

Delegatie omgevingsplan gemeente Rijssen-Holten

Aanleiding

Gelet op artikel 2.8 Omgevingswet;

Gelet op artikel 4.19b Omgevingswet;

Gelet op het voorstel van het college aan de raad van 18 maart 2025,

Gelet op het advies van de commissie grondgebied van 10 april 2025;

Besluit de raad het college de bevoegdheid te geven een omgevingsplan te wijzigen voor de volgende onderwerpen en onder de daarbij aangegeven voorwaarden.

Hoofdstuk 1 Algemeen geldende bepalingen en bevoegdheden voor delegatie

Artikel 1 Algemene voorwaarden voor delegatie

Het college heeft de bevoegdheid het omgevingsplan te wijzigen op een aantal hieronder genoemde onderwerpen. Daarbij gelden in sommige gevallen de in de artikelen specifiek opgesomde voorwaarden. Voor elk verzoek om het omgevingsplan te wijzigen gelden in ieder geval de volgende criteria.

Een nieuwe ontwikkeling zoals opgenomen in deze lijst kan plaats vinden als er geen sprake is van:

- a) afbreuk van de stedenbouwkundige structuur;
- b) gevaar voor de verkeersveiligheid;
- c) verslechtering van de sociale veiligheid;
- d) aantasting van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden één en ander aan te tonen door middel van landschappelijke inpassing (landschapsplan);
- e) aantasting van de cultuurhistorische en monumentale waarden;
- f) strijd met het gemeentelijk beleid;
- g) onaanvaardbare verslechtering van de milieusituatie;
- h) onaanvaardbare aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en
- i) bouwwerken moeten altijd voldoen aan de redelijke eisen van welstand tenzij een hogere beeldkwaliteit wordt gevraagd;
- j) significante gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van gebieden die in het kader van de Natuurbeschermingswet als beschermd gebied worden aangemerkt.

Artikel 2. Verzoek wijzigen omgevingsplan waarbij niet vergunningplichtige activiteiten worden toegelaten.

1. Het college is bevoegd om een verzoek tot wijziging van het omgevingsplan af te wijzen in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, als die wijziging het voor de aanvrager mogelijk maakt om een activiteit te verrichten zonder omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.
2. Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder betrokkene als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur ook verstaan degene die op grond van feiten en omstandigheden redelijkerwijs met de aanvrager van de omgevingsvergunning kan worden gelijkgesteld.
3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het eerste lid, kan het college het bureau, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, vragen om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet.

Artikel 3. Wijzigen omgevingsplan vanwege wijzigingen in registers

Het actualiseren van het omgevingsplan waarbij wijzigingen uit gemeentelijke registers of registraties over erfgoed, beeldbepalende bomen en landschapsstructuren en sociale huur- en koopwoningen worden verwerkt.

Artikel 4 Inwerkingtreding, Intrekken bestaande regelingen en overgangsrecht

1. Het delegatiebesluit omgevingsplan gemeente Rijssen-Holten 2025 treedt in werking op de dag van inwerkingtreding van het omgevingsplan gemeente Rijssen-Holten, eerste wijziging.

2. Het 'Delegatiebesluit omgevingsplan gemeente Rijssen-Holten (vastgesteld 21 december 2023)' wordt ingetrokken op de dag van inwerkingtreding van het delegatiebesluit omgevingsplan gemeente Rijssen-Holten 2025.
3. Aanvragen om wijziging van het geldende bestemmingsplan of omgevingsplan ingekomen voor inwerkingtreding van het nieuwe delegatiebesluit, worden getoetst aan de in te trekken versie van het delegatiebesluit op dag van ontvangst.

Hoofdstuk 2 Specifieke voorwaarden delegatie in het buitengebied

Onderstaande bevoegdheden gelden voor het gebied 'buitengebied' zoals opgenomen op de kaart die als bijlage is bijgevoegd.

Artikel 1 Agrarische bedrijven

- a. Het realiseren van een compensatiewoning op de eigen kavel in het kader van het geldende rood-voor-rood beleid, mits niet gelegen in:
 - *de deelgebieden 3 en 4 van het geldende rood voor roodbeleid, met uitzondering van de randen van deelgebieden 3 en 4, mits voldaan wordt aan de voorwaarden opgenomen in hoofdstuk 2.1 van het Beleid Ruimtelijke Ontwikkelingen in het Buitengebied 2024, of*
 - de basisfunctielaag natuurlandschap of
 - de zonering reliëf.
- b. Het omzetten van een (planologisch) volwaardig agrarisch bedrijf met vergunde bedrijfswoning naar de functie wonen, mits niet gelegen in:
 - *de deelgebieden 3 en 4 van het geldende rood voor roodbeleid, met uitzondering van de randen van deelgebieden 3 en 4, mits voldaan wordt aan de voorwaarden opgenomen in hoofdstuk 2.1 van het Beleid Ruimtelijke Ontwikkelingen in het Buitengebied 2024, of*
 - de basisfunctielaag natuurlandschap.

Artikel 2 Bedrijven

- a. Het omzetten van een (planologisch) volwaardig bedrijf naar de functie wonen. Daarbij moet reeds een bestaande legale bedrijfswoning aanwezig of vergund zijn.
- b. Het uitbreiden met 10% van het vergunde bedrijfsoppervlak op onderstaande adressen, mits de locatie nog niet eerder in aanmerking is gekomen voor het uitbreiden van de bedrijfsfunctie.

Beumersteeg 4 in Holten, Borkeld 2, 4 en 4a in Rijssen, Deventerweg 79 in Holten, Elsenerveldweg 6 in Rijssen, Evertjesweg 11 in Holten, Maneschijnsweg 20B in Holten, Maneschijnsweg 21 in Holten, Middeldijk 24 in Rijssen en Schutteweg 2 in Holten.

In aanvulling op de algemene voorwaarden bij delegatie geldt bij de uitbreiding van de genoemde bedrijven dat geen uitbreiding van het groeps- of plaatsgebonden risico (externe veiligheid).

Artikel 3 Woningen

- a. Het splitsen van een woning die op basis van het omgevingsplan buitengebied als karakteristiek of monumentaal is aangeduid met een minimale oppervlakte van 200 m² in twee woningen. In aanvulling op de algemene voorwaarden geldt verder dat:
 1. het splitsen moet bijdragen aan het versterken of het behoud van de monumentale of karakteristieke waarden en de ruimtelijke kwaliteit moet toenemen;
 2. het hele gebouw aangemerkt kan worden als karakteristiek en
 3. bijbehorende bouwwerken moeten zo gepositioneerd worden dat zij de karakteristieke waarde van het pand en het erf niet aantasten
 4. bij de twee gesplitste woningen zijn maximaal 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan. Als er meer vrijstaande bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn, wordt bij het delegatiebesluit bepaald of deze gehandhaafd kunnen worden.
- b. Het splitsen van een bestaande vergunde woning groter dan 300 m² in twee woningen niet groter dan 300 m² per woning waarbij de ruimtelijke kwaliteit moet toenemen. Deze bepaling geldt niet voor in het buitengebied gelegen landhuizen en landgoederen.
- c. Het vergroten van een woning tot een maximale oppervlakte van 300 m², waarbij in aanvulling op de algemene voorwaarden geldt dat:
 1. het perceel een minimale oppervlakte heeft van 3000 m²;
 2. er een onderbouwd erfinrichtingsplan op basis van het landschapsontwikkelingsplan aan ten grondslag ligt en

3. 3) er sprake is van een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Dit wordt aangetoond door middel van een beeldkwaliteitsplan of paragraaf in het landschapsplan. Toetsing wordt gedaan door de welstandscommissie.
- d. Het vergroten van bijbehorende bouwwerken bij een woning tot een maximale oppervlakte van 300 m², waarbij in aanvulling op de algemene voorwaarden geldt dat:
 1. het perceel een minimale oppervlakte heeft van 3000 m²;
 2. er een onderbouwd erfinrichtingsplan op basis van het landschapsontwikkelingsplan aan ten grondslag ligt en
 3. er sprake is van een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Dit wordt aangetoond door middel van een beeldkwaliteitsplan of paragraaf in het landschapsplan. Toetsing wordt gedaan door de welstandscommissie.
- e. Het afwijken van de dakhelling, waarbij in aanvulling op de algemene voorwaarden geldt dat:
 1. de woning kwalitatief passend is bij de uitstraling en opzet van het erf en
 2. er sprake is van een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Dit wordt aangetoond door middel van een beeldkwaliteitsplan of paragraaf in het landschapsplan. Toetsing wordt gedaan door de welstandscommissie.
- f. Het omzetten van een vergunde inwoonsituatie naar twee woningen. Deze bepaling geldt niet voor de in het beleid Ruimtelijke Ontwikkelingen in het buitengebied benoemde uitzonderingen (hfst. 2.1). In aanvulling op de algemene voorwaarden geldt dat:
 - 1) Er minimaal 300 m² aan sloopmeters moeten worden ingebracht, of
 - 2) Er minimaal 300 m² aan sloopmeters ter compensatie moeten worden afgestort in het landschapsfonds á €125,- per vierkante meter.
 - 3) Er is sprake van een vergunde inwoonsituatie met als peildatum 27 augustus 2021 (inwerkingtreding Chw Omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten).
 - 4) Bedrijfswoningen en recreatiewoningen zijn uitgesloten.
 - 5) Na splitsing ontstaan twee woningen, ieder met een zelfstandige woonruimte, waarbij:
 - ledere woonruimte een eigen ingang heeft; en
 - Er sprake is van een wooneenheidscheidende wand.
 - 6) De bestaande compactheid van het erf moet behouden blijven (één-erf-gedachte), dus in beginsel is er sprake van één hoofdgebouw (bestaande uit twee woningen aaneen), één erf.
 - 7) De landschappelijke inpassing moet bijdragen aan deze één-erf-gedachte. Erfverharding moet doorlopen, privacy kan worden gewaarborgd door gebruik van subtiele en passende materialen of groen. De verdeling van de bijbehorende bouwwerken wordt aangegeven op het landschapsplan.
 - 8) Op basis van hoofdstuk 6 uit het beleid ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten (of diens rechtsopvolger) is de KGO rekenmethodiek van toepassing.
 - 9) Het bestaande voor- en achtererf moet worden behouden visueel worden versterkt.
 - 10) Bij nieuwbouw mag er geen tweede hoofdgebouw worden gerealiseerd. Uitgangspunt blijft twee woningen aaneen die passend zijn in het buitengebied.
 - 11) Per woning mag één vrijstaand bijbehorend bouwwerk gerealiseerd worden van 150m², dus in totaal twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor de ontwikkeling.

Begrip: een zelfstandige woonruimte is een woning met eigen toegang en eigen voorzieningen, zoals: keuken, toilet, wasgelegenheid (bad en douche), meterkast en overige aansluitingen.

- g. Het realiseren van een veldopstelling met zonnepanelen ten behoeve van de eigen energiebehoefte. In aanvulling op de algemene voorwaarden geldt dat:
 1. de maximale bouwhoogte van de opstelling 2,5 meter is;
 2. de veldopstelling wordt landschappelijk ingepast aan de hand van het geldende landschapstype en de welstandsnota en
 3. als de opstelling binnen 200 m is gelegen van de hartlijn van een aardgastransportleiding wordt advies aan de leidingbeheerder gevraagd voordat het omgevingsplan gewijzigd kan worden.

Artikel 4 (Verblijfs)recreatie

- a. Het uitbreiden van een verblijfsrecreatieve functie, waarbij in aanvulling op de algemene voorwaarden geldt dat:
 1. noodzakelijk voor het voortbestaan van het bedrijf;

2. uitbreiding plaatsvindt aansluitend aan bestaande verblijfsrecreatieve terreinen en aan dezelfde zijde van de weg;
 3. uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieve terreinen in balans moet zijn met betrekking tot landschappelijke inpassing, verkeersveiligheid en in overeenstemming met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de milieusituatie;
 4. de uitbreiding maximaal 10% van het totale bestaande bedrijfsoppervlak beslaat;
 5. het woon- en leefklimaat van naastgelegen woningen niet verder aangetast mag worden, dan wel de wijziging voldoet aan de geldende normen en
 6. de uitbreiding plaatsvindt conform het KGO beleid en het specifieke beleid rondom verblijfsrecreatie van de provincie.
- b. Het realiseren van een dakkapel op een recreatiewoning, waarbij in aanvulling op de algemene voorwaarden geldt dat:
1. de dakkapel een ondergeschikte toevoeging is;
 2. de hoogte van de dakkapel maximaal 1,5 m is;
 3. de onderkant van de dakkapel minimaal 0,5 m boven de dakvoet (gemeten over dakvlak) is;
 4. de breedte van de dakkapel maximaal 50% van de grootste breedte van het dak is;
 5. de bovenkant van de dakkapel minimaal 0,5 m onder de daknok (gemeten over het dakvlak) is;
 6. de afstand tussen de dakkapel en de dakrand minimaal 0,5 m haaks gemeten vanuit de buitenzijde is en
 7. de dakkapel qua vorm en uitstraling passend is bij de recreatiewoning;

Artikel 5 Horeca

- a. Het uitbreiden van een horeca functie, waarbij in aanvulling op de algemene voorwaarden geldt dat:
1. noodzakelijk voor het voortbestaan van het bedrijf
 2. uitbreiding plaatsvindt aansluitend aan bestaande horeca terreinen en aan dezelfde zijde van de weg;
 3. uitbreiding van bestaande horeca terreinen in balans moet zijn met betrekking tot landschappelijke inpassing, verkeersveiligheid en in overeenstemming met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de milieusituatie;
 4. het woon- en leefklimaat van naastgelegen woningen niet verder aangetast mag worden, dan wel de wijziging voldoet aan de geldende normen;
 5. uitbreiding niet meer dan 10% van het bestaande bebouwde oppervlakte bedraagt en
 6. de uitbreiding plaatsvindt conform het KGO beleid en het specifieke beleid rondom horeca van de provincie.
- b. Het omzetten van een (planologisch) volwaardig horecabedrijf naar de functie wonen, mits niet gelegen in de deelgebieden Holterberg en Rijsserberg zoals opgenomen in het omgevingsplan voor het buitengebied.

Artikel 6 Overig

- a. Het wijzigen van de functie 'agrarisch menglandschap' naar 'natuurlandschap'.
- b. De functie 'Natuurwerk Nederland' toe te kennen aan gronden, grenzend aan de bestaande zonering Natuurwerk Nederland, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde zonering, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.
- c. Het toevoegen van de functie 'fruitteelt' ten behoeve van een bedrijf dat is gericht op het telen van fruit aan de basisfunctielaag agrarisch menglandschap.
- d. Kleinschalige schuilgelegenheid voor op het perceel verblijvende dieren buiten de bestaande (agrarische) bedrijven of woningen, mits:
- a. noodzakelijk in het kader van dierenwelzijn;
 - b. de schuilgelegenheid maximaal 1 bouwlaag heeft;
 - c. de schuilgelegenheid een maximale bouwhoogte heeft van 2,5 m;
 - d. de oppervlakte per schuilgelegenheid is maximaal 10 m² en
 - e. er niet meer dan 1 schuilgelegenheid per perceel gerealiseerd wordt.
- e. Het omzetten van een (planologisch) volwaardig bedrijf in de vorm van manege naar de functie wonen. Daarbij moet reeds een bestaande legale bedrijfswoning aanwezig of vergund zijn.
- f. Het realiseren van wijn- of fruitteelt in de open lucht met een maximale oppervlakte van 5 ha aan wijnranken of fruitstruiken/fruitbomen en een bijbehorende opslag van maximaal 20 m² en

- maximaal 3 meter hoog. De opslag wordt landschappelijk ingepast en gerealiseerd van streekeigen materiaal.
- g. Het verplaatsen van een vergunde veldschuur naar een locatie die vanuit ruimtelijk perspectief logischer is voor het gebruik van deze veldschuur. Waarbij in aanvulling op de algemene voorwaarden geldt dat:
- 1) Er sprake moet zijn van een bestaande vergunde veldschuur
 - 2) De veldschuur noodzakelijk is voor de opslag van agrarische producten ten behoeve van vee of opslag van agrarische hulpmiddelen voor de bewerking/onderhoud van het agrarisch perceel;
 - 3) Aangetoond kan worden dat de verplaatsingslocatie vanuit een ruimtelijk perspectief logischer is omdat:
 - De veldschuur op een locatie wordt gesitueerd die vanuit landschappelijk oogpunt beter binnen de ter plaatse aanwezige landschappelijke kenmerken past, of
 - De veldschuur op een locatie wordt gesitueerd die beter bereikbaar is vanaf de weg.
 - In open gebieden de veldschuur bij voorkeur aan de randen van het perceel worden gepositioneerd of in de hoek van een perceel, waarbij aansluiting wordt gezocht bij bestaande opstanden.
 - 4) De veldschuur landschappelijk wordt ingepast op basis van het landschapsontwikkelingsplan.

Artikel 7 Velddijk ongenummerd (Landgoed het Look)

Op deze locatie is een landgoed toegelaten met bijbehorende bebouwing onder de volgende voorwaarden:

- a) er sprake is van een samenhangend beheer van de gronden;
- b) maximaal één landhuis met bijbehorende bouwwerken is toegelaten onder voorwaarde dat:
 - i. de maximale inhoud niet meer dan 4000 m³ bedraagt;
 - ii. de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedraagt;
 - iii. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 2 m bedraagt;
 - iv. de bebouwing de predikten 'landgoed' en 'allure' met recht kunnen dragen, dit ter beoordeling aan het bevoegd gezag;
 - v. het ontwerp met zich meebrengt dat het landhuis met bijbehorende bouwwerken één geheel vormt;
 - vi. er geen sprake is van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- c) niet meer dan één toegangsweg tot het landhuis is toegelaten;
- d) niet meer dan één toegangspoort is toegelaten met een maximale hoogte van 3 meter;
- e) bij aanpassing van het ontwerp van het landhuis vindt in overleg met het bevoegd gezag ook aanpassing van het vastgestelde landschapsplan plaats;
- f) er sprake is van de instandhouding en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden, zoals struiken, houtwallen en houtsingels met dien verstande dat van de in totaal minimaal 6 hectare bos en natuurgebied waarbij niet minder dan 5 hectare uit bos bestaat;
- g) er sprake is van de instandhouding van natuurlijke en landschappelijke waarden met een zo sterk mogelijke ecologische en ruimtelijke-structurele samenhang;
- h) er een inzijsgebied wordt gerealiseerd;
- i) er halfverharde paden voor recreatief gebruik worden aangelegd onder voorwaarde dat deze zijn opgesteld voor fietsers en wandelaars;

Hoofdstuk 3 Specifieke voorwaarden delegatie in woongebieden

Onderstaande bevoegdheden gelden voor het gebied 'Oosterhof en Verenland' zoals opgenomen op de kaart die als bijlage is bijgevoegd.

Artikel 8 Agrarische bedrijven

- a. Het omzetten van een (planologisch) volwaardig agrarisch bedrijf met vergunde bedrijfswoning naar de bestemming wonen - vrijstaand, mits:
 1. Het agrarische bedrijf is of wordt beëindigd dan wel geen sprake meer is van reële agrarische bedrijfsvoering, en;
 2. Er een vergunde bedrijfswoning aanwezig is binnen hetzelfde bestemmingsvlak.
- b. Het toevoegen van de aanduiding verblijfsrecreatie ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van boerderijappartementen, onder de voorwaarden dat:

1. De oppervlakte van één boerderijappartement niet meer dan 50 m² bedraagt, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de appartementen niet meer dan 300 m² bedraagt;
 2. Verhuur van boerderijappartementen het hele jaar mogelijk is, maar dat er geen sprake mag zijn van permanente bewoning;
 3. De boerderijappartementen ruimtelijk, functioneel-technisch één geheel vormt met de overige bebouwing;
 4. Wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand;
 5. Het geheel landschappelijk wordt ingepast met gebiedseigen beplanting;
 6. De boerderijappartementen geen belemmering opleveren voor de omliggende agrarische bedrijven;
 7. Er geen sprake is van aantasting van de cultuurhistorische, landschappelijke of monumentale waarde, en daar waar mogelijk herstel van deze waarden plaatsvindt;
 8. De boerderijappartementen geen beperkingen opleveren voor ontwikkelingen in de omgeving;
 9. Parkeren plaatsvindt op het eigen terrein en dat de parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast met gebiedseigen beplanting;
- c. Het toevoegen van een groepsaccommodatie in een deel van de bedrijfsgebouwen, onder de voorwaarde dat:
1. De groepsaccommodatie wordt gesitueerd in een bedrijfsgebouw dat niet meer van belang is voor de agrarische bedrijfsvoering;
 2. De functie ondergeschikt is aan het agrarisch bedrijf;
 3. De groepsaccommodatie ruimtelijk, functioneel-technisch één geheel vormt met de overige bebouwing;
 4. Wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand;
 5. Het geheel landschappelijk wordt ingepast met gebiedseigen beplanting;
 6. De groepsaccommodatie geen belemmering oplevert voor de omliggende agrarische bedrijven;
 7. Er geen sprake is van aantasting van de cultuurhistorische, landschappelijke of monumentale waarde, en daar waar mogelijk herstel van deze waarden plaatsvindt;
 8. De groepsaccommodatie geen beperkingen oplevert voor ontwikkelingen in de omgeving;
 9. Parkeren plaatsvindt op het eigen terrein en dat de parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast met gebiedseigen beplanting;

Artikel 9 Bedrijven

Het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Wonen – Vrijstaand', mits het bedrijf is beëindigd en er reeds een vergunde bedrijfswoning aanwezig is binnen hetzelfde bestemmingsvlak.

Artikel 10 Archeologie

Het wijzigen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' en 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting', zodanig dat de ligging wordt verschoven of naar omvang vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt geschrapt, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Hoofdstuk 4 Specifieke voorwaarden delegatie op bedrijventerreinen

Onderstaande bevoegdheden gelden voor het gebied 'bedrijventerrein' zoals opgenomen op de kaart die als bijlage is bijgevoegd.

Artikel 11 Wijziging oppervlakte bedrijfsperceel (bedrijventerrein Holten)

Het wijzigen van het bepaalde oppervlakte bedrijfsperceel per geval naar maximaal 2 ha, onder de voorwaarde dat het in het betreffende geval redelijkerwijs nodig kan worden geacht voor een doelmatige bedrijfsvoering.

Artikel 12 Verwijderen aanduidingen

- a. Het wijzigen of verwijderen van de aanduidingen: 'specifieke vorm van bedrijf - autospuiterij', 'specifieke vorm van bedrijf - bouwnijverheid', 'specifieke vorm van bedrijf - interieurbouw', 'specifieke vorm van bedrijf - kringloopbedrijf', 'specifieke vorm van bedrijf - machinehandel', 'specifieke vorm van bedrijf - metaalproductiebedrijf', 'specifieke vorm van bedrijf - meubelspuiterij', 'specifieke vorm van bedrijf - puinbreker', 'specifieke vorm van bedrijf - recyclingbedrijf', 'specifieke vorm van bedrijf - reïntegratiecentrum', 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf', 'specifieke vorm van bedrijf - vervoersbedrijf', 'sport', 'specifieke vorm van bedrijf - vuurwerkopslag', 'nutsvoorziening', 'specifieke vorm van bedrijf - opleidingsbedrijf voor infrastructuur',

- ‘verkooppunt motorbrandstoffen met LPG’, ‘verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG’, ‘detail-handel volumineus’ of ‘zend-/ontvangstinstallatie’, onder de voorwaarde dat vast is komen te staan dat op de betreffende gronden de bij de betreffende aanduiding vermelde bedrijfsactiviteiten niet meer worden uitgeoefend;
- b. Het wijzigen van de aanduiding ‘veiligheidszone – bevi’ door de grens van de aanduiding dicht bij het betreffende bedrijf te leggen of de aanduiding als zodanig te verwijderen, mits
1. Instemming is van de exploitant van het betreffende bedrijf;
 2. Het betreffende bedrijf in mindere mate of in het geheel niet meer kan worden aangemerkt als een inrichting die in belangrijke mate een verhoging van de veiligheidsrisico’s kan veroorzaken vanwege risicobronnen die buiten de perceelsgrens van de betreffende bedrijfslocatie een plaatsgebonden risico veroorzaken van meer dan 10-6 per jaar.

Artikel 13 Archeologische verwachtingswaarde

Het wijzigen van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie hoge verwachting’, ‘Waarde – Archeologie middelhoge verwachting’ of ‘Waarde – Archeologie’, zodanig dat de ligging wordt verschoven of naar omvang vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt geschrapt, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 14 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen

Het wijzigen van de ligging van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen, mits:

- a. het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet geschaad wordt;
- b. het geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt vergroot of verkleind, en
- c. de grenzen niet meer dan 10m worden verschoven.

Artikel 15 Wijziging bijlagen

Het wijzigen van:

- a. Het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en soorten opslag en installaties en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, opslagen en installaties in de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven, opslagen en installaties hiertoe aanleiding geven.
- b. Het wijzigen van de bijlage Inrichtingen wet geluidhinder, ter verwerking van wijzigingen van het Besluit omgevingsrecht of het Besluit activiteiten leefomgeving.

Artikel 16 Wijziging naar Kantoor (bedrijventerrein Rijssen)

- a. Het wijzigen van de bestemming ‘Bedrijf’ naar de bestemming ‘Kantoor’, mits:
 1. De gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding ‘Wro-zone – wijzigingsgebied 2’;
 2. Het gaat om kantoren zonder publiekgerichte dienstverlening;
 3. Kantoren met een brutovloeroppervlakte van meer dan 1500 m² niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding ‘veiligheidszone – bevi’;
 4. Voldaan wordt aan overige relevante natuur- en milieuregelgeving en gemeentelijk beleid, en;
 5. Voldaan wordt aan de eisen uit de beeldkwaliteitsplannen ‘Plaagslagen’ en ‘bedrijventerrein Noord en Noordermors, Rijssen’;
- b. Het wijzigen van de bestemming ‘Bedrijventerrein’ naar de bestemming ‘Kantoor’, mits:
 1. De gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding ‘Wro-zone – wijzigingsgebied 1’ of ‘Wro-zone – wijzigingsgebied 2’;
 2. Het gaat om kantoren met of zonder publiekgerichte dienstverlening;
 3. Het perceel niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding ‘veiligheidszone-bevi’;
 4. Aanvullend op de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico, ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit wordt betrokken
 5. Voldaan wordt aan overige relevante natuur- en milieuregelgeving een gemeentelijk beleid;
 6. Voldaan wordt aan de eisen uit de beeldkwaliteitsplannen ‘Plaagslagen’ en ‘bedrijventerrein Noord en Noordermors, Rijssen’;
- c. Het wijzigen van de bestemming ‘Horeca’ naar de bestemming ‘Kantoor’, mits:
 1. De gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding ‘Wro-zone – wijzigingsgebied 1’;

2. Het gaat om kantoren met publieksgerichte dienstverlening;
 3. Kantoren met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 1500 m² niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi';
 4. Voldaan wordt aan overige relevante natuur- en milieuregelgeving en gemeentelijk beleid, en;
 5. Voldaan wordt aan de eisen uit de beeldkwaliteitsplannen 'Plaagslagen' en 'bedrijventerrein Noord en Noordermors, Rijssen';
- d. Het wijzigen van de bestemming 'Maatschappelijk' naar de bestemming 'Kantoor', mits:
1. De gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1';
 2. Het gaat om kantoren met publieksgerichte dienstverlening;
 3. Kantoren met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 1500 m² niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi';
 4. Voldaan wordt aan overige relevante natuur- en milieuregelgeving en gemeentelijk beleid, en;
 5. Voldaan wordt aan de eisen uit de beeldkwaliteitsplannen 'Plaagslagen' en 'bedrijventerrein Noord en Noordermors, Rijssen';
- e. Het wijzigen van de bestemming 'Gemengd' naar de bestemming 'Kantoor', mits:
1. De gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1';
 2. Het gaat om kantoren met of zonder publieksgerichte dienstverlening;
 3. Aanvullend op de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico, ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit wordt betrokken
 4. Voldaan wordt aan overige relevante natuur- en milieuregelgeving een gemeentelijk beleid;
 5. Voldaan wordt aan de eisen uit de beeldkwaliteitsplannen 'Plaagslagen' en 'bedrijventerrein Noord en Noordermors, Rijssen'.

Artikel 17 Wijziging naar Bedrijventerrein (Bedrijventerrein Rijssen)

- a. Het wijzigen van de bestemming 'Horeca' naar de bestemming 'Bedrijventerrein', mits:
1. Het gaat om bedrijven die zijn opgenomen in de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten en zijn aangeduid als categorie 1, 2, 3.1 of 3.2, per geval afgestemd op de situatie in de omgeving van het bedrijf;
 2. Voldaan wordt aan overige relevante natuur- en milieuregelgeving en gemeentelijk beleid, en;
 3. Voldaan wordt aan de eisen uit de beeldkwaliteitsplannen 'Plaagslagen' en 'bedrijventerrein Noord en Noordermors, Rijssen';
- b. Het wijzigen van de bestemming 'Maatschappelijk' naar de bestemming 'Bedrijventerrein', mits:
1. Het gaat om bedrijven die zijn opgenomen in de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten en zijn aangeduid als categorie 1, 2, 3.1 of 3.2, per geval afgestemd op de situatie in de omgeving van het bedrijf;
 2. Voldaan wordt aan overige relevante natuur- en milieuregelgeving en gemeentelijk beleid, en;
 3. Voldaan wordt aan de eisen uit de beeldkwaliteitsplannen 'Plaagslagen' en 'bedrijventerrein Noord en Noordermors, Rijssen';

Hoofdstuk 5 Specifieke voorwaarden delegatiebesluit in de kernen

Holten
Gereserveerd

Rijssen
Gereserveerd

besluit genomen in de openbare vergadering van de raad van Rijssen-Holten 24 april 2025

drs. G.H. Veerman
griffier

J.C.R. van Houdt
voorzitter

Toelichting delegatiebesluit

In onderstaande toelichting leest u per artikel een korte inhoudelijke uiteenzetting. Deze toelichting is niet uitputtend tenzij dat expliciet wordt vermeldt. Met het delegatiebesluit is het voor het college van burgemeester en wethouders mogelijk het omgevingsplan op onderdelen te wijzigen. De geldende versie van het omgevingsplan is raadpleegbaar via een doorverwijzing op www.ruimtelijkeplannen.nl. De lijst bevat een divers aantal onderwerpen die soms gedetailleerd zijn uitgewerkt.

Grootschalige uitbreidingen van bijvoorbeeld agrarische bedrijven of verblijfsrecreatie wordt met een bestemmingsplanprocedure voorbereid.

Hoofdstuk 1

Algemene voorwaarden

Voor elk initiatief gelden algemene voorwaarden die zijn opgenomen in deze lijst. Initiatieven worden altijd getoetst aan deze voorwaarden. In aanvulling op de algemene voorwaarden kunnen afhankelijk van het onderwerp specifieke of aanvullende voorwaarden gelden. Die specifieke of aanvullende voorwaarden worden genoemd in het specifieke artikel. Hieronder leest u een korte toelichting op een aantal algemene voorwaarden.

- a. Hoewel bij de stedenbouwkundige opzet misschien eerder aan stedelijk gebied wordt gedacht heeft het buitengebied haar eigen stedenbouwkundige opzet. Zo spelen de erfstructuur, de situering van bebouwing (beginsel van bebouwingsconcentratie) en het bebouwingsbeeld een belangrijke rol voor de ruimtelijke kwaliteit. Ook kan aanwezige lintbebouwing relevant zijn voor nieuwe initiatieven.
- b. Initiatieven moeten geen gevaar opleveren voor de verkeersveiligheid. Bebouwing kan bijvoorbeeld hinderlijk gesitueerd zijn in bochten of kruisingen.
- c. een initiatief mag de sociale veiligheid in het gebied niet verslechteren. Initiatieven die vatbaar zijn voor criminaliteit (loodsen zonder duidelijke functie) of bebouwing op vandalisme gevoelige plekken is niet gewenst.
- d. Het gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan is misschien wel de belangrijkste drager voor ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Het buitengebied van de gemeente bestaat uit diverse deelgebieden met haar eigen karakteristieken en opgaven. Initiatieven moet bijdragen aan het behoud van de karakteristieken. Ook kan verlangd worden dat een bestaande locatie naar een hoger niveau getild wordt.
- e. initiatieven mogen niet leiden tot de aantasting van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische of monumentale waarden. Het kan gaan om aantasting van monumentale gebouwen, maar ook kenmerkende landschapselementen of archeologische vondsten.
- f. een initiatief moet passen binnen het gemeentelijk beleid. Daaronder vallen bijvoorbeeld de kadernota voor het landelijk gebied en de gemeentelijke structuurvisie.
- g. een initiatief mag geen negatieve invloed hebben op de milieukwaliteit. Dat betekent niet dat er geen verandering in bebouwing of gebruik kan plaatsvinden; de structurele effecten mogen geen negatieve invloed hebben op de milieusituatie.
- h. een initiatief mag er niet toe leiden dat andere gronden onbruikbaar worden. Daarbij moet gedacht worden aan het situeren van bebouwing waardoor de bereikbaarheid van percelen belemmerd wordt.
- i. nieuwe bebouwing moet altijd voldoende aan de redelijke eisen van welstand (ondergrens). Voor sommige initiatieven is een hogere kwaliteit noodzakelijk. Ook kunnen er in bijzondere gevallen eisen worden gesteld aan bestaande bebouwing om een initiatief mogelijk te maken. Als een hogere beeldkwaliteit of eisen voor bestaande bebouwing noodzakelijk zijn, wordt daar in het specifieke artikel naar verwezen.

Artikel 2. Toepassing Wet bibob bij verzoek tot wijzigen van het omgevingsplan

Op grond van artikel 4.19b, lid 1, van de Ow, kan de gemeenteraad de Wet Bibob toepassen bij een aanvraag van een burger of bedrijf tot het wijzigen van een omgevingsplan. Een aandachtspunt bij het toepassen van de Wet Bibob door de gemeenteraad is het uitgangspunt dat op (eigen) Bibobinformatie geheimhouding rust. Dit staat op gespannen voet met het uitgangspunt dat de gemeenteraad vergadert in het openbaar en dat raadsstukken openbaar zijn. Daarom is het college bevoegd aanvragen van een burger of bedrijf af te wijzen als daar op basis van het onderzoek in het kader van de Wet Bibob aanleiding voor geeft. Dit geldt alleen voor wijzigingen van het omgevingsplan die ertoe leiden dat activiteiten zonder omgevingsvergunning mogelijk zijn.

Voor planwijzigingen op verzoek voor activiteiten die wel vergunningplichtig zijn geldt de mogelijkheid voor delegatie dus generiek niet.

- a. kunnen checken welke regels voor activiteiten voor hun locatie gelden

Het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan is dus niet alleen een juridische handeling, maar ook het maken van een technisch koppeling. De wijze van wijzigingen van het omgevingsplan heeft gevolgen voor de dienstverlening. Deze relatie is technisch complex. Het stelsel is nieuw en niet altijd stabiel. Testen in 2023 leert dat er onverwacht of onbewust dienstverlening verloren gaat bij publicaties van wijzigingen van het omgevingsplan in de pre-omgeving van het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

Het is daarmee reëel dat, vooral in de transitieperiode, er technisch gecorrigeerd moet worden. Het gaat daarbij niet om correcties op de inhoud van de wijziging van het omgevingsplan. Het gaat om correctie op de technische structuur van het plan om de dienstverlening in stand te houden. Omdat deze wijzigingen niet inhoudelijk van aard zijn is het niet noodzakelijk daarover brede bestuurlijke consensus te bereiken. Een besluit van de raad is dus niet nodig. De raad heeft met haar besluit het omgevingsplan te wijzigingen duidelijk gemaakt wat zij inhoudelijk wenst te wijzigen. De uitvoering daarvan is technisch van aard en daarmee geschikt voor afhandeling door het college. Het college wordt door middel van de delegatiebepaling in artikel 2 van hoofdstuk 1 bevoegd het omgevingsplan te wijzigen om de dienstverlening in stand te houden. Daarmee kunnen onverhoopte technische problemen sneller worden opgelost. Het college kan, voor zover de Algemene wet bestuursrecht en de Omgevingswet dat toelaten, deze bevoegd mandateren.

Artikel 3. Actualiseren omgevingsplan

Aan het omgevingsplan zijn tientallen geometrieën gekoppeld. Die geometrieën zorgen ervoor dat initiatiefnemers voor hun locatie specifiek(er) kunnen zien welke regels gelden. Geometrieën zijn statisch. Ze geven weer wat de stand van zaken op enig moment is. Het is wenselijk wijzigingen sneller weer te kunnen geven. Bijvoorbeeld toevoegingen van monumenten aan het gemeentelijk register.

Hoofdstuk 2

Agrarische bedrijven

In een deel van het gebied is het mogelijk woningen toe te voegen door middel van rood-voor-rood of bedrijfsbeëindiging met behoud van de woonfunctie. Bij bedrijfsbeëindiging gaat het om het volledig stoppen van een agrarisch bedrijf. Ontmenging of extensiveren valt daar dus niet onder. In gebieden waar het primaat op de landbouw ligt is het toevoegen woningen in principe niet gewenst.

Bedrijven

In het gebied zijn niet-agrarische bedrijven gevestigd. Sommige bedrijven hebben een duidelijk link met activiteiten van het buitengebied. Bijvoorbeeld een loon- of grondverzetbedrijf. Voor deze meer gebiedseigen bedrijven bestaat er een mogelijk om onder voorwaarden 10% te vergroten. Voor de overige bedrijven is uitbreiding alleen mogelijk via een principeverzoek en bestemmingsplanwijziging.

Woningen

In het gebied zijn een groot aantal woningen gelegen. Woningen hebben op basis van het geldende omgevingsplan een maximaal aantal m² oppervlak. Onder voorwaarden is een groter oppervlak toegelaten. Daarbij gelden in aanvulling op de algemene voorwaarden een aantal specifieke aandachtspunten voor het vergroten van een woning.

Het gaat dan in elk geval om:

- a. Aandacht voor de opzet van het erf. De uitbreiding van de woning moet passen binnen opzet van het bestaande erf. Uitbreiding buiten het bestaande erf is mogelijk, mits het erf een ruimtelijke 'plus' krijgt ten opzichte van het bestaande erf. Verder is er aandacht voor de ontsluiting van erf waarbij het uitgangspunt is dat er één inrit naar het erf is.
- b. Voor het splitsen van bepaalde woningen bestaan mogelijkheden. Nieuwe woningen worden nooit groter dan 300 m² per woning na splitsing. Deze mogelijkheid is niet te gebruiken voor landhuizen of landgoederen. Deze type woningen zouden hun ruimtelijke kwaliteit verliezen door deze op te splitsen in (diverse) woningen.
- c, d en e. Bij bepaalde uitbereidingen of wijzigingen van de uiterlijke verschijningsvorm van woningen worden zwaardere eisen aan de architectuur gesteld. Er moet sprake zijn van een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Toetsing van deze verbetering wordt gedaan door de stadsbouwmeester bij de Welstandscommissie. Dit betekent dat er net een stap meer moet worden gedaan in het ontwerp dan voor een 'normale' woning. Uit een opgesteld BKP (beeldkwaliteitsplan/paragraaf kunnen aan de voorzijde uitgangspunten voor 'hogere' architectuur gesteld worden. Deze uitgangspunten worden herleid uit het LOP (landschapontwikkelingsplan) en kunnen daarmee per deelgebied verschillen. De achterliggende gedachte is dat het landschap leidend is voor de ontwikkeling.
- f. Op het gebied van duurzaamheid staan we voor een grote opgave. Steeds meer woningen worden gasloos gebouwd of gemaakt. Dit vraagt om alternatieve manieren van energieopwekking. Dit kan bij particulieren onder meer via zonnepanelen. Zonnepanelen worden in veel gevallen op daken geplaatst. Dat is landschappelijk de minst bezwarende optie. Er zijn situaties waarin het plaatsen van zonnepanelen op daken niet mogelijk is. Denk bijvoorbeeld aan een rieten kap of

een ongunstige ligging vanwege (monumentale) bomen. Het omgevingsplan maakt het realiseren van veldopstellingen mogelijk. Het aantal m² is gemaximeerd vanwege de verwachte landschappelijke effecten. Omdat dit in specifieke gevallen onvoldoende mogelijkheden biedt is college bevoegd het omgevingsplan te wijzigen voor grotere opstellingen. De belangrijkste randvoorwaarden blijven dat opwekking voor eigen behoefte is en de opstelling landschappelijk wordt ingepast. Deze bevoegdheid is dus niet bedoelt voor het realiseren van (grootschalige) zonneparken.

Omzetten agrarische-, horeca-, en reguliere bedrijven naar wonen

Voor diverse bedrijfsmatige functies is het mogelijk hun functie om te zetten naar wonen. Daarvoor geldt dat de gehele actieve bedrijfsvoering moet worden beëindigd. Het gedeeltelijk behouden van bedrijfsactiviteiten is daarmee niet mogelijk.

Uitbreiding verblijfsrecreatie

Voor verblijfsrecreatie zijn er onder specifieke aanvullende voorwaarden mogelijkheden om beperkt uit te breiden. Ten allen tijde worden initiatieven ook getoetst aan het geldende provinciale beleid.

Verder is er een beperkte mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een dakkapel op een recreatiewoning.

Uitbreiding horeca

Voor horecabedrijven is onder specifieke aanvullende voorwaarden een mogelijkheid beperkt uit te breiden. De uitbreiding moet noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering en zorgvuldig ingepast worden. De meeste horeca is gelegen in of rondom de Holterberg en vraagt om zorgvuldige inpassing in verband met de aanwezige natuurwaarden. Ten allen tijde worden initiatieven ook getoetst aan het geldende provinciale beleid.

Overig

Onder dit kopje vallen een aantal onderwerpen die geen of weinig raakvlakken hebben met de andere thema's zoals agrarische bedrijven. De mogelijkheden voor delegatie worden getoetst aan de algemene en eventuele aanvullende voorwaarden.

De mogelijkheden voor het omzetten van agrarisch landschap gemeente functies en het verwijderen van de functie Natuur netwerk Nederland zijn ingegeven vanuit het oogpunt het natuurlandschap makkelijker te kunnen versterken.

Voor kleinschalige schuilmogelijkheden voor dieren zijn onder aanvullende voorwaarden mogelijkheden. Kleine stalletjes geven snel een rommelig beeld en worden veelal van restmateriaal gemaakt. Dat is landschappelijk ongewenst. Schuilgelegenheden met een goede ruimtelijke inpassing zijn in het kader van dierenwelzijn wel mogelijk.

Bijlage 1 Kaart gebieden delegatie

Kaart bij delegatiebesluit

