

Bestemmingsplan

**Dijkerhoek, Centrumplan
Maatmansweg, realisatie 4 woningen**

Bestemmingsplan

"Dijkerhoek, Centrumplan Maatmansweg, realisatie 4 woningen"

Plannaam: "Dijkerhoek, Centrumplan Maatmansweg, realisatie 4 woningen"
IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPDW2022001-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE (EN HISTORISCHE) SITUATIE IN HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	11
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	14
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	REGIONAAL BELEID	24
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	25
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1	GELUID	31
5.2	BODEMKWALITEIT	32
5.3	LUCHTKWALITEIT	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	34
5.5	MILIEUZONERING	37
5.6	ECOLOGIE	40
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	42
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	44
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	46
6.1	VIGEREND BELEID	46
6.2	WATERPARAGRAAF	47
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	49
7.1	INLEIDING	49
7.2	OPZET VAN DE REGELS.....	49
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	50
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	52
HOOFDSTUK 9	VOORLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	53
9.1	VOOROVERLEG	53
9.2	INSpraak	53
9.3	ZIENSWIJZEN	54
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	55	
BIJLAGE 1	BODEMONDERZOEKEN	56
BIJLAGE 2	AERIUS-BEREKENING	57
BIJLAGE 3	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	58
BIJLAGE 4	ARCHEOLOGISCH BODEMONDERZOEK	59
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	60
BIJLAGE 6	STEDENBOUWKUNDIG BOEKWERK	61
BIJLAGE 7	INPASSINGPLAN	62

BIJLAGE 8	VLEERMUIZENONDERZOEK	63
BIJLAGE 9	NOTA ZIENSWIJZEN	64

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Maatmansweg ongenummerd, gelegen tussen Maatmansweg 5 en 7, in Holten (Dijkerhoek) in de gemeente Rijssen-Holten, ligt een onbebouwd sportperceel, in de volksmond ook wel het ‘gemeentelijke speelveld’ genoemd. Het perceel is momenteel ingericht als een openbaar toegankelijk grasveld, voorzien van twee voetbaldoelen en enkele speeltoestellen.

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van dit speelveld 2 levensloop bestendige woningen en twee vrijstaande gezinswoningen te realiseren. Het ter plaatse aanwezige groen wordt zoveel als mogelijk behouden, tevens worden de nieuw beoogde in- en uitritten voor de woningen om de ter plaatse aanwezige bomen heen gesitueerd. De woningen zullen achter op de kavel worden geplaatst (ten opzichte van de rooilijn van de bestaande woningen) teneinde de ter plaatse aanwezige bomen te respecteren/te beschermen.

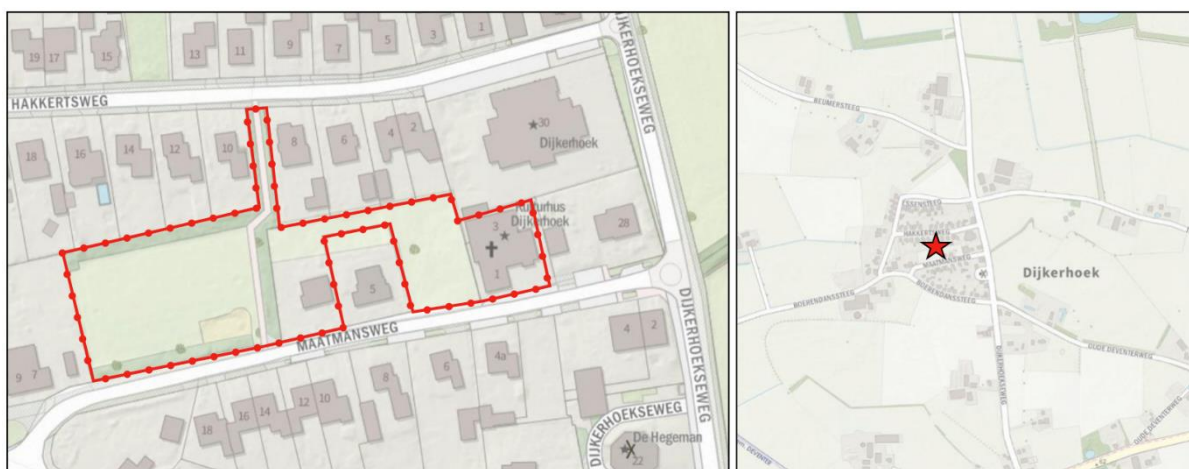
Om dit voornemen mogelijk te maken is initiatiefnemer met de gemeente Rijssen-Holten overeengekomen om het ‘speelveld’ te verplaatsen tot naast het ‘Kulturhus’. Hierdoor zal sprake zijn van een grondruil van enkele kavels. Daarnaast zou het kunnen dat het ‘Kulturhus’ in de toekomst gebruikt zal worden voor kinderopvang. Door dat gebruik, is herinrichting van het terrein danwel vergroting van het huidige gebouw wellicht noodzakelijk. Hierbij is tenslotte ook extra parkeer ruimte wenselijk, dit ook om parkeeroverlast in de directe omgeving terug te brengen en de verkeersveiligheid te vergroten.

Met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt een passende en toekomstbestendige invulling gegeven aan deze locatie en de nabijgelegen percelen. Voorliggend initiatief is echter, vanwege het ontbreken van de noodzakelijke gebruiks- en bouw mogelijkheden voor de diverse ontwikkelingen, niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen “Wonen Holten” en “Veegplan Wonen Holten” van de gemeente Rijssen-Holten. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken. Aangetoond wordt dat voorgenomen ontwikkelingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord zijn.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Maatmansweg, met een wandelpad naar de Hakkertsweg, in de kern Dijkerhoek in de gemeente Rijssen-Holten. De percelen waaruit het gebied bestaat zijn kadastraal bekend als gemeente Holten, sectie H, nummers 1073, 1074, 1114 en 1898.

In afbeelding 1.1 is het plangebied ten opzichte van de kern Dijkerhoek en de directe omgeving aangegeven, door middel van de rode ster en de rode belijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Dijkerhoek en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Dijkerhoek, Centrumplan Maatmansweg, realisatie 4 woningen” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1742.BPDW2022001-0301) en een renvooi;
- regels.

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 met 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.

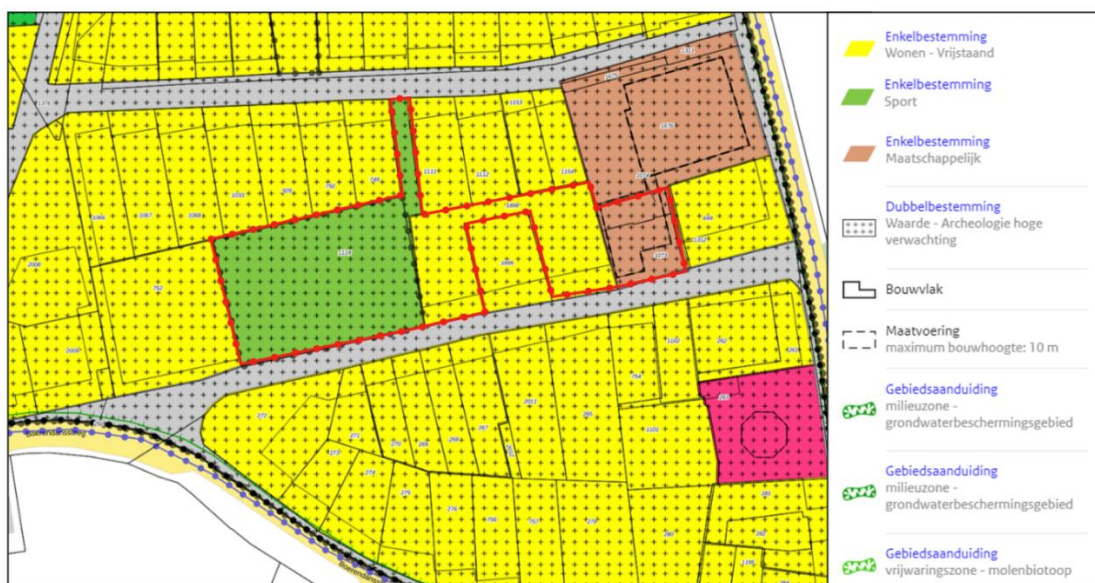
1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Wonen Holten” en “Veegplan Wonen Holten” van de gemeente Rijssen-Holten. Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 4 juli 2013 en 13 juli 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Rijssen-Holten.

Daarnaast geldt ter plaatse de “Welstandsnota Rijssen-Holten” (vastgesteld op 21 mei 2013), de “Reclamenota gemeente Rijssen-Holten” (vastgesteld op 5 februari 2015) en het “Parapluplan parkeernormen” (vastgesteld op 18 oktober 2018). Verder is het plangebied gelegen binnen het voorbereidingsbesluit ‘Risicobronnen in de vorm van opslagtanks’, (vastgesteld op 12 november 2021) en het ‘Parapluplan risicobronnen in de vorm van opslagtanks’ (vastgesteld op 3 oktober 2022). Op deze plaats wordt uitsluitend getoetst aan de bestemmingsplannen “Wonen Holten” en “Veegplan Wonen Holten”, immers bevatten deze plannen de geldende gebruiks- en bouwregels binnen het plangebied.

Het plangebied is gedeeltelijk bestemd tot ‘Sport’, deels als ‘Wonen-Vrijstaand’ en deels als ‘Maatschappelijk’. De woon- en de maatschappelijke bestemming zijn deels voorzien van een bouwvlak met een maatvoeringsvereiste. Tevens zijn de gronden volledig voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie hoge verwachting’. Tenslotte zijn er de gebiedsaanduidingen ‘Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ en ‘Vrijwaringszone – molenbiotop’ opgenomen ter plaatse van het gehele plangebied. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplannen (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingsomschrijving

Bestemmingen

‘Wonen-Vrijstaand’

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden betreffen de gronden (perceel 1898 en 1114, beide deels) waarop kavelruil zal plaatsvinden. Hier is in de toekomstige situatie het nieuwe speelveld beoogd. Thans zijn deze gronden met name bestemd voor wonen, in vrijstaande woningen, met daarbij aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in hoofdgebouwen en ook voor water. Voor het bouwen van gebouwen geldt onder andere dat de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak en de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 10,5 m bedragen. Het bestaande aantal woningen is toegestaan.

‘Sport’

De thans voor 'Sport' aangewezen gronden, waarop de woningen zijn projecteert, zijn hoofdzakelijk bestemd sportvoorzieningen, sportvelden en overige sportterreinen met de daarbij behorende gebouwen, zoals verenigingsgebouwen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor parkeervoorzieningen en fietsenstallingen en ook voor groenvoorzieningen en water, wegen, paden en verhardingen en nutsvoorzieningen. Dit met de daarbij behorende voorzieningen. Omdat er ter plaatse geen bouwvlak aanwezig is mogen gebouwen de rooilijn niet overschrijden.

‘Maatschappelijk’

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor (sociaal-)medische instellingen, sociaal-culturele instellingen (zoals het 'Kulturhus'), bestaande openbare dienstverlening. Dit een en ander met bijbehorende, groenvoorzieningen en water, verkeers- en parkeervoorzieningen en ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Dit met dien verstande dat in de bestemming inrichtingen als bedoeld in artikel 1 juncto artikel 40 van de Wet geluidhinder en risicovolle inrichtingen niet zijn begrepen.

‘Waarde - Archeologie hoge verwachting’

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Voor deze gronden geldt een archeologische onderzoekplicht voor projecten groter dan 100 m² en waarbij de bodem dieper dan 0,5 meter wordt verstoord.

Aanduidingen

‘Vrijwaringszone – molenbiotoop’

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden behalve voor de daar geldende bestemmingen, mede aangewezen voor het behoud en herstel van een goede windvang van een molen en het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

‘Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied’

Tot slot is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied', ter plaatse hiervan geldt dat die gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens bestemd zijn voor het behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening en voor de waterhuishouding, met daarbijbehorende bouwwerken.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkelingen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, met name omdat ter plaatse van de sportbestemming de juiste gebruiks- en bouw mogelijkheden voor de gewenste vier woningen ontbreken. Daarnaast is het strijdig met het vigerende bestemmingsplan om het speelveld, de parkeervoorzieningen en uitbreiding van het 'Kulturhus' gebouw op de beoogde plaatsen te situeren.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequaat juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkelingen en toont aan dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de gewenste situatie.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE (EN HISTORISCHE) SITUATIE IN HET PLANGEBIED

Het plangebied bevindt zich aan de Maatmansweg, met een wandelpad naar de Hakkertsweg, in de kern Dijskerhoek in de gemeente Rijssen-Holten, en maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied in de kern van Dijskerhoek. In de directe omgeving van het plangebied komen woningen, weg- en infrastructuur en andere maatschappelijke – en centrumfuncties voor. De hoofdfunctie in de directe omgeving betreft echter de woonfunctie.

In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied een openbaar toegankelijk grasveld aanwezig, voorzien van twee voetbaldoeltjes en enkele speeltoestellen. Het is een gemeentelijk speelveld, dat voor eenieder toegankelijk is. Van bebouwing (behoudens de speeltoestellen en de voetbaldoeltjes) is geen sprake. Opgaand groen bevindt zich uitsluitend langs de Maatmansweg.

Er zijn al enkele jaren plannen voor herontwikkeling van het plangebied. In 2018 was het plan om een aantal appartementen te realiseren. Een standaard appartementengebouw werd in de plaatselijke volksmond al snel “een blokkendoos” genoemd en uit participatie overleggen met de buurt is gebleken dat dit niet past in de kleine kern van Dijskerhoek. Daartoe zijn de plannen gewijzigd maar is ook het voornemen gewijzigd van initiatiefnemer, en is in samenspraak met Palazzo Architecten uit Holten en de huidige initiatiefnemer een plan uitgewerkt voor de bouw van twee levensloop bestendige woningen en twee vrijstaande gezinswoningen op het huidige sportveld, hierover meer in navolgende hoofdstuk 3.

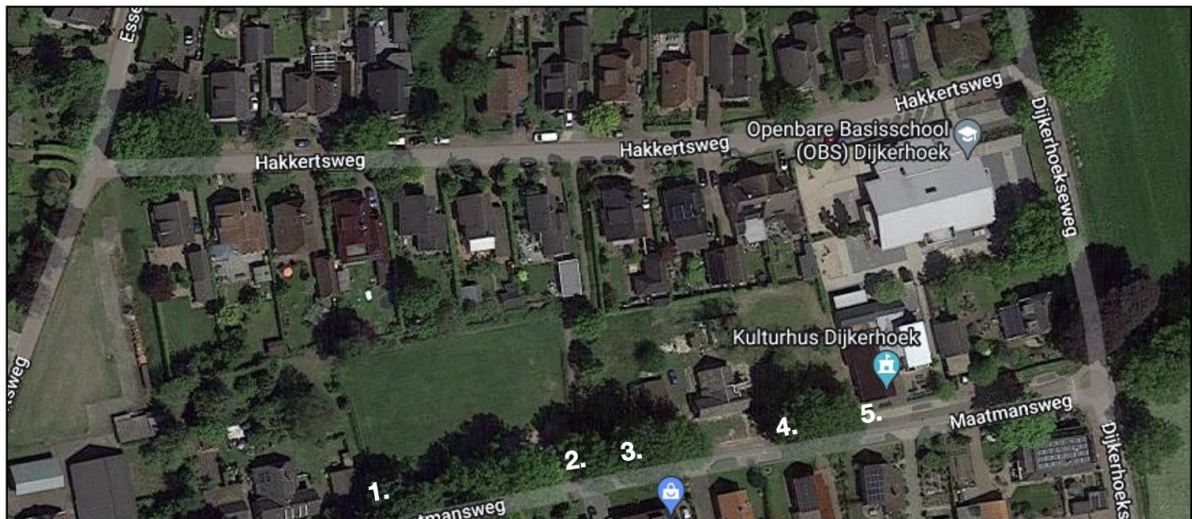
Afbeelding 2.1 geeft een luchtfoto van de huidige situatie van het plangebied (rode belijning) weer.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied (bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door voornamelijk woonfuncties, als ook het wandelpad naar de Hakkertsweg. Aan de oostzijde van het plangebied (naast het ‘Kulturhus’) zijn eveneens wat woonfuncties gelegen. Aan de noordoostzijde ligt een basisschool, aan de zuidzijde ligt de Maatmansweg en tenslotte aan de westzijde eveneens een woonfunctie.

Afbeelding 2.2 geeft met straatbeelden de huidige situatie van het perceel weer, middels nummeringen is aangegeven vanaf welk zichtpunt op de Maatmansweg de beelden zijn gemaakt.



Afbeelding 2.2 Huidige situatie plangebied, weergegeven vanaf de Maatmansweg (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

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

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 De aanleiding van het planvoornemen

Het planvoornemen ziet in eerste instantie op de realisatie van vier woningen, te weten twee levensloop bestendige woningen en twee vrijstaande gezinswoningen. De woningen worden niet direct aan weg gerealiseerd, maar juist meer achterop de percelen (ten opzichte van de de rooilijn van de bestaande woningen aan de Maatmansweg) om zo de ter plaatse aanwezige bomen te beschermen. Er is nog geen concreet bouwplan voor de woningen, de opgenomen afbeeldingen in 3.1 en 3.2 zijn dan ook impressies, maar vertalen voorgaande zinnen goed in een streefbeeld. In afbeelding 3.3 is een complete inrichtingstekening opgenomen voor het totale plangebied, zie hiervoor eveneens bijlage 7. Twee woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd en twee zijn er geschikt voor gezinnen. Het voornemen vindt verder plaats op korte afstand van voorzieningen in de kern Dijkerhoek. Daarnaast is de beoogde vervolgfunctie zeer passend binnen de bestaande woonomgeving en is sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik, aangezien een bestaand perceel wordt benut.

De woningen zullen geheel energiezuinig uitgevoerd worden, onder andere door het toepassen van een optimale isolatie (spouw, dak en puien), gasloos bouwen en verwarming door en aardwarmte of ander duurzaam (ventilatie)systeem. Ook komen er zonnepanelen op de woning, is de verwachting. Met de gewenste realisatie van de nieuwbouw wordt bijgedragen aan het verbeteren de ruimtelijke uitstraling ter plaatse. Deze uitstraling wordt nog extra versterkt doordat het tevens de wens is om het karakteristieke straatbeeld te behouden en de ruimtelijke uitstraling ter plaatse te versterken. Het voornemen is stedenbouwkundig en planologisch gezien passend waarbij tevens een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en in een beperkt deel van de lokale behoefte kan worden voorzien. De groenstructuren in het gebied worden behouden en versterkt. Zo worden groene erfafscheidingen gebruikt om de ruimtelijke samenhang te vergroten, maar ook ter bevordering van de biodiversiteit en de klimaatadaptie, zie hiervoor ook bijlage 7. De aanleg en instandhouding van groene erfafscheidingen wordt via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd, en is daarbij opgenomen in bijlage 3 van de regels.

Om dit bovenstaande voornemen mogelijk te maken is initiatiefnemer met de gemeente Rijssen-Holten overeengekomen om het bestaande ‘speelveld’ te verplaatsen tot naast het ‘Kulturhus’ (oostelijke gelegen naast de kavels voor de vier woningen). Hierdoor zal sprake zijn van een grondruil van twee kavels. Daarnaast zou het ‘Kulturhus’ in de toekomst voor kinderopvang gebruikt kunnen worden, waarbij een uitbreiding van het ‘Kulturhus’ gebouw mogelijk nodig is. De strook grond nabij het Kulturhus ligt nabij dit voornemen en gezien de gewenste uitbreiding wordt deze strook voorzien van een maatschappelijke bestemming. Hierbij is tenslotte ook extra parkeerterruimte wenselijk, dit ook om parkeeroverlast in de directe omgeving terug te brengen en de verkeersveiligheid te vergroten. Deze ontwikkelingen komen in paragraaf 3.1.2 nader aan bod.

3.1.2 Ontwikkelingen welke mogelijk zijn ten gevolge van het initiatief

De Werkgroep Centrumplan Dijkerhoek is al sinds 2016 actief aan het kijken naar verschillende zaken in het centrum van de kern Dijkerhoek in de gemeente Rijssen-Holten. Op basis van wensen en verlangens van bewoners, de Openbare basisschool Dijkerhoek, de Peuterspeelzaal en Kinderopvang Dijkerhoek en het ‘Kulturhus’ Dijkerhoek zijn de mogelijkheden onderzocht om de verkeersstroom, het parkeren en de bereikbaarheid van het gemeentelijke speelveld voor leerlingen van de Openbare basisschool Dijkerhoek te verbeteren.

Het ‘Kulturhus’ trekt veel gebruikers aan. Omwonenden ervaren op gezette tijden parkeeroverlast van deze bezoekers. Ook overdag is het drukker in de Maatmansweg. Peuters en kinderen van de Openbare basisschool Dijkerhoek en van de dagopvang worden veelal gebracht en gehaald met de auto. De kinderen worden in de praktijk zowel afgezet aan de Hakkertsweg/Dijkerhoekseweg alsook aan de Maatmansweg. Ze moeten veilig in

en uit kunnen stappen, mede ook gezien het feit dat er een toename merkbaar is van doorgaand verkeer vanuit het buitengebied. Het openbare gemeentelijke speelveld is momenteel voor schoolgaande kinderen alleen toegankelijk via de Maatmansweg. Voor leerkrachten is het verre van een ideale situatie om met (jonge) leerlingen naar het speelveld te lopen.

Grondruil

Ten gevolge van de realisatie van de 4 woningen en de overeengekomen grondruil is het mogelijk om het gemeentelijke speelveld te verplaatsen. Door de verplaatsing van het speelveld tot naast het ‘Kulturhus’ wordt het mogelijk om hier ook parkeerplaatsen te realiseren voor de Peuterspeelzaal en de Openbare basisschool Dijkerhoek alsmede voor het ‘Kulturhus’. Naast het ‘Kulturhus’ is een stuk grond in eigendom van initiatiefnemer hetgeen tot aan de bestaande woning Maatmansweg 5 loopt. Deze strook grond kan worden ingezet voor de aanpassing van het ‘Kulturhus’ gebouw en kiss en ride. Achter deze parkeerplaatsen en de woning kan dan een pad vanaf de school naar het speelterrein worden aangelegd. Dit betekent dit dat er op deze manier een parkeerplaats tot stand kan komen. Daardoor zal het aantal parkerende ouders in de huidige situatie reduceren. Daarnaast maakt de verplaatsing van het speelveld het mogelijk om rechtstreeks van het huidige schoolplein naar het te realiseren speelveld te lopen zonder gebruik te maken van de openbare weg.

Speelveld en toegankelijkheid

Het speelveld wordt iets kleiner in de toekomstige situatie dan het huidige speel-/sportveld. Het speelveld moet vanuit/vanaf de school een goede en veilige ontsluiting krijgen, zie afbeelding 3.2. De inrichting van het speelveld dient nog nader bepaald te worden.

Wensen ‘Kulturhus’

Het ‘Kulturhus’ heeft verschillende bouw- en/of uitbreidingswensen, welke echter op het moment nog niet volledig concreet zijn. Men is echter primair voornemens op een andere locatie te gaan zitten gelet op het bestaande ruimtegebrek, waarbij het een logische vervolgstap is dat kinderopvang deze gehele locatie in gebruik neemt. Mochten deze plannen geen doorgang vinden dan zou het wellicht een mogelijkheid zijn dat het huidige gebouw wordt vergroot. In voorliggend bestemmingsplan worden de planologische kaders mogelijk gemaakt, de huidige bestemming en het bouwvlak worden daartoe licht vergroot.

Uitbreiding parkeerruimte

Extra parkeerruimte wordt wenselijk/noodzakelijk geacht om parkeeroverlast in de directe omgeving terug te brengen en de veiligheid te vergroten.

3.1.3 Het initiatief samengevat

Het planvoornemen past goed binnen het beeld in de stedenbouwkundige structuur in de omgeving van Dijkerhoek en heeft tevens een forse impuls in de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg. Met de ontwikkeling wordt de stedenbouwkundige structuur van de woonomgeving verbeterd en wordt een maatschappelijk knelpunt (verkeersonveiligheid, onpraktische ligging van het speelterrein) opgelost. Daarnaast is sprake van een vervolgfunctie (de woningen) die aansluit bij de woonbestemmingen in de omgeving.

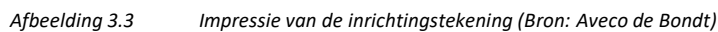
Afbeelding 3.1 geeft een impressie van de gewenste situatie van het plangebied weer. In afbeelding 3.2 volgt daarna een voorlopige kaveldeling van de vier woningen, waarna in afbeelding 3.3 een globale inrichtingstekening van het totale plangebied volgt.



Afbeelding 3.1 Impressiebeelden van de vier woningen (Bron: Palazzo)



Afbeelding 3.2 Mogelijke kavelverdeling van de vier woningen (Bron: Palazzo)



ook een verplaatsing van bestaande verkeersbewegingen. Echter is het de verwachting dat door de beoogde inrichting van het plangebied het aantal parkerende ouders in de huidige situatie zal reduceren wat ten gunste komt van de verkeerssituatie in de directe omgeving van het plangebied, immers worden de meeste verkeersbewegingen dan direct afgewikkeld. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer geen belemmeringen oplevert als gevolg van voorliggend voornemen.

3.3.3 Parkeren

Ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ geldt dat op de woonpercelen voldoende parkeerruimte aanwezig is voor 2,1 parkeerplaatsen per woning. Binnen het plangebied kunnen dus voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden ten behoeve van de beoogde woningen.

Daarnaast zorgt de verplaatsing van het speelveld tot naast het ‘Kulturhus’ het mogelijk om parkeerplaatsen te realiseren voor de Peuterspeelzaal en de Openbare basisschool Dijkerhoek, zie hiervoor afbeelding 3.3. Dit betekent dit dat er op deze manier circa 8 extra parkeerplaatsen tot stand komen, ten behoeve van algemeen gebruik. Daardoor zal het aantal parkerende ouders in de huidige situatie reduceren wat ten gunste komt van de verkeers-/parkeersituatie in de directe omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren eveneens geen belemmeringen oplevert als gevolg van voorliggend voornemen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

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

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

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

4.1.1.5 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De Barro bevat onder andere regels voor grote rivieren, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, IJsselmeergebied en erfgoederen.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de NOVI en Ladder voor duurzame verstedelijking

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkeling, zoals de ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen als opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie.

Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet op het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van slechts vier woningen en een uitbreiding van het ‘Kulturhus’ gebouw in de toekomst (welke echter onder de 400 m² zal blijven), daarnaast betreft het de verplaatsing van het speelveld (in deze aard en omvang niet ladderplichtig) en de aanleg van parkeervoorzieningen (in deze aard en omvang niet ladderplichtig). Gelet op het vorenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en geen sprake is 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 is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. Met de Omgevingsverordening wordt de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridische geborgen.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of – generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk

is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

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

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen.

Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland(NNN), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

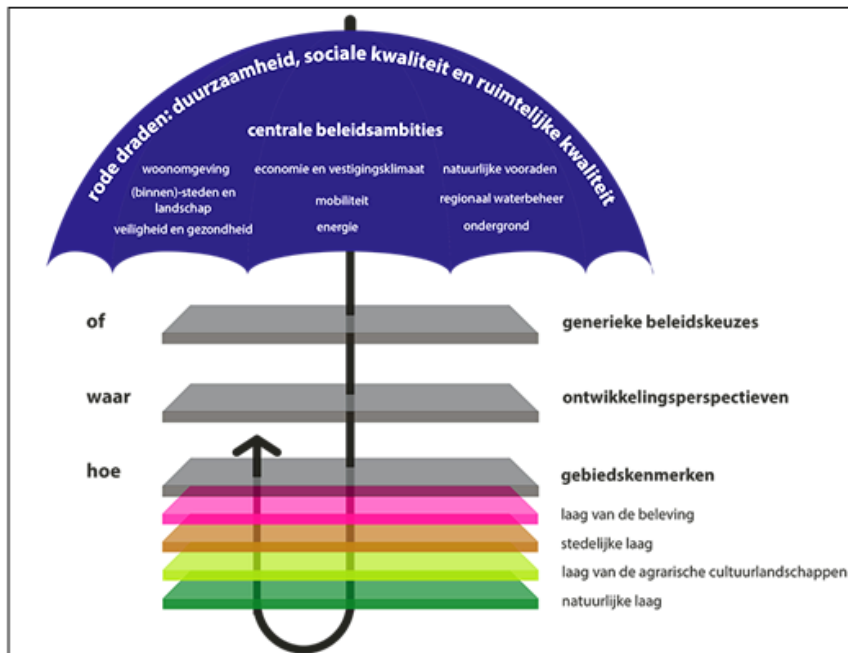
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

In het voorliggende geval zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘groene omgeving’ nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘bestaand bebouwd gebied’ nader gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkelingen in het plangebied betreffen binnenstedelijke ontwikkelingen die voldoen aan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskkenmerk van de “Stedelijke laag” is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied.

Met de invulling van het plangebied met onder andere woningbouw vindt planologisch gezien geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats, feitelijk is er slechts sprake van verplaatsingen/verschuivingen van bestemmingen (zie hiervoor de weergave van het vigerende planologische regime in hoofdstuk 1), teneinde voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken. In verband hiermee is het plan in overeenstemming met artikel 2.1.3. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.
3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.
4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.
5. Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven.
- Actueel onderzoek woningbouw: door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.
- Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek dat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend voornemen gaat uit van nieuw te bouwen woningen, specifiek de realisatie van vier woningen in de kern van Dijkerhoek. Er is een specifieke vraag c.q. behoefte aan deze woningen. De aantallen en woningtypes zijn in samenspraak met de buurt tot stand bepaald, zie hiervoor de weergave van de gevoerde participatie in hoofdstuk 2. Het voornemen valt tevens onder de categorie ‘overige inbreiding’ en past op basis van het gemeentelijk woonbeleid binnen de behoefte aan woningen in de kern van Holten/Dijkerhoek (zie paragraaf 4.4.2 van deze toelichting). Het gemeentelijk woonbeleid is daarnaast in overeenstemming met de Regionale Woon Programmering Twente (2020), waardoor het voornemen tevens binnen deze programmering past. De gemeente vindt het namelijk belangrijk dat er gebouwd wordt voor de lokale behoefte. Elke woning moet raak zijn. Dat geldt ook voor dit bestemmingsplan. Uit de woningbehoefteonderzoek van 13 juli 2022 van de Buurtvereniging Dijkerhoek is gebleken dat er behoefte is aan vrijstaande woningen en levensloopbestendige woningen. Dit plan voorziet in de behoefte van de soort woningen waar vraag naar is.

Het gemeentelijk woonbeleid is daarnaast in overeenstemming met de Regionale Woon Programmering Twente (2020), waardoor het voornemen tevens binnen deze programmering past.

Gelet op het vorenstaande wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied (maar de gehele kern Dijkerhoek eveneens) behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten de gebieden vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren).

Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

In gebieden die vallen onder het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt binnen bestaand stedelijk gebied een bestaand sportperceel getransformeerd naar woningbouw, ten behoeve van de lokale woningbouwbehoefte. De woningen zullen worden toegewezen aan inwoners van de gemeente Rijssen-Holten en/of specifiek inwoners uit Dijkerhoek. Daarnaast vinden er andere ontwikkelingen in het gebied plaats (zoals het verplaatsen van het speelveld, de aanleg van 8 parkeerplaatsen voor algemeen gebruik voor ondermeer de school en/of het ‘Kulturhus’, het aanleggen van een wandelpad en het mogelijk maken van toekomstige uitbreiding van het ‘Kulturhus’ gebouw voor bijvoorbeeld kinderopvang) met als gevolg dat de omgeving aantrekkelijker wordt. Het bouwvoornemen sluit goed aan op de bestaande stedenbouwkundige structuren van de omgeving, dit is ondermeer tot stand gekomen als gevolg van de gevoerde participatie. Gesteld wordt dat het voornemen goed aansluit op de ambities binnen het perspectief en op de stedenbouwkundige en functionele structuur van de omgeving.

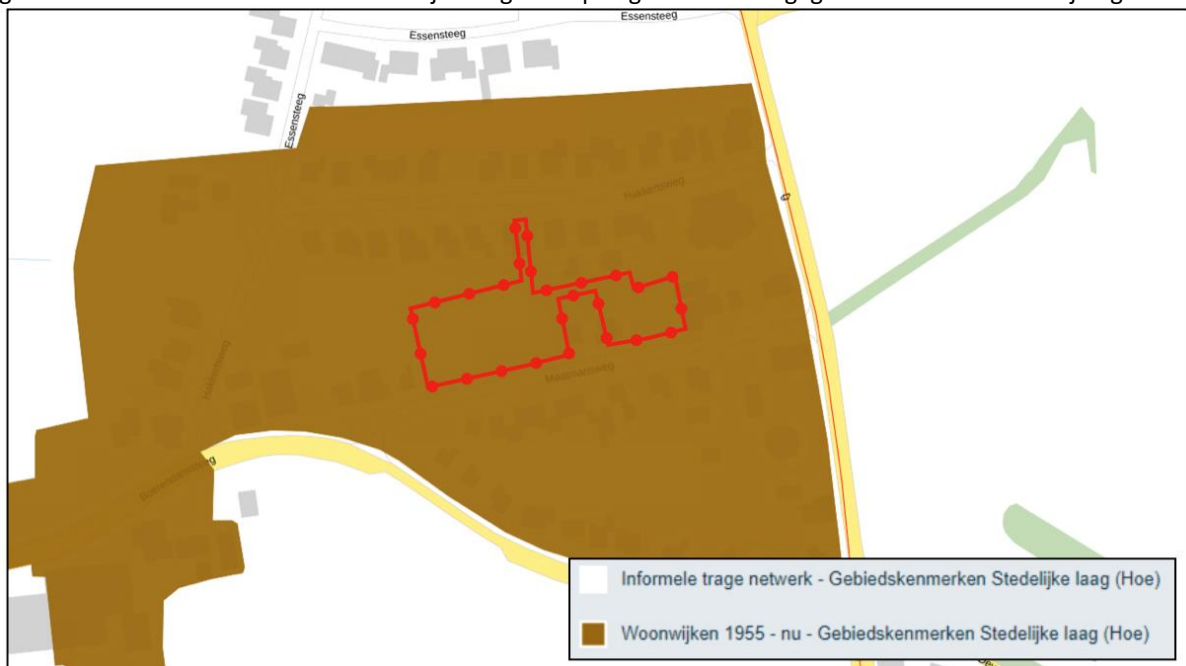
Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is het van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze (oorspronkelijke) waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de ‘laag van de beleving’, wordt ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

1. De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype “Woonwijken 1955-nu & Informele trage netwerk”. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Stedelijke laag”. Het plangebied is weergegeven met de rode omlijn.



Afbeelding 4.3 Stedelijke laag: “Woonwijken 1955- nu & Informele trage netwerk” (Bron: Provincie Overijssel)

“Woonwijken 1955- nu”

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals ‘goudkustjes’ aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

“Informele trage netwerk”

Het informele trage netwerk is het ‘langzame’ netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen (ruilverkaveling, opwaardering tot hoofdinfrastructuur en individuele ingrepen door particuliere grondeigenaren) is er sprake van discontinuïteit. Als ontwikkelingen plaats vinden in de gebieden die in de directe invloedssfeer van stad en dorp liggen (b.v. bedrijventerreinen, woonwijken), dan dragen deze ontwikkelingen bij aan behoud en verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden voor lange afstands-, wandel- en fietsroutes worden benut

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

Voorgenomen ontwikkelingen sluiten aan bij de kenmerken van het gebied ‘Woonwijken 1955 – nu’, de stijl van de 4 nieuw te bouwen woningen is passend bij de kern van Dijkerhoek en de bouwperiode van heden met een knipoog naar de bestaande kwaliteiten en het stedenbouwkundig ontwerp van de woningen in de omgeving. De ontwikkelingen leveren een grote bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie in de kern Dijkerhoek, daarmee wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit de “Stedelijke laag”.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonvisie Twente 2015-2025, Regionale Woonagenda Twente (2021) en Wonen met kwaliteit, Woondeal Twente (2022)

4.3.1.1 Algemeen

In 2012 hebben de gezamenlijke Twentse woningcorporaties al de eerste Woonvisie Twentse Woningcorporaties opgesteld. Hierop volgend is, omwille van de snel veranderende woningmarkt, ook door de Twentse gemeenten in samenspraak met de corporaties een Regionale Woonvisie opgesteld, welke in 2014 door alle gemeenten in de regio is onderschreven.

De prognoses in die visie laten zien dat de bevolking van Twente naar verwachting tot 2025 nog zal groeien. Vanaf dat moment is de verwachting dat de krimp zal inzetten. Deze ontwikkeling betekent dat er in Twente nog een uitbreidingsbehoefte is van slechts 16.500 woningen tot 2035. De regionale woonvisie biedt de basis voor het later uitgewerkte actieplan en de regionale woonagenda Twente 2021.

In navolging op de regionale woonvisie voor Twente is op 18 februari 2021 de Regionale Woonagenda Twente 2021 vastgesteld. In de woonagenda wordt geschetst wat de komende jaren de prioriteiten zijn op de Twentse

woningmarkt en hoe hieraan samengewerkt gaat worden. Vervolgens is er in 2022 de Woondeal Twente ‘Wonen met kwaliteit’ overeengekomen.

De gemeenten in de regio Twente hebben samen met de provincie Overijssel, woningcorporaties, markt en andere partners in de Regionale Woonagenda de prioriteiten en acties op de Twentse woningmarkt verwoord. In de regionale woonagenda is de ambitie opgenomen om tot 2030 60.000 woningen aan de Overijsselse woningvoorraad toe te voegen. Dit betekent ook dat Twente een versnellingsopgave heeft. Daarnaast wil de regio Twente ook bijdragen aan de landelijke woningnood door boven op de lokale behoefte circa 7.000 woningen extra toe te voegen. De totale opgave voor Twente komt daarmee tot 2030 op circa 22.000 woningen. Hierbij is het van belang dat de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de (sociale) huisvoorraad op peil wordt gehouden.

De gemeenten in Overijssel kunnen voor het vormgeven van de versnelling bij de provincie een beroep doen op het aanjaagteam vanuit de provincie. Naast de inzet van het aanjaagteam bevat de woonagenda ook een aantal sleutelgebieden en -projecten. Deze gebieden en projecten bieden voldoende kans op versnelling met daarbij oog voor het verschil in schaalgrootte tussen steden en dorpen. In deze gebieden kunnen naast woningbouw ook andere provinciale doelen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld op het gebied van klimaatadaptatie, vrijetijdseconomie en ruimtelijke kwaliteit.

4.3.1.2 Rijssen-Holten

Om te kunnen voorzien in de woningbouwbehoefte van 60.000 woningen voor de gehele provincie dient voorzien te worden in concrete regionale en lokale programmering. Hierbij is het ruimtelijk DNA leidend. Voor kernen zoals Rijssen wordt in de regionale woonagenda uitgegaan van toevoeging van woningen langs de radialen. Reden voor dit beleid is de unieke kwaliteit van dergelijke kernen waarbij rustig en ruim wonen hand in hand gaat met een goed basisvoorzieningsniveau binnen handbereik. De behoefte aan dergelijke woonmilieus is groot. In de gemeentelijke Woonvisie is aangegeven dat de gemeente Rijssen-Holten met de ingezette planvorming en nog te verwachten plannen tot 2030 met circa 2.000 woningen kan bijdragen aan de Twentse woningbouwopgave (lokale behoefte circa 1.500 en bovenlokale behoefte circa 500).

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het Regionale Woonagenda Twente (2021)

Met voorliggende herontwikkeling worden 4 woningen toegevoegd, waardoor wordt aangesloten bij de opgaven gesteld in de regionale woonagenda en waarbij specifieke aandacht is voor de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de huisvoorraad. De regionale visies zijn doorvertaald in de gemeentelijke visies. Het gemeentelijke woonbeleid is daarmee in overeenstemming met het regionale beleid. Het voornemen past binnen de programmering. Daarnaast is uit de woningbehoefteonderzoek van 13 juli 2022 van de Buurtvereniging Dijkerhoek gebleken dat er behoefte is aan vrijstaande woningen en levensloopbestendige woningen. Het voornemen voorziet hierin.

4.3.2 Conclusie toetsing aan het regionaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het regionale beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030

4.4.1.1 Algemeen

De structuurvisie voor de gemeente Rijssen-Holten kent een plantermijn van ongeveer 10 jaar, tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De structuurvisie is een visie met een korte termijnplanning, met een actualisatie van het bestaande beleid en met afgestemd nieuw beleid. Daarnaast biedt de structuurvisie tevens een doorkijk naar de langere termijn, om transformaties voor de langere termijn nu al in te kunnen zetten.

De structuurvisie is tot stand gekomen op basis van een verkenning van de gemeente en haar beleid. Op basis van de verkenning is een nota van uitgangspunten opgesteld. Op basis van de nota van uitgangspunten zijn verschillende scenario's geformuleerd en vervolgens een visie met de majeure projecten. Samen hebben de verschillende stappen tot de structuurvisie Rijssen-Holten geleid. Het doel van deze structuurvisie is het behouden en versterken van de eigen economische kracht van de gemeente Rijssen-Holten, het bundelen van verstedelijking, het veiligstellen van de groene ruimte en het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

4.4.1.2 Ambitie

De ambitie van de gemeente Rijssen-Holten is om haar bovenlokale functie te behouden en vervolgens een kwaliteitsslag te maken. De gemeente wil haar bovenlokale functie voor zichzelf en de omgeving behouden en uitbreiden omdat dat belangrijk is voor de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de gemeente. De inwoners dienen ook trots te zijn op hun gemeente, daarvoor wil de gemeente haar identiteit en samenhang uitbouwen en versterken. Het benutten van gelaagdheid, de economische transformatie, de nadruk op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid staan centraal.

4.4.1.3 Projectprogramma

De structuurvisie onderscheidt meerdere projectprogramma's. Deze projectprogramma's staan ook weergegeven op de structuurvisieplankaart waarvan hieronder een uitsnede is opgenomen. Onderhavig plangebied is echter niet gelegen binnen een projectprogramma, maar binnen 'Bestaand wonen'. Het thema 'Wonen' wordt in onderstaande tekst beschreven. Daarnaast bevindt het gebied zich aan de Haarstraat, waardoor het grenst aan het programma 'Historisch centrum Rijssen'. Dit programma wordt eveneens beschreven in onderstaande tekst.

'Wonen'

Woningen worden gebouwd op basis van de vraag uit de markt. Het toepassen van verschillende woonconcepten staat daardoor vrij, om de verduurzaming van woningen te bevorderen. Nieuwbouwwoningen worden energiepositief gebouwd. Het is belangrijk de aantallen en soorten woningen aan te laten sluiten op de ontwikkelingen in het kader van groei (Rijssen) en krimp (Holten, in bescheiden mate). Om jongeren vast te houden binnen de gemeente, is het belangrijk een geschikte woonruimte te bieden. Ook voor ouderen is het belangrijk om geschikte woonvormen te bieden.

Een aantal belangrijke uitgangspunten voor wonen zijn:

- De woonvisie is leidend;
- prestatieafspraken met provincie over woningbouwaantallen zijn gemaakt;
- bouwen voor doelgroepen (kwaliteit);
- aandacht voor bijzondere doelgroepen, kwaliteit woningen (bestaand en nieuwbouw) en duurzaamheid;
- invulling geven aan (diverse kleine) inbreidingslocaties voor woningbouw.

'Dijkerhoek'

Voor Dijkerhoek en de buurtschappen liggen kansen in het behoud van inwoners, het op peil houden van het voorzieningenniveau en de verfraaiing van de woon- en recreatieve omgeving. De structuurvisie kent naast een kwantitatieve insteek zoals benodigde woningen en bedrijventerreinen, vooral een kwalitatieve insteek: het bereiken van de top van de duurzaamheidpiramide. De ruimtelijke onderlegger van de gebiedskwaliteiten staat daarin centraal. Om de top van de duurzaamheidpiramide te kunnen bereiken zijn per beleidsthema uitgangspunten voor de visie geformuleerd.

4.4.1.4 Inbreidingslocaties

Het belang van inbreidingen ten opzichte van uitbreidingen is dermate dat het onderdeel uitmaakt van de prestatieafspraken met de provincie. Ten aanzien van de verhouding tussen inbreiding en uitbreiding is geen sprake van een standaardwaarde. De verhouding tussen inbreidingslocaties verschilt zeer sterk tussen de kernen Rijssen en Holten.

4.4.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030

Voorliggend voornemen is in overeenstemming met de uitgangspunten voor wonen (zie ook paragraaf 4.4.2 van deze toelichting): ter plaatse wordt op een inbreidingslocatie voorzien in de lokale behoefte en wordt gehouden aan de geldende duurzaamheidseisen (ten behoeve van de 4 woningen). Daarnaast is het positief dat initiatiefnemer met de gemeente Rijssen-Holten is overeengekomen om het bestaande ‘speelveld’ te verplaatsen tot naast het ‘Kulturhus’ (oostelijke gelegen naast de kavels voor de vier woningen). Daarbij heeft het ‘Kulturhus’ de wens om in de toekomst een uitbreiding van het ‘Kulturhus’ gebouw te kunnen realiseren. Of dat deze gebruikt gaat worden voor kinderopvang. Hierbij is tenslotte ook extra parkeerruimte wenselijk, dit ook om parkeeroverlast in de directe omgeving terug te brengen en de verkeersveiligheid te vergroten. Gesteld kan worden dat met voorliggende ontwikkelingen voor Dijkerhoek ingesprongen wordt op de kansen in het behoud van inwoners, het op peil houden van het voorzieningenniveau en de verfraaiing van de woon- en recreatieve omgeving.

Voorgenomen ontwikkeling voldoet op basis van bovenstaande aan de reeds beschreven structuurvisie.

4.4.2 Woonvisie 2021 t/m 2023

4.4.2.1 Algemeen

Op 27 januari 2022 is de woonvisie 2021 t/m 2023 van de gemeente Rijssen-Holten met als titel ‘Lokaal maatwerk’ door de gemeenteraad vastgesteld. In de woonvisie is onder meer opgenomen dat het voor de periode 2020-2025 zaak is om de nieuwbouwproductie, vooral in Rijssen te versnellen en te verhogen om daarmee een eind te maken aan de te hoge druk op de lokale woningmarkt.

4.4.2.2 Kwantitatief woningbouwprogramma

Het uitgangspunt is het bouwen volgens de woonafspraken, die in 2017 met de provincie zijn gemaakt.

Uitvoeringsprogramma kwantitatieve woningbouwprogramma Rijssen-Holten

1. Het bouwen van 980 woningen in Rijssen in de periode 2019 t/m 2028, waarvan 500 in de periode 2019 t/m 2023.
2. Het bouwen van 300 woningen in Holten in de periode 2019 t/m 2028, waarvan 265 in de periode 2019 t/m 2023.
3. Jaarlijkse monitoring van de woningmarktparameters.
4. Het voor de lokale behoefte realiseren van bestemmingsplancapaciteit.
5. Jaarlijks monitoren van de knelpuntenpot Holten.
6. Periodieke actualisatie nota “Verkenning inbreidingslocaties” en integraal kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma 2019 t/m 2033 Rijssen-Holten.

4.4.2.2 Kwalitatieve uitgangspunten

Het uitgangspunt van het kwantitatieve woningbouwprogramma voor Rijssen-Holten is: bouwen voor de lokale behoefte en volgens de afspraken die met de provincie zijn gemaakt. Ook wordt aangegeven dat vooral grondgebonden (goedkope) koopwoningen voor starters belangrijk zijn, maar dat ook doorstromers een zeer belangrijke doelgroep betreffen. In de woonvisie wordt tevens aangegeven dat er een groeiende behoefte is aan zelfstandige woonvormen (verzorgd levensloopbestendige woningen) in de directe nabijheid van zorg en voorzieningen.

Tevens wordt voor de kern Holten (waaronder dus ook Dijkerhoek) aangegeven dat er relatief veel potentiële inbreidingslocaties aanwezig zijn. Ook hier is het onzeker of deze locaties tot ontwikkeling komen. Op grond van de te verwachten inbreidingslocaties zijn hier wellicht meer woningen nodig. De situatie zal, bij een volgende herziening van de nota woningbouw, opnieuw worden bekeken op grond van de eerder genoemde woningmarktontwikkelingen en de noodzaak tot invullen van vrijkomende inbreidingslocaties.

4.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2021 t/m 2023

Voorliggend voornemen gaat uit van het realiseren van vier (levensloopbestendige) grondgebonden woningen in het centrum van Dijkerhoek. Kwantitatief gezien is er ruimte voor deze woningen binnen het woningbouwprogramma van Dijkerhoek. Omzetting van het planologische regime naar woningbouw in de vorm van 4 grondgebonden woningen is op deze locatie stedenbouwkundig en planologisch een goede oplossing. Ook wordt door de herontwikkeling de ruimtelijke uitstraling van deze locatie aanzienlijk verbeterd.

Wat betreft het kwalitatieve programma geldt dat ook in Dijkerhoek onder meer starters en doorstromers een belangrijke doelgroep zijn. Ook is er veel belangstelling voor huur- en koopwoningen als ook naar levensloopbestendige woningen. Ouderen willen zolang mogelijk in grondgebonden woningen blijven wonen. Daarnaast schept de markt bij het aanwezig zijn van goede plannen extra vraag. Zeker in Dijkerhoek, omdat daar de laatste jaren weinig plannen op de markt zijn gebracht en het aantal beschikbare appartementen relatief laag is.

Samenvattend kan gesteld worden dat er vraag is naar de ontwikkelingen te weten grondgebonden koopwoningen voor starters, jongere en middelbare kleine huishoudens en gezinnen als ook voor ouderen. Het planvoornemen is zowel stedenbouwkundig als planologisch een goede invulling voor het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid dat is verwoord in de ‘Woonvisie 2021 t/m 2023’.

4.4.3 Nota inbreidingslocatie 2014

4.4.3.1 Algemeen

In de notitie ‘Beleid inbreidingslocaties 2014’ wordt de heroverweging van het beleid op inbreidingslocaties aan de orde gesteld. Het doel van deze beleidsnotitie is om verzoeken om te mogen inbreiden transparant te kunnen beoordelen en hieraan voorwaarden te verbinden voor de realisatie van één of meerdere woningen binnen het stedelijk gebied. Doel van het beleid is eveneens om de leefbaarheid te ondersteunen en de ruimtelijke kwaliteit van het stedelijk gebied te behouden.

4.4.3.2 Beleidsmatige uitgangspunten

Inbreiding is, naast een aantal algemene uitgangspunten, mogelijk op de volgende locaties:

1. Wanneer de locatie valt binnen de bestemming wonen c.q. valt binnen een bestemming waar wonen is toegestaan binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Wonen Holten, Wonen Rijssen, Kern Rijssen en Kern Holten met uitzondering van de gebieden Holterberg en Look of;
2. Sanering van een milieuhinderlijk bedrijf binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Wonen Holten, Wonen Rijssen, Kern Rijssen en Kern Holten met uitzondering van de gebieden Holterberg en Look of;
3. Oplossen van een milieuknelpunt (b.v. een bodemverontreiniging of een geluidsprobleem) binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Wonen Holten, Wonen Rijssen, Kern Rijssen en Kern Holten met uitzondering van de gebieden Holterberg en Look of;
4. Als voor een gebouw (geen woning) geen passende andere bestemming gevonden kan worden en woningbouw hierbij kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (leegstand leidt tot verpaupering) binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Wonen Holten, Wonen Rijssen, Kern Rijssen en Kern Holten met uitzondering van de gebieden Holterberg en Look of;
5. Een bestemming van een perceel die niet meer past in de woonomgeving, binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Wonen Holten, Wonen Rijssen, Kern Rijssen en Kern Holten met uitzondering van de gebieden Holterberg en Look of;
6. Verbeteren van de stedenbouwkundige structuur van een woonomgeving of;
7. Wanneer hiermee een stedenbouwkundig of maatschappelijk knelpunt kan worden opgelost.

4.4.3.3 Stedenbouwkundige voorwaarden

Het stedenbouwkundig ontwerp en/of onderbouwing moet voldoen aan het volgende zestal voorwaarden:

1. Bebouwing moet als logisch worden beschouwd;

2. Moet iets toevoegen aan de ruimtelijke situatie;
3. Moet een aantoonbare verbetering van de bestaande situatie zijn;
4. Moet een logische aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur zijn;
5. Moet in samenhang met de omgeving zijn;
6. Mogen woonmilieus niet onevenredig aan tasten.

4.4.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Nota Inbreidingslocaties 2014

Op basis van de gemeentelijke nota wordt in voorliggend geval inbreiding toegestaan, wanneer de beoogde woningbouw kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (zie punt 4 van de reeds opgesomde beleidsmatige uitgangspunten). Ten aanzien van de woningen wordt gebouwd op basis van de vraag vanuit de markt. Binnen het voornemen worden 4 woningen (2 levensloopbestendige woningen en twee vrijstaande gezinswoningen) gerealiseerd, met allen een eigen kavel en eigen oprit, waarmee gesteld kan worden dat met de realisatie van dit voornemen alle doelgroepen kunnen worden bediend.

Het plan is verder niet in strijd met het gemeentelijk beleid en er wordt slechts op een ondergeschikt punt afgeweken van de nota Beleid inbreidingslocaties 2014. Het verzoek voldoet aan art. 3.2.7 van paragraaf 3.2 van de nota Beleid inbreidingslocaties 2014. Er wordt namelijk een stedenbouwkundig of maatschappelijk knelpunt opgelost met dit plan. De maatschappelijke knelpunten zijn o.a. het aanleggen van parkeerplaatsen, een verbindingspad aanleggen tussen de school en het speelveld en de mogelijke uitbreiding van het gebouwen van het Kulturhus mogelijk maken. In het commissievoorstel van 8 maart 2022 is een kanttekening opgenomen dat de woningen op één punt afwijken van de nota Beleid inbreidingslocaties 2014. Dat is namelijk dat de woningen achter de voorgevelrooilijn gesitueerd zijn. Volgens hoofdstuk 6 van de nota is het mogelijk om hier gemotiveerd van af te wijken. Van deze mogelijkheid heeft de gemeente gemotiveerd gebruik gemaakt. Voorliggend voornemen voldoet verder aan de stedenbouwkundige voorwaarden die de nota stelt, zo wordt binnen het ontwerp van de bebouwing verwezen naar de in de buurt aanwezige kapvormen en perceelsvormen, zie hiervoor afbeelding 3.1 en 3.2. Ook is er qua materiaalkeuze aansluiting gezocht bij de panden in de buurt. Daarnaast zijn de overige ontwikkelingen (verplaatsen speelveld, aanleg parkeervoorzieningen en mogelijk maken van een uitbreiding van het ‘Kulturhus’ gebouw) een verbetering van de bestaande situatie, en wordt als gevolg van het voornemen bijgedragen aan het ondersteunen van de leefbaarheid en het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van Dijskerhoek. Het realiseren van het totale voornemen is zowel stedenbouwkundig, planologisch en milieutechnisch acceptabel.

Met de ontwikkeling wordt de stedenbouwkundige structuur van de woonomgeving verbeterd en wordt een maatschappelijk knelpunt (zoals de verkeersonveiligheid, onpraktische ligging van het speelterrein) opgelost. Daarnaast is sprake van een vervolgfunctie die aansluit bij de woonbestemmingen in de omgeving.

Geconstateerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke notitie ‘Beleid inbreidingslocaties 2014’.

4.4.4 Duurzaamheidsvisie 2021-2024

4.4.4.1 Algemeen

Op 4 maart 2021 heeft de gemeenteraad van Rijssen-Holten de Duurzaamheidsvisie 2021-2024 vastgesteld. Onderstaande figuur/tabel laat samenvattend de vijf kernopgaven uit de duurzaamheidsvisie zien. Daarbij is ook de relatie met het fysieke domein gelegd.

Pijler	Icoon	Vijf kernopgaven (afkomstig uit omgevingsagenda Rijssen-Holten)	SDG's (relatie met fysiek domein)
1		Profiel MKB benutten, versterken en aanvullen	
		Circulair & Ondernemerschap	
2		Een duurzame woningvoorraad (kwalitatief en kwantitatief)	
		Hernieuwbare Energie & Besparing	
3		Bereikbaarheid: zorg voor goede verbinding met stedelijke regio's	
		Verkeer & Mobiliteit	
4		- Vitale centra / platteland - Vergroten leefkwaliteit: zorg voor gezond en aantrekkelijk leefklimaat	
		Toekomstbestendige leefomgeving	

Onder het beeldmerk GroenDoen werkt de gemeente Rijssen-Holten aan de thema's energiebesparen en groene energie opwekken. Via verschillende werkgroepen gaat de gemeente, inwoners en bedrijven in gesprek om cijfers en data te verzamelen en op zoek naar alternatieve groene energie.

4.4.4.2 Toetsing van het initiatief aan de Duurzaamheidsvisie

Met voorliggend plan wordt voorzien in de ontwikkeling van een duurzame en gezonde leefomgeving, zowel op gebied- als gebouwniveau. Dit zal op verschillende manieren in het gebied tot uiting komen. De groenstructuren in het gebied worden behouden en versterkt. Zo worden groene erfafscheidingen gebruikt om de ruimtelijke samenhang te vergroten, maar ook ter bevordering van de biodiversiteit en de klimaatadaptatie, zie hiervoor ook bijlage 7. De aanleg en instandhouding van groene erfafscheidingen wordt via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd, en is daarbij opgenomen in bijlage 3 van de regels. Daarnaast wordt de zogenaamde parkeerkoffer nabij het Kulturhus groen ingericht. Dit zal extra groen worden ingericht en overlopen in de naastgelegen speelveld. In combinatie met andere natuurinclusieve toepassingen ontstaat een klimaatadaptieve leefomgeving, waarbij een aantrekkelijke en voor iedereen toegankelijke groene ruimte gecombineerd kan worden met een verrijking van de biodiversiteit. Daarnaast zal de herontwikkeling zorgen voor een laag energieverbruik in het gebied. De toekomstige woningen zullen gasloos zijn.

Hiermee wordt getracht dat in voldoende mate wordt aangesloten bij de duurzaamheidsvisie.

4.4.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie en archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

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 of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet ondermeer in de mogelijkheid tot de realisatie van vier grondgebonden woningen. Woningen worden aangemerkt als geluidsgevoelig object, de overige ontwikkelingen in het plangebied echter niet, hierna volgt dan ook een toetsing van de woningen aan de Wet geluidhinder.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Algemeen

Artikel 74.1 van de Wgh bepaalt dat wegen een wettelijke geluidszone hebben. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of in buitenstedelijk gebied is gelegen. In tabel 1 worden de wettelijke geluidszones weergegeven.

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

Tabel 1 Wettelijke geluidszones wegen (Bron: wetten.overheid.nl)

Op basis van artikel 74.2 van de Wgh gelden de in tabel 1 opgenomen zones niet voor:

- Wegen die als woonerf zijn aangeduid;
- Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

30 km/uur wegen

De wegen rondom (minimale afstand van 150 meter) het plangebied kennen allen een maximale snelheid van 30 km/uur waardoor er wettelijk gezien geen aanleiding is om een akoestisch onderzoek uit te voeren. De Wgh stelt immers voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geen restricties aan de hoogte van de geluidsbelastingen. Uit jurisprudentie volgt echter dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/uur-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting dient te worden onderbouwd. Voor deze onderbouwing zijn de Maatmansweg, de Hakkertsweg, de Essensteeg en de Boerendanssteeg van belang.

Situatie plangebied

De voornoemde wegen worden hoofdzakelijk gebruikt door bestemmingsverkeer (bewoners van Dijkerhoek, bezoekers van het ‘Kulturhus’, bezoekers school et cetera). Van doorgaand verkeer is veelal geen sprake. Gelet op de inrichting van de Maatmansweg, de Hakkertsweg, Essensteeg en de Boerendanssteeg, de verkeersintensiteiten en de rijsnelheid op deze wegen wordt verwacht dat er geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare hoge geluidsbelasting. Het treffen van extra geluidswerende maatregelen is daarom niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

5.1.2.2 Industrielawaai en railverkeerslawaai

Van overlast als gevolg van railverkeerslawaai is geen sprake. De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op een ruime afstand van ruim 1,2 kilometer en daarnaast heeft de bestaande bebouwing in het tussengelegen gebied een geluidswerende werking.

Van overlast als gevolg van industrielawaai is eveneens geen sprake, aangezien zich in de directe omgeving geen gezoneerd industrieterrein bevindt. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.6 (milieuzonering).

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 moet 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.

In augustus 2022 is door Dumea Milieu ter plaatse van het plangebied voor de vier woningen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In 2023 is door Dumea Milieu voor het overige deel van het plangebied een onderzoek uitgevoerd.

In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit het bodemonderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapporten die zijn opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Onderzochte locatie

Verkendend bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

Gehele locatie (4 woningen)

In het bovengrondmengmonster BM1 is een lichte verhoging PAK 10 VROM aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM1 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen. Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Gehele locatie (overige gebieden)

In de bovengrondmengmonsters BM1 en BM2 en in het ondergrondmengmonster OM1 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn lichte verhogingen nikkel en barium aangetroffen.

Verkennd bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Gehele locatie

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de mengmonsters MM1 en MM2 is analytisch geen asbest aangetoond.

Druppelzones

In de mengmonsters DZ1 en DZ3 is analytisch geen asbest aangetoond. Het mengmonster van DZ2 is licht asbesthoudend; het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Uit de analyse van DZ2 blijkt ook dat de zeeffractie <0,5mm asbestverdachte vezels bevat. Hierop is besloten om het monster middels SEM te analyseren. Uit de SEM-analyse van DZ2 blijkt dat er 1 asbestvezel gemeten is met een gehalte van 0,8 mg/kg ds. De totale concentratie asbest komt uit op 22,8 mg/kg ds. Hiermee blijven de gehalten onder de norm van 50 mg/kg ds. Er is geen sprake van 'onaanvaardbare risico's buiten'.

Op basis van onderhavig onderzoeken wordt een verder bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is wat betreft het aspect bodem geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw.

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);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkelingen in het plangebied niet worden wordt aangemerkt als een nieuwe 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 ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht.

De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

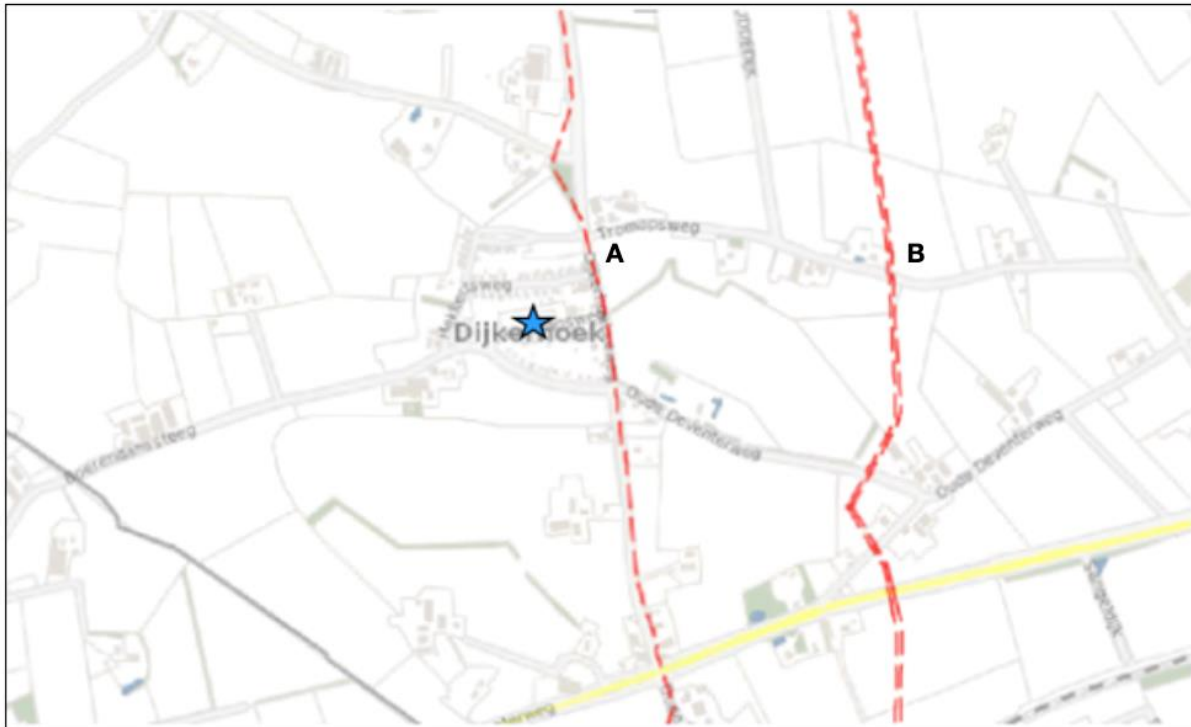
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- Ten oosten van het plangebied bevinden zich buisleidingen van de Gasunie. Nadere toetsing aan deze buisleidingen is daarom noodzakelijk.
- 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.

Uit de risicokaart blijkt dat er een tweetal buisleidingen (hierna: A en B) in de nabijheid van het plangebied liggen. De dichtstbijzijnde buisleiding (A) ligt op een afstand van circa 130 meter tot de 4 woningen en circa 70 meter tot de uitbreiding van het Kulturhus gebouw. De buisleiding B ligt op een afstand van circa 640 meter tot de 4 woningen en circa 590 meter tot de uitbreiding van het Kulturhus.

- Leiding A is een hogedruk gasleiding, met een diameter van 8 inch (212 mm) en heeft een druk van 4.000 kpa.
- Leiding B is een dubbele hogedruk gasleiding, met een diameter van 48,03 inch (1220 mm) en een druk van 6.620 kpa.

- Het plangebied ligt daarmee, ten opzichte van leiding A (8 inch, 4.000 kpa, afstand tot plangebied is minimaal 70 meter) ruimschoots buiten de 100 % letaliteitsgrens, welke 50 meter betreft.
- Het plangebied ligt verder ten opzichte van leiding A (8 inch, 4.000 kpa, afstand tot plangebied (maatschappelijke bestemming) is minimaal 70 meter) binnen de 1 % letaliteitsgrens, welke op 95 meter is gelegen. De woningen in het plangebied komen echter op een afstand van 130 meter te liggen, buiten deze letaliteitsgrens. Desondanks wordt hierna verder ingegaan op de consequenties van de ligging van de gastransportleiding A op de externe veiligheid, dit omdat buisleiding B op voldoende afstand van het plangebied is gelegen en daarmee buiten de 100% en de 1% letaliteitsgrens is gelegen.

Toetsing

De woningen in het plangebied kunnen beschouwd worden als een kwetsbaar object. De kleinste afstand vanaf de nieuwe bestemming ‘wonen’ tot het hart van de gasleiding is 130 meter. De woningen zijn daarmee buiten de 1 % en 100 % letaliteitsgrens van deze gasleiding gelegen. De gasleiding vormt geen belemmering voor het realiseren van de woonfunctie.

Wat betreft de uitbreiding van het Kulturhus, dit betreft een bestaand gebouw welke reeds voor deze doeleinden in gebruik is. Het ‘Kulturhus’ heeft echter verschillende bouw- en/of uitbreidingswensen, welke echter op het moment nog niet volledig concreet zijn. Het ‘Kulturhus’ is met architect Palazzo bezig om een uitbreiding van het ‘Kulturhus’ gebouw te kunnen realiseren. Door de groei in het gebruik wil het ‘Kulturhus’ het huidige gebouw vergroten, maar dit richting de westelijke zijde (richting de woningen). Ook bestaat er de mogelijkheid dat dit gebruikt gaat worden voor kinderopvang.

De afstand tot de buisleiding wordt daarmee niet verkleind, aangezien de uitbreiding (van de bestemming) aan de westelijke zijde wordt geprojecteerd (ten behoeve van het realiseren van parkeerplaatsen). Gezien deze bestaande situatie, en het feit dat de uitbreiding aan de westelijke zijde plaatsvindt, en de uitbreiding hoofdzakelijk toekomstbestendig is bedoeld (voldoende beschikbare ruimtes voor het Kulturhus) en daarmee niet per definitie leidt tot een vergroot aantal personen in het Kulturhus op hetzelfde moment, kan de conclusie worden getrokken dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is. Desondanks is hierna een beknopt weergave opgenomen van de aan te raden maatregelen, samengevat per deelaspect.

Groepsrisico

Er is sprake van een toename van het groepsrisico vanwege de ontwikkeling, immers worden er woningen en daarmee personen in het plangebied toegevoegd. De absolute hoogte van het groepsrisico is echter laag daar het slechts 4 woningen betreft en minder dan 400 m² aan uitbreiding van het Kulturhus, en daarmee ruim onder de oriëntatiewaarde.

Zelfredzaamheid

In de woningen en in het Kulturhus zijn geen bijzondere doelgroepen aanwezig. Wel is het advies richting de ontwikkelaar om de vluchtwegen aan de risicoluwe zijde van de gebouwen mogelijk te maken. Ontvluchting richting het westen voldoet.

Bestrijdbaarheid

De opkomstnorm voor de eerste tankautospuut wordt haalbaar geacht. Hierbij is aanrijden vanuit meerdere zijden goed mogelijk. Ook is (primair) bluswater aanwezig in de vorm van een brandkraan nabij het plangebied.

Ruimtelijke maatregelen

Het schuiven met ruimtelijke elementen (in casu de bestemmingen) is niet mogelijk vanwege herbestemming van deze locatie, zie ook hoofdstuk 1.

Conclusie

Gezien bovenstaande en gezien de onderlinge afstanden is het voorgenomen plan, met betrekking tot het aspect externe veiligheid, uitvoerbaar. Wel is het advies om de vluchtmogelijkheden van de risicobron af te realiseren.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven.

Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

De richtafstanden behorende bij de te onderscheiden omgevingstypen worden in de navolgende tabel inzichtelijk gemaakt. In voorliggend geval wordt, gezien de ligging aan in het centrum van Dijkerhoek en in een overwegende woonomgeving, uitgegaan van een ‘rustige woonwijk’ als gebiedstype.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

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

Voor het kleinschalige speelveld en de aanleg van de parkeervoorzieningen Kulturhus (ten behoeve van de buurt en ten behoeve van Kulturhus en de nabijgelegen basisschool) en tenslotte het mogelijk maken van uitbreidingen van het Kulturhus, geldt dat dit feitelijk gezien slechts verplaatsing is (op de plaats waar de 4 woningen komen is nu het sportveld) en het planologisch vastleggen van situatie (parkeerplaatsen en uitbreidingsmogelijkheden) rondom het Kulturhus, zodat gesteld kan worden dat er geen sprake is van hinder of belemmeringen voor de omgeving. Het huidige gebruik van het speelveld wordt enkel enigszins verplaatst en zal qua gebruik niet veranderen. Het betreft daarbij een omgevingseigen geluidbron, die in de bestaande situatie al aanwezig is en ook inherent zijn aan de omgeving (nabij ‘Kulturhus’).

Het voornemen van de parkeerplaatsen betreft de functie ‘Autoparkeerterreinen, parkeergarages’, uit de VNG-uitgave waarvoor maximaal de milieucategorie 2 geldt, met een richtafstand van 30 meter voor geluid ten opzichte van een rustige woonwijk. Echter betreft voorliggend parkeerterrein een zeer kleinschalige terrein voor maximaal 8 auto’s aansluitend aan de maatschappelijke voorzieningen, welke zich niet laat vergelijken met een groot parkeerterrein. Als gevolg van het aanleggen van deze parkeerplaatsen zal het aantal parkerende auto in en rondom het plangebied en rondom de basisschool meer gereguleerd worden, en worden foutparkerende auto’s meer voorkomen en/of gereduceerd wat ten gunste komt van de verkeers-/parkeersituatie in de directe omgeving van het plangebied

Er wordt nu ook al rondom het plangebied geparkeerd, hetgeen een verkeersverstoring en onveilige situatie als gevolg heeft. Met voorliggend planvoornemen wordt deze onwenselijke situatie weggenomen. Het parkeerterrein zal groen worden ingericht, zodat eventuele lichthinder door koplampen wordt vermeden. Daarnaast betreft de uitbreiding van de bestemming en het bouwvlak van het Kulturhus een kleine ontwikkeling.

Gesteld kan ook worden dat deze drie ontwikkelingen dan ook geen belemmeringen opleveren met betrekking tot het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies (de woningen in onderhavig bestemmingsplan). In de directe omgeving zijn voornamelijk woonbestemmingen en enkele maatschappelijke bestemmingen aanwezig. De omliggende functies ‘wonen’ zijn zoals reeds vermeld niet milieubelastend. Tenslotte is op grotere afstand ten zuidwesten buiten de kern een agrarisch bedrijf aan de Boerendanssteeg gelegen. Dit bedrijf ligt op een afstand van minimaal 150 meter en behoeft daarom geen nadere toetsing, daarbij zijn reeds woningen van derden op kortere afstand gesitueerd.

Basisschool (noordoostelijke hoek Hakkertsweg/Dijkerhoekseweg)

Op de hoek Hakkertsweg/Dijkerhoekseweg bevindt zich een basisschool op circa 65 meter van het gebied waarop de 4 woningen zijn geprojecteerd. Aansluitend aan de kavel van deze basisschool worden het speelveld en de parkeervoorzieningen alsmede de uitbreidingsmogelijkheden voor het Kulturhus gerealiseerd, dit betreffen echter geen gevoelige functies. Op basis van de VNG-uitgave met richtafstanden geldt voor (basis)scholen een milieucategorie 2. Binnen het omgevingstype 'rustige woonwijk' geldt voor milieucategorie 2 bedrijven (zoals de basisschool) een richtafstand van 30 meter. Deze richtafstand wordt tot de beoogde woningbouw ruimschoots gehaald.

Kulturhus

Verder is het van belang om het Kulturhus zelf, ten opzichte van de nieuw te realiseren woningen, te toetsen. Deze is gelegen op meer dan 55 m afstand vanaf de 4 nieuwe woningen, en maakt eveneens onderdeel uit van het plangebied. Binnen het omgevingstype 'rustige woonwijk' geldt voor milieucategorie 2 bedrijven (zoals het Kulturhus) een richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Parkeervoorzieningen en speelveld

Ten aanzien van het speelveld en de parkeervoorzieningen geldt dat dit invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat van de bewoners van de (nieuwe) woningen. Het voornemen van de parkeerplaatsen betreft de functie ‘Autoparkeerterreinen, parkeergarages’, uit de VNG-uitgave waarvoor maximaal de milieucategorie 2 geldt, met een richtafstand van 30 meter voor geluid. Echter betreft voorliggend parkeerterrein een kleinschalige terrein voor maximaal 8 auto's. Als gevolg van het aanleggen van deze parkeerplaatsen zal het aantal parkerende auto in en rondom het plangebied en rondom de basisschool meer gereguleerd worden, en worden foutparkerende auto's meer voorkomen en/of gereduceerd wat ten gunste komt van de verkeers-/parkeersituatie in de directe omgeving van het plangebied.

De locatie van het speelveld is te klein om als officieel sportveld te fungeren en is bedoeld als speelveld. Het speelveld wordt dan ook als zodanig ingericht. Dit betreft feitelijk gezien een verplaatsing en daarbij wordt het speelveld mogelijk kleiner dan in de huidige situatie, de inrichting dient nog nader bepaald te worden, zie ook hiervoor afbeelding 3.3.

Gesteld kan echter worden dat geluiden als gevolg van de parkeerplaatsen en het speelveld daarbij een omgevingseigen geluidbron betreffen. In de huidige situatie en in de omgeving vinden al vergelijkbare activiteiten plaats. Het aantal parkeerbewegingen en- of sportactiviteiten zal in de nachtperiode verder nihil of beperkt zijn. Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het initiatief geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van zowel de omwonenden als de toekomstige bewoners van de woningen met zich mee brengt.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Ecologie

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 Wet Natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet Natuurbescherming.

Natuurbank Overijssel heeft in 2018 ter plaatse van het plangebied een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten en conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet Natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Borkeld) is gelegen op een afstand van circa 4,3 kilometer.

Om de stikstofdepositie van het voornemen op Natura 2000-gebieden te bepalen is een AERIUS-berekening (middels de meest actuele AERIUS-calculator) gemaakt, namelijk: een berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de aanleg- en van de gebruiksfase. In bijlage 2 is de berekening opgenomen, hierna wordt de conclusie van de berekening beschreven.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de zowel de aanleg- als ook de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN, is gelegen op circa 2 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de ligging buiten het NNN, in relatie met de aard en omvang van de voorgenomen activiteit, wordt uitgesloten dat sprake is van een aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN. Tijdens de realisatiefase en in de gebruiksfase hebben de voorgenomen ontwikkelingen eveneens geen wezenlijke fysieke effecten (door licht, geluid, trillingen etc.) op naastliggende NNN-gebieden.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Door Natuurbank Overijssel is een ecologisch onderzoek in de vorm van een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij de toelichting. In de volgende paragraaf wordt het onderzoek kort beschreven.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Quickscan flora en fauna

Het plangebied is op 8 juni 2022 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura - 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats, bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren en bezetten vleermuizen er een verblijfplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting en de nestkast verwijderd worden tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling ‘beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen’.

Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Vleermuizen en hun vaste verblijfplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Indien sprake is van het verwijderen van de zomereik met spechtholen, dan wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats verstoord, beschadigd en vernield. Als deze zomereiken gerooid worden, dan dient een aanvullend onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd te worden om de functie van de zomereik met spechtholen vast te kunnen stellen. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode half mei-half oktober. Op basis van zo’n nader onderzoek kunnen de wettelijke consequenties bepaald worden. Indien deze bomen gerooid worden zal zo’n nadere onderzoek moeten worden uitgevoerd. Om dit te borgen is in de regels een omgevingsvergunningstelsel voor het rooien van de zomereiken opgenomen.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
- Geen beschermde amfibieën of zoogdieren doden;
- Nader onderzoek naar functie zomereik met spechtholen voor vleermuizen.

Nader onderzoek ecologie

Om de effecten op beschermde planten en dieren vast te kunnen stellen, heeft Natuurbank Overijssel in 2022 een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd, zie voorgaande paragraaf. De onderzoekers van Natuurbank Overijssel zijn tot de conclusie gekomen, dat de voorgenomen plannen, mogelijk een negatief

effect hebben op vleermuizen, die een verblijfplaats bezetten in de bomen tussen de beoogde bouwplaats en de Maatmansweg.

In het kader van de zorgplicht (Art. 11.27, Bal) moet voorafgaand aan een ingreep, welke mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde diersoorten, een effectbeoordeling plaats vinden. Omdat met een visuele inspectie, de functie en betekenis van de aanwezige bebouwing voor vleermuizen niet (volledig) vastgesteld kan worden, is gericht vervolgonderzoek noodzakelijk.

Daarom is een onderzoek gedaan, welke is gerapporteerd in bijlage 8 bij deze toelichting. In dat rapport worden de bevindingen van onderzoek naar de functie van de bomen voor vleermuizen gepresenteerd. De rapportage wordt afgesloten met het vaststellen van de wettelijke consequenties en eventuele vervolgstappen.

In de periode mei - september 2024 zijn laanbomen langs de Maatmansweg (ongenummerd) te Dijkerhoek onderzocht op verblijfplaatsen van vleermuizen. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen in het onderzoeksgebied vastgesteld. Daarnaast vormen de laanbomen geen onderdeel van een vliegroute voor vleermuizen. Wel benutten vleermuizen de bomen als foerageergebied. De soorten die de bomen benutten als foerageergebied, zijn niet lichtschuw en ondervinden geen negatief effect van de voorgenomen ontwikkeling.

5.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt na gedane onderzoeken geen belemmering voor voorliggend voornemen.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet 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 kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Op basis van het geldende bestemmingsplan kent het plangebied de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. Hiervoor geldt een archeologische onderzoekplicht wanneer een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter wordt verstoord. In geval van voorgenomen ontwikkeling vinden bodemversturende activiteiten plaats. Daarom is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd door Laagland Archeologie, deze is opgenomen in bijlage 4. Hierna wordt op de resultaten van dit onderzoek nader ingegaan.

Laagland Archeologie heeft in juli 2022 een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase uitgevoerd aan de Maatmansweg 5 (ong.) te Dijkerhoek. Het onderzoek is uitgevoerd conform de protocollen SIKB KNA 4002 en 4003. Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen.

Centraal staat daarbij de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextype, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd. Het onderzoek is uitgevoerd conform protocol SIKB KNA 4002. Het plangebied ligt waarschijnlijk in een vlakte van dekzandwelingen en dekzandruggen. Bodemkundig zijn

veldpodzolgronden te verwachten. In de omgeving van het plangebied zijn diverse kampongtingen aanwezig. Normaliter werden vooral de wat hogere (goed ontwaterde) zandgronden hiervoor geselecteerd. In het plangebied en haar directe omgeving was in historische tijden geen sprake van een kampongting, zodat kan worden aangenomen dat het terrein wat lager lag en een minder goede ontwatering kende.

Het plangebied is desondanks gedurende het Holoceen aldoor vrij van veengroei geweest. In de omgeving zijn geen archeologische resten geregistreerd. Rond 1832 was het terrein niet in ontginning genomen (heide). Direct ten westen stond een schoolgebouwtje en rond 1925 werd een schuurtje in het plangebied gebouwd, maar voor de rest is het terrein aldoor onbebouwd gebleven. In en nabij het plangebied waren geen historische boerenerven gesitueerd. In historische tijden is het plangebied nagenoeg onbebouwd geweest. Op het AHN zijn wel aanwijzingen voor enige ontgravingen in met name het westelijke deel, maar in het algemeen kan een intact bodemprofiel worden verondersteld. In het plangebied kunnen resten uit de periode Laat-Paleolithicum tot en met Late Middeleeuwen worden verwacht (middelhoge verwachting).

Het uitgevoerde verkennende booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zo nodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het plangebied verkennende boringen gezet. In dit stadium is verkennend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen. Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de bodem tot in de C-horizont is verstoord. De kans dat het gebied nog archeologische resten met een intacte archeologische context bevat wordt daarom laag geacht.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren en de archeologische dubbelbestemming te verwijderen. Dit wordt bevestigd door Het Oversticht, welke kan instemmen met voorgaande conclusies.

Deze geeft aan: “Op basis van het uitgevoerde booronderzoek geldt er binnen het plangebied een lage archeologische verwachting voor het aantreffen van relevante archeologische resten. De kans is klein dat er bij de geplande werkzaamheden een behoudenswaardige vindplaats wordt geschaad. Om deze reden adviseer ik geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor de geplande ontwikkeling. Hierbij dient benadrukt te worden dat indien bij de graafwerkzaamheden onverhoopt archeologische resten worden aangetroffen er een meldingsplicht geldt, volgens de Erfgoedwet, art. 5.10. Deze melding kan worden gedaan bij de gemeente Rijssen-Holten (namens haar de regioarcheoloog) of de RCE.”

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, ter plaatse van het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of bijzondere cultuurhistorische waarden. Wel ligt het plangebied in de molenbiotoop van de korenmolen De Hegeman (uit 1890), die is gelegen aan de Dijkerhoekseweg in Dijkerhoek, op een afstand van minimaal 120 meter tot de geplande woningen en op een afstand van circa 65 meter tot het plangebied (uitbreiding Kulturhus). Tussen het plangebied en de molen ligt andere bebouwing en bevinden zich bomen.

In de planregels en op de plankaart is de beschermingszone voor de molenbiotoop worden overgenomen uit het geldende bestemmingsplan, en de daarbij behorende regels voor de maximale bouwhoogte van gebouwen en beperkingen ten aanzien van bomen en hoge beplantingen. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie op voorhand geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan/wijzigingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan/wijzigingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordlingsplichtig.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-(beoordeling) plaatsvinden.

Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Het plangebied ligt op ruime afstand van het plangebied van Natura 2000-gebied en de ontwikkeling is relatief beperkt van aard.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

Hierbij wordt ‘het bestemmingsplan’ zowel genoemd in kolom 3 (plannen) als kolom 4 (besluiten).

Doordat dit bestemmingsplan voorziet in directe eindbestemmingen voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling, wordt voldaan aan de definitie van een ‘besluit’ als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

Zoals in het voorgaande aangegeven is in dit geval sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Dit bestemmingsplan is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht aangezien de drempelwaarden niet worden overschreden. Echter dient, ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Zo omvat het plan de realisatie van 4 woningen, aanleg van een klein speelveld, van circa 8 parkeerplaatsen en creëert het kleinschalige uitbreidingsmogelijkheden voor het Kulturhus, terwijl pas bij een aaneengesloten gebied en bij 2000 of meer woningen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk (5) en het volgende hoofdstuk (6) dat dit plan geen nadelige gevolgen voor het milieu heeft die het doorlopen van een m.e.r.- procedure noodzakelijk maken.

5.9.2 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. 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. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte.
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

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 Drents Overijsselse Delta

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 waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

6.1.5 Gemeentelijk beleid

De gemeente Rijssen-Holten heeft vanuit haar rol als rioleringbeheerder beleid opgesteld ten aanzien van riolering. Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met het Waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen. Vanuit de Waterwet zijn particulieren in eerste instantie zelf verantwoordelijk geworden voor het omgaan met vrijkomend hemelwater op hun eigen perceel (zie kader rechts). Pas wanneer de particulier redelijkerwijs niet in staat is het hemelwater op eigen terrein te verwerken treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking.

Naar aanleiding van de wateroverlast in het verleden heeft de gemeente het beleid geformuleerd dat in geval van inbreidingslocaties het water in het gebied moet blijven. Dit houdt in dat het hemelwater op de locatie geïnfiltreerd moet worden. Het regenwater dat afkomstig is van zowel dak- als ander verhard oppervlak dient op de erfgrans (aan de straatzijde) bovengronds te worden aangeboden. De gemeente zorgt voor bovengrondse afvoer naar de wadi of retentievoorziening.

Indien het water niet aan de straatzijde bovengronds wordt aangeboden moet de particulier/ ontwikkelaar een infiltratievoorziening op eigen terrein aanleggen. In dit geval is de eigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van de voorziening. Ontwerpuitgangspunt hierbij is dat deze voorziening per m² afvoerend verhard oppervlak over 30 mm berging beschikt. Dit wordt door middel van een kettingbeding vastgelegd in het koopcontract. Daar waar mogelijk mag de eigenaar in overleg met de waterbeheerder ook rechtstreeks lozen op waterpartijen.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De standaard waterparagraaf behorende bij deze procedure is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

Ook na planontwikkeling (ook na het bouwen van de woningen) blijft sprake van veel groen, bestaande groenstructuren blijven zoveel mogelijk behouden en er worden ook nieuwe bomen toegevoegd en groen versterkt. Wel wordt een deel van het speelveld ingevuld met woningen met tuinen en is bijvoorbeeld verharding nodig voor de 8 parkeerplaatsen. Bij de aanleg van parkeerplaatsen wordt onder andere verhard met grasbetonstenen.

De woningen zelf worden duurzaam uitgevoerd en er worden groene erfafscheidingen gebruikt om de ruimtelijke samenhang te vergroten, maar ook om de biodiversiteit en de klimaatadaptatie te bevorderen.

Wateroverlast

Hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd binnen het plangebied, ondermeer in de tuinen bij de woningen (zie hoofdstuk 3), de groenvoorzieningen rondom het speelveld et cetera, bijvoorbeeld middels

groene inrichting van de tuinen en of infiltratiekratten. Hemelwater zal dus op eigen terrein door middel van kratten worden geïnfiltreerd. Per m² verhard oppervlak zullen infiltratiekratten van 30 mm berging geplaatst worden. Volledigheidshalve is deze regeling ook opgenomen in de regels van het bestemmingsplan, aan de planregels onder artikel 8.5 d: *het gebruik van en het in gebruik laten nemen van woningen overeenkomstig de bestemming, zonder dat per extra vierkante meter (m²) verhard oppervlak wordt voorzien in 30 mm waterberging.*

Daar waar dit niet mogelijk is zal dit op gronden van de gemeente plaatsvinden (middels infiltratiekratten). Hierover zal in het vervolg bij de bouwaanvraag afstemming met de gemeente plaatsvinden. Wanneer dit niet mogelijk is, is er een optie om dit af te kopen bij de gemeente.

Riolering en afvalwaterketen

In het plangebied worden 4 woningen gerealiseerd met bijbehorende vervuilingseenheden. Verder wordt voor het afvalwater aangesloten op het aanwezige gescheiden rioolstelsel. Het waterschap heeft ingestemd met dit plan. Dit zal in de nadere uitwerking van het plan nog worden onderzocht/aangetoond.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen 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 onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd 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, oppervlakte, etc.);
- Nadere eisen: in nader bepaalde gevallen kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de plaats en oriëntatie van bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: het gebruik dat in elk geval strijdig is met de bestemming;
- Afwijken van de gebruiksregels: in nader bepaalde gevallen kan strijdig gebruik worden toegestaan.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 9)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven, bestaande uit het strijdig gebruik dat in elk geval niet is toegestaan en de parkeerregels.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven, bestaande uit het milieu-, wetgevings-, en vrijwaringszones.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 13)*
In dit artikel is de bevoegdheid tot het wijzigen van de ligging van bestemmingsgrenzen opgenomen.
- *Overige regels (Artikel 14)*
In dit artikel is een afstemmingsregel welstand opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de 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 dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes, welke gebaseerd zijn op het bestemmingsplan ‘Wonen Holten’ en het Veegplan ‘Wonen Holten’, nader onderbouwd.

Groen (Artikel 3)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn in het plangebied betreffen de openbare groenstrook achter de woonbestemming, alsmede het wandelpad richting de Hakkertsweg. De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor groenvoorzieningen en water, bermen en plantsoenen als ook voet- en fietspaden, alsmede toegangspaden en inritten naar omliggende bestemmingen.

Maatschappelijk (Artikel 4)

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden betreffen het Kulturhus en omliggende gronden. Deze bestemming is exact hetzelfde overgenomen conform de bestaande situatie, met dien verstande dat de bestemming aan de westelijke zijde is uitgebreid en eveneens het bouwvlak hier is vergroot. De gronden zijn bestemd voor (sociaal-)medische instellingen en ook sociaal-culturele instellingen, zoals een Kulturhus.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels: de gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven hoogte, te weten 10 meter.

Sport (Artikel 5)

De bestemming "Sport" is toegekend aan het toekomstige speelveld en zijn bestemd voor sportvoorzieningen, sportvelden en overige sportterreinen met de daarbij behorende gebouwen. Voor het bouwen van ondergeschikte sportgebouwen gelden de volgende regels: ondergeschikte sportgebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen een bestemmingsvlak en de bouwhoogte van ondergeschikte gebouwen mag niet meer dan 4 m bedragen.

Tuin (Artikel 6)

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor de voortuinen van de 4 woningen (voorzien van de woonbestemming) en zijn hoofdzakelijk bedoeld voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Verkeer-Verblijfgebied (Artikel 7)

De voor “Verkeer – Verblijf” aangewezen gronden betreffen de nieuw aan te leggen parkeervoorzieningen, ten behoeve van de basisschool en het Kulturhus. De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wegen met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden, voor pleinen en parkeerterreinen als ook voor openbare nutsvoorzieningen.

Wonen-Aaneen (Artikel 8)

De bestemming “Wonen-Aaneen” is toegekend aan de gronden waarop de vier woningen zijn geprojecteerd. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, in aaneen gebouwde woningen of twee aaneen gebouwde woningen of semi-vrijstaande woningen met bijbehorende tuinen, erven en met aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in hoofdgebouwen en onderling toegankelijke aangebouwde bijbehorende bouwwerken.

Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer mag bedragen dan het door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal, in dit geval 4. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden ondermeer de regels dat gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd en dat de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer dan respectievelijk 6,0 m en 10,5 m mag bedragen, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer dan 3,5 m respectievelijk 6,5 m mag bedragen. In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting ten behoeve van de inrichting van de erven/de groene erfafscheidingen opgenomen, alsmede inzake het mogelijke nader vleermuisonderzoek in de zomereiken.

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. Hoofddregel 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 wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Rijssen - Holten. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOORLEG, 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 bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen in bestaand stedelijk gebied/bestaand bebouwd gebied welke voorzien in woningbouw met minder dan 7 woningen is, op basis van lid A onder 1 van de vooroverleglijst ruimtelijke plannen, geen vooroverleg vereist indien deze plannen in lijn zijn met de tussen gemeente en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen.

Het voorliggende plan is in overeenstemming met de geldende afspraken tussen de gemeente en de provincie. Het is dan ook niet noodzakelijk om het plan in het kader van vooroverleg voor te leggen aan de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Op basis van deze toets is de ‘korte procedure’ van toepassing. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het kader van voorliggend wordt direct een ontwerpplan ter inzage gelegd, dit gezien de uitvoerige participatie welke voorafgaand aan dit bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Voor de plannen zijn de directe burens al geruime tijd geleden mondeling over de plannen geïnformeerd. De directe burens waren destijds zonder uitzondering positief. Men ziet het met name als een unieke kans. Het plan leidt tot een verbetering van de buurt.

Er hebben in het verleden meerdere inloopavonden plaatsgevonden, waarbij de plannen nog niet geheel concreet waren uitgewerkt. Inmiddels heeft initiatiefnemer, mede door diverse ambtelijke en integrale afstemmingen, de voorliggende plannen kunnen concretiseren en besproken met het WCD, Kulturhus, Schietvereniging en middels een digitaal platform voor de buurt, gepresenteerd.

Afstemming en inloopbijeenkomst

Initiatiefnemer heeft in 2020 diverse keren met de gemeente Rijssen-Holten, zowel ambtelijk als bestuurlijk, dit voorliggend initiatief besproken. Op basis van de gemeente afspraken zou initiatiefnemer in afwachting zijn van een anterieure overeenkomst. Vanwege overdrachten is hiervan geen sprake geweest en heeft de gemeente in 2020 het verzoek gedaan om een nieuw principeverzoek in te dienen. Vanwege het ontbreken van integrale afstemming heeft dit proces veel tijd gevraagd en is de voortgang door het COVID-virus er niet makkelijker op geworden. Toch heeft initiatiefnemer, ondanks allerlei wisselende maatregelen vanuit RIVM, het voorliggend initiatief uitvoerig besproken met de het bestuur van Werkgroep Centrumplan Dijkerhoek (WCD), Kulturhus en schietvereniging. Tevens is er geanticipeerd op het ontvallen van de toegezegde €75K aan subsidie voor het inrichten van het speelveld c.q. parkeerplaats. Vanwege de opgelegde en aanhoudende coronabeperkingen is gekozen voor een digitale inloopbijeenkomst voor alle bewoners. Iedere bewoner heeft gedurende de maand maart gelegenheid gehad om op de plannen te reageren.

Bevindingen

Vanuit de gesprekken met het Kulturhus, WCD en de Schietvereniging kan gemeld worden dat zij positief betrokken zijn bij de vorming van het totale planvoornemen. Het waargenomen belang zit met name in het gegeven dat men de vorming van één centrale parkeerruimte met aansluitend het speelveld voor partijen van groot belang wordt gevonden. Het zorgzaam omgaan met groen, waarbij de laanstructuur en de identiteit, zo min mogelijk wordt aangetast, is een pré. Deze partijen zijn eveneens volledig in kennis gesteld van het subsidietraject bij de Provincie Overijssel. Gezegd moet worden dat met name de exploitatie van het Kulturhus mede is ingegeven vanuit begrijpelijke economische motieven.

Van de circa 230 inwoners van Dijkerhoek, hebben er ‘slechts’ 9 gereageerd op voorliggend initiatief. Daarbij geeft een enkeling aan dat het proces (vanaf 2017) erg lang duurt, de betrokkenheid hierdoor mist en de onderzoeksgegevens wenste in te zien. Alle Dijkerhoekers heeft initiatiefnemer via het digitale platform zo goed en optimaal mogelijk geïnformeerd. De overige buurtbewoners die reageerden gaven te kennen liever alles bij het ‘oude’ (sportveldje) te laten. Verdere kritische kanttekeningen over de (vormgeving) woningen, ontsluiting en andere relevante zaken, zijn hierin nadrukkelijk niet tot uiting gekomen.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Dijkerhoek, Centrumplan Maatmansweg, realisatie 4 woningen” met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPDW2022001-0301 heeft met ingang van donderdag 8 juni 2023 t/m woensdag 9 augustus 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Een en ander is conform afdeling 3.4 Awb bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijze. Kennisgeving is, conform wettelijk voorschrift, ook gedaan aan diverse instanties.

Er zijn 11 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en zijn daarom in beschouwing genomen. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure worden de zienswijzen in een zienswijzennota van een antwoord voorzien. Aan de hand van die zienswijzen is het bestemmingsplan op sommige punten aangepast. Hiervoor wordt verwezen naar de zienswijzennota, als bijlage 9 bij deze toelichting.

Als ambtshalve wijziging wordt de bestemming ‘Groen’ aan de achterzijde van de woningen gewijzigd in de bestemming ‘Tuin’ zonder de mogelijkheid voor het oprichten van gebouwen. Tegelijkertijd wordt de bestemming ‘Tuin’ aan de zijde van de Maatmansweg bestemd als ‘Groen’.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Bodemonderzoeken

Bijlage 2 AERIUS-berekening

Bijlage 3 Quickscan flora en fauna

Bijlage 4 Archeologisch bodemonderzoek

Bijlage 5 Watertoetsresultaat

Bijlage 6 Stedenbouwkundig boekwerk

Bijlage 7 Inpassingsplan

Bijlage 8 Vleermuizenonderzoek

Bijlage 9 **Nota zienswijzen**