden geïnvesteerd. De groene ontwikkelingen vergen de komende tien jaar een investering van € 135.980,=, hetgeen betekent dat de waardevermeerdering als gevolg van de rode ontwikkelingen ruimschoots wordt gecompenseerd en dat het "balans" tussen rood en groen doorslaat ten gunste van de groene ontwikkelingen.

#### **Artikel 2.7.3A Beschermingsregime EHS-bestaand**

1. Het beschermingsregime voor gebieden die op de kaart als bedoeld in artikel 2.7.2 zijn aangeduid als gebiedscategorie 'Bestaand' wordt vastgelegd in een bestemmingsplan of in beheersverordening.



2. Gebieden die op de kaart als bedoeld in artikel 2.7.2 zijn aangeduid als 'Bestaand' moeten een bestemming krijgen die uitsluitend is gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden.
3. –
4. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden die op de kaart als bedoeld in artikel 2.7.2 zijn aangeduid als EHS wijzen geen bestemmingen aan of stellen geen regels die activiteiten mogelijk maken die leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden.
5. De verplichtingen die voortvloeien uit lid 2 tot en met 4 houden in ieder geval in: behoud van areaal, kwaliteit en samenhang van de betrokken gebieden.
6. GS kunnen nadere regels stellen aan de toelichting c.q. onderbouwing van bestemmingsplannen en beheersverordeningen die betrekking hebben op gronden die vallen binnen de EHS en waaruit moet blijken op basis van welke gegevens, waarderingen en afwegingen tot vaststelling is besloten.
7. De verplichtingen die voortvloeien uit voorgaande leden zijn van overeenkomstige toepassing op omgevingsvergunningen, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 30 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken.
8. –
9. De verplichting op grond van lid 2 en 3 van dit artikel om een passende bestemming toe te kennen geldt niet voor bestaande functies waarvoor het bestemmingsplan dat geldt op het moment van inwerkingtreding van dit artikel, ontwikkelingsmogelijkheden toekent voor wat betreft bouwen en het aanbrengen van terreinverhardingen.

#### Artikel 2.7.4 Afwijkingsmogelijkheden

1. De gemeenteraad is bevoegd om bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor relatief grootschalige ontwikkelingen of een combinatie van ingrepen binnen de EHS af te wijken van het beschermingsregime zoals vastgelegd in artikel 2.7.3 mits is aangetoond en verzekerd dat:
  - a. er sprake is van redenen van groot openbaar belang,
  - b. er geen reële alternatieven zijn,
  - c. voor zover de negatieve effecten ten gevolge van de beoogde activiteit niet kunnen worden voorkomen, deze zo beperkt mogelijk worden gehouden,
  - d. overblijvende optredende schade of negatieve effecten op een toereikende maar tenminste op een gelijkwaardige wijze worden gecompenseerd. Het besluit hiertoe dient tegelijk genomen te worden met het besluit tot wijziging van de bestemming of de regels ter zake het gebruik van de grond.
2. Voor de onderbouwing van het bepaalde in lid 1 sub c en d wordt een compensatieplan vastgesteld.
3. De gemeenteraad is bevoegd om bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor relatief kleinschalige ontwikkelingen binnen de EHS af te wijken van het beschermingsregime zoals vastgelegd in artikel 2.7.3 mits is aangetoond en verzekerd dat deze wijziging:
  - a. de wezenlijke kenmerken en waarden slechts in beperkte mate aantast,
  - b. per saldo gepaard gaat met een versterking van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS, of een vergroting van de oppervlakte van de EHS,
  - c. plaatsvindt na een zorgvuldige afweging van alternatieve locaties.
4. Wanneer het bestemmingsplan waarvoor een afwijking is toegepast als bedoeld in het eerste en derde lid onherroepelijk is geworden, doen burgemeester en wethouders hiervan melding bij Gedeputeerde Staten.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.7.3A en 2.7.4 van de Omgevingsverordening Overijssel*

De gewenste locaties voor de nieuwe woning en de twee geschakelde recreatiewoningen zijn binnen de EHS gelegen. Het gaat om kleinschalige ontwikkelingen waardoor er gebruik kan worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid opgenomen in artikel 2.7.4 onder 3. Hierna wordt puntsgewijs getoetst aan de voorwaarden:

- a. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een open plek in het bos ontstaan door stormschade in het verleden. Deze plek heeft, mede gelet op de aanwezige exoten ter plaatse, een zeer beperkte ecologische waarde. Deze locatie is dan ook (het meest) geschikt voor het nieuwe woonhuis. Het zal niet gaan om een reguliere woonkavel, maar om een 'boswoning'. Het bestaande bos is leidend voor de situering van de woning, bomenkap wordt tot een minimum beperkt. De recreatiewoningen worden ook gerealiseerd op een locatie waar op dit moment sprake is van beperkte ecologische waarde. Ter plaatse is geen waardevol groen aanwezig en bij de realisatie van de recreatiewoningen is ook hier het landschap leidend. Van een onevenredige aantasting van de kenmerken en waarden van de EHS ter plaatse is dan ook geen sprake.
- b. Als gevolg van voorgenoemde rode ontwikkelingen binnen de EHS dient oppervlaktecompensatie plaats te vinden. In hoofdstuk 3 is hier reeds op ingegaan. De oppervlakte van het perceel waarop het nieuw te bouwen woonhuis wordt gesitueerd bedraagt 2.000 m<sup>2</sup> en voor de situering van de geschakelde recreatiewoningen is een oppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup> (2 keer 600 m<sup>2</sup>) benodigd, waardoor er in totaliteit 3.200 m<sup>2</sup> aan landbouwgrond naar natuurgebied dient te worden omgevormd. Voor de compensatie worden twee percelen landbouwgrond ingezet, met een totale oppervlakte van 3.825 m<sup>2</sup>. Aan de compensatievereiste wordt in dit geval voldaan.
- c. De uiteindelijke locaties voor de woning en recreatiewoningen zijn tot stand gekomen na overleg tussen de provincie Overijssel, gemeente Rijssen-Holtten, de landschapsadviseur van de initiatiefnemers, de initiatiefnemers zelf en Het Oversticht.

Gelet op de wijze waarop rekening is gehouden met de EHS en het doel van de ontwikkeling (nieuwe economische dragers voor het landgoed) kan op basis van artikel 2.7.4. onder 3 worden afgeweken van de regels ten aanzien van de EHS.

#### **Artikel 2.12.2 Nieuwe recreatiewoningen**

1. Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien uitsluitend in de bouw van nieuwe recreatiewoningen indien en voor zover het betreft:
  - a. de nieuwbouw van een complex van recreatiewoningen waarvan het recreatieve gebruik door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd en tevens sprake is van een innovatief concept dan wel een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen waarvan de bouw van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt;
  - b. de locaties voor verblijfsrecreatie die als zodanig zijn aangegeven op kaart Recreatie nr. 09295051, waarbij geldt dat op locaties aangeduid met \* alleen kleinschalige complexen zijn toegestaan, mits door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie verzekerd is dat er sprake zal zijn van recreatief gebruik.
2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op recreatiewoningen die worden gerealiseerd in het kader van de kwaliteitsimpuls Groene omgeving, voor zover deze recreatiewoningen voldoen aan de eis van op de verhuurgerichte, bedrijfsmatige exploitatie.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.12.2 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Het plan voorziet in het realiseren van twee geschakelde recreatiewoningen ter vervanging van de sterk vervallen recreatiewoning. Deze recreatiewoningen worden mogelijk gemaakt op basis van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De recreatiewoningen zullen worden aangewend ten behoeve van de eigenaren van het landgoed, maar zullen ook periodiek bedrijfsmatig worden verhuurd om zodoende financiële middelen te genereren ten behoeve van de instandhouding van het landgoed. Er wordt voldaan aan hetgeen bepaald in artikel 2.12.2 van de omgevingsverordening.

#### **Artikel 2.12.3 (uitsluiten permanente bewoning van recreatiewoningen en –verblijven)**

- a. De regels van bestemmingsplannen sluiten permanente bewoning van recreatiewoningen en recreatieverblijven uit.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.12.3 van de Omgevingsverordening Overijssel*

In de algemene gebruiksregels opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels van het bestemmingsplan wordt permanente bewoning van recreatiewoningen en –verblijven uitgesloten. Hiermee is het bestemmingsplan in overeenstemming met het bepaalde in artikel 2.12.3.

Voor het overige zijn er in het kader van de “generieke beleidskeuzes” geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

#### *4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven*

Locatie de Roberthoeve is gelegen in het ontwikkelingsperspectief “Zone Ondernemen met natuur en water – Ecologische hoofdstructuur. Voor locatie hoeve De Esch is ontwikkelingsperspectief “Zone Ondernemen met natuur en water – overige gebieden buiten de EHS” van toepassing.

##### **“Zone Ondernemen met natuur en water – Ecologische hoofdstructuur”**

Ruimte voor ontwikkeling van natuur in de vorm van EHS, Natura 2000 en gerealiseerde ecologische verbindingszones. Het betreffen gebieden met hoge natuurwaarden die (opnieuw) in een onderling verband gebracht zijn. Ontwikkelingen in de EHS zijn primair gericht op behoud, bescherming en versterking van de biodiversiteit, op versterking van de gebiedseigen landschapskenmerken en op kwaliteitsverbetering van het watersysteem van bron tot monding, waaronder beken, waterlopen, bronnen en vennen. Deze ontwikkelingen moeten bijdragen aan een vitaal en samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en landschapskwaliteit en aan de realisatie van de internationale verplichtingen voor Natura 2000-gebieden.

##### **“Zone Ondernemen met natuur en water – overige gebieden buiten de EHS”**

Ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij aan een kwaliteitsimpuls voor natuur, landschap en water, waarmee tevens het samenhangend stelsel van natuurgebieden en de regionale economie worden versterkt. Ontwikkelingen worden gekoppeld aan de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving met betrekking tot natuur, water en landschap. Ondernemerschap, waaronder landbouw, staat hier centraal. In deze gebieden wordt gefocust op de KGO, de hoogte van de investering in vergelijking tot andere gebieden buiten de EHS is gelijk.

#### *Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”*

Dit bestemmingsplan gaat uit van het mogelijk maken van nieuwe ‘rode’ functies. Door het realiseren van deze functies ontstaan er nieuwe economische dragers voor het landgoed. Dit is noodzakelijk om het landgoed een duurzaam toekomstperspectief te bieden. De nieuwe functies zijn vanuit ruimtelijk- en functioneel oogpunt goed inpasbaar in de omgeving en zorgen voor het beter beleefbaar maken van het landschap. Daarnaast voorziet het plan in nieuwe groene ontwikkelingen, waaronder de compensatie van EHS, waarmee de landschappelijke kwaliteit en culturele waarden van het landgoed verder zal worden versterkt. Derhalve wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het ontwikkelingsperspectief.

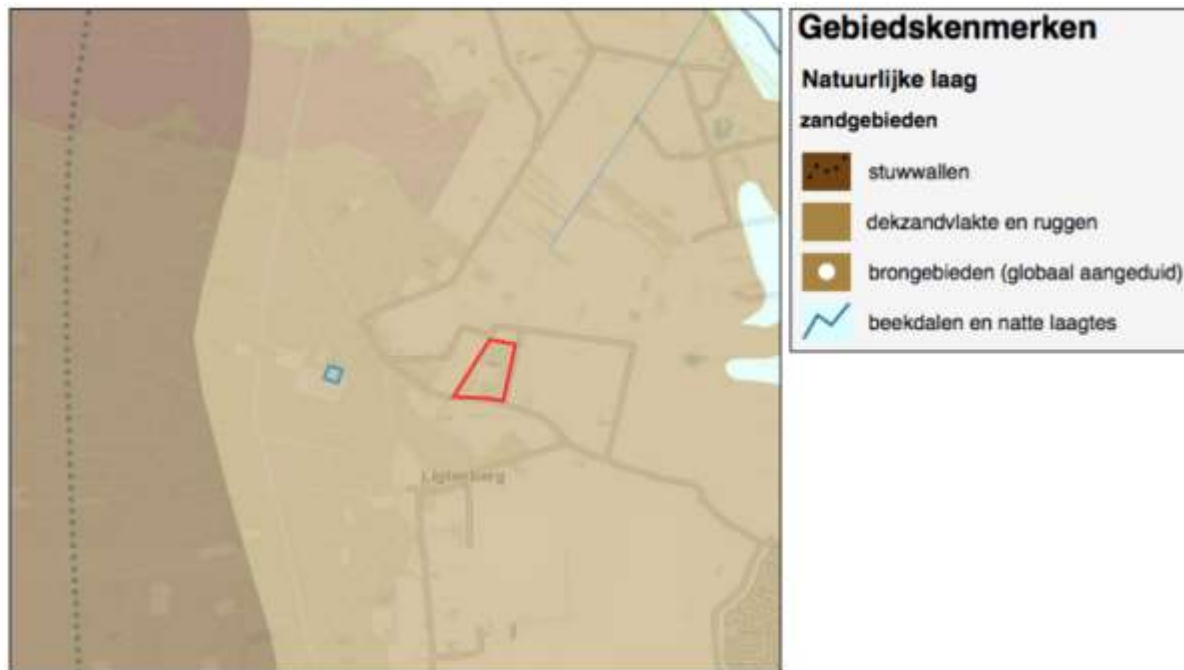
#### *4.2.4.3 Gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

## 1. De “Natuurlijke laag”

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In figuur 4.3 is dat aangegeven.



Figuur 4.3 Natuurlijke laag: “Dekzandvlakte en ruggen” (Bron: Provincie Overijssel)

### “Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

#### *Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'*

In de omgeving van het plangebied zijn de kenmerken (hoogteverschillen en natte en droge gebieden) van het oorspronkelijke landschap nog steeds waarneembaar. Binnen het plangebied zijn deze kenmerken, gelet op de kleinschaligheid van de locaties en de huidige inrichting, minder waarneembaar. De locaties zijn gecultuuriseerd. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Hier wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 2. De ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “jonge heide- en broekontginningslandschap”. In figuur 4.4. wordt dit weergegeven.



Figuur 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: ‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’ (Bron: Provincie Overijssel)

### “Jonge heide- en broekontginningslandschap”

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

In de omgeving van het plangebied zijn de kenmerken behorende bij het ontginningslandschap goed waarneembaar. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen hoeven er geen landschappelijke waardevolle elementen te worden verwijderd. Het landschap vormt het uitgangspunt bij het bepalen van de exacte locaties voor de nieuwe ‘rode’ functies. Door de voorgenomen ontwikkelingen krijgt het landgoed een toekomstvaste perspectief en kan het landgoed beter worden beheerd en in stand worden gehouden. Ter versterking van de

kwiteit van het landgoed wordt er een aanzienlijk bedrag in de groene omgeving geïnvesteerd. Dit brengt een verdere verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse met zich mee. Voor een nadere toelichting op de rode en groene ontwikkelingen wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting. Hier wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met het gebiedskenmerk.

### 3. De 'Stedelijke laag'

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Het gebiedskenmerk kan buiten beschouwing worden gelaten.

### 4. De 'Lust- en leisurelaag'

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de beleving, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een beleving. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijker pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

Locatie hoeve De Esch is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' gelegen in een gebied aangemerkt als 'donkerte'. In figuur 4.5 is dat aangegeven.



Figuur 4.5 De 'Lust- en leisurelaag': "Donkerte" (Bron: Provincie Overijssel)

### "Donkerte"

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

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

#### *Toetsing van het initiatief aan de "Lust- en leisurelaag"*

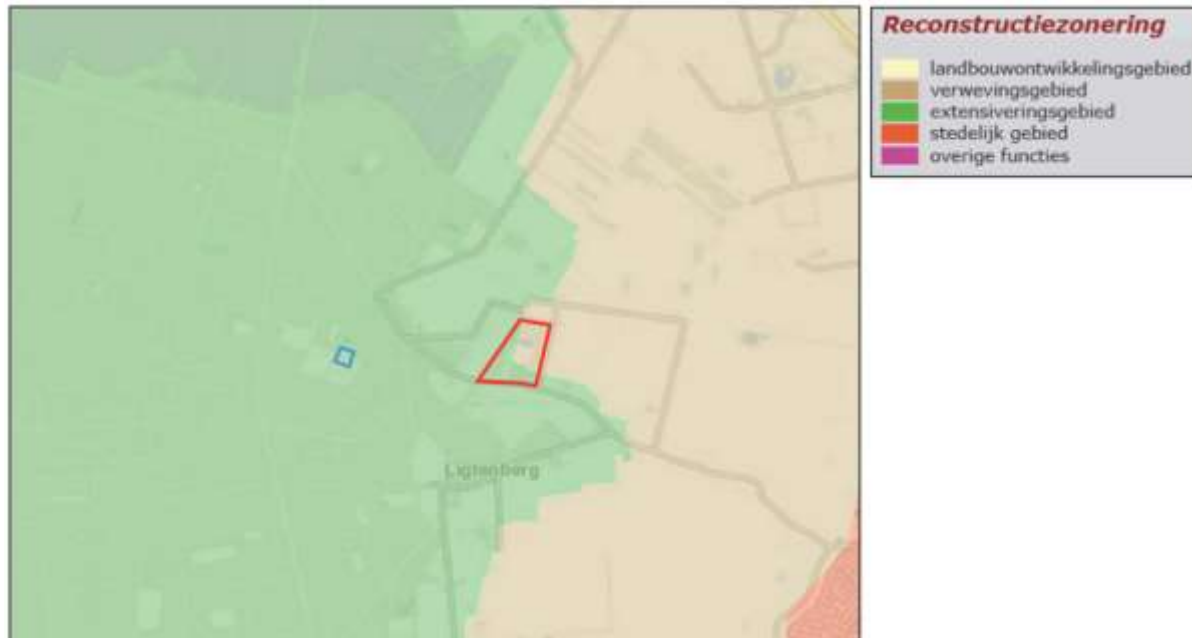
Ten aanzien van het aspect donkerte is in voorliggend geval van belang dat het gaat om het herbestemmen van een bestaand agrarisch bedrijfsperceel naar verblijfsrecreatie. Van het realiseren van nieuwe bebouwing met accommodaties of van een grootschalige ontwikkeling is geen sprake. In de Omgevingsverordening Overijssel zijn ten aanzien van het aspect donkerte geen normen zijn opgenomen. Wel zal er rekening worden gehouden met de mate van gebruik van kunstlicht. Geconcludeerd wordt dat de 'Lust- en leisurelaag' zich niet verzet tegen het voornemen.

#### **4.2.5 Reconstructieplan Salland-Twente**

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied. In het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur.

Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: het landbouwontwikkelingsgebied, het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied.

Locatie De Robertshoeve is gelegen in zowel het verwevingsgebied als het extensiveringsgebied. De voorgenomen ontwikkellocaties zijn gelegen binnen het verwevingsgebied. Locatie hoeve De Esch is gelegen in het extensiveringsgebied. In onderstaand figuur is het een en ander weergegeven.



Figuur 4.6 Uitsnede plankaart reconstructieplan "Verwevingsgebied" en "Extensiveringsgebied" (Bron: Provincie Overijssel)

De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functie (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar.

De hoofdlijn in extensiveringsgebied is het bevorderen van de ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, de realisatie van milieudoelen, en - waar mogelijk - van recreatief gebruik en de intensieve veehouderij beëindigen en/of verplaatsen.

#### *Toetsing van het initiatief aan het Reconstructieplan Salland - Twente*

In voorliggend geval is er sprake van het realiseren van een nieuwe woning en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Zowel het verwevingsgebied als het extensiveringsgebied laten dergelijke functies toe. De functies leiden niet tot een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Voor een nadere toelichting hierop wordt derhalve verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat de voorgenoemde ontwikkelingen in overeenstemming zijn met het reconstructieplan.

#### **4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de gebiedszoneringen, zoals opgenomen in het Reconstructieplan Salland-Twente, zich tevens niet verzetten tegen de ontwikkeling.

### **4.3 Gemeentelijke beleidskaders**

Het gemeentelijk beleid van Rijssen-Holten en Hellendoorn is verwoord in tal van plannen. Hieronder wordt per gemeente de meest relevante beleidsstukken voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling behandeld.

#### **4.3.1 Gemeente Rijssen-Holten**

##### *4.3.1.1 Structuurvisie Rijssen-Holten*

#### **Algemeen**

De structuurvisie voor de gemeente Rijssen-Holten kent een plantermijn van ongeveer 10 jaar, 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.

Deze structuurvisie is tot stand gekomen op basis van een verkenning van de gemeente en haar beleid. Op basis van de verkenning is een nota van uitgangspunten opgesteld. Op basis van de nota van uitgangspunten zijn verschillende scenario's geformuleerd en vervolgens een visie met de majeure projecten. Samen hebben de verschillende stappen tot de structuurvisie Rijssen-Holten geleid. Het doel van deze structuurvisie is het behouden en versterken van de eigen economische kracht van de gemeente Rijssen-Holten, het bundelen van verstedelijking, het veiligstellen van de groene ruimte en het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Hierna wordt nader ingegaan op de aspecten die ten aanzien van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling van belang zijn.

#### **Uitgangspunten en visie**

Het plangebied is niet gelegen in een majeur project en is op de structuurvisie niet nader aangeduid. In de structuurvisie valt het plangebied en de ontwikkeling onder de thema 'Landelijk gebied, groen en water'.

Ontwikkelingen in en grenzend aan het landelijk gebied zijn niet zondermeer toegestaan. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel geeft kwaliteitsprestaties als voorwaarden voor 'grootschalige'



ontwikkelingen in het buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen dienen in ieder geval te voldoen aan een goede ruimtelijke inpassing. Aanvullende kwaliteitsprestaties zijn nodig voor:

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

In de Kadernota Landelijk Gebied is een gebiedsgerichte benadering opgenomen. In de volgende subparagraaf wordt hier nader op ingegaan.

#### **Toetsing van het initiatief aan 'Structuurvisie Rijssen-Holten'**

Het voornemen voorziet in het realiseren van nieuwe economische dragers voor landgoed De Noetselenberg. Het realiseren van nieuwe economische dragers van belang om het landgoed een duurzaam toekomstperspectief te bieden en hiermee de openstelling van het landgoed voor het publiek alsmede de landschappelijke kwaliteit zeker te stellen. In voorliggend geval worden de 'rode' functies mogelijk gemaakt op basis van het KGO-beleid. In het plan opgenomen in bijlage 1 wordt uitgebreid ingegaan op de (landschaps)maatregelen die worden getroffen. De voorgenomen functies zijn vanuit ruimtelijk- en functioneel oogpunt goed inpasbaar en dragen tevens bij aan het beter beleefbaar maken van het landschap. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de gemeentelijke structuurvisie. Hiernavolgend wordt erin gegaan op de Kadernota Landelijk Gebied.

#### *4.3.1.2 Kadernota landelijk gebied*

##### **Algemeen**

Gemeente Rijssen-Holten heeft in de kadernota landelijk gebied aangegeven wat de ambities zijn met betrekking tot het buitengebied. De nota voorziet in een streefbeeld tot 2030 op ondermeer de thema's wonen, werken, landbouw en recreatie. Hieronder is de doelstelling genoemd in de kadernota opgenomen:

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

In voorliggend geval zijn de thema's 'Wonen en werken' en 'Recreatie' van belang. Hierna wordt op de betreffende thema's nader ingegaan.

##### **Thema 'Wonen en werken'**

De gemeente constateert dat wonen en bedrijvigheid in de niet-agrarische sector een bijdrage leveren aan de economische vitaliteit van het platteland. In de ogen van de gemeente zijn deze functies echter ondergeschikt aan de hoofdfuncties landbouw en recreatie. De gemeente wil deze functies in het landelijk gebied wel onder voorwaarden faciliteren op bestaande percelen. Het initiatief moet in ieder geval conform de gemeentelijke ambities een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit en de toekomstbestendigheid van het landelijk gebied. Om daar concreet uitvoering aan te kunnen geven, heeft de gemeente kaders opgesteld waaraan nieuwe ontwikkelingen worden getoetst. Wanneer een initiatief aan deze kaders voldoet, wordt in principe medewerking verleend.

## **Thema 'Recreatie'**

Recreatie wordt een steeds belangrijker economische drager voor het landelijk gebied. De gemeente wil de recreatiesector daarom de kansen bieden om verder te groeien. Daarbij ziet de gemeente vooral mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering van bestaande terreinen en de ontwikkeling van recreatie als nevenfunctie bij agrarische bedrijven. De gemeente zal zich inspannen voor het behouden en verder ontwikkelen van de recreatieve infrastructuur.

### *Verblijfsrecreatie*

De 'moderne recreant' vraagt kwaliteit. Rust en ruimte zijn daarbij belangrijke begrippen. Wat betreft bestaande recreatiebedrijven zal de gemeente initiatieven op het gebied van kwaliteitsverbetering ondersteunen en stimuleren. De gemeente richt zich daarbij vooral op een kwalitatief goede opzet en inbedding van het terrein in de omgeving. Uitbreiding van recreatiebedrijven is alleen aan de orde als dat vergezeld gaat van een goede inpassing in de landschappelijke karakteristiek en natuurlijke omgeving. Bovendien geeft de gemeente als voorwaarde dat er sprake moet zijn van een duurzame voortzetting van het recreatiebedrijf ter plaatse. Vooral op en rond Look en de Borkeld hecht de gemeente aan het behouden en versterken van de landschappelijke inpassing van de bestaande terreinen.

Zoals gezegd, ligt de toeristisch-recreatieve aantrekkelijkheid van de gemeente hoofdzakelijk in de landschappelijke en natuurlijke waarden. Dit betekent dat ontwikkelingen in de toeristisch-recreatieve sector dienen aan te sluiten bij het karakter van het gebied. In kleinschalige landschappen geeft de gemeente dan ook de voorkeur aan kleinschalige vormen van recreatie, zoals boerderijkamers of een beperkte vorm van kamperen bij de boer.

## **Toetsing van het initiatief aan de 'Kadernota Landelijk gebied'**

Het plangebied is gelegen op een rustige locatie in het buitengebied. Het plangebied is redelijk goed bereikbaar voor autoverkeer. Zoals reeds is beschreven in hoofdstuk 3 vindt met de voorgenomen ontwikkeling een (forse) verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats. Daarnaast wordt er een bestaand authentiek boerenerv (De Esch) wordt opgeknapt en voorzien van een nieuwe functie (verblijfsrecreatie) waarmee de beleefbaarheid van het landschap wordt verbeterd. De functies zijn vanuit ruimtelijk- en functioneel oogpunt goed inpasbaar. Omliggende functies ondervinden geen hinder als gevolg van de ontwikkeling, in hoofdstuk 5 wordt dit nader toegelicht. Tot slot wordt door het realiseren van de nieuwe functies de instandhouding van het landgoed verzekerd. Gezien het voorgenoemde wordt geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de kaders zoals opgenomen in de 'Kadernota Landelijke Gebied'. Opgemerkt wordt dat de in bijlage 1 opgenomen berekening van de KGO rekening gehouden met de richtlijnen opgenomen in het beleidsdocument 'Aanvulling op de Kadernota landelijk gebied'.

### *4.3.1.3 Woonvisie Rijssen-Holten 2015-2020 (ontwerp)*

#### **Algemeen**

De woonvisie 2015-2020 geeft het gemeentelijk beleid met betrekking tot wonen weer voor de periode van 2015 tot 2020 met een doorkijk naar 2025. De woonvisie wordt gebruikt voor het onderbouwen van nieuwe ruimtelijke plannen. De woonvisie vormt tevens de basis voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties en de provincie voor de komende 5 jaar.

Het betreft in voorliggend geval een visie welke op dit moment als ontwerp ter inzage ligt.

**Kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma Rijssen t/m 2019**

De gemeente streeft er naar om vraaggericht te gaan bouwen op basis van woningmarktonderzoek. Over de nieuwbouwplannen gaat de gemeente prestatieafspraken maken met de provincie. Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente voldoende woningen kan bouwen op basis van de natuurlijke huishoudensontwikkeling. Uitgangspunt bij nieuwbouwontwikkelingen is 'inbreiding voor uitbreiding'. Gehoor geven aan dit uitgangspunt draagt bij aan de verbetering van de kwaliteit van het bestaand stedelijk gebied en zorgt ervoor dat er zo weinig mogelijk beslag wordt gelegd op het landelijk gebied.

Hierna is het kwantitatieve woningbouwprogramma voor Rijssen opgenomen.

Rijssen	Woningbouw 2015 t/m 2019	
	Vast	Vrij
<b>Projecten</b>		
Opbroek fase 1	182	
Veeneslagen West	19	
Omefa	8	
Appartementen Grotestraat/Watermolen		20**
Appartementen Stationsomgeving		35**
Appartementen Eltetho – "extramuralisering"	36	
Overig inbreidingslocaties / uitbreidingslocatie Opbroek fase 2 / buitengebied / knelpuntenpot	7	216
<b>Subtotaal Rijssen</b>	<b>252</b>	<b>271</b>
<b>Totaal Rijssen</b>		<b>523</b>

In voorliggend geval maakt het realiseren van de woning aan de Hooiweg onderdeel uit van het project 'Overig inbreidingslocaties / uitbreidingslocatie Opbroek fase 2 / buitengebied/knelpuntenpot'. Voor dit project geldt dat er 216 woningbouwcontingenten gereserveerd zijn.

**Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Rijssen-Holten 2015-2020 (ontwerp)**

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van één nieuwe woning. Ten tijde van het schrijven van deze toelichting zijn het aantal beschikbare woningbouwcontingenten (216) nog niet volledig ingevuld. Het realiseren van de woning is dan ook in overeenstemming met de woningbouwaantallen. Opgemerkt wordt dat per saldo, aangezien het wooncontingent van hoeve De Esch wordt wegbestemd, geen sprake is van het toevoegen van nieuwe woningen. Vanuit regionaal oogpunt blijft het aantal woningen dan ook gelijk.

**4.3.2 Gemeente Hellendoorn****4.3.2.1 'Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk'****Algemeen**

De 'Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk' (vastgesteld d.d. 12 februari 2014) bevat een brede visie op de toekomst en vormt het kader van alle ruimtelijke ontwikkelingen. De visie is opgebouwd in 3 lagen, namelijk identiteit, context en kernvisie:

- **Identiteit:** gericht op versterken en kwaliteit van een gebied: deze geeft niet aan welke ontwikkelingen waar mogelijk zijn maar meer binnen welke identiteit een bepaalde ontwikkeling moet worden uitgewerkt/vormgegeven.

- **Context:** gericht op de functionele opgave: Dit vanuit het huidige programma; wonen, werken, natuur en verkeer.
- **Kernvisie:** In de kernvisie zijn de prioriteiten vanuit de workshops gedestilleerd en wordt aangegeven op welke ontwikkeling/wisselwerking de focus ligt.

### **Identiteit, Context en Kernvisie**

#### *Identiteit: 'Overweldigend natuurlijk'*

De gemeente Hellendoorn is ingedeeld in zes identiteitsgebieden. Onderhavig plangebied bevindt zich in het identiteitsgebied 'Overweldigend natuurlijk'. In dit identiteitsgebied wordt gestreefd naar het behouden of vergroten van de rust, het behouden van de grote open maat van het heidegebied, het vergroten van de ecologische waarden en het ruimtelijk bepalend laten zijn van het reliëf.

#### *Context: 'Recreatie en toerisme'*

De gemeente Hellendoorn profileert zich in toenemende mate als onderdeel van het Aproduct 'Twente, landgoed van Nederland'. Er is de laatste jaren veel energie gestoken in de herkenbaarheid van Hellendoorn als gemeente en Twente als regio met een eigen merk en een eigen identiteit.

#### *Welke ontwikkelingen zijn er gaande?*

Eén van de trends in deze sector is de toenemende belangstelling voor gezondheid en de natuur om ons heen. Hierdoor zijn eerlijke en pure producten in trek. Men hecht steeds meer aan oorspronkelijkheid, streekgebondenheid en ambachtelijkheid. Dit komt mede door het enorme aanbod van producten, diensten en informatie in de samenleving. Door de vergrijzing is er verder meer aandacht voor comfort, persoonlijke aandacht, netheid, zekerheid en gezondheid.

Het veranderen van sociale structuren heeft ook zijn weerslag in het sociale vrijetijdsgedrag. Men gaat steeds vaker met een groep vrienden of familieleden een weekend weg. Deze groepen zijn vooral op zoek naar comfortabele verblijven, waarbinnen er privéruimten aanwezig zijn. Verder wordt de drang om te ontsnappen aan de sleur van het dagelijkse leven steeds extremer. Er is een trend naar overnachten in bijzondere logiesvormen.

#### *Waar liggen de opgaven?*

Zon 400.000 bezoekers komen per jaar naar het avonturenpark en ongeveer één miljoen bezoekers komen per jaar naar de Sallandse Heuvelrug. De gemeente wil zich inzetten om de spin-off van deze twee grote publiekstrekkingen te vergroten, waarbij de verbinding met Nijverdal en Hellendoorn prioriteit krijgt. Deze ambitie staat weergegeven in de kernvisie. Daarnaast speelt identiteit een grote rol bij de ontwikkeling van recreatieve en toeristische voorzieningen. De gemeente wil ook via de aanwezige (of nieuwe) attracties en voorzieningen laten zien dat je in de gemeente Hellendoorn vertoeft.

Het gebied waar de gemeente ontwikkeling wil stimuleren om daarmee gelijktijdig een kwaliteitsimpuls te realiseren voor water, natuur en landschap betreft de provinciale zone 'Ondernemen met natuur en water'.

In deze zone, maar ook in het identiteitsgebied 'beleef de Regge', liggen veel kansen ter versterking van de waterrecreatie, verblijfsrecreatie en overige recreatieve en toeristische vormen.

#### *Kernvisie*

Binnen de kernvisie liggen tien concrete opgaven, waarvan zes ruimtelijke en vier procesmatige. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van een concrete opgave.

### **Toetsing van het initiatief aan de ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’**

De beoogde ontwikkeling sluit goed aan bij de beleidsdoelen zoals verwoord in de ‘Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk’. Door een vrijgekomen agrarisch en karakteristiek erf een passende vervolgfunctie (verblijfsrecreatie) te geven wordt de economische restwaarde van het erf benut, de beleefbaarheid van het landschap vergroot, bijgedragen aan de vitaliteit van het buitengebied en het toeristisch-recreatieve aanbod van de gemeente Hellendoorn vergroot.

#### **4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geurhinder, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

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

#### 5.1.2 Beoordeling

Een woning wordt op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) aangemerkt als geluidsgevoelige object. Recreatiewoningen worden niet aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Dit blijkt uit jurisprudentie; *'Vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming te worden betrokken'*. (Bron: ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1, Geluid, september 2000). Wel moet aangetoond worden dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.

Hierna wordt ingegaan op de aspecten wegverkeers- en railverkeerslawaai en industrielawaai.

#### Wegverkeerslawaai

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot realisatie van een woning, twee recreatiewoningen en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

#### Locatie Robertshoeve

Op deze locatie wordt de mogelijkheid geboden voor een nieuwe woning en twee geschakelde recreatiewoningen.

De woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidszone van de Hooiweg en de Ligtenbergerdijk. De afstand tussen de nieuwe woning en de as van de voornoemde wegen bedraagt respectievelijk circa 25 meter en 90 meter. Gelet op het feit dat de Hooiweg en de Ligtenbergerdijk een zeer lage verkeersintensiteit kennen, kan ervan uit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde onder de 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh ligt. Overigens zal de binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woning moet worden voldaan, maximaal 33 dB mogen bedragen.

De recreatiewoningen zijn op grotere afstand ten opzichte van de Hooiweg en de Ligtenbergerdijk gesitueerd. Ook voor deze voorzieningen kan, vanwege de lage verkeersintensiteiten op de betreffende wegen en de grote onderlinge afstand, ervan uit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde (48 dB) ligt en er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

### Locatie Hoeve De Esch

Op deze locatie worden verblijfsrecreatieve voorzieningen ondergebracht in de bestaande bebouwing.

Het erf is gesitueerd aan de Ligtenbergerweg. Deze weg alsmede direct omliggende wegen zijn onverhard en kennen een zeer lage verkeersintensiteit. Derhalve kan ervan uit worden gegaan dat er sprake zal zijn van een (zeer) lage geluidsbelasting. Vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaai zal er ter plaatse sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

### **Railverkeerslawaai**

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaai niet van belang aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is.

### **Industrielawaai**

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

### **5.1.3 Conclusie**

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## **5.2 Bodemkwaliteit**

### **5.2.1 Algemeen**

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

### **5.2.2 Beoordeling**

#### **Locatie Robertshoeve**

##### Woning Hooiweg

Kruse Milieu BV heeft in voorliggend geval ter plaatse van de nieuwe woonbestemming (Hooiweg) en de beheerschuur (reeds verleende omgevingsvergunning) een verkennend, aanvullend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn uitsluitend de resultaten en conclusies uit het onderzoek ter plaatse van de nieuwe woning opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

##### *Verkennend bodemonderzoek*

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

- de bovengrond BG I is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium, matig verontreinigd met cadmium, kobalt en zink en sterk verontreinigd met nikkel.

In het grondwater zijn enkele lichte tot sterke verontreinigingen aangetoond. De bovengrond op het westelijke deel van de onderzoekslocatie (schuur) is licht tot sterk verontreinigd met PAK. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd.

Met instemming van de gemeente Rijssen-Holten kunnen de matige en sterk verhoogde gehalten in het grondwater worden beschouwd als plaatselijk (natuurlijke) verhoogde achtergrondwaarden. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

#### Recreatiewoningen

Kruse Milieu BV heeft in voorliggend geval ter plaatse van de recreatiewoningen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten en conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

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

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met cadmium, koper en lood, matig verontreinigd met barium en zink en sterk verontreinigd met nikkel.

In het grondwater zijn enkele (zeer) lichte tot sterke verontreinigingen aangetoond. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. Met instemming van de gemeente Rijssen-Holten kunnen de matige en sterk verhoogde gehalten worden beschouwd als natuurlijke verhoogde achtergrondwaarden. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

#### Locatie Hoeve De Esch

Op deze locatie wordt bestaande bebouwing intern verbouwd tot verblijfsrecreatieve voorzieningen. Er vinden als gevolg van de verbouwing geen nieuwe bodemingrepen plaats. Het uitvoeren van een bodemonderzoek ter plaatse kan dan ook achterwege worden gelaten.

### **5.2.3 Conclusie**

Het aspect bodemkwaliteit vormt, mits rekening wordt gehouden met de genoemde adviezen met betrekking tot de PAK-verontreiniging, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **5.3 Luchtkwaliteit**

### **5.3.1 Algemeen**

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

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

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



### **Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen**

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

### **Besluit gevoelige bestemmingen**

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

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

#### **5.3.2 Beoordeling**

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

#### **5.3.3 Conclusie**

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### **5.4 Externe veiligheid**

#### **5.4.1 Algemeen**

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

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

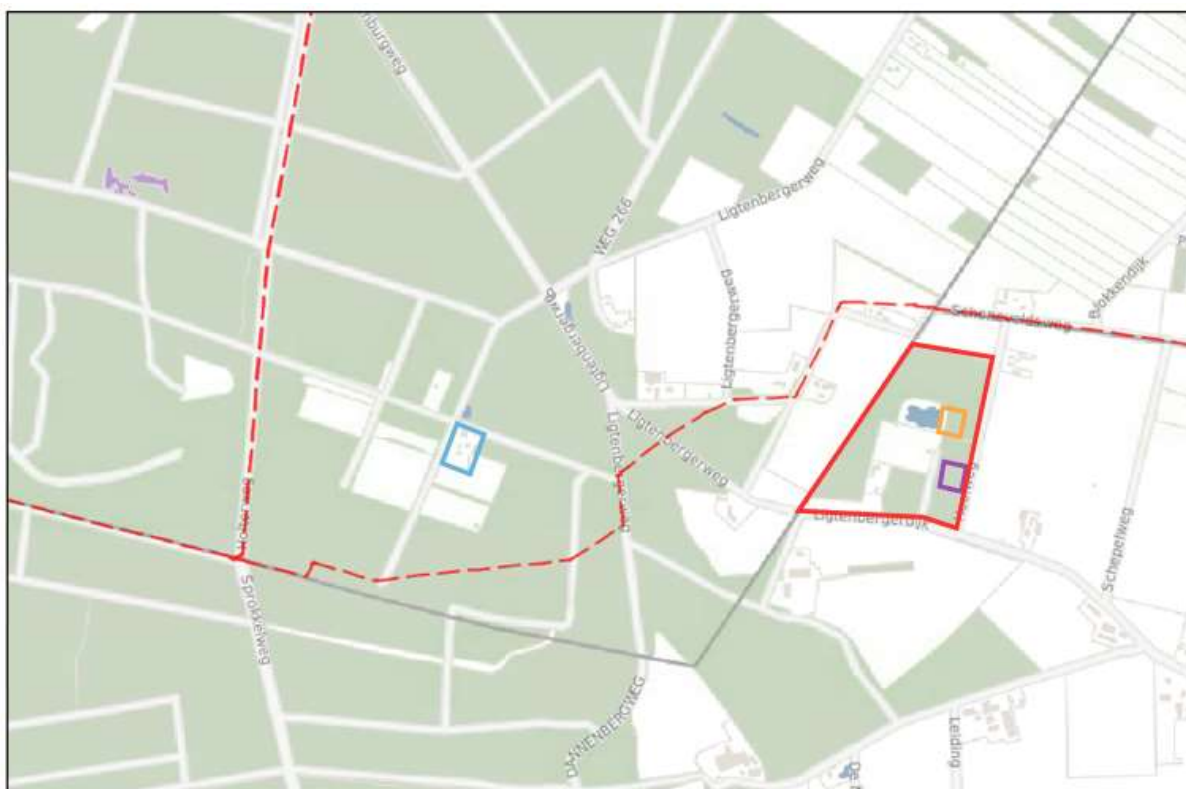
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

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

#### 5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In het volgende figuur is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Op circa 190 meter afstand van het plangebied zijn hogedruk aardgasleidingen van de Nederlandse Gasunie B.V. gelegen. Het plangebied is ruimschoots gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontouren. Het betreffen

leidingen met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 8 inch. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 100 meter. Het plangebied is gelegen buiten het groepsrisico-aandachtsgebied waardoor het nader verantwoord van het aspect groepsrisico niet noodzakelijk is.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

### 5.4.3 Conclusie

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

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

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

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

#### 5.5.1.1 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

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

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een ‘rustige woonwijk’.

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

## 5.5.2 Situatie plangebied

### 5.5.2.1 Algemeen

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

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

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

### 5.5.2.2 Externe werking

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

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe woning, twee recreatiewoningen en een kleinschalige verblijfsrecreatieve voorziening. Dergelijke functies zijn niet aan te merken als milieubelastende functie en zijn daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave. Daarnaast zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen milieugevoelige functies aanwezig. Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

### 5.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn uitsluitend agrarische bedrijven aanwezig.

Bij veehouderijen zijn echter niet de richtafstanden op basis van de VNG-uitgave bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven. Daarom wordt hier het aspect geur buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.6 zal hier nader op in worden gegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt in geval van een intensieve veehouderij een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid en in geval van een grondgebonden veehouderij een richtafstand van 30 meter voor de aspecten geluid en stof.

### Locatie Robertshoeve

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft het grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Ligtenbergerdijk 34.

De afstand tussen de nieuwe woning (meest nabijgelegen) en het agrarisch bouwvlak bedraagt meer dan 100 meter. Daarmee wordt ruimschoots aan de richtafstand van 30 meter voldaan.

#### Locatie Hoeve De Esch

Het meest nabijgelegen agrarisch bouwvlak is gesitueerd aan de Ligtenbergerweg 15. Op dit perceel is in de huidige situatie een akkerbouwbedrijf aanwezig. Vanuit planologisch oogpunt mag er echter een grondgebonden veehouderij wordt geëxploiteerd. Gelet op het feit dat deze functie meer milieubelasting met zich mee brengt wordt aan de richtafstanden behorende bij deze functie getoetst.

In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het bestaande erf en het agrarisch bouwvlak meer dan 300 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden behorend bij een grondgebonden veehouderij of akkerbouwbedrijf.

De nieuwe functies zijn vanuit het oogpunt van woon- en leefklimaat toelaatbaar. Omgekeerd vormen de functies geen beperking voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven.

### **5.5.3 Conclusie**

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

## **5.6 Geur**

### **5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit**

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

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

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

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

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

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven op basis van het Activiteitenbesluit gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dit wordt 'de omgekeerde werking' genoemd.

### 5.6.2 Beoordeling

In de omgeving van het plangebied zijn uitsluitend grondgebonden veehouderijen aanwezig. Voor dergelijke bedrijven moet de vaste afstand van 50 meter worden aangehouden. In voorliggend geval bedraagt in alle gevallen de afstand meer dan 50 meter. In voorliggend geval wordt dan ook voldaan aan de wettelijke vereiste afstand.

De meest nabijgelegen intensieve veehouderij is gelegen op een afstand van meer dan 330 meter ten opzichte van de nieuwe woning aan de Hooiweg. Gelet op de grote onderlinge afstand wordt gesteld dat aan de wettelijke geurnormen wordt voldaan.

Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Uitgaande van de omgekeerde werking vormen de nieuwe functies geen belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven.

### 5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan. Daarnaast vormt de ontwikkeling geen beperking voor omliggende agrarische bedrijven.

## 5.7 Ecologie

### 5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (ook wel Natuur Netwerk Nederland genoemd). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel heeft in voorliggend geval een onderzoek natuurwaarden uitgevoerd. Hierna zijn resultaten en conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

### 5.7.2 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

#### 5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet in- of in de directe omgeving van Natura2000-gebied. Het Natura 2000-gebied Sallandse Heuvelrug is het meest dichtstbijgelegen beschermde natuurgebied. Dit gebied ligt op 850 meter afstand van het plangebied.



Figuur 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied ligt niet in, of direct naast Natura2000-gebied. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is vrijwel lokaal (0-50 m<sup>1</sup>) en heeft geen negatief effect op gebieden erbuiten zoals het Natura2000-gebied. De instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden wordt door de voorgenomen activiteit niet negatief beïnvloed.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen Natuurbeschermingswet-vergunning aangevraagd te worden.

#### 5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

Locatie hoeve De Esch ligt niet in de EHS, maar grenst er wel aan. De nieuwe woning en de geschakelde recreatiewoningen vallen grotendeels binnen de EHS.



Figuur 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Door de voorgenomen activiteit op locatie Robertshoeve gaat netto oppervlak EHS verloren. Voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten in de EHS is een ontheffing vereist en er zal natuurcompensatie plaats moeten vinden om het verlies aan oppervlakte te compenseren. Zoals beschreven in subparagraaf 4.2.4 zal er worden afgeweken van de provinciale verordening. In totaal dient 3.200 m<sup>2</sup> aan landbouwgrond naar natuurgebied te worden omgevormd. Voor de compensatie worden twee percelen landbouwgrond ingezet, met een totale oppervlakte van 3.825 m<sup>2</sup> waarmee wordt voldaan aan het compensatievereiste.

## 5.7.2 Soortenbescherming

### 5.7.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

### 5.7.2.2 Onderzoeksresultaten

Ondanks de ligging van verschillende deelgebieden in natuurgebied (bos en heide), hebben de voorgenomen activiteiten vrij weinig wettelijke consequenties in het kader van de Ff-wet. Door werkzaamheden af te stemmen op de ecologie van de verschillende in het gebied voorkomende soorten, kan overtreding van de Ff-wet voorkomen worden.

Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige amfibieën-, grondgebonden zoogdieren-, vogel-, vleermuis- en reptielensoorten. Van de in het gebied nestelende vogels zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het



verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is september-februari.

Mogelijk benutten amfibieën de kruipruimte onder de vakantiewoning als overwinteringsplaats. Om amfibieën in winterrust niet te storen dient het gebouw gesloopt te worden buiten de actieve periode van amfibieën. De meest geschikte periode is april-oktober.

Enkele deelgebieden (met name de grindgroeve), behoren tot het functionele leefgebied van de Levendbarende Hagedis. Deze soort staat vermeld in tabel 2 van de Ff-wet. Voor werkzaamheden in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden, maar voor werkzaamheden in de grindgroeve waarbij Levendbarende Hagedissen verstoord, verwond of gedood worden dient wel een ontheffing ex. art. 75C van de Ff-wet verkregen te worden. Indien de in de soorttekst genoemde werkwijze toegepast wordt, kan overtreding van de Ff-wet voorkomen worden en is geen ontheffing vereist.

De Ff-wet vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Er is geen nader onderzoek vereist en er hoeft geen ontheffing ex. art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden.

### 5.7.3 Conclusie

De Flora- en faunawet vormt in het kader van dit bestemmingsplan geen belemmering. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### 5.8.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

##### *Locatie Robertshoeve*

De gemeente Rijssen-Holten heeft haar archeologie beleid doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten'. Ter plaatse van het plangebied is geen dubbelbestemming aanwezig, inhoudende dat er sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor dergelijke gebieden geldt geen onderzoeksverplichting.

##### *Locatie hoeve De Esch*

De gemeente Hellendoorn heeft haar archeologie beleid doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde'. Er geldt in dergelijke gebieden een onderzoeksplicht bij ontwikkelingen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en waarbij er bodemingrepen worden verricht dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

Op deze locatie voorziet dit bestemmingsplan uitsluitend in een functiewijziging. Van bodemingrepen is in beginsel geen sprake. In voorliggend geval hoeft er dan ook geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

## 5.8.2 Cultuurhistorie

### 5.8.2.1 Algemeen

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

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

### 5.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Boerderij De Esch is aangemerkt als gemeentelijk monument. De voorgenomen ontwikkelingen brengen geen aantasting van de monumentale waarde met zich mee.

## 5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van dit bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek of onderzoek naar de cultuurhistorische waarden noodzakelijk is.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

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

#### 6.1.2 Rijksbeleid

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

#### 6.1.3 Provinciaal beleid

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

#### 6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

### 6.1.5 Gemeentelijk beleid

*Gemeente Rijssen-Holten: Watervisie Rijssen-Holten' (2009)*

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

In het buitengebied is drukriolering aangelegd. Deze systemen zijn niet bedoeld voor de inzameling van regenwater (RWA), de eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het regenwater dat valt op het eigen terrein. De capaciteit van het systeem is uitgelegd op de afvoer van het huishoudelijke afvalwater vanuit het buitengebied. Aansluiting van de afvoer van verhard oppervlak op de drukriolering is dan ook niet toegestaan. Lozing via een zuiverende voorziening, op oppervlaktewater of de bodem van dit water is in overleg met de waterkwaliteitsbeheerder wel toegestaan.

*Gemeente Hellendoorn: Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Hellendoorn 2009-2015*

Bij alle woninguitbreidingen en herinrichtingsgebieden wordt in principe een systeem voor riolering en waterhuishouding gekozen dat duurzaam wordt opgezet waarbij de voorkeursvolgorde zoals vastgelegd in het landelijke beleid als richtsnoer dient.

Concreet betekent dit:

- Het afvalwater wordt via het gemeentelijk riool afgevoerd naar de RWZI onder vrij verval of via een gemaal en persleiding;
- Het hemelwater komt ten goed aan het lokale water- of grondwatersysteem waarbij dit geen verontreiniging van water, bodem en lucht veroorzaakt;
- Hierbij vindt geen afwenteling plaats en wordt afstromend hemelwater geborgen (en geïnfiltreerd) in een voorziening);
- Deze voorzieningen liggen op voldoende afstand van perceelsgrenzen en bebouwing;
- Afstromend hemelwater van licht vervuilde oppervlakken mag niet direct worden geloosd op het oppervlaktewater (dus via bodempassage);
- Infiltratie van hemelwater via graspassage is de beste optie; hiermee wordt gezuiverd, wordt retentie gerealiseerd en wordt het grondwater aangevuld.
- Grondwaterneutraal bouwen;
- Voor ontwatering op bouwlocaties wordt het perceel opgehoogd; het grondwater wordt niet permanent verlaagd;
- Te hoge grondwaterstand in natte perioden beteugelen met drainage; de drainage dient boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand aangelegd te worden;
- Drainage voert af naar een wadi of oppervlaktewater; niet naar de RWZI
- Op bouwplaatsen kan vochtoverlast (door grondwater) worden gemeden door te bouwen zonder kruipruimten en/of kelders en vloerplaten waterdicht te maken.

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden

opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### 6.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets.

#### *Locatie Robertshoeve*

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets wordt toegepast. De standaardwaterparagraaf is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. De invloed van de ontwikkeling op de waterhuishouding is beperkt. Er is sprake van een beperkte toename aan verharding/bebouwning. Binnen het plangebied resteert echter nog ruim voldoende onbebouwde gronden waar hemelwater kan worden geïnfiltreerd.

Het drukrioolsysteem is berekend op huishoudelijke lozingen (beperkte capaciteit). Mocht als gevolg van deze wijzigingen blijken dat de omvang van de lozingen van huishoudelijk en/of bedrijfsafvalwater toeneemt en er vanwege capaciteitsproblemen maatregelen moeten worden doorgevoerd aan het gemeentelijk stelsel, dan moet de veroorzaker van deze maatregelen betalen.

#### *Hoeve de Esch*

De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt. Het plan betreft in beginsel alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Het document behorende bij geen waterschapsbelang is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

#### *Conclusie*

Het waterschap Vechtstromen is akkoord met de voorgenomen ontwikkelingen.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. Deze standaard maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. In voorliggend geval is het bestemmingsplan opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: het recht van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan diverse aspecten van bebouwing.
- Specifieke gebruiksregels: eisen omtrent het gebruik van gronden .
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.
- Wijzigingsbevoegdheden: bevoegdheid van burgermeester en wethouders om het plan te wijzigen en nadere aanduidingen aan te brengen danwel de bestemming te wijzigen.

#### 7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is onderverdeeld in o.a.:

- Anti-dubbelregel  
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
- Algemene bouwregels  
In dit artikel wordt onder meer bepaald hoe om te gaan met bestaande afwijkende maatvoering (Hoeve de Esch) en waar gebouwd mag worden in relatie tot de meest nabijgelegen rijbaan (Robertshoeve).
- Algemene gebruiksregels  
Dit artikel geeft onder meer aan welke vormen van gebruik strijdig zijn in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.
- Algemene aanduidingsregels  
In dit artikel wordt nader ingegaan op de gebiedsaanduidingen (Robertshoeve) en het omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en of werkzaamheden (Hoeve de Esch).
- Algemene afwijkingsregels  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels gelden voor het hele plangebied.
- Algemene wijzigingsregels  
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Burgemeester en wethouders kunnen hiermee het bestemmingsplan op ondergeschikte aspecten wijzigen.
- Algemene procedureregels  
In dit artikel wordt de procedure omtrent het stellen van een nadere eis aangegeven.
- Overige regels  
Dit artikel beschrijft de overige van toepassing zijnde regels die van belang (kunnen) zijn voor het voorliggende bestemmingsplan, waaronder de werking van wettelijke regelingen.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

### 7.3 Verantwoording van de regels

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

#### Locatie Robertshoeve

##### Agrarisch met waarden – Landschap (artikel 3)

Het agrarisch land gelegen achter het bestaande erf zal in de toekomstige situatie in agrarisch gebruik blijven en behoudt dan ook de huidige bestemming. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf (niet zijnde opslag van veevoer, mest en agrarische producten), behoud en het herstel van de landschapswaarden, het weiden van vee, akkerbouw, vollegrondstuinbouw, (boom)kwekerijen, infrastructurele voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden opgericht. Perceel- en erfafscheidingen mogen worden gebouwd tot maximaal 1,25 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot 3 meter.

##### Bos (artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het bestaande bos waar geen ontwikkelingen plaatsvindt. De gronden zijn bestemd voor bos en/of dichte beplantingsstroken, behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden, bestaande infrastructurele voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Daarnaast mogen gronden ter plaatse van de aanduiding 'erf' in ondergeschikte mate worden gebruikt als tuinen en erven. Aan de ondergeschiktheidsvoorwaarde wordt voldaan indien het erf en de tuin, binnen deze aanduiding, op een natuurlijke wijze worden ingericht en een naadloze overloop vormen ten opzichte van het omliggende bosgebied'

Uitsluitend gebouwen ten behoeve onderhoud en beheer van zijn onder voorwaarden toegestaan. Daarnaast zijn verschillende bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan, waarbij een maximale bouwhoogte is vastgelegd.

##### Recreatie - Recreatiewoningen (artikel 5)

De locatie voor de twee nieuw geschakelde recreatiewoningen is bestemd tot 'Recreatie – Recreatiewoningen'. De gronden zijn bestemd voor recreatief verblijf in recreatiewoningen met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en terreinen. In de bouwregels is geregeld dat er maximaal twee recreatiewoningen worden gebouwd. Daarnaast gelden er diverse maatvoeringseisen onder meer ten aanzien van bouw- en gothoogten.

##### Wonen (artikel 6)

Het bestaande erf en de nieuwe woning aan de Hooiweg zijn overeenkomstig het (toekomstige) gebruik bestemd tot 'Wonen'. Middels het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoedbeheer' op het bestaande erf is tevens het gebruik van de gronden beheer en onderhoud van het landgoed toegestaan. Op basis van de bouwregels mag er per bestemmingsvlak één woning worden gebouwd tot 750 m<sup>3</sup>. Bij een reguliere woning is normaliter 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Op het bestaande erf is deze oppervlakte vermeerderd met de oppervlakte van de reeds vergunde en gebouwde beheerschuur.



Afgezien van het vorenstaande gelden ten aanzien van het bouwen van gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde diverse maatvoeringseisen.

#### Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog (artikel 7)

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden. Ter bescherming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

#### Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog (artikel 8)

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden. Ter bescherming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

#### Waarde – EHS (artikel 9)

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

#### Waarde – Reliëf (artikel 10)

De voor 'Waarde - Reliëf' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, bescherming en/of herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in het grootschalig reliëf en het begroeiingspatroon;

#### **Locatie hoeve De Esch**

##### Recreatie (artikel 3)

Gelet op de beoogde recreatieve functie van de bestaande bebouwing is de bestemming 'Recreatie' toegekend. De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor een recreatiebedrijf ter plaatse van het perceel Ligtenbergerweg 12, in de vorm van plattelandsappartementen, plattelandskamers en een groepsaccommodatie. De maximale oppervlakte dat hiervoor worden aangewend betreft de bestaande oppervlakte van de bebouwing. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan en er mogen ter plaatse maximaal 25 personen gelijktijdig verblijven. Er mogen gebouwen (niet zijnde bedrijfswoningen) en bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 en 8 meter. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn eveneens maximale bouwhoogten opgenomen.

#### Waarde – Archeologische verwachtingswaarde (artikel 4)

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden. Ter bescherming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval worden er anterieure overeenkomsten gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeenten Rijssen-Holten en Hellendoorn. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeenten volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van exploitatieplannen achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

### 9.1 Vooroverleg

#### 9.1.1 Het Rijk

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

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

De provincie is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

#### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

### 9.2 Inspraak

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

In het voorliggende geval wordt in beide gemeenten, gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

### 9.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, Landgoed de Noetseienberg' heeft vanaf 13 juli 2016 zes weken voor één ieder ter inzage gelegen. Tijdens de termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1 Rode en groene ontwikkelingen op landgoed De Noetselenberg**

**Bijlage 2      Verkennend, aanvullend en nader bodemonderzoek nieuwe woning**

**Bijlage 3      Verkennend bodemonderzoek nieuwe recreatiewoningen**

**Bijlage 4      Natuurwaardenonderzoek**



**Bijlage 5      Standaardwaterparagraaf locatie Robertshoeve**

**Bijlage 6      Geen waterschapsbelang locatie hoeve De Esch**