



Bestemmingsplan Holten Centrum, Oranjestraat 13-13a

Plannaam: “Holten Centrum, Oranjestraat 13-13a”

Plannummer: NL.IMRO.1742.BPHC2023002

Plantype: Bestemmingsplan

Datum: Juli 2023

Juli 2023

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

INHOUDSOPGAVE	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE	8
2.1 Het plangebied en omgeving	8
2.2 Huidige situatie	9
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING	13
3.1 De gewenste situatie	13
3.2 Verkeer en parkeren	16
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.2 Provinciaal beleid	19
4.3 Gemeentelijk beleid	20
HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	22
5.1 Geluid	22
5.2 Bodemkwaliteit	22
5.3 Luchtkwaliteit	22
5.4 Externe veiligheid	23
5.5 Milieuzonering	25
5.6 Flora en fauna	27
5.7 Archeologie & Cultuurhistorie	28
HOOFDSTUK 6 Water	30
6.1 Vigerend beleid	30
6.2 Waterparagraaf	31
HOOFDSTUK 7 Juridische aspecten en planverantwoording	33
7.1 Inleiding	33
7.2 Opzet van de regels	33
7.3 Verantwoording van de regels	34
HOOFDSTUK 8 Economische uitvoerbaarheid	36
HOOFDSTUK 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

9.1	Vooroverleg	37
9.2	Inspreek.....	37
9.3	Zienswijzen	37

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

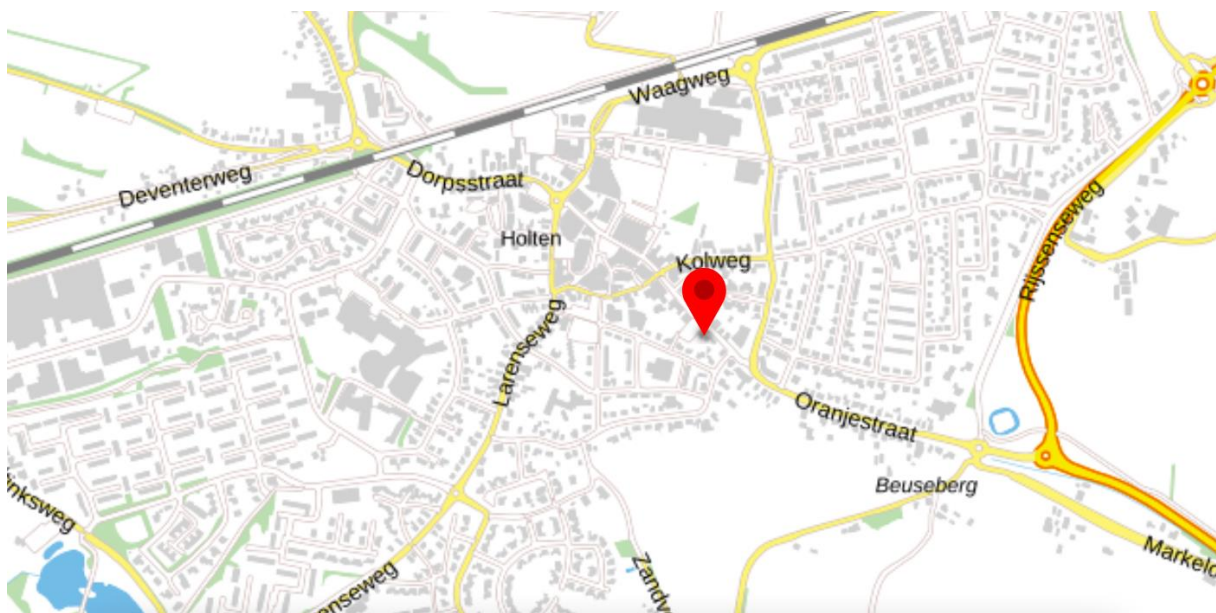
Het initiatief voor de voorgestelde bestemmingsplanwijziging is genomen omdat de gewenste ontwikkeling (reguliere woning met een nevenaanduiding 'gemengd') niet past binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan biedt enkel mogelijkheid tot detailhandel met een bedrijfswoning. De gewenste situatie, waarbij we het pand regulier willen bewonen (met nevenaanduiding gemengd, zodat er alsnog ruimte blijft voor de ondernemers in Holten) is dus niet mogelijk binnen deze detailhandelsfunctie.

Gevolg van de ontwikkeling is dat de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit zal worden verbeterd. Door het pand te renoveren en te verduurzamen volgens de normen, kunnen we ook bijdragen aan een duurzamere leefomgeving. Dit sluit aan bij de maatschappelijke behoefte en de moderne wensen en eisen.

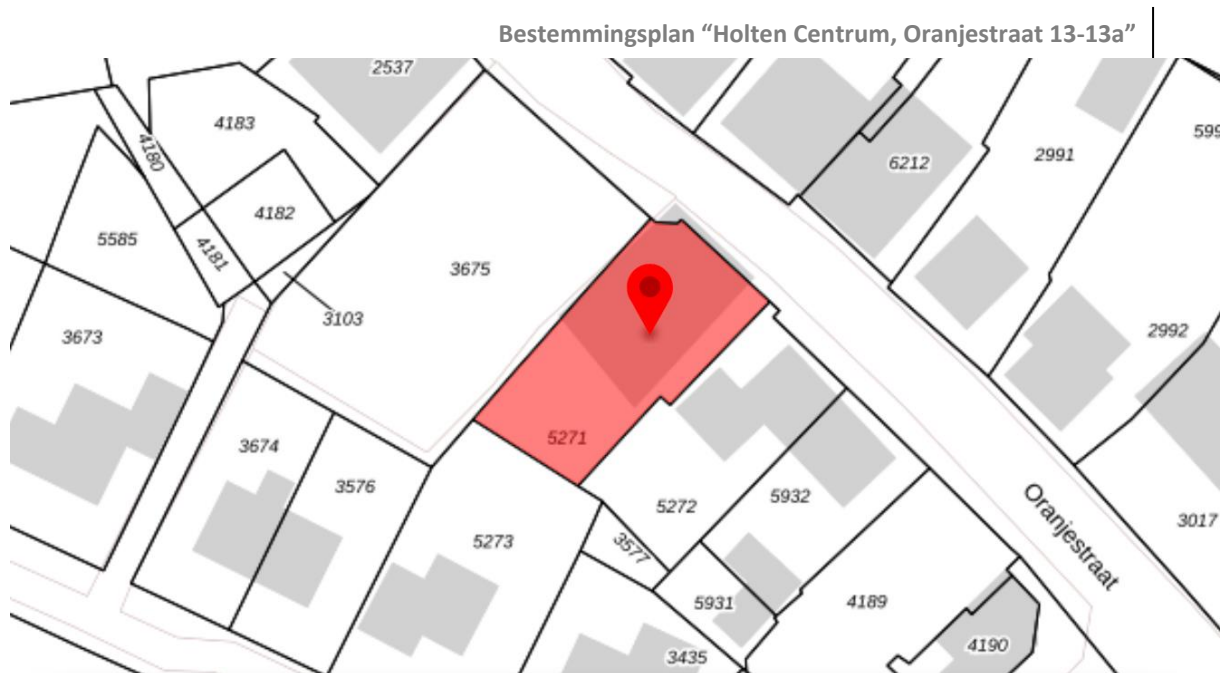
Op basis van de huidige situatie van het pand, de wens om de leefomgeving te verbeteren, de mogelijkheden voor ontwikkeling, de vraag naar duurzame woningen en de positieve reacties uit de buurt hebben we besloten tot het indienen van een bestemmingsplanwijziging voor het pand aan de Oranjestraat 13-13a in Holten.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oranjestraat, in de kern van Holten. In afbeelding 1.1 en 1.2 is de ligging van het plangebied in kern Holten en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in de kern Holten



Afbeelding 1.2 Ligging van het plangebied in de straat

1.3 Vigerend bestemmingsplan

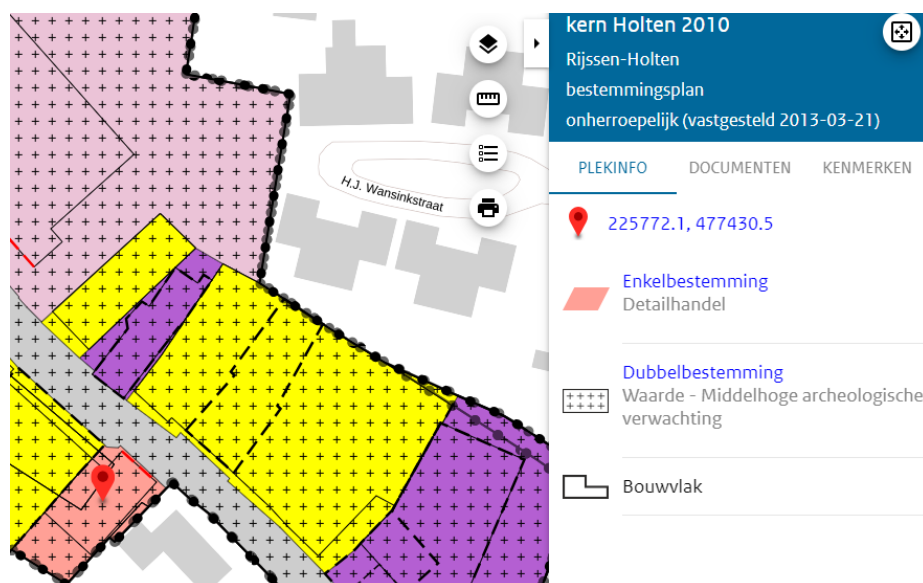
1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen de volgende (bestemmings)plannen:

Plannaam	Vaststellingsdatum
'Parapluplan risicobronnen in de vorm van opslagtanks'	03-10-2022
'Parapluplan parkeernormen'	18-10-2018
'Kern Holten 2010'	21-03-2013
'Welstandsnota Rijssen-Holten'	31-05-2012

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen

Op dit moment kent het perceel de bestemming "detailhandel". Binnen deze bestemming is het vestigen van een detailhandelswinkel toegestaan met daarbij bestaande bedrijfswoningen.



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

1.4.2 Strijdigheid

Qua gebruik-is het voornemen niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, aangezien het regulier bewonen van de bedrijfswoning niet is toegestaan. Om het gewenste plan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien.

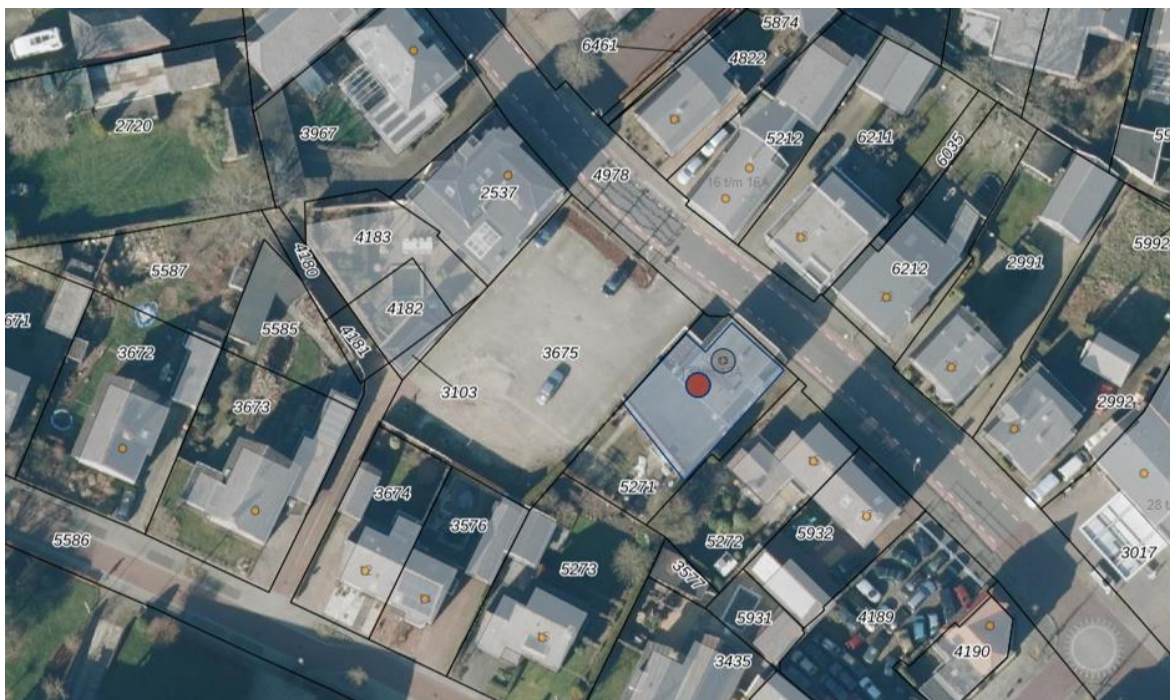
HOOFDSTUK 2

HUIDIGE SITUATIE

2.1 Het plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Oranjestraat, op een korte afstand van het centrum van Holten.

Het plangebied ligt aan de Oranjestraat aan de oostzijde begrensd door de H.J. Wansinkstraat, aan de noord westzijde door de Kerkstraat en ten zuiden van het plangebied ligt de Tuinstraat.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied in Holten (Bron: BAG Viewer)

In de volgende afbeeldingen is het straatbeeld en het vooraanzicht van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.2 Straatbeeld vanaf de Oranjestraat (Bron: Google Streetview)

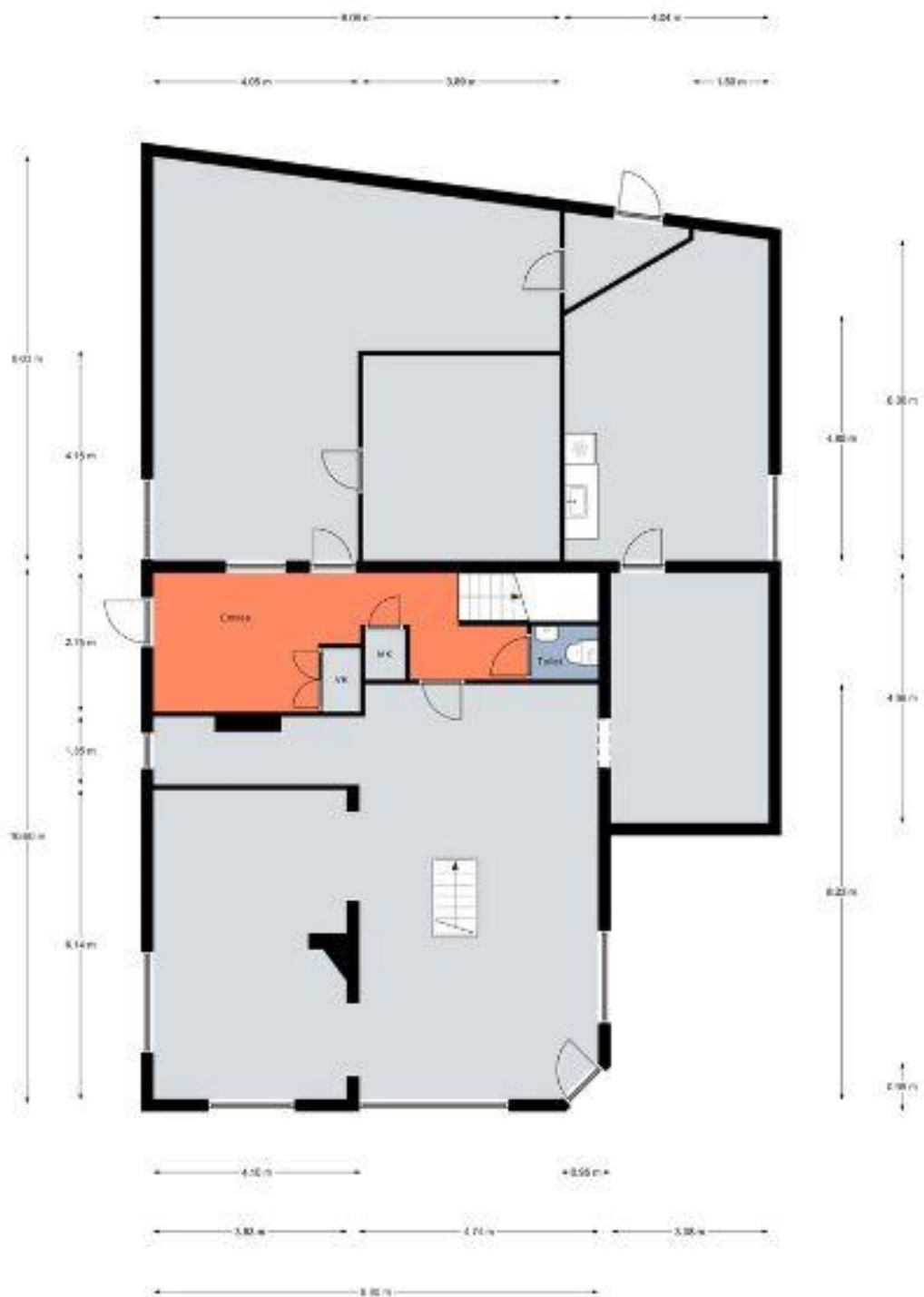


Afbeelding 2.3 Vooraanzicht (Bron: Brochure Bulsink Makelaars)

2.2 Huidige situatie

Het gaat om een woon/winkelpand met een oppervlakte van 289m² totaal, hiervan is op dit moment ongeveer 84m² bedrijfswoning en de rest detailhandel. De inhoud van het pand is 1004m³ en het is gebouwd in 1930. Dit pand staat op een kavel van 396m². Het adres is Oranjestraat 13-13a in Holten. De huidige staat is achterstallig/ leegstaand en heeft negatieve invloed op de leefomgeving.

Zie onderstaande afbeeldingen voor huidige indeling van de ruimtes.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

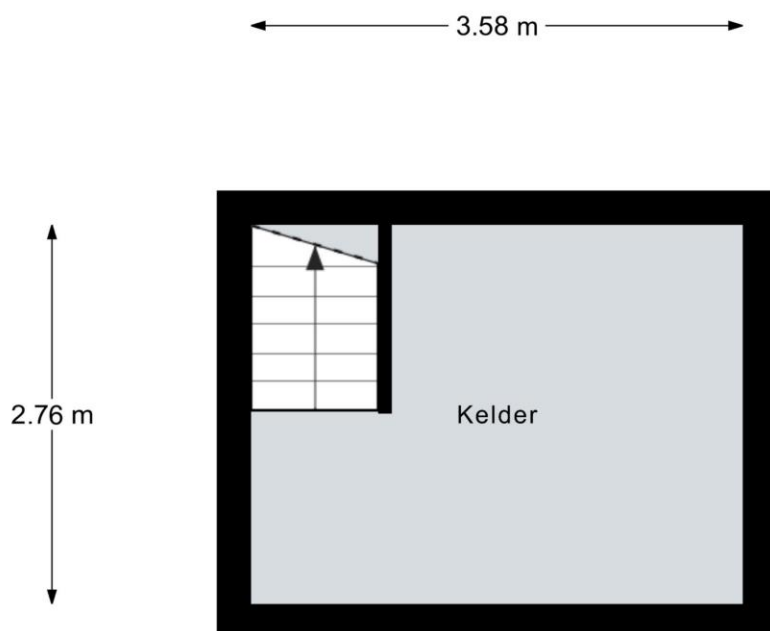
Afbeelding 2.4 Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Afbeelding 2.5

Verdieping



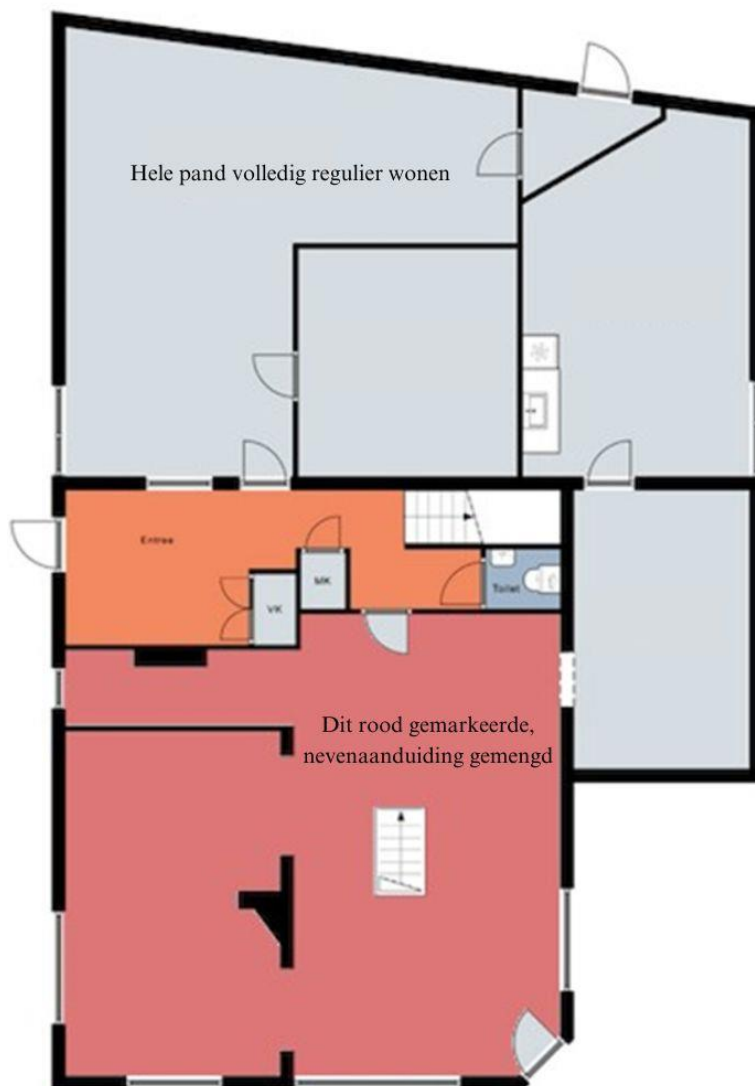
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Afbeelding 2.6 Kelder

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 De gewenste situatie

Bij beschouwing van de toekomst van het pand gelegen aan de Oranjestraat 13-13a te Holten, ontvouwt zich een levendige en duurzame transformatie. Het initiatief strekt zich uit tot de omvorming van de huidige situatie tot een voortreffelijke reguliere woning, met een veelzijdige nevenaanduiding 'gemengd' voor het begane grondniveau. Conform de wensen van de gemeente zal het gehele oppervlak worden omgezet naar een reguliere woning, terwijl het rood gemarkeerde deel op afbeelding 3.1 een extra nevenaanduiding 'gemengd' zal krijgen.



Afbeelding 3.1 Gemengde nevenaanduiding (rood gemarkeerd)

Om deze gewenste situatie te verwezenlijken, is afhankelijkheid van beschikbare middelen en subsidies noodzakelijk. Gedurende de komende periode zal het pand worden gerenoveerd en verduurzaamd, waar mogelijk. Het doel is om het pand te laten voldoen aan alle normen die gelden voor een huis met energielabel A, waarbij wordt gestreefd naar maximale energie-efficiëntie en minimale milieubelasting.

Bij het verduurzamen van het pand wordt gedacht aan diverse maatregelen. Allereerst wordt dakisolatie overwogen om warmteverlies te minimaliseren. Indien nodig zullen de kozijnen worden vervangen, inclusief

het toevoegen van kozijnen in de achtergevel, om optimale isolatie te garanderen. Dubbel en/of triple glas zal worden geïnstalleerd om de energieprestaties van het pand te verbeteren en geluidsoverlast verder te minimaliseren. Het idee is om de schoorstenen te verwijderen en over te gaan op duurzame energiebronnen om de uitstoot van schadelijke stoffen te verminderen.

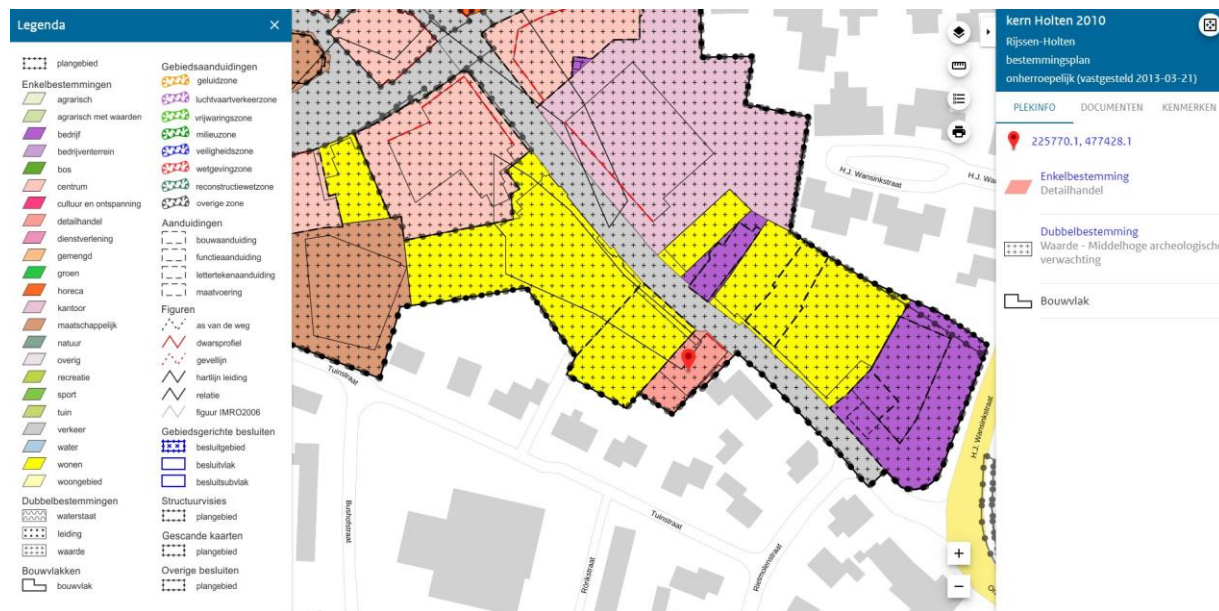
Een belangrijk aspect van de duurzaamheidsvisie is de integratie van zonnepanelen. Door gebruik te maken van zonne-energie kan de woning worden voorzien van groene stroom en de CO₂-uitstoot aanzienlijk worden verminderd. Daarnaast wordt gestreefd naar het installeren van een warmtepomp, wat bijdraagt aan een efficiënte verwarming en koeling van de woning, en een lagere energierekening. Hierbij is afhankelijkheid van beschikbare middelen van belang, en zal dit gedurende de komende perioden worden beoordeeld.

Het is essentieel om te benadrukken dat er geen ingrijpende constructieve wijzigingen aan het pand zullen worden aangebracht. De focus ligt op renovatie en verduurzaming, waarbij complexe bouwkundige aanpassingen die de oorspronkelijke structuur zouden aantasten, worden vermeden. Gezien het feit dat het pand altijd al bewoond werd als bedrijfswoning, zijn er geen bouwkundige ingrepen nodig om de bestemming te wijzigen.

Met deze transformatie wordt gestreefd naar een positieve bijdrage aan de omgeving. De plannen bieden meer mogelijkheden voor ontwikkeling, aangezien het op dit moment niet is toegestaan om de woning te bewonen zonder noodzakelijk betrokken te zijn bij de detailhandelsfunctie.

Bovendien kan bijgedragen worden aan de behoefte aan woonruimte in Holten, vooral voor starters. Het betreden van de woningmarkt is met de nodige tijd en moeite een geweldige kans voor de initiatiefnemers. Door de transformatie van bedrijfswoning naar reguliere woning ontstaat er een extra gelegenheid voor regulier wonen. Deze verandering maakt het pand bovendien in de toekomst beter verkoopbaar, wat weer nieuwe kansen biedt voor potentiële kopers.

Ook sluit de voorgestelde bestemmingsplanwijziging aan bij de omringende bestemmingsplannen van de kern Holten, waarin alle naastgelegen en tegenovergelegen kavels, op één na, zijn aangeduid als woningen (zie afbeelding 3.2). Het wijzigen van de bestemming van dit pand naar een reguliere woning zal een positief effect hebben op de leefomgeving, in lijn met het geldende beleid.



Afbeelding 3.2

Bestemming aangelegene percelen

Met deze gewenste situatie beogen de initiatiefnemers niet alleen de transformatie van het pand, maar ook een bijdrage aan een duurzamere en levendige leefomgeving in centrum Holten. Er bestaat een duidelijk beeld van de te volgen route om dit doel te bereiken, en benodigde stappen zullen worden gezet om het doel te verwezenlijken. Zie afbeelding 3.3 voor een indicatie van de gewenste situatie.



Afbeelding 3.3

Plattegrond gewenste situatie

3.2 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. De gemeente Rijssen-Holten heeft een parkeernota waarin normen en voorwaarden aan parkeervoorzieningen zijn opgenomen.

Uitgangspunten

Op basis van de gemeentelijke parkeernota worden voor deze locatie de volgende uitgangspunten gehanteerd op basis van de [parkeernota van gemeente Rijssen-Holten](#):

Huidige situatie

Hoofd functie	Functie	Eenheid	Holten Centrum
Werken	Winkel	100m ² bvo	3,3 (*2 want 200m ²) = 6,6
Wonen	Koop, vrijstaand	Woning	1,8

(uitgegaan van; Wonen – koop, vrijstaand omdat bedrijfswoning er niet staat)

Gewenste situatie

Hoofd functie	Functie	Eenheid	Holten Centrum
Wonen	Koop, vrijstaand	Woning	1,8
Werken	Bedrijf	100m ² bvo	1,6 (*0,5) = 0,8

(uitgegaan van; Werken – bedrijf*, omdat gemengde commerciële functie er niet staat)

Parkeren

Uitgaande van genoemde gegevens (zie 'Uitgangspunten') verminderd de benodigde parkeerruimte dus van 8,4 parkeerplaatsen (6,6 + 1,8) naar 2,6 parkeerplaatsen (1,8 + 0,8). Op eigen terrein is ongeveer ruimte voor 2 parkeerplaatsen. Dit houdt in dat er in de huidige situatie een tekort is van 6 parkeerplaatsen op eigen terrein.

In de nieuwe situatie is sprake van een parkeerbehoefte van 2,6 (3) parkeerplaatsen. Op eigen terrein blijft ruimte voor 2 parkeerplaatsen. Gezien de parkeerbehoefte in de gewenste situatie niet toeneemt, is dit geen belemmering voor de ontwikkeling en mag dit worden verevend, volgens de [parkeernota van gemeente Rijssen-Holten](#).

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 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 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de woonfunctie de meest logische vervolgfunctie is voor deze locatie. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

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. 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).

4.1.2.2 Toetsing aan de Ladder

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

De voorgenomen ontwikkeling betreft een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van één woning. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke orderingsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. 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 Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3. Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de hieronder genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

4.3.1 Structuurvisie ‘Rijssen-Holten 2010-2020’

4.3.1.1 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.

4.3.1.2 Ambitie en thema's

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. In dit geval zijn met name het thema 'Wonen' en 'Gemengd' relevant. Hierna wordt op deze thema's ingegaan.

'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. In het kader van ruimtelijke kwaliteit is aandacht nodig voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. Voor wat betreft de kwantitatieve woningbouwbehoefte geldt het uitgangspunt dat de gemeente bouwt voor de plaatselijke behoefte.

Een aantal belangrijke uitgangspunten voor wonen zijn:

- De woonvisie is leidend;
- Bouwen voor doelgroepen (kwaliteit);
- Aandacht voor kwaliteit woningen (bestaand en nieuwbouw);
- Aandacht voor duurzaamheid;

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

Het plan draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied. Het biedt de mogelijkheid om de bedrijfsfunctie uit de woonomgeving grotendeels te veranderen naar reguliere woning. Hierbij wordt er enorm gekeken naar de aandacht voor de kwaliteit van de woning en wordt het belangrijke

uitgangspunt duurzaamheid als kern genomen. Daarnaast zal er minimaal 50m² de bestemming ‘Gemengd’ krijgen, waarbij de huidige mogelijkheid voor ondernemers wordt uitgebreid. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen herontwikkeling past binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

4.3.2 Nota woningbouw

4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 27 januari 2022 de geactualiseerde Woonvisie 2021 t/m 2023 inclusief de nota Onderbouwing woningbouwprogramma 2019 t/m 2033 Rijssen-Holten vastgesteld. In de Woonvisie en de Nota Woningbouw is het beleid op het gebied van woningbouw voor de periode 2021 t/m 2023 vastgelegd met een doorkijk naar de periode t/m 2033. Het gaat onder andere over het woningbouwprogramma, huisvesting van specifieke doelgroepen, waaronder starters zoals wij. Ook leefbaarheid, duurzaamheid en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad komen aan de orde.

4.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk woonbeleid

De voorgenomen ontwikkeling brengt geen extra woningbouw met zich mee. Wel biedt het een uitgelezen mogelijkheid voor een jong stel om hun eerste woning aan te kopen. Door dit pand op te knappen en de bestemming te wijzigen in woonfunctie biedt dit voor nu en de toekomst weer extra mogelijkheden voor de specifiek aangegeven doelgroepen

4.3.3 Welstandsnota

4.3.3.1 Algemeen

Oude en nieuwe gebouwen, in al hun verscheidenheid, vormen met elkaar het aanzien en daarmee de welstand van de gemeente Rijssen-Holten. De gemeente wil zorgvuldig omgaan met de bebouwing en de openbare ruimte. Zij wil ook haar burgers inspireren en stimuleren zorgvuldig om te gaan met (verbouwingen aan) hun gebouwde eigendommen. De welstandsnota biedt een aanvrager meer duidelijkheid vooraf over de welstandstoetsing.

4.3.3.2 Welstandsgebied Historische invalswegen en vooroorlogse bebouwing, Oranjestraat

De historische invalswegen verbonden Holten met Deventer, Rijssen, Raalte, Laren en Markelo. Ook nu nog spelen deze wegen een belangrijke rol in de verkeersstructuur en ruimtelijke structuur van de kern. Holten ontwikkelde zich ook in eerste instantie langs deze wegen. Door verdichting ontstond het stedelijke lint dat nu het centrum vormt. Van het centrum af wordt de bebouwing losser en minder aaneengesloten.

De bebouwing in het centrum van Holten staat relatief dicht op elkaar en op korte afstand tot de weg. Meer naar buiten kennen de woningen een ruimere afstand tot de weg. De bebouwing is vooral vooroorlogs, met de nokrichting haaks op de weg. Er zijn ook delen met bebouwing van recentere datum. Deze kennen een nokrichting evenwijdig aan de weg. De bebouwing is overwegend één bouwlaag hoog met een kap.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de welstandsnota

In voorliggend geval geen sprake van veranderingen die invloed op de welstand. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming zal zijn met de Welstandsnota.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Normaliter moet er op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet normaal rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

Echter is er in dit geval in overleg met de beleidsmedewerkers van de Gemeente Rijssen-Holten besloten dat niet alle onderzoeken nodig zijn bevonden. Dit komt door de minimale bouw-/sloopwerkzaamheden die zullen plaatsvinden en de minimale ontwikkelingen in dit plan.

In dit hoofdstuk worden de volgende vereiste thema's nog wel even beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, flora en fauna en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan 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

Gezien het plangebied al (bedrijfs-)woning is heeft de Wgh wet geen gevolgen op de veranderingen binnen de gewenste situatie.

5.1.3 Conclusie

Het thema geluid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Gezien het feit dat er niet in de bodem zal worden geroerd is in overleg met de beleidsmedewerkers van de Gemeente Rijssen-Holten besloten dat een bodemkwaliteitsonderzoek niet nodig is.

5.2.2 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het milieuaspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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 onder meer 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 fijn stof (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 voorliggende ontwikkeling in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

5.3.3 **Conclusie**

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

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe

veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

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

Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd 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 en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in het plangebied

Aan de 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 veertien soorten rampen weergegeven. Uit de gegevens van de risicokaart Overijssel blijkt dat het plangebied:

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

Opgemerkt wordt dat ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 460 meter, een spoor aanwezig is waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit spoor kent geen plasbrandaandachtsgebied. Bij dit spoor geldt geen PR-contour. Voor deze spoorweg geldt een GR-plafond 10^{-8} van 47 meter.

Er worden meerdere typen gevaarlijke stoffen over dit spoor vervoerd. In dit geval is stofcategorie D4 maatgevend. In onderstaande tabel wordt het invloedgebied (1% - letaliteitsafstand) per stofcategorie en modaliteit weergegeven.

Stofcategorie		Invloedsgebied 1%-letaliteitsafstand (m)		
Weg, water	Spoor	Spoor	Weg	Water
LF1			45	35
LF2	C3	35	45	35
LT1	D3	375	730	600
LT2			880	880
LT3	D4	>4000	>4000	n.v.t.
LT4			n.v.t.	n.v.t.
GF1			40	n.v.t.
GF2			280	65
GF3	A	460	355	90
GT2			245	n.v.t.
GT3	B2	995	560	1070
GT4	B3	>4000	>4000	n.v.t.
GT5	B3	>4000	>4000	n.v.t.

Opgemerkt wordt dat het invloedsgebied van stofcategorie D4 tot over het plangebied reikt. Het groepsrisico ter plaatse van het plangebied zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet met meer dan 10% toenemen. Dit kan zondermeer gesteld worden gelet op de dichtheid van bestaande functies in de omgeving, en de beperkte omvang van het voornemen waarbij per saldo het aantal personen in het plangebied niet zal toenemen.

Gelet op het vorenstaande is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake 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 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. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in een woongebied in Holten, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Daarom wordt voor dit plan uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

5.5.3 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. Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

5.5.3.2 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 of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

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 geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied worden geen extra milieugevoelige functies gerealiseerd. Er wordt juist een milieugevoelige functie 'detailhandel' gewijzigd in 'wonen'.

Al met al kan op basis van het vorenstaande worden aangenomen dat omliggende functies geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Flora en fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 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.

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen ten noorden van het plangebied op zo'n 2 kilometer afstand. Dit betreft het Natura 2000-gebied "Sallandse Heuvelrug". Het Natura 2000-gebied "Borkeld" is gelegen op circa 3,5 kilometer afstand ten oosten van het plangebied.

Gezien dit plan geen invloed heeft op de stikstofuitstoot is dit project in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunning plichtig.

5.6.1.2 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.

De locatie is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het NNN 'Borkeld & Entervenen' is gelegen op ongeveer 550 meter ten zuiden van het plangebied. Het plangebied is in onderstaande afbeelding 5.3 weergegeven met een rode ster.

Gezien de onderlinge afstand, aard en omvang van de wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden op het NNN als gevolg van dit plan.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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

5.6.2.2 *Situatie plangebied*

Voorliggende ontwikkeling voorziet in een wijziging van gebruik en er gaan geen grootschalige sloop-/bouwwerkzaamheden mee gemoeid, waardoor het uitvoeren van een quickscan flora en fauna niet noodzakelijk wordt geacht.

5.6.3 **Conclusie**

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het milieuaspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 **Archeologie & Cultuurhistorie**

5.7.1 **Archeologie**

5.7.1.1 *Algemeen*

Op grond van de Erfgoedwet dient er 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 relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

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

5.7.1.2 *Situatie plangebied*

Het plangebied bevat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting', waardoor op grond van bijbehorende regels archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemverstoringen van 250 m² of meer. Echter wordt in dit plangebied de bodem niet verstoort.

5.7.2 **Cultuurhistorie**

5.7.2.1 *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.

5.7.2.2 *Onderzoeksresultaten cultuurhistorie*

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden.

De bebouwing in het plangebied krijgt een exact gelijke karakteristieke uitstraling als in de huidige situatie.

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.7.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6

Water

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), kunstwateren 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 Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Met de vaststelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het NWP 2016-2021 op enkele onderdelen gewijzigd. Tezamen geven beide documenten op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de NOVI wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

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 oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het waterbeheerplan 2016 – 2021 haar visie op het waterbeheer en het watersysteem beschreven. Dit waterbeheerplan is opgesteld in samenwerking met de waterschappen Vechtstromen, Reest en Wierde, Rijn en IJssel en Groot Salland.

In het waterbeheerplan laat het waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten het waterschap in de samenwerking met partners wil leggen. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor onze primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

6.1.5 Gemeentelijk beleid

6.1.5.1 Watervisie Rijssen-Holten

De ‘Watervisie Rijssen-Holten’ (2009) geeft voor het grondgebied van Rijssen-Holten sturing aan het (ruimtelijke) waterbeleid van zowel de gemeente als de waterschappen (Vechtstromen, Drents Overijsselse

Delta en Rijn en IJssel). Voor het gehele gemeentelijk grondgebied is, op hoofdlijnen, een visie opgesteld. De visie is uitgewerkt voor de stedelijke kern Rijssen en zijn omgeving en de kern Holten en zijn omgeving. De Watervisie is richtinggevend voor meer operationele planvormen, zoals de ruimtelijke plannen (structuurvisies, bestemmingsplannen) en het (verbreed) gemeentelijk rioleringsplan (vGRP).

6.1.5.2 Gemeentelijk RioleringsPlan 2018 t/m 2022

Het inzamelen en verwerken van afvalwater en hemelwater is een taak van de gemeente. Het waterschap zorgt vervolgens voor de zuivering van het afvalwater. In 2008 zijn bovendien de gemeentelijk watertaken verbreed; de gemeente heeft een regierol gekregen in de aanpak van structurele grondwateroverlast in het stedelijk gebied.

De gemeente Rijssen-Holten wil dat de gemeente een prettige leefomgeving is en blijft, nu en in de toekomst. Hiervoor zijn, op het vlak van gemeentelijk waterbeheer, de volgende maatschappelijke doelen van belang:

- het beschermen van de volksgezondheid;
- het schoonhouden van de bodem en het oppervlaktewater;
- het voorkomen van waterproblemen door hevige regenval;
- het voorkomen en beperken van structureel nadelige gevolgen van grondwaterstanden.

Het bereiken van deze doelen vraagt om een heldere visie op de wijze waarop de gemeente haar zorgplichten invult, en om keuzes. De visie en doelstellingen worden doorgevoerd in concrete maatregelen en onderzoeken gedurende de planperiode van dit GRP. De te leveren inspanning ligt hiermee vast.

In de GRP wordt aangegeven dat de grondeigenaar verantwoordelijk is voor het op eigen perceel treffen van maatregelen voor de inzameling van stedelijk afvalwater en afwatering van hemel- en grondwater. Daarnaast wordt aangegeven dat in de buitengebieden drukriolering is aangelegd. Deze systemen zijn niet bedoeld voor de inzameling van regenwater (RWA), de eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het regenwater dat valt op het eigen terrein. De capaciteit van het systeem is uitgelegd op de afvoer van het huishoudelijke afvalwater vanuit het buitengebied. Aansluiting van de afvoer van verhard oppervlak op de drukriolering is dan ook niet toegestaan.

In geval van inbreidingslocaties luidt het gemeentelijk standpunt dat water in het gebied moet blijven. Dit houdt in dat het hemelwater op locatie geïnfiltreerd moet worden. Het uitgangspunt bij het ontwerp is dat per m² afvoerend verhard oppervlak 30 mm statische berging gerealiseerd wordt. Wanneer er op locatie geen mogelijkheid is tot het vasthouden en infiltreren van 30 mm per m², dan zorgt de gemeente elders in de omgeving voor compensatie. De kosten hiervoor (€26 per m² afvoerend verhard oppervlak) worden verhaald op de betreffende ontwikkelaar.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt 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).

6.2.1.1 Watertoetsproces

Voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling worden de effecten van de ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en dienen vervolgens, indien relevant, nader te worden toegelicht.

Uit de digitale watertoets is gebleken dat de belangen van het Waterschap niet worden geraakt. Er is geen procedure nodig (zie bijlage 1).

6.2.1.2 *Waterhuishoudkundige aspecten*

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Per saldo is ter plaatse van het plangebied sprake van een afname van het verhard oppervlak. Doordat de parkeerplaats omgezet wordt naar twee woningen met bijbehorende tuinen zal het verharde oppervlak afnemen. Het gemeentelijk beleid schrijft voor dat ook bij inbreiding het water in het plangebied moet blijven. In de vergunningsfase wordt nader verkend welke mogelijkheden er zijn om in het plangebied water vast te kunnen houden in de tuinen van de woningen. Daarnaast zal er aan het detailhandel-pand dat behouden blijft niets veranderen.

Ten aanzien van het huishoudelijk afvalwater, worden de woningen in het plangebied aangesloten op de bestaande riolering. In het plangebied zal hemelwater niet worden afgevoerd via de riolering, maar zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd.

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. 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. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: hierin staat de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders beschreven om in

bepaalde gevallen nadere eisen te kunnen stellen ter voorkomen van een onevenredige aantasting van onder andere de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksactiviteiten die niet zijn toegestaan;
- Afwijken van de gebruiksregels: omschrijving van de onderdelen van de gebruiksregels waar vanaf mag worden geweken;
- Wijzigingsbevoegdheid: omschrijving van de wijzigingsbevoegdheden die burgemeester en wethouders hebben.

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 5)*
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 6)*
Binnen deze regels is ondermeer opgenomen welk gebruik in elk geval strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming. In deze regels is tevens gewaarborgd dat dient te worden voldaan aan geldende parkeernormen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
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 8)*
In dit artikel wordt aangegeven op welke algemene onderdelen burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen.

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 nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Wonen - Vrijstaand (Artikel 3)

De aangeduide woning in het plangebied zijn voorzien van de bestemming ‘Wonen – Vrijstaand’. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen in vrijstaande woningen. Tevens is hier deels de nevenaanduiding gemengd aan toegevoegd die onder andere detailhandel, wonen met aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, bed en breakfast, kantoor, dienstverlening, medische instelling, sociale en culturele instellingen, bedrijven zoals vermeld in categorieën 1 en 2 van de [‘staat van bedrijfsactiviteiten’](#), groenvoorzieningen en water toestaan.

Gebouwen en overkappingen mogen alleen binnen het bouwvlak gebouwd worden en het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ (in dit geval

1) en de bestaande woning. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 en 10,5 meter, danwel de bestaande hoogtes. Bijgebouwen mogen niet minder dan 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.

Waarde – Archeologie middelhoge verwachting (Artikel 4)

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is er rekening gehouden met de archeologie middelhoge verwachting. Gezien er niet in de bodem zal worden geroerd is een archeologisch onderzoek niet nodig bevonden. Om deze reden zijn de regels van dit artikel ongewijzigd gebleven van de huidige bestemming.

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. Hoofdregel 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 anterieure 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**Maatschappelijke uitvoerbaarheid****9.1 Vooroverleg****9.1.1 Het Rijk**

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

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

De provincie Overijssel heeft in juli 2016 een uitzonderingslijst opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Dit plan valt hieronder waardoor vooroverleg niet nodig is.

9.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

In het kader van de watertoets heeft er een watertoets plaatsgevonden via het invullen van de watertoets tabel. De uitkomst van deze watertoets geven aan dat het plan waterhuishoudkundig niet van belang is. Er hoeft geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden omdat er geen waterbelangen zijn.

9.1.4 Commissie

Op donderdag 6 juli 2023 is het voorliggende bestemmingsplan in de commissievergadering van de Gemeente Rijssen-Holten getoetst, waarbij positief is gekeken naar dit plan.

9.2 Inspraak

We zijn bij de omwonenden langsgegaan om te peilen wat hun opinies zijn ten opzichte van ons plan. Hieruit bleken alleen maar positieve reacties die ons hebben gesterkt in het nemen van dit initiatief. Zij zien de voorgestelde bestemmingsplanwijziging als een positieve ontwikkeling die de leefbaarheid en uitstraling van de omgeving ten goede zal komen.

Uit ons onderzoek blijkt dat de buurt enthousiast reageert op het plan voor de bestemmingsplanwijziging. Men waardeert het feit dat er een jong stel komt te wonen en dat het pand niet gesloopt zal worden door een projectontwikkelaar. Er zijn ook positieve ervaringen in de buurt met eerdere bestemmingsplanwijzigingen van bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Deze positieve reacties ondersteunen de visie dat de voorgestelde bestemmingsplanwijziging een gunstig effect zal hebben op de leefbaarheid in de buurt en de omgeving.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn zienswijzen binnengekomen.