

Bestemmingsplantoets

Zaaknummer: 1742-HZ_WABO-2317888

Adviseur:

Datum advies: woensdag 8 november 2023

Algemeen

Bestemmingsplan(nen): Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten

Bestemming(nen):
44 Natuurlandschap
45 Infrastructuur
267 Verblijfsrecreatie - Langstraat 2 en 6 in Holten
14 Landschapsontwikkelingsplan
15 Zoneringen

Toets vergunningsvrij

Is de activiteit vergunningvrij op grond van artikel 2 bijlage II Bor? ☐ Ja ☒ Nee

Is de activiteit vergunningvrij op grond van artikel 3 bijlage II Bor? ☐ Ja ☒ Nee

Inhoudelijke beoordeling

Bestemmingsplan/Stedenbouwkundige voorschriften

Voldoet het plan aan de geldende bestemmingsplan? ☐ Ja ☒ Nee ☐ Nvt

Voldoet het plan aan de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening? ☐ Ja ☐ Nee ☒ Nvt

Verkeer/Parkeren

Voldoet het plan aan de gestelde parkeernorm vanuit de bijlagen bij de Parapluplan Parkeernormen? ☐ Ja ☐ Nee ☒ Nvt

Komt het plan in aanmerking voor een binnenplanse afwijking van de gestelde parkeernorm o.b.v. Parapluplan Parkeernormen artikel 4.2? ☐ Ja ☐ Nee ☒ Nvt

Welstand

Is welstand van toepassing? ☒ Ja ☐ Nee ☐ Nvt

Is welstand akkoord met dit plan? ☒ Ja ☐ Nee ☐ Nvt

Dubbelbestemming(en) Gas/water/riool/hoogspanningsleidingen/archeologie

Is een er dubbelbestemmingen van toepassing? ☒ Ja ☐ Nee ☐ Nvt

Moet/Is er akkoord van de netbeheerder dan wel leidingbeheerder gevraagd? ☐ Ja ☐ Nee ☒ Nvt

Voldoet het plan aan de gestelde archeologische voorschriften? ☒ Ja ☐ Nee ☐ Nvt

Overgangsrecht

Overgangsrecht van toepassing? ☐ Ja ☒ Nee

Aanhoudingsgronden

Vorbereidingsbesluit van toepassing (art. 3.3 lid 1.a Wabo)? ☐ Ja ☒ Nee

Bestemmingsplan in ontwerp ter inzage (art. 3.3 lid 1.b Wabo)? ☐ Ja ☒ Nee

Overige aanhoudingsgronden van toepassing? ☐ Ja ☒ Nee

Ingeval van strijdigheid met planologische regeling

Strijdigheid heeft betrekking op:

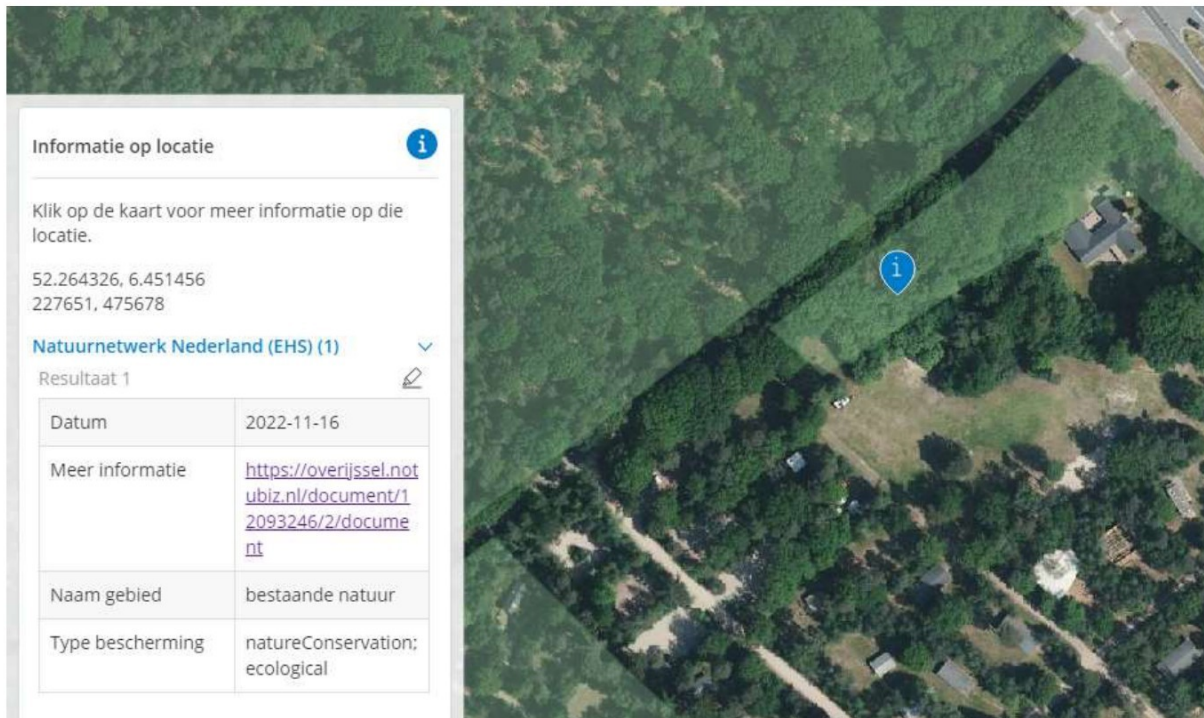
Artikel:	Inhoudende:
504	Nnn gebied
267	Voorgenomen functie is niet toegestaan

Mogelijkheden om af te wijken van de planologische regeling

Komt het plan in aanmerking voor toepassing van art. 2.12 1a1 Wabo? <i>(in bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking)</i>	☐ Ja ☒ Nee
Komt het plan in aanmerking voor toepassing van art. 2.12 1a2 Wabo binnen beleid? <i>(beleidsregel artikel 4 Bor)</i>	☐ Ja ☒ Nee ☐ Nvt
Komt het plan in aanmerking voor toepassing van art. 2.12 1a3 Wabo buiten beleid?	☒ Ja ☐ Nee ☐ Nvt
Komt het plan in aanmerking voor een ontheffing op grond van de bouwverordening?	☐ Ja ☐ Nee ☒ Nvt

Bestemmingsplankaartje – verbeelding





Regels uit bestemmingsplan

7 Verblifsrecreatie

267 Verblifsrecreatie - Langstraat 2 en 6 in Holten

267.1 Functieomschrijving

Voor het verblifsrecreatieve bedrijf geldt de [algemene functieomschrijving en de aanwijzing van gebieden voor verblifsrecreatie](#).

Voor de [bedrijfswoning](#) geldt de [algemene functieomschrijving en de aanwijzing van gebieden voor bedrijfswoningen](#).

267.2 Toegestaan gebruik of functies

Voor het verblifsrecreatieve bedrijf geldt het [algemeen toegestaan gebruik of functies voor verblifsrecreatie](#).

Voor de bedrijfswoning geldt het [algemeen toegestaan gebruik of functies voor bedrijfswoningen](#).

Hierbij geldt specifiek voor deze [locatie](#) dat het volgende gebruik en de volgende functies zijn toegestaan: **niet akkoord**

- a. één [bedrijfswoning](#);
 - a. 35 stacaravans;
 - b. sport- en spelvoorzieningen;
 - c. één kantine.

267.3 Strijdig gebruik

Voor het verblijfsrecreatieve bedrijf geldt het [algemeen strijdig gebruik voor verblijfsrecreatie](#).

Voor de bedrijfswoning geldt het [algemeen strijdig gebruik voor bedrijfswoningen](#).

267.4 Bouw-, milieu- en ruimtelijke ordeningregels

Voor het verblijfsrecreatieve bedrijf zijn de [milieuregels](#), de [algemene regels voor bouwwerken bij verblijfsrecreatie](#) en de [specifieke regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde](#) van toepassing.

Hierbij geldt specifiek voor deze [locatie](#) dat:

- a. er 35 stacaravans zijn toegestaan waarvan de bouwregels te vinden zijn in [specifieke regels voor stacaravans, tiny houses en chalets](#);
- b. de totale oppervlakte van de overige bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan 2.815 m² waarvan de bouwregels te vinden zijn in [specifieke regels voor overige gebouwen](#).

13 Overige functies en objecten in het buitengebied

14 Landschapsontwikkelingsplan

469 Landschap Beuseberg, Zuurberg en Borkeld (deelgebied 7)

Dit landschap is gevormd door het reliëf van de Sallandse heuvelrug. Het landschap kenmerkt zich door afwisseling van bos, heideresten en behoort tot het stuwwallandschap.

Dit glooiende gebied ligt op de flanken van de stuwwal. Opvallend in de omgeving zijn de vele cultuurhistorische hoger gelegen oude bouwlanden of enken. Kenmerkend zijn de (naald-)bossen en de kleinschalige graslanden met historische boerderijen en erven. In dit gebied komen ook holle wegen voor.

Opgaven voor het landschap:

1. vergroten contrast openheid en beslotenheid op de overgang tussen de gebieden Beuseberg en Fliermaten;
2. behoud en beleefbaar maken van stijlranden door de hoge kanten te beplanten en de lage vrij te houden;
3. behoud van onverharde- en holle wegen, historische boerderijen en erven;
4. aandacht voor landschappelijke inpassing recreatieterreinen.

15 Zoneringsen

485 Archeologische verwachtingswaarde

485.1 Functieomschrijving en aanwijzing gebieden met archeologische waarden

In het plangebied zijn gebieden aangewezen waar voor archeologie een verwachtingswaarde geldt. Om de mogelijke archeologische waarden in deze gebieden te beschermen gelden er regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

485.2 Toedelen functies of activiteiten

Ter plaatse van de zonering archeologische verwachtingswaarde zijn de gronden behalve voor de daar al toegelaten functies, mede aangewezen voor:

- a. het behoud, de bescherming of het herstel van de archeologische waarden.

485.3 Omgevingsvergunningsplicht en voorwaarden in verband met archeologie

- a. Er geldt een omgevingsvergunningsplicht voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden binnen een aangewezen gebied met archeologische waarden.
- b. Aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de vergunning vast te stellen kwalificaties;
- c. **Er is geen omgevingsvergunning nodig voor:**
 1. bouwwerken of projecten met een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m² waarbij de bodem niet op een grotere diepte dan 0,5 m wordt verstoord; **akkoord**
 2. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vereist is; **akkoord**
 - 3.—bouwwerken of projecten waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend en waarbij een rapport dat niet ouder dan 5 jaar is, wordt overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld of;
 - 4.—bouwwerken of projecten waarbij vervangende nieuwbouw op bestaande fundering plaatsvindt.

489 Brandaandachtsgebied installatie

Op plekken waar installaties (LPG, propaan, propeen of aardgas) aanwezig zijn geldt op basis van de risicokaart een brandaandachtsgebied. Dit gebied bedraagt 60 m rondom de installatie.

Binnen dit aandachtsgebied is het mogelijk om met een omgevingsvergunning een [bouwwerk](#) te realiseren, mits:

- a. —er geen toename plaatsvindt van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten zoals bedoeld in het Besluit milieubeheer, algemene regels voor inrichtingen (activiteitenbesluit), tenzij ze behoren tot de Bevi-inrichting zelf;
- b. —hiervoor vooraf advies bij de Veiligheidsregio Twente is ingewonnen.

490 Centrumfunctie verblijfsrecreatie

In het plangebied zijn binnen verblijfsrecreatieve functies locaties aangewezen waar centrumfuncties gerealiseerd mogen worden. In het locatiespecifieke artikel zijn voor dergelijke centrumfuncties bouwregels opgenomen.

495 Explosieaandachtsgebied infrastructuur

Op plekken waar de Rijksweg A1 en de spoorlijn Almelo-Deventer aanwezig zijn geldt op basis van de risicokaart een explosieaandachtsgebied. Dit gebied bedraagt 200 m aan weerszijden van de weg/het spoor en is weergegeven op de digitale plankaart.

Binnen dit aandachtsgebied is het mogelijk om met een omgevingsvergunning [bouwwerken](#) te realiseren, mits:

- a. —er geen toename plaatsvindt van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten zoals bedoeld in het Besluit milieubeheer, algemene regels voor inrichtingen (activiteitenbesluit), tenzij ze behoren tot de Bevi-inrichting zelf;
- b. —hiervoor vooraf advies bij de Veiligheidsregio Twente is ingewonnen.

504 Natuurnetwerk Nederland

504.1 Functieomschrijving

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar verbinden en een betere aansluiting realiseren met het omringende agrarisch gebied. Onder het Natuurnetwerk Nederland vallen bestaande natuurgebieden, waaronder 20 Nationale Parken; gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd; landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer; ruim 6 miljoen hectare grote wateren en alle Natura 2000-gebieden. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden, dit om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het bevoegde gezag voor het NNN. Voor de Natura 2000-gebieden zijn door de provincie Overijssel aanvullende beheersplannen vastgesteld met instandhoudingsdoeleinden.

504.2 Toegestaan gebruik of functies

Ter plaatse van de zonering Natuurnetwerk Nederland zijn de gronden behalve voor de daar toegelaten functies, mede aangewezen voor: **niet akkoord** als het erin valt?

- a. het behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden.

504.3 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de zonering Natuurnetwerk Nederland wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden voor:

- a. elke (nieuwe) ontwikkeling die niet bijdraagt aan het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

505 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van diverse werken of werkzaamheden

505.1 Aanwijzing werkingsgebied

Binnen het plangebied zijn gebieden aangewezen waarbinnen regels gelden voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden.

505.2 Omgevingsvergunningsplicht

Er geldt een omgevingsvergunningsplicht voor de volgende werken of werkzaamheden: **geen verplichting**

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - b. het egaliseren, diepploegen, diepwoelen op een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld;
 - c. het ophogen van gronden met meer dan 0,2 m ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld;
 - d. het aanleggen of veranderen van waterlopen, sloten en greppels en het vergraven, verruimen en dempen van waterlopen en kolken en het draineren van gronden;
 - e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur of;
 - f. het beplanten van gronden met diepwortelende bomen en struiken.

505.3 Toetsingsgronden omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning van worden verleend, mits er geen aantasting plaatsvindt van:

- a. — de landschappelijk en natuurlijke waarden;
- b. — de milieusituatie;
- c. — de verkeersveiligheid;
- d. — de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of;
- e. — de externe veiligheid.

505.4 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

In afwijking van de omgevingsvergunningsplicht is geen vergunning vereist voor werken of werkzaamheden:

- a. — voor oppervlakteverhardingen met een totale oppervlakte van 100 m² binnen de basisfunctielagen [Infrastructuur](#) en [Agrarisch landschap – gemengde functies](#);
- b. — die het normale onderhoud betreffen;
- c. — reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- d. — waarvoor een [Omgevingsvergunningsplicht en voorwaarden in verband met archeologie](#) vereist is;
- e. — het aanleggen of verharden van wegen of paden ter directe ontsluiting van agrarische (bouw)percelen of;
- f. — het aanleggen van koe- of kavelpaden.

506 Parkeernormen

506.1 Functieomschrijving en aanwijzing werkingsgebied

Het plangebied van het omgevingsplan is tevens aangewezen als gebied waarbinnen normen gelden voor parkeren.

506.2 Samenloop via omgevingsvergunningsplicht bouwen of gebruik

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken of gebruiken van gronden op basis van de toegelaten functie op basis van dit omgevingsplan wordt niet eerder verleend dan nadat ik voldoende mate is voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein.

506.3 Beoordeling voldoende parkeergelegenheid

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein als wordt voldaan aan de [parkeernormen Rijssen-Holten](#).

506.4 Afwijken beoordeling voldoende parkeergelegenheid

Het bevoegd gezag kan van de [parkeernormen Rijssen-Holten](#) afwijken, mits:

- a. — sprake is van een integrale afwijking;
- b. — daarmee een ander, zwaar wegend belang wordt gediend en;
- c. — dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte.

506.5 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken met een parkeerbehoefte die niet op eigen terrein wordt voorzien.