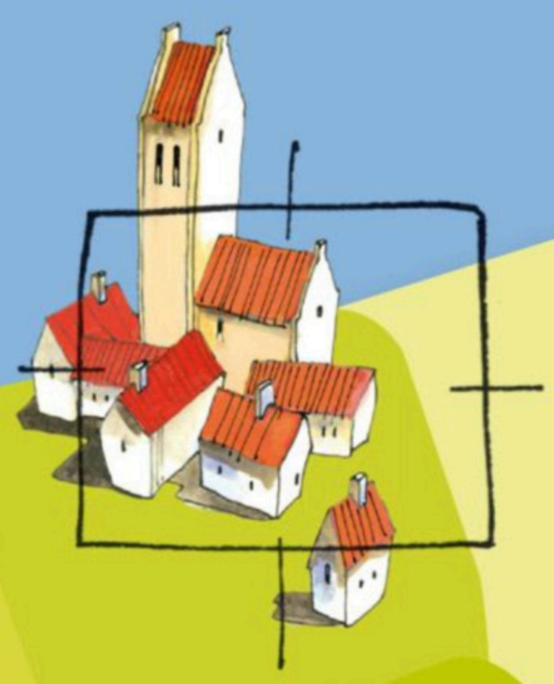
Bestemmingsplan Wonen Holten

gemeente Rijssen-Holten

VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Wonen Holten

VASTGESTELD

Inhoud

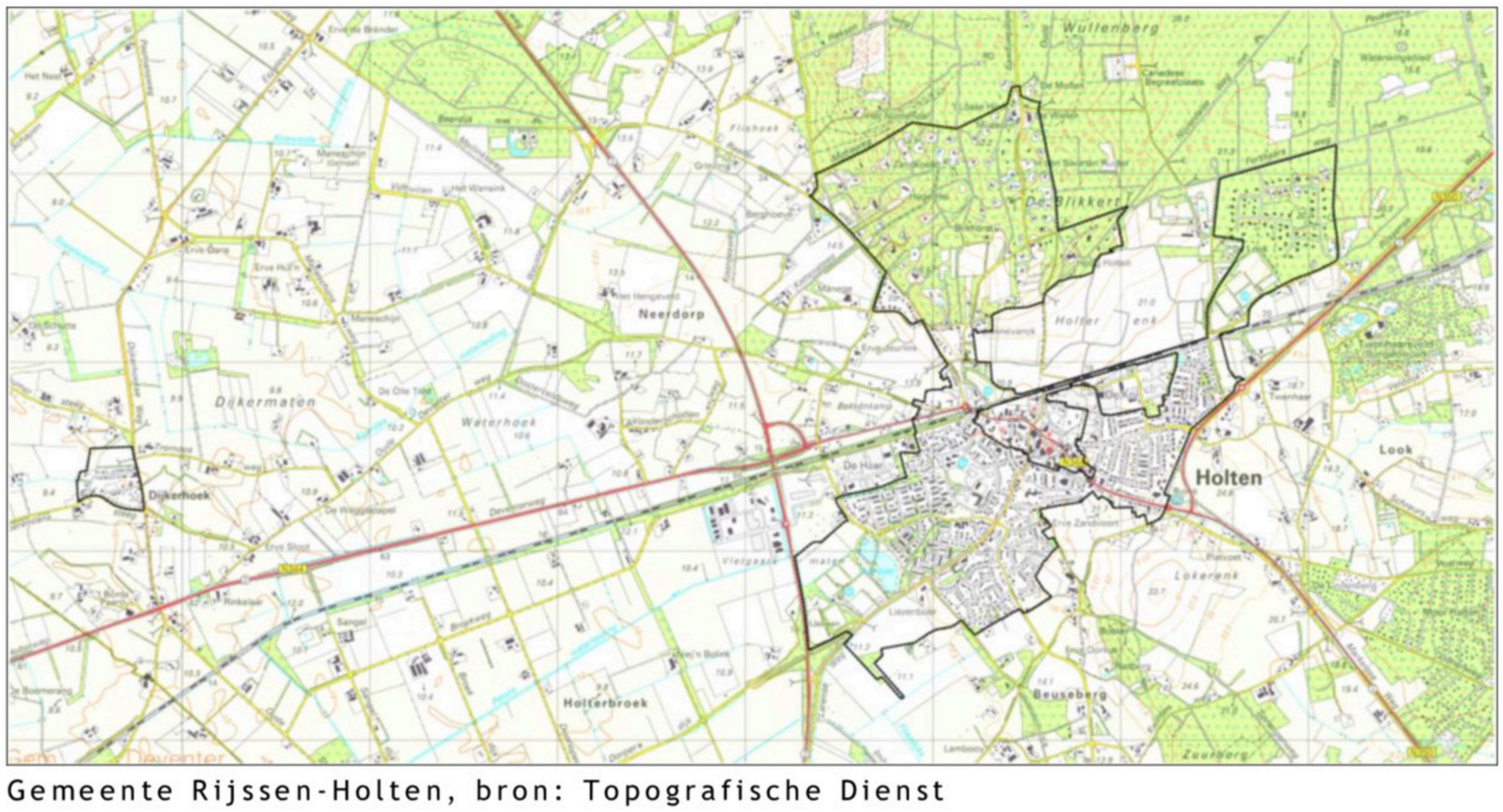
Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

4 juli 2013
Projectnummer 200.00.02.31.00

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t



Gemeente Rijssen-Holten, bron: Topografische Dienst

Toelichting

200.00.02.31.00.toe

Inhoudsopgave

1 Inleiding 9

2 Beleidskader 11
2.1 Provinciaal beleid 11
2.2 Gemeentelijk beleid 12
2.2.1 Welstand 12
2.2.2 Bouwen, wonen en zorg 13
2.2.3 Economie 15
2.2.4 Overige 17
2.2.5 Erfgoedverordening 17
2.3 Beleid waterschap 17

3 Planbeschrijving 19
3.1 Ontstaansgeschiedenis 19
3.2 Bebouwingsontwikkeling 19
3.3 Huidige situatie 21
3.3.1 Ligging en bereikbaarheid 21
3.3.2 Demografische situatie 22
3.3.3 Economische situatie 22
3.4 Ruimtelijke structuur 22

4 Onderzoeken 31
4.1 Geluid 31
4.2 Milieuzonering 32
4.3 Externe veiligheid 32
4.3.1 Algemeen 32
4.3.2 Inrichtingen 33
4.3.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen 34
4.3.4 Buisleidingen 36
4.4 Bodem 37
4.5 Water 37
4.6 Luchtkwaliteit 38
4.7 Ecologie 39
4.8 Archeologie en cultuurhistorie 39
4.9 M.e.r.-beoordelingsplicht 41

5 Juridische vormgeving 43
5.1 Algemeen 43
5.2 Opzet van de verbeelding 44
5.3 Opzet van de regels 44
5.4 Plansystematiek 46

6 Economische uitvoerbaarheid 55

1 Inleiding

INLEIDING

De kern Holten en het ten westen hiervan gelegen buurtschap Dijkerhoek maken onderdeel uit van de gemeente Rijssen-Holten en zijn gelegen in het zuidelijke deel van de provincie Overijssel. In Holten en Dijkerhoek gelden nu een groot aantal bestemmingsplannen, waarvan een deel is verouderd.

Om een aantal redenen, zoals een eenduidige systematiek, de vermindering van het aantal bestemmingsplannen en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), heeft de gemeente besloten één totaalplan voor de woongebieden op te stellen: het bestemmingsplan Wonen Holten.

Het voorliggende bestemmingsplan kan worden aangemerkt als consoliderend met voldoende ruimte voor dynamiek. Bijzonder aan het bestemmingsplan is dat er meerdere bestemmingen zijn voor de woongebieden. Daarmee is beoogd een regeling te treffen die ertoe leidt dat karakteristieke gebieden behouden blijven. Aan de andere kant is er ook meer flexibiliteit voor de bestaande bebouwing, indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt toelaatbaar is.

BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied van het bestemmingsplan beslaat vrijwel de gehele bebouwde kom van Holten met uitzondering van het centrum, het stationsgebied en de bedrijventerreinen De Haar en Vletgaarsmaten. Onder het plangebied vallen tevens het ten noorden van de kern gelegen woongebied op de Holterberg, het ten noordoosten van de kern gelegen villaterrein Look en sportcomplex Meermanskamp en het circa vijf km ten westen van Holten gelegen buurtschap Dijkerhoek.
Daarnaast is nog van belang dat in het plangebied ten tijde van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan een aantal ontwikkelingen gaande was. In het navolgende worden deze ontwikkelingen kort belicht.
Ten eerste wordt op het ten oosten van de kern gelegen bedrijventerrein De Kol de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt op dit terrein in de toekomst een woonwijk ontwikkeld.
Ten tweede wordt het ten zuidwesten van de kern gelegen Sportpark ‘t Vletgoor uitgebreid en gerevitaliseerd. Dit heeft tot gevolg dat de verenigingen die nu nog op het sportcomplex Meermanskamp zijn gehuisvest in de toekomst (deels) verhuizen naar ‘t Vletgoor.
De derde en laatste ontwikkeling betreft een uitbreiding van de woonbebouwing aan de zuidwestelijke rand van Holten. Ten tijde van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan was deze wijk, De Liesen, in ontwikkeling.
Voor de bovenstaande ontwikkelingen geldt dat in het voorliggende bestemmingsplan wordt aangesloten bij de eerder voor deze gebieden opgestelde bestemmingsplannen.

Voor de exacte plangrens wordt verwezen naar de overzichtskaart voorin dit plan.

VIGERENDE BESTEMMINGS-PLANNEN

De voor het plangebied (deels) vigerende bestemmingsplannen zijn opgenomen in een tabel in de bijlage.

LEESWIJZER

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid van de provincie en de gemeente beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de historie van Holten en de bebouwingsontwikkeling van de kern toegelicht. Ook komt in dit hoofdstuk de huidige situatie aan bod.
De uitvoerbaarheidsaspecten; geluid, milieuzonering, externe veiligheid, bodem, water, luchtkwaliteit, ecologie en archeologie komen in hoofdstuk 4 aan bod. De laatste hoofdstukken gaan in op de juridische vormgeving en de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Beleidskader 2

2.1 Provinciaal beleid

Op 1 juli 2009 hebben de Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. Beide documenten zijn op 1 september 2009 in werking getreden.
De Omgevingsvisie heeft de status van:

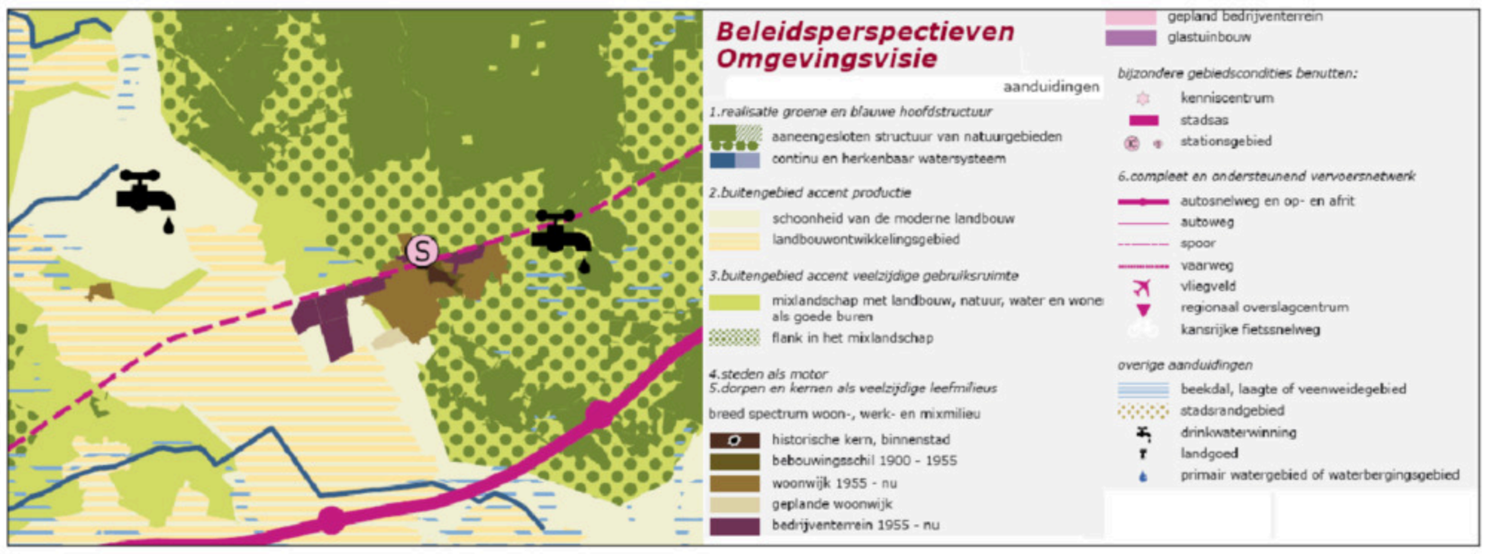
- Structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening;
- Regionaal Waterplan onder de (nieuwe) Waterwet;
- Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer;
- Provinciaal verkeer- en vervoerplan onder de Planwet Verkeer en Vervoer;
- Bodemvisie in het kader van de ILG-afspraak met het Rijk.

Omgevingsvisie

Voor de toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied zijn naast de algemene ambities zoals voorzien in de woonvraag en beschikbaarheid van hoogwaardige voorzieningen, vooral de volgende provinciale ambities van belang:

- de woningbouwopgave zal eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moeten worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden;
- de bovenlokale vraag naar woningen en voorzieningen wil de provincie concentreren in stedelijke netwerken;
- in bestaande woonwijken is vaak onvoldoende groen en speelruimte voor kinderen. Bij herstructurering in stedelijk gebied moet daarom altijd aandacht zijn voor versterking van de groenstructuur en het creëren van speelruimtes en ontmoetingsplaatsen;
- een goede toegang van (binnen)steden via stadsrandgebieden is voor de provincie een kwaliteitsopgave.

Bij de Omgevingsvisie zijn enkele kaarten gevoegd, waaronder de beleidsperspectievenkaart. Uit deze kaart (zie de navolgende figuur 1) kan de globale ontwikkeling van Holten en Dijkerhoek worden afgelezen, alsmede de functies van het omliggende gebied.



Figuur 1. Uitsnede beleidsperspectievenkaart, bron website provincie Overijssel

Uit een tweede kaart, de Ontwikkelingsperspectieven Stedelijke omgeving, blijkt dat Holten en Dijkerhoek worden geschaard onder de categorie 'dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus'. Het ontwikkelingsperspectief voor dergelijke kernen is: bestaande woon- en werkmilieus in de dorpen en kernen op zo'n manier herstructureren en zulke nieuwe woon- en werkmilieus toevoegen, dat de veelzijdigheid van de dorpse leefmilieus wordt versterkt en de karakteristiek van het betreffende dorp of kern wordt gediend.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten waarop de provincie haar beleid laat doorwerken. Daarnaast zal de provincie gebruikmaken van onder andere (prestatie)afspraken, gebiedsontwikkeling, uitvoeringsprojecten en subsidies. De Omgevingsverordening is met name van belang wanneer het gaat om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het voorliggende bestemmingsplan houdt rekening met het beleid zoals dat door de provincie Overijssel is geformuleerd in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

2.2
Gemeentelijk beleid

2.2.1
Welstand

Welstand heeft betrekking op het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Zaken die niet in een bestemmingsplan zijn geregeld of niet kunnen worden geregeld, maar vanuit het oogpunt van welstand wel belangrijk zijn, worden via de welstandsnota geregeld. Het is duidelijk dat een bepaalde overlap tussen het bestemmingsplan en de welstandsnota kan voorkomen. Daarom geldt dat bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanregels de laatste regels leidend zijn.

Op 31 mei 2012 heeft de gemeenteraad de geactualiseerde Welstandsnota (in delen) vastgesteld. Het gebiedsdeel Wonen Holten wordt hierin afzonderlijk behandeld.

Vergunningplichtige bouwplannen binnen de woongebieden van Holten worden behalve aan het voorliggende bestemmingsplan ook getoetst aan de nieuwe welstandscriteria.

2.2.2 Bouwen, wonen en zorg

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens het gemeentelijk beleid op het vlak van bouwen, wonen en zorg uiteengezet.

Beleid inbreidingslocaties (2002)

De gemeente heeft beleid vastgesteld voor het bouwen van woningen op inbreidingslocaties, welke op grond van het vigerende bestemmingsplan niet zijn toegestaan.
Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- basisuitgangspunt is dat een kavel moet liggen in een bestaande woonomgeving;
- de kavel moet zodanige afmetingen hebben, dat daarop verantwoord een woning kan worden gebouwd;
- de kavel moet over de volle breedte grenzen aan een openbare weg;
- de woning moet met de voorgevel worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn van de aangrenzende bebouwing, tenzij er van gemeentewege stedenbouwkundige argumenten zijn om hiervan af te wijken;
- achter de voorgevel moet de kavel een lengte hebben van minimaal 20 m om voldoende vrije ruimte achter de woning te garanderen.

Als een kavel niet aan deze uitgangspunten voldoet, wordt in principe geen medewerking verleend aan het opnemen van een bouwmogelijkheid, tenzij een afzonderlijke stedenbouwkundige overweging een positief oordeel geeft hiervan af te wijken.

Woonvisie 2012, Rijssen-Holten, Versterken van kwaliteit

De Woonvisie (vastgesteld op 1 februari 2012) is het gemeentelijk beleidskader voor de woningbouw. In de Woonvisie wordt het woonbeleid op zowel kwantitatief als kwalitatief vlak uiteengezet.

Uitgangspunt van de Woonvisie is om te bouwen voor de eigen behoefte. Hierbij is het centrale thema het behouden en versterken van de kwaliteit van het wonen. Daarbij draait het niet alleen om de technische kwaliteit van de woningen, maar ook om de belevingskwaliteiten en de kwaliteit van de omgeving. De Woonvisie gaat voornamelijk in op de kernen Holten en Rijssen. Er wordt aangegeven dat deze beide kernen evenals de omliggende dorpen een eigen unieke identiteit hebben. Ten aanzien van Holten is opgenomen dat dit een

dorp is dat is gelegen in een natuurgebied van nationaal niveau en dat Holten de nodige recreatieve potenties heeft. Over Dijkerhoek is opgenomen dat deze kleine kern een groot gevoel van saamhorigheid kent.

Kwalitatief gezien zijn voor de kern Holten 270 woningen in het woningbouwprogramma 2010-2019 opgenomen (exclusief bijzondere doelgroepen). De bestemmingsplancapaciteit mag 130% bedragen, voor deze 'zachte' plannen zijn 54 woningen opgenomen in het woningbouwprogramma. Kwalitatief gezien is er in de kern Holten behoefte aan multifunctionele woningen (appartementen), zowel in de huur- als de koopsector. Daarnaast is er behoefte aan eengezinswoningen in alle prijsklassen.

Masterplan wonen, welzijn, zorg

Het Masterplan wonen, welzijn, zorg is in 2011 herzien en er is een uitvoeringsprogramma vastgesteld. De doelgroep voor de visie wonen-welzijn-zorg is ten opzichte van het vorige masterplan verbreed naar alle burgers in de gemeente Rijssen-Holten en beperkt zich dus niet alleen tot ouderen en mensen met een beperking. Iedereen is immers gebaat bij een leefbare samenleving. Zo zal een woonservicewijk ook voor een jonge mantelzorger en vrijwilligers een aantrekkelijk woonklimaat moeten bieden. En beide doelgroepen (kwetsbaren en niet-kwetsbaren) kunnen hun talenten inzetten om bij te dragen aan de leefbare samenleving. In de gemeente Rijssen-Holten woont per 1 januari 2015 ten minste 50% van de huishoudens in een woonservicegebied. Onder een woonservicegebied/-wijk wordt in Rijssen-Holten het volgende verstaan: "Een gebied met een toegankelijke en veilige woonomgeving; een passend aanbod van geschikte woningen en woonzorgvormen; een variëteit aan ontmoetingsmogelijkheden; samenhangend aanbod van voorzieningen, diensten en zorg."
Om dit te realiseren, wordt een wijkgerichte aanpak gevolgd waarbij de kern Holten als één woonservicegebied wordt gezien.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van het woonservicegebied mogelijk.

Notitie Mantelzorg

Op 1 januari 2007 is de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) in werking getreden. Met de invoering van deze wet is de thuiszorgverlening een taak van de gemeenten geworden. Het doel van de wet is dat mensen zoveel als mogelijk voor zichzelf zorgen of een beroep doen op mantelzorg[1]. Stimulering van de mantelzorg is een van de speerpunten van het beleid.

Er zijn twee vormen van mantelzorgwonen te onderscheiden: inwoning en afhankelijke woonruimte.

---

[1] Mantelzorg wordt omschreven als het bieden van hulp bij het dagelijks functioneren en wordt -vrijwillig en onbetaald- verleend aan personen uit het sociale netwerk die fysieke, verstandelijke of psychische beperkingen hebben.

Met de tweede vorm van mantelzorgwonen dient terughoudend te worden omgegaan. Het bewonen van vrijstaande bijgebouwen in de bebouwde kom geeft immers veiligheidsproblemen ten aanzien van de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Daarnaast kan er overlast ontstaan voor omliggende percelen gelet op de maat en schaal van de woningen en tuinen binnen de bebouwde kom. Bovendien moet worden voorkomen dat de bewoning definitief wordt, daarom dient de bewoning van de afhankelijke woonruimte na beëindiging van de mantelzorgrelatie te worden gestaakt.
Het bestemmingsplan houdt hier rekening mee, want op grond van het bestemmingsplan zal per geval, en onder voorwaarden, worden bekeken in hoeverre mantelzorg in bestaande bebouwing is toegestaan. Als het wordt toegestaan, gebeurt dit op basis van een afwijking[2].

2.2.3
Economie

Ruimtelijk economische visie Rijssen-Holten (december 2007)
Deze visie is opgesteld door de gemeente Rijssen-Holten in samenwerking met de Holtense Handelsvereniging (HHV) en de horeca. Deze partijen hadden behoefte aan een visie op de ontwikkeling van de functies en het winkelaanbod in het centrum van Holten.

De visie van het document is 'Een nieuw hart voor Holten'. Dit houdt in dat de ambitie wordt uitgesproken om Holten aantrekkelijker te maken als winkelgebied.

Om deze visie werkelijkheid te laten worden is een aantal randvoorwaarden opgesteld die ertoe moeten leiden dat het winkelaanbod wordt geconcentreerd in het centrum. Een aantal van deze randvoorwaarden heeft ook invloed op het voorliggende bestemmingsplan.

Zo is in de visie aangegeven dat het de bedoeling is dat de winkels en andere centrumvoorzieningen worden (her)ontwikkeld binnen het centrumgebied en dat op andere locaties een zeer terughoudend beleid wordt gevoerd. Op deze locaties worden geen uitbreidingsmogelijkheden toegestaan tenzij het commerciële functies betreft die niet in het centrumgebied passen.

Buiten het centrumgebied zijn thans ook winkels en andere centrumvoorzieningen gevestigd. Dit vastgoed heeft bij een concentratiebeleid dat gericht is op versterking van het centrum aandacht nodig. Om te stimuleren dat deze ondernemers zich verplaatsen naar het centrum moet worden bekeken hoe wordt omgegaan met het achterblijvend onroerend goed. Op de oude locatie is

[2] Verwezen wordt ook naar het beleid inzake mantelzorg zoals opgenomen in de notitie mantelzorgwonen van de gemeente Rijssen-Holten. In de regels is deze functie mogelijk gemaakt. Verwezen wordt naar de desbetreffende bestemmingen in de regels.

meestal een functiewijziging nodig. Uitgangspunt is dat dit proces zo wordt ingericht dat deze functiewijziging ook daadwerkelijk kansen biedt.

Ten slotte is in de visie nog opgenomen dat perifere detailhandel wordt tegengegaan.

Ruimtelijke horeca visie

De aanleiding voor het opstellen van het horecabeleid is gelegen in de directe behoefte aan een afwegingskader voor het behandelen van verzoeken om vestiging of uitbreiding van horecabedrijven, bezien vanuit een ruimtelijke beoordeling.
In de visie wordt de horeca ingedeeld in vier gebieden (kern Rijssen, kern Holten, Holterberg en verspreide horeca). Voor de horeca in deze gebieden bestaan vier mogelijke ontwikkelingsrichtingen, namelijk:

- concentreren;
- ontwikkelen;
- consolideren;
- ontmoedigen.

Ten aanzien van Holten wordt in de visie geconcludeerd dat de kom Holten niet alleen een belangrijke functie heeft voor de eigen inwoners, maar ook voor het toerisme. Voor Holten wordt gekozen voor de ontwikkeling van de horeca. Hierbij speelt mee dat een van de uitgangspunten van de gemeente voor Holten, zie hiervoor de tekst onder Heerlijk Holten, het versterken van de toeristisch-recreatieve functie is. Het stimuleren van de vestiging of uitbreiding van horecabedrijven past binnen dat uitgangspunt.

Holten Hoger op

Voor de kern Holten wil de gemeente Rijssen-Holten het plan 'Holten Hoger op' realiseren. De ambitie in dit plan is om van de kern Holten, mede in relatie tot de kansen die het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug biedt, een van de visitekaartjes van het provinciaal/regionaal toeristisch product te maken. Om dit te bereiken, moeten het centrum van Holten en de stationsomgeving worden getransformeerd naar een toeristisch aantrekkelijk geheel, dat op een innovatieve en attractieve wijze wordt verbonden met de weer nieuw leven in te blazen Holterberg.

Onderdeel van het plan is ook de verandering van het bestaande bedrijventerrein De Kol in een woonwijk, zodat de ruimtelijke uitstraling aan de noordkant van Holten aanzienlijk verbetert en een aantrekkelijke begrenzing met de Holterenk ontstaat.

Heerlijk Holten

In de visie Heerlijk Holten wordt aangegeven dat Holten een heerlijke plaats om te wonen en te verblijven is, zowel voor inwoners als toeristen. De vraag die in de visie Heerlijk Holten wordt gesteld, is hoe dit kan worden verbeterd en versterkt. Om deze vraag te beantwoorden heeft de gemeente Rijssen-

Holten samen met de inwoners, ondernemers en andere betrokkenen de visie Heerlijk Holten opgesteld.

De missie van de visie is dat Holten zich in de komende vijftien jaar ontwikkelt tot een krachtige dorpskern met een belangrijke toegevoegde waarde aan het totale recreatieve aanbod van Overijssel. Door deze ontwikkeling wordt gezorgd voor een meerwaarde voor zowel de inwoners, de toerist als de regio.

Deze missie dient te worden behaald door middel van de volgende doelen:

- het geven van een kwalitatieve impuls aan de ruimtelijke kwaliteit en de recreatieve functie, passend bij de schaal van Holten. Hierbij wordt ingezet op drie toeristische aanbodprofielen, namelijk sport en bewegen, kunst en cultuur en Eco-Fun;
- groei van het aantal toeristen door het toevoegen van functies zoals horeca, detailhandel, zorg en toerisme;
- Holten moet zijn huidige plek binnen het provinciaal toeristisch beleid versterken.

2.2.4
Overige

Archeologie

De gemeente Rijssen-Holten heeft een archeologische verwachtings- beleidsadvieskaart opgesteld. In hoofdstuk 4 wordt hierop nader ingegaan.

2.2.5
Erfgoedverordening

De gemeente heeft een erfgoedverordening vastgesteld. Hierin wordt de bescherming en/of handhaving van de waarden van de cultuurhistorie (monumenten) en archeologie behandeld. Voor nadere informatie omtrent cultuurhistorie wordt naar hoofdstuk 4 verwezen.

2.3
Beleid waterschap

Holten ligt in het deelstroomgebied Rijn-Oost en maakt deel uit van het beheersgebied van drie waterschappen, namelijk het Waterschap Regge en Dinkel, het Waterschap Groot Salland en het waterschap Rijn en IJssel. Deze drie waterschappen hebben samen met de Waterschappen Velt en Vecht en Reest en Wieden het waterbeheerplan 2010 - 2015 opgesteld. Dit plan is op 1 januari 2010 in werking getreden.
Het waterbeheerplan is zo opgesteld dat de hoofdlijnen van beleid voor ieder waterschap hetzelfde zijn, maar daarnaast kan ieder waterschap specifiek beleid voor haar eigen beheersgebied vaststellen.
Het voor het bestemmingsplan relevante beleid zoals dat is neergelegd in het waterbeheerplan 2010-2015 wordt in het navolgende beschreven. Het betreft

hier alleen de hoofdlijnen van beleid. Deze hoofdlijnen van beleid zijn voor alle drie waterschappen waar Holten onder valt gelijk.

De doelstelling voor het stedelijk waterbeheer is: de kwaliteit en kwantiteit op orde brengen, conform de afspraken uit het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord Water.

Bij de aanpak van het stedelijk waterbeheer hanteren de waterschappen in Rijn-Oost onder andere de volgende uitgangspunten:

- het uitgangspunt is dat de waterschappen het stedelijk water van de gemeenten overnemen. Bij de overname wordt het achterstallige onderhoud weggewerkt (bijvoorbeeld baggeren en herstellen oevers);
- voor nieuwe (bouw-)projecten geldt het veroorzakersprincipe. De partij die een woonwijk of bedrijventerrein ontwikkelt, zorgt ook voor een goede waterinfrastructuur. Wateren die direct in verbinding staan met het oppervlaktewatersysteem worden na aanleg door het waterschap overgenomen. Dit geldt ook voor de bijbehorende kunstwerken.

De concrete waterhuishoudkundige situatie in Holten komt aan bod in paragraaf 4.5.

Planbeschrijving 3

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Van de plaats Holten is archeologisch gezien niet veel bekend. Uit archeologische vondsten is wel naar voren gekomen dat in Holten waarschijnlijk sinds de negende eeuw sprake is van permanente bewoning. In 1277 komt de naam Holten voor het eerst in geschriften voor. Uit de parochielijsten van de Domfabriek blijkt dat Holten al in 1395 een parochie is.

Het eerste inzicht in de grootte van Holten stamt uit 1429. Holten bestond in dat jaar uit 37 huizen. In 1470 was dat aantal gestegen naar 70. Holten heeft in haar geschiedenis een aantal moeilijke tijden gekend. Zo had Holten in de zestiende eeuw te lijden onder het geweld van de Tachtigjarige Oorlog, waardoor er tussen 1580 en 1587 niemand in Holten woonde, omdat alles in puin lag. In 1829 werd Holten getroffen door een grote brand die bijna het hele dorp in de as legde.

Holten was tot het begin van de twintigste eeuw vooral een agrarisch dorp. Het dorp functioneerde in die tijd als marke. Dit betekent dat alle boeren gebruik maakten van de gemeenschappelijke gronden.
In de negentiende eeuw kreeg Holten grote bekendheid door de varkenshandel. De toenmalige inwoners van Holten leefden voor een deel van het handelen in varkens en het houden van melkvee. Dit leidde ertoe dat aan het einde van de negentiende en aan het begin van de twintigste eeuw twee zuivelfabrieken in Holten kwamen.

Daarnaast begon in deze periode het toerisme tot ontwikkeling te komen. Dit zorgde ervoor dat de Holterberg steeds meer toeristen trok. Er kwamen zelfs zoveel toeristen dat in 1929 een onverharde 'autoweg' over de Holterberg werd geopend. In 1962 is deze vervangen door de huidige, verharde, Toeristenweg. Vanwege het toerisme kent het centrum van het dorp een groot aantal horeca- en verblijfgelegenheden.

3.2 Bebouwingsontwikkeling

Holten heeft zich in eerste instantie ontwikkeld rond een aantal historische invalswegen. Deze invalswegen verbonden Holten met Deventer, Rijssen, Raalte, Laren en Markelo. Tegenwoordig zijn deze wegen nog terug te vinden door

middel van de naam. Zo bestaan in Holten de Oude Deventerweg, de Larenseweg, de Raalterweg en de Markeloseweg.

Het tegenwoordige centrum van Holten is ontstaan door verdichting van de bebouwing langs deze invalswegen. Het huidige centrum concentreert zich rondom de Smidsbelt en het Kerkplein en is te typeren als compact. De hoofdstructuur wordt verder gevormd door de Dorpsstraat en de Oranjestraat. Een tweede belangrijke as is de Stationsstraat/Larenseweg. In de omgeving van het centrum is de bebouwing dicht op elkaar geplaatst. De bebouwing langs de invalswegen wordt, vanaf het centrum richting de rand van Holten, minder aaneengesloten.
De bebouwing langs de invalswegen bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen uit een bouwlaag met een grote kap. Deze woningen zijn over het algemeen gebouwd op smalle en diepe kavels.

Tijdens de bevrijding in 1945 lag Holten in de frontlinie en werden veel woonhuizen en boerderijen verwoest. Na de Tweede Wereldoorlog begon Holten zich langzaamaan te herstellen. Door de vestiging van een exportslachterij en enkele fabrieken en de daarmee gepaard gaande groei van de werkgelegenheid, groeide ook de behoefte aan nieuwe woningen. Dit leidde ertoe dat vanaf het begin van de jaren vijftig rondom de kern en langs de invalswegen een aantal woonwijken zijn gebouwd. Holten werd in eerste instantie uitgebreid in oostelijke richting. Tevens werd in deze periode de bebouwing langs de invalswegen vervangen en verdicht.
Holten is later ook aan de westzijde uitgebreid. Zo zijn het gebied ten westen van de Vrijheidslaan en het gebied ten noorden van de Larenseweg bebouwd. Voor al deze wijken geldt dat ze na de Tweede Wereldoorlog zijn gebouwd. De bouwstijlen van deze wijken vallen samen met de bouwstijlen van de wederopbouw in de rest van Nederland.

De meest recente uitbreidingswijken van Holten liggen ten zuidwesten van het centrum. Dit zijn de wijken Beuseberg, Lukensveld en De Liesen. Alle drie deze wijken liggen ten zuiden van de Larenseweg. De meest westelijke wijk, De Liesen, was ten tijde van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan nog in ontwikkeling. De ten westen van De Liesen gelegen wijk Beuseberg is vanaf het midden van de jaren tachtig ontwikkeld. Hierna is, vanaf het midden van de jaren negentig, de wijk Lukensveld gebouwd.

In paragraaf 3.4 volgt een beschrijving van de te onderscheiden wijken van Holten. Daarin komt de opzet van de wijken aan bod en worden het type bebouwing, de aanwezige voorzieningen en de groen- en waterstructuur omschreven.

3.3

Huidige situatie

3.3.1

Ligging en bereikbaarheid

Holten ligt in de provincie Overijssel tussen Deventer en Almelo. Andere nabijgelegen kernen zijn Rijssen, Hellendoorn, Lochem en Raalte. Samen met de kern Rijssen vormt Holten sinds 2001 de gemeente Rijssen-Holten. Op de navolgende luchtfoto is de ligging van Holten te zien.

Figuur 2. De ligging van Holten, bron: Google Earth

De hoofdontsluiting van Holten wordt gevormd door de N332, de N344 en de N350. De N332 loopt van Lochem, via de A1 en Holten, naar Raalte en loopt ten westen van Holten. De N344 loopt evenwijdig aan de spoorlijn Apeldoorn-Deventer-Almelo en loopt van Holten naar Apeldoorn. Deze N344 verbindt Dijkerhoek, via de Dijkerhoekseweg, met Holten. De N350 loopt ten oosten van Holten. Deze weg loopt van Holten, via Rijssen, naar Wierden. Daarnaast loopt ten zuiden van Holten de snelweg A1 (Amsterdam-Apeldoorn-Hengelo-Duitsland).

Zoals al aangegeven wordt Holten ook ontsloten door de spoorlijn Apeldoorn-Deventer-Almelo. Het station van Holten ligt aan de noordzijde van het centrum.

3.3.2
Demografische situatie

De gemeente Rijssen-Holten telde begin 2009 circa 37.000 inwoners. Van 2004 tot en met 2009 is de bevolkingsomvang in de gemeente gegroeid met circa 850 personen.

De kern Holten telde op 1 januari 2009 8.740 inwoners. Het ten westen van Holten gelegen Dijkerhoek telde ongeveer 470 inwoners.

3.3.3
Economische situatie

Holten staat bekend om de vleesverwerkende industrie en het relatief grote aantal transport- en reisondernemingen. Bovendien is het bos- en natuurgebied de Holterberg, ten noorden van Holten, als toeristische trekpleister van belang. Er is in Holten zelfs sprake van een cluster van recreatie-, toerisme- en horecaondernemingen.
Holten kent drie bedrijventerreinen, namelijk De Vletgaarsmaten, De Haar en De Kol. De eerste twee bedrijventerreinen zijn ten westen van de kern Holten gelegen aan de zuidzijde van de spoorlijn. Beide terreinen liggen aan de N332 op circa twee kilometer van de A1.
De Vletgaarsmaten is een bedrijventerrein dat in ontwikkeling is. Het meest oostelijke gedeelte van het terrein is inmiddels in gebruik genomen. Dit gedeelte van het terrein heeft een oppervlakte van ongeveer 15 ha. Het bedrijventerrein De Haar ligt deels in de bebouwde kom van Holten en is ook ongeveer 15 ha groot. Deze beide bedrijventerreinen vallen buiten het plangebied.
Het bedrijventerrein De Kol ligt ten oosten van het centrum van Holten aan de zuidzijde van de spoorlijn en in de nabijheid van het station. Dit bedrijventerrein maakt wel deel uit van het plangebied en is ongeveer 17 ha groot. Dit bedrijventerrein is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, omdat de gemeente Rijssen-Holten voornemens is om het terrein te herstructureren tot een woongebied.

De winkelvoorzieningen zijn in Holten gelegen in het centrum. Er zijn in Holten verder geen buurtwinkelcentra. Wel liggen verspreid over de kern nog een aantal winkels, maar deze vormen geen concentratiegebied.

3.4
Ruimtelijke structuur

In paragraaf 3.2 is de bebouwingsontwikkeling van de kern Holten al uiteengezet. In deze paragraaf volgt een beschrijving van de ruimtelijke structuur van de te onderscheiden wijken. Hierbij wordt een beeld geschetst van het wegenpatroon, de groen- en waterstructuren, het bebouwingsbeleid en de aanwezige voorzieningen.

Allereerst volgt een beschrijving van de kern als geheel en de directe omgeving.

Holten

Het centrum van Holten is geconcentreerd rond de Smidsbelt en het Kerkplein en is ontstaan door verdichting van de voormalige invalsweg de Dorpsstraat. De uitbreiding van de bebouwing van Holten heeft hierna voornamelijk plaatsgevonden in zuidoostelijke en zuidwestelijke richting. Hierbij vormen de Dorpsstraat/Oranjestraat en de Stationsstraat/Larenseweg de twee belangrijkste hoofdassen.

Ten noorden van de kern ligt de spoorlijn, deze zorgt voor een scherpe afbakening van de bebouwing aan de noordzijde van Holten. Deze afbakening wordt alleen onderbroken op het punt waar de Deventerweg de spoorlijn kruist. Vanaf dit kruispunt is de bebouwing in noordelijke richting uitgebreid. Deze bebouwing concentreert zich in een waaiervormig gebied dat wordt begrensd door de Raalterweg en de Enkweg/Nijverdalseweg. Dichtbij het spoor zet het stedelijk karakter van de bebouwing, zoals dat ook aan de noordzijde van de spoorlijn aanwezig is, zich nog door. Naarmate men verder van het spoor verwijderd raakt en men dus verder op de Holterberg komt, wordt de bebouwing minder stedelijk.

Holten ligt in het overgangsgebied tussen de landstreken Salland en Twente. Ten noorden van Holten ligt de Holterberg. Deze stuwwal maakt onderdeel uit van het nationale park de Sallandse Heuvelrug. Het landschap bestaat hier uit bos en wordt gekenmerkt door het aanwezige reliëf.
Aan de noordwest- en zuidzijde grenst de bebouwing van Holten aan het kampen- en hoevenlandschap. Dit is een cultuurlandschap dat wordt gekenmerkt door grote en kleine open ruimten, die worden begrensd door bomen, houtwallen en bos.
Ten westen en ten oosten van Holten liggen de veen- en heideontginningen. Dit is een vlak en open landschap met weinig beplanting waarbij de verkaveling een rationeel karakter heeft.

In het navolgende volgt een beschrijving van de te onderscheiden wijken van Holten. Hierbij wordt het centrum van Holten buiten beschouwing gelaten, aangezien het centrum geen onderdeel uitmaakt van het plangebied.

Invalswegen en omgeving

Langs de historische invalswegen is sprake van lintbebouwing, waarbij de woningen zijn gebouwd op smalle en diepe kavels. De overheersende vorm van de woningen langs de invalswegen is een vrijstaande woning van één bouwlaag met een grote kap. Hiernaast komen woningen van twee lagen met een kap voor.
De invalswegen zijn over het algemeen brede wegen. Hierdoor was het ook mogelijk om langs de wegen, aan beide zijden, fietsstroken en voetpaden aan te leggen. Naarmate de wegen dichter bij het centrum komen, wordt het

straatprofiel minder breed. Groenstructuren zijn langs deze wegen maar weinig aanwezig.

Vanuit het centrum naar het zuidoosten, in de richting van Markelo, loopt de Oranjestraat. De bebouwing langs deze weg heeft een stedelijk karakter. Verder van het centrum af wordt de bebouwing minder dicht. Hierdoor ontstaat aan de zuidzijde van de Oranjestraat zicht op het achterliggende landschap, waardoor een relatie met het buitengebied ontstaat.
Hetzelfde kan worden gezegd van de Oude Deventerweg, deze weg loopt vanuit het centrum richting het westen en ook langs deze weg is tussen de bebouwing door zicht op het achterliggende landschap. Langs deze weg zijn juist wel groenstructuren aanwezig, in de vorm van beukenhagen.
De Molenbelterweg en de Raalterweg lopen vanuit het noorden richting het centrum. Beide wegen liggen op de Holterberg. Langs deze wegen staan een aantal villa's. De villa's bestaan over het algemeen uit een bouwlaag met een grote (rieten) kap. Hetzelfde type woningen staat langs de loodrecht op de Molenbelterweg gelegen Sparrenweg en Koninginnelaan.
Ten slotte loopt vanuit het centrum richting het zuidwesten nog de Larenseweg. Aan de zuidzijde van deze weg liggen de meest recente uitbreidingswijken van Holten.

Burgemeester van de Borchstraat

Een van de vooroorlogse uitbreidingen van Holten bevindt zich langs de Burgemeester van de Borchstraat. Deze weg loopt ten noorden van de spoorlijn. Langs deze weg zijn zowel rijtjeswoningen als vrijstaande woningen gebouwd. De woningen bestaan over het algemeen uit een bouwlaag en een kap.
Wat opvalt, is dat de woningen zijn gebouwd met rode bakstenen en dat het dak, bestaande uit rode of donkergrijze dakpannen, hierbij aansluit. Verder valt op dat de woningen dicht op de weg staan waardoor de voortuin ondiep is of zelfs compleet ontbreekt.

Aan de Burgemeester van de Borchstraat ligt tevens het gebouw van reisorganisatie Oad. Het gaat hier om een modern gebouw dat aan de rand van Holten ligt. Door de ligging en vormgeving is het gebouw een opvallende markering van de entree van Holten.

Oranjestraat en omgeving

Na de oorlog zijn rond Holten verschillende uitbreidingen gerealiseerd. De eerste uitbreiding vond plaats in oostelijke richting aan de noordzijde van de Oranjestraat.

De wijk ten noorden van de Oranjestraat wordt gekenmerkt door een rechthoekig stratenpatroon. In deze wijk staan halfvrijstaande woningen. In de wijk is verder sprake van strookbebouwing in een blokverkaveling. De bebouwing bestaat over het algemeen uit maximaal twee bouwlagen met een kap.

Aan de oostzijde van deze wijk, langs de Rijssenseweg, staan een aantal bungalowachtige woningen. Deze woningen zijn op ruimere kavels gebouwd en bovendien is in dit gedeelte van de wijk meer groen aanwezig.
Van oost naar west door de wijk loopt de Kolweg. De Kolweg was in het verleden eveneens een toegangsweg. Hierdoor zijn de percelen langs deze weg weer smal en diep. Daarnaast is de bebouwing langs de Kolweg minder uniform dan in de rest van de wijk. Bovendien is de bebouwing langs deze weg over het algemeen vrijstaand.

(Voormalig) Bedrijventerrein De Kol

Ten noordoosten van het centrum van Holten ligt tevens het bedrijventerrein De Kol. Dit is het oudste van in totaal drie bedrijventerreinen in Holten. Op het terrein staan voornamelijk grootschalige gebouwen, loodsen en hallen. De meeste van deze gebouwen bestaan uit plaatmateriaal. De gebouwen zijn over het algemeen rechthoekig en bestaan uit een laag met een plat dak.

Het terrein wordt begrensd door de Drostenstraat aan de noordzijde, door de Lageweg aan de oostzijde, door de Hoffesstraat en de Weverstraat aan de zuidzijde en door de Industriestraat aan de westzijde.

Dit bedrijventerrein is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, omdat de gemeente Rijssen-Holten het voornemen heeft om het bedrijventerrein te herontwikkelen. Hiervoor bestaan verschillende redenen. Zoals uit de hiervoor genoemde beschrijving van het bedrijventerrein al blijkt, is het terrein verouderd. Daarnaast is het terrein in de loop der jaren aan alle zijden, uitgezonderd de zijde waar de spoorlijn loopt, omsloten door woonbebouwing. Deze situatie levert voor de bedrijven beperkingen en voor de omwonenden overlast op. Ten slotte ligt het terrein op een markante locatie in Holten, met zicht op de ten noorden van het terrein gelegen Holterenk, en levert een bedrijventerrein op deze plek geen bijdrage aan de uitstraling van Holten.

Ten tijde van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is begonnen met de sloop van het bedrijventerrein. Op het voormalige bedrijventerrein wordt in de toekomst een woonwijk gerealiseerd. Aangezien deze wijk op dit moment nog niet is gebouwd kan hier nog niet worden ingegaan op de bebouwingsvorm. Wel wordt kort ingegaan op de uitgangspunten die bij het ontwerp voor deze wijk zijn gehanteerd.
Bij de opzet van de verkaveling is gekozen voor een afwisseling tussen rijtjeswoningen enerzijds en vrijstaande en geschakelde woningen anderzijds. De verkavelingsstructuur is opgehangen aan de drie noord-zuid lopende routes in deze wijk, namelijk de Lageweg, de Pannenbakkersstraat en de Industriestraat. Bij de opzet van de wijk wordt veel groen toegepast. Door de toepassing van dit groen wordt de relatie met het aangrenzende landschap, de Holterenk, versterkt.

Tevens komt in dit gebied de nieuwe vestiging van de openbare basisschool de Holterenkschool (in het gedeelte dat wordt begrensd door Slachthuisstraat,

Hoffesstraat, Lageweg en Pannenbakkersstraat). Op de bestaande locatie van de Holterenkschool, aan de Kolweg/Holterenkstraat, wordt in de toekomst een woonwijk ontwikkeld.

De Haar

Naast de uitbreidingen aan de oostzijde van het centrum van Holten zijn na de oorlog ook een aantal uitbreidingen gerealiseerd ten westen van de kern Holten.

Zo is tussen de Vrijheidslaan en de Aaltinksweg de wijk De Haar gebouwd. Deze wijk kent een planmatige opzet met grotendeels uniforme woningen. De wijk wordt ontsloten door de Koningin Wilhelminastraat. Loodrecht vanaf de Koningin Wilhelminastraat loopt een aantal doodlopende dwarsstraten met aan weerzijden een aantal hofjes. De woningen, bestaande uit twee lagen met een zadeldak, zijn aan deze hofjes gesitueerd. In de wijk is sprake van strookbebouwing en blokverkaveling.
Net als bij de wijk ten noorden van de Oranjestraat het geval is, staan aan de rand van deze wijk, langs de Aaltinksweg en de Houtweg, weer een aantal vrijstaande woningen op ruimere kavels. Ook hier is weer veel groen aanwezig.

Ten oosten van de Vrijheidslaan is een aantal voorzieningen gesitueerd. Aan de Haarstraat is de openbare scholengemeenschap De Waerdenborch (voortgezet onderwijs) gevestigd en aan de Vrijheidslaan is het woon- zorgcentrum de Diessenplas gesitueerd. Tevens is in dit gedeelte van Holten, aan de Keizersweg, de sporthal ‘t Mossink gesitueerd.

Tussen Klompssteeg en Larenseweg

Ten zuiden van deze wijk, tussen de Klompssteeg en de Larenseweg, is vanaf de jaren zeventig een wijk aangelegd. Deze wijk bestaat uit rijtjeswoningen, geschakelde woningen en halfvrijstaande woningen. Wat in deze wijk nog opvalt, is een aantal woningen langs de Looikolkstraat, deze hebben namelijk een piramidevormig dak.

In deze wijk is aan de [redacted] de openbare basisschool de Haarschool gesitueerd.

Beuseberg

Een andere recente uitbreidingswijk van Holten is Beuseberg. Deze wijk ligt ten zuiden van de Larenseweg en wordt verder begrensd door de Liesenweg aan de westzijde en de Beuserbergerweg aan de oostzijde. De Bontenweg vormt de zuidelijke grens van deze wijk die vanaf het midden van de jaren tachtig van de vorige eeuw is ontwikkeld.
Bij het ontwerp van deze wijk is rekening gehouden met de ligging van het gebied, waarbij vooral de bestaande hoogteverschillen een rol hebben gespeeld. Daarnaast is gekozen voor een erfachtige opzet. De bebouwing die ten tijde van de ontwikkeling van deze woonwijk al in dit gebied was gesitueerd is grotendeels in de wijk geïntegreerd.

Langs de randen van de wijk ligt op een ruime afstand van elkaar een aantal woningen met een betrekkelijk lage kap en gootlijn. In het midden van de wijk is een aantal hogere rijtjeswoningen gesitueerd. Door het aanwezige groen en de randbebouwing zijn vanaf de buitenzijde gezien deze woningen aan het zicht onttrokken.
In de wijk Beuseberg is langs de Larenseweg een aantal voorzieningen gesitueerd, zoals een autobedrijf.

Lukensveld

Ten oosten van de wijk Beuseberg, tussen de Beusebergerweg en het Zandvoortspad, ligt de uitbreidingswijk Lukensveld. Deze wijk is vanaf het midden van de jaren negentig ontwikkeld.
Langs de rand van de wijk staan vrijstaande woningen. Voor het overige bestaat de wijk uit geschakelde woningen en stroken met appartementen. De hoofdvorm van de woningen is over het algemeen twee bouwlagen met een grote kap. De wijk wordt gekenmerkt door een gebogen stratenpatroon.
Wat opvalt, is dat de woningen in deze wijk zijn gebouwd met een gele steen met daarbij rode dakpannen, waardoor een sterke samenhang ontstaat.

Ten noorden van deze wijk is, aan de Schoolstraat, de Protestants Christelijke basisschool De Regenboog gesitueerd.

De Liesen

Ten westen van de wijk Beuseberg ligt de wijk De Liesen. Deze wijk wordt aan de noordzijde begrensd door de Larenseweg en aan de oostzijde door de Liesenweg. Deze wijk was ten tijde van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan nog in ontwikkeling. Hieronder wordt daarom weer ingegaan op de uitgangspunten die bij deze wijk zijn gehanteerd.
Het gaat om een uitbreidingswijk in een landelijke setting waarbij een dorps beeld wordt gecreëerd onder andere doordat de voorgevels en de bouwblokken ten opzichte van elkaar verspringen. In de wijk komen vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Aan de randen komen ook rijtjeswoningen.

Bij het ontwerp van de wijk is als basisgedachte gehanteerd dat het landschap de ondergrond biedt voor de verkaveling. Het oostelijke deel van de wijk wordt gekenmerkt door gebogen lijnen en kleinschaligheid. Waarbij de bestaande structuren, twee boerderijen inclusief erf en het bestaande landweggetje (zijweg van de Liesenweg), in de wijk zijn opgenomen.
Het westelijke gedeelte van de wijk kent een meer orthogonale opzet. Deze beide delen worden gescheiden door een noord-zuid lopende ontsluitingsweg.

Sportcomplex Meermanskamp

Aan de noordwestzijde van Holten en ten noorden van de spoorlijn ligt het sportcomplex Meermanskamp. Het complex wordt globaal begrensd door de Reebokkenweg, de Patrijzenweg en de Valkenweg.
Op het sportcomplex ligt een aantal sportvelden met bijbehorende bebouwing. Het sportcomplex is in de jaren zeventig van de vorige eeuw aangelegd. De

parkeervoorziening bij het sportcomplex is beperkt en de ontsluiting is niet optimaal.
Ten tijde van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan werd het sportcomplex ‘t Vletgoor (zie het navolgende) uitgebreid en gerevitaliseerd. Het is de bedoeling dat de verenigingen die op het sportcomplex Meermanskamp zijn gehuisvest op termijn verhuizen naar sportcomplex ‘t Vletgoor.

Sportcomplex ‘t Vletgoor

Het sportcomplex ‘t Vletgoor ligt ten zuidwesten van de kern Holten en wordt globaal begrensd door de Aaltinksweg, de Larenseweg/Dorperdijk en de N332.
Het zuidelijke deel van het sportcomplex is aan het eind van de jaren zeventig en aan het begin van de jaren tachtig ontwikkeld en had toen als naam sportcomplex Larenseweg. Dit gedeelte van het sportcomplex wordt gerevitaliseerd. Het noordelijke deel van het sportcomplex is op dit moment in ontwikkeling.
Op het sportcomplex komen meerdere sportvelden, waaronder enkele van kunstgras. Op het sportcomplex worden onder andere twee voetbalverenigingen, een tennisclub en een hockeyclub gevestigd.
Ten westen van het sportcomplex ligt een grote visvijver en ten oosten ligt een grasveld dat in de winter kan worden gebruikt als ijsbaan.

Look

Ten noordoosten van sportcomplex Meermanskamp ligt het villaterrein Look. Dit gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Forthaarsweg, aan de westzijde door de Vossenweg, aan de oostzijde door de Reebokkenweg en aan de zuidzijde door de Patrijzenweg en Valkenweg.
Het villaterrein ligt op de flank van de Holterberg in een bosgebied. Daarnaast wordt het terrein gekenmerkt door een lineair stratenpatroon. De vrijstaande villa's liggen op ruime kavels.

De Holterberg

Ten noorden van het centrum van Holten ligt de Holterberg. Op de Holterberg is ook woonbebouwing aanwezig. Het gaat hier om een bijzonder woongebied in een bosgebied. Deze wijk wordt globaal begrensd door de Sparrenweg aan de zuidzijde, de Raalterweg/Heihuizenweg aan de westzijde, de Motieweg aan de noordzijde en de Oude Hellendoornseweg aan de oostzijde.
De bebouwing op de Holterberg is geconcentreerd langs de Holterbergweg en de Raalterweg. De bebouwing is echter niet volgens een vast patroon aangelegd, maar is eerder incidenteel.
De bebouwing bestaat uit grote vrijstaande woningen op ruime kavels. Door de ruime kavels is de afstand tussen de woningen groot. De gebouwen hebben een of twee bouwlagen en een grote kap of een plat dak. De meeste gebouwen bestaan uit een hoofdgebouw en een zijbeuk. Deze zijbeuk is over het algemeen in gebruik als garage. Daarnaast staan bij sommige woningen losstaande bijgebouwen. Deze bijgebouwen hebben vaak dezelfde bouwstijl als de woning. De meeste woningen hebben een oprijlaan, waardoor de woningen niet opvallen vanaf de doorgaande weg.

Ten slotte liggen in dit gebied nog een aantal villa's die zijn ontworpen door de architect Loggers. Deze villa's liggen langs de Ericaweg, de Holterbergweg en de Enkweg. Deze villa's zijn gebouwd in de Engelse landhuisstijl. Deze villa's waren de eerste woningen op de Holterberg. De eerste villa's zijn rond 1930 gebouwd.

Dijkerhoek

Dijkerhoek is geen wijk van de kern Holten, maar een bebouwingskern die buiten de bebouwde kom van Holten ligt. Aangezien Dijkerhoek wel deel uitmaakt van dit bestemmingsplan is hier wel een beschrijving van de bebouwing opgenomen.

Dijkerhoek ligt ongeveer 5 km ten westen van Holten. Het buurtschap ligt ongeveer 600 m ten noorden van de N344 (Holterweg). Het buurtschap Dijkerhoek concentreert zich rond drie straten, de Boerendanssteeg, de Maatmansweg en de Hakkertsweg, die loodrecht op de Dijkerhoekseweg liggen. De Dijkerhoeksweg loopt van de N344 naar Dijkerhoek.

De bebouwing in Dijkerhoek bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De meest recente uitbreiding van Dijkerhoek betreft de wijk aan de Essensteeg aan de noordzijde van de bestaande bebouwing. Deze wijk is vanaf 2005 aangelegd.
In het buurtschap is veel groen aanwezig in de vorm van verspreid staande bomen. Het gaat hier voornamelijk om de soort eiken. Het buurtschap ligt in het vorengenoemde kampen- en hoevenlandschap. Verspreid in de omgeving van het buurtschap ligt een aantal boerderijen.

Kenmerkend voor Dijkerhoek is de windkorenmolen de Hegeman, deze ligt aan de Dijkerhoekseweg. In Dijkerhoek is aan de Dijkerhoekseweg nog een openbare basisschool gevestigd.

Onderzoeken 4

4.1 Geluid

Begin 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder van kracht geworden. In deze wet worden voor geluidsgevoelige bestemmingen voorkeursgrenswaarden gegeven. Met het wijzigen van de Wet geluidhinder zijn de criteria op grond waarvan van de voorkeursgrenswaarde kan worden afgeweken grotendeels komen te vervallen. Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft aanbevolen dat de lokale overheden voor het eventueel afwijken van de voorkeursgrenswaarde eigen beleid ontwikkelen en vaststellen.

Voor de overgangsperiode tussen de inwerkingtreding van de gewijzigde Wet geluidhinder en het in werking treden van het geluidbeleid van de gemeente heeft de gemeente in 2007 het interimbeleid bij hogere grenswaarden vastgesteld. Dit beleid sloot grotendeels aan bij de oude Wet geluidhinder. Plannen die in deze overgangsperiode zijn ontwikkeld, zijn aan dit beleid getoetst.

In 2008 heeft de gemeente Rijssen-Holten een eigen geluidsbeleid (Nota hogere grenswaarden) vastgesteld. Het doel van deze Nota hogere grenswaarden, met als ondertitel 'Gebiedsgericht geluidsbeleid gemeente Rijssen-Holten', is om de goede kwaliteiten te behouden en om de kansen voor het verbeteren van de geluidskwaliteit te benutten.
De werkwijze is als volgt:

1. allereerst wordt bekeken wat de basiskwaliteit in het desbetreffende gebied is;
2. er wordt onderzocht welke mogelijkheden beschikbaar zijn om de basiskwaliteit (zoveel mogelijk) te realiseren volgens de volgorde bron-overdracht-ontvanger;
3 wanneer de basiskwaliteit, ondanks de genomen maatregelen, niet wordt bereikt, wordt compensatie toegepast. Hoe hoger het geluidsniveau, des te meer compensatie wordt toegepast.

Het geluidsbeleid geldt voor nieuwe ontwikkelingen. Bij bestaande situaties is het beleid een referentiekader om een oordeel te vormen over het betreffende gebied.
In het voorliggende bestemmingsplan gaat het om het vastleggen van een bestaande situatie. Bij een dergelijke consoliderend bestemmingsplan, waarbij geen ingrijpende planologische ontwikkelingen plaatsvinden, is het beleid dus alleen een referentiekader en daarom is het niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te voeren.

4.2
Milieuzonering

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen, en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' editie 2009. Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven.

Voor het voorliggende bestemmingsplan geldt dat het om het vastleggen van de bestaande situatie gaat en de aanwezige bedrijvigheid geen gevolgen heeft voor de herziening. Voor inrichtingen in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt verwezen naar de volgende paragraaf.

4.3
Externe veiligheid

4.3.1
Algemeen

In 2011 heeft de gemeente Rijssen-Holten haar externe veiligheidsbeleid uit 2006 geactualiseerd (beleidsrapportage: Gemeente Rijssen-Holten/Royal Haskoning; externe veiligheidsbeleid, Hoe veilig wil de gemeente Rijssen-Holten zijn?; 22 maart 2011). Het doel van dit externe veiligheidsbeleid is om duidelijk te maken welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente Rijssen-Holten zijn en hoe met deze risico's dient te worden omgegaan.

In de rapportage zijn onder andere de risicobronnen in de gemeente benoemd en is het gemeentelijk ambitieniveau verwoord. Dit betekent dat invulling wordt gegeven aan de wettelijke verplichting om het groepsrisico en plaatsgebonden risico te overwegen. De gemeente hanteert de volgende beleidsuitgangspunten:

- in verblijfsgebieden worden geen risicobronnen geïntroduceerd;
- voor bestaande stationaire risicobronnen in verblijfsgebieden geldt een standstillbeginstel/uitsterfbeleid;
- in de directe omgeving van bestaande en geprojecteerde risicobronnen worden geen kwetsbare objecten geïntroduceerd;
- In de directe omgeving van bestaande en geprojecteerde risicobronnen is de introductie van beperkt kwetsbare objecten ongewenst. Introductie is mogelijk indien er zwaarwegende redenen aanwezig zijn en uit

een verantwoording blijkt dat de aard en omvang van het risico, nu en in de toekomst, beheersbaar is;

- ten aanzien van risicobronnen geldt dat deze niet worden geïntroduceerd indien zich in de directe omgeving bestaande en geprojecteerde kwetsbare objecten bevinden. Slechts bij zwaarwegende redenen en indien uit de verantwoording blijkt dat de aard en omvang van het risico nu en in de toekomst beheersbaar is, is realisatie mogelijk.
- bij het beoordelen van risicosituaties worden aanvullend op de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit betrokken.

4.3.2
Inrichtingen

In oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Deze grenswaarde wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Onder kwetsbare objecten worden bijvoorbeeld woningen verstaan, terwijl met beperkt kwetsbare objecten wordt gedoeld op bijvoorbeeld kantoren en hotels.

Daarnaast gaat het Bevi in op het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per keer dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval in een inrichting. In het Bevi wordt het groepsrisico gedefinieerd als de (cumulatieve) kans dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als direct gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van de inrichting (tot waar nog dodelijke slachtoffers kunnen vallen). Het groepsrisico wordt bepaald door het aantal aanwezige personen in het invloedsgebied te vergelijken met de oriënterende waarde (cumulatieve kans). Wanneer de oriënterende waarde wordt overschreden of de nieuwe ontwikkeling een verhoging van het groepsrisico met zich meebrengt, dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Bevi in werking getreden. Deze wijzigingen betreffen een uitbreiding van de lijst met (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle inrichtingen. Ook is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in het Bevi doorgevoerd.
Om te bepalen of in en in de directe omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen liggen, is de risicokaart van de provincie Overijssel geraadpleegd. Uit de risicokaart van de provincie Overijssel blijkt dat er een aantal risicovolle bedrijven (waaronder Bevi-inrichtingen) in en rondom het plangebied zijn gesitueerd. De risicoafstanden van de meeste van deze inrichtingen vallen echter

buiten het plangebied. De inrichtingen die wel in het plangebied liggen of die van invloed zijn op het plangebied worden hieronder genoemd.

Ten eerste betreft het de inrichting die is gevestigd aan de [redacted], Enkco Foodgroup B.V. Dit is een inrichting met twee ammoniakopslagen die daarmee onder het Bevi valt en onderdeel uitmaakt van het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour van deze inrichting (10^{-6}-contour) bedraagt 60 m. Deze contour is opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan. Het invloedsgebied voor het groepsrisico van deze inrichting bedraagt eveneens 60 m. Dit invloedsgebied valt binnen het plangebied. De oriënterende waarde wordt in de huidige situatie niet overschreden. Als er nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden binnen het invloedsgebied van deze inrichting dient een afweging van het groepsrisico te worden gemaakt.

Daarnaast is aan de [redacted] een risicovolle inrichting gevestigd, lpg-tankstation De Waardenborg [redacted] Bevi-inrichting ligt in het plangebied. De plaatsgebonden risicocontouren (10^{-6}-contour) van het reservoir en de afleveringsinstallatie van deze inrichting, deze zijn respectievelijk 25 m en 15 m, vallen eveneens binnen het plangebied en zijn voorzien van een passende regeling. Het vulpunt en de bijbehorende plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}-contour), van 35 m, vallen buiten het plangebied. Het invloedsgebied voor het groepsrisico van deze inrichting bedraagt 150 m en valt daarmee ook binnen het plangebied. Uit de berekening en verantwoording van het groepsrisico (26 januari 2011) blijkt dat de oriënterende waarde niet wordt overschreden.
Bij nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden binnen dit invloedsgebied van 150 m dient het groepsrisico (berekening en verantwoording) te worden afgewogen.

Ten slotte ligt aan de Oude Diepenveenseweg, aan de rand van het plangebied, een gasontvangststation van Gasunie. Op grond van het Activiteitenbesluit heeft deze inrichting een plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}-contour) van 15 m die voor een klein deel buiten de inrichtingsgrens ligt. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met deze contour. Vanwege het ontbreken van de juridische verplichting is deze contour niet voorzien van een juridische regeling.

4.3.3
Vervoer van gevaarlijke stoffen

Zoals bij inrichtingen het Bevi voorschriften geeft aangaande de omgang met externe veiligheid, zo geeft bij vervoer van gevaarlijke stoffen de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (CRnvgs) deze voorschriften.
Deze circulaire sluit aan op de voorschriften die gelden voor inrichtingen. Net als bij het Bevi gelden bij transportroutes de afstanden van het plaatsgebonden risico als grens- en richtwaarde (in sommige gevallen echter op een iets andere manier dan bij het Bevi). Daarnaast geldt ook bij transport de oriënterende waarde als indicatiemiddel van het groepsrisico.

Het onderwerp vervoer van gevaarlijke stoffen wordt onderverdeeld in drie categorieën, te weten: wegen, spoorwegen en hoofdvaarwegen.

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving met de daarbij behorende Basisnetten wegen (rijkswegen), spoor en water gaat de huidige Circulaire Rnvgs vervangen en treedt naar verwachting in 2012 in werking.

De nieuwe wetgeving gaat uit van de volgende risicomaten:
Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de veiligheidszone (PR-max gebied). Deze zone wordt gemeten vanaf het midden van de weg. Binnen de veiligheidszone is oprichting van nieuwe kwetsbare objecten niet toegestaan en nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderingsgevallen worden opgericht.
Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) is een zone van 30 m bij een weg en een spoorlijn en 25-40 m bij een waterweg (gemeten vanaf de rechterrand van de rechterrijstrook transportroute). Binnen deze zone aan weerszijde gelden beperkingen ten aanzien van bebouwing (slechts onder strikte voorwaarden mag worden gebouwd) en gelden aanvullende bouwkundige veiligheidseisen.
De gebieden waarin rekening moet worden gehouden met het groepsrisico strekken zich in principe uit tot 200 m aan weerszijden van de infrastructuur, dus gemeten vanaf de rand van de weg. Voor ontwikkelingen binnen dit gebied dient het groepsrisico te worden verantwoord.

Wegen
In en rondom het plangebied liggen de provinciale wegen N332 (Raalterweg), N344 (Deventerweg) en N350 (Holterstraatweg). Over alle drie deze wegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In het plangebied is in eerste instantie niet in nieuwe ontwikkelingen nabij deze wegen voorzien. Indien hiervan wel sprake is, zullen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voor deze wegen moeten worden berekend. Vervolgens dient een afweging van het veiligheidsrisico te worden gemaakt.

De snelweg A1 ligt op een dusdanig grote afstand (> 2.000 m) dat deze geen externe veiligheidsrisico's op het plangebied legt.

Spoor
Naast de drie vorengenoemde wegen ligt in het plangebied ook een spoorlijn (Almelo-Deventer). Over dit traject vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.
Wat betreft het plaatsgebonden risico geldt in de huidige situatie dat de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar (PR 10^{-6}) op het spoor ligt. Ook zijn op dit moment geen knelpunten aanwezig met betrekking tot het groepsrisico (wordt voldaan aan de oriënterende waarde).
Rekening houdend met het toekomstige Basisnet, ligt langs de spoorlijn een plasbrandaandachtsgebied van 30 m.

Daarnaast is het mogelijk dat op basis van het basisnet veranderingen optreden in het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico. In het plangebied is in eerste instantie niet in nieuwe ontwikkelingen nabij de spoorweg voorzien. Indien hiervan wel sprake is, zullen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voor de spoorweg moeten worden berekend. Vervolgens dient een afweging van het veiligheidsrisico te worden gemaakt.

4.3.4
Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringenstrook (5 m, bij aardgastransportleidingen met een druk van minder dan 40 bar bedraagt deze zone 4 m), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico (1%-letaliteitsgrens) in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu werkt daarnaast aan de Structuurvisie Buisleidingen. De Structuurvisie Buisleidingen gaat het huidige Structuurschema Buisleidingen (1985) vervangen.
In de structuurvisie geeft het Rijk op hoofdlijnen aan waar provincies en gemeenten ruimte moeten reserveren voor buisleidingen (met het oog op de aankomende 10 tot 20 jaar). De bedoeling is dat de Structuurvisie Buisleidingen concreet wordt vertaald in bestemmingsplannen via de zogenaamde 'AMvB Ruimte'. Naar verwachting treden de Structuurvisie Buisleidingen en de Algemene Maatregel van Bestuur in 2012 in werking.
Het plangebied valt niet binnen een zone die gereserveerd voor buisleidingen, zoals bedoeld in de structuurvisie.

In het plangebied ligt de aardgastransportleiding N-558-41 van Gasunie. Deze leiding heeft een druk van 40 bar en een diameter van 4 inch. Rond de leiding ligt een belemmeringenstrook van 5 m. De plaatsgebonden risicocontour ligt hier niet buiten en legt daarmee geen beperkingen op het plangebied. Daarnaast heeft de leiding een invloedsgebied van 45 m aan weerszijde. Binnen dit gebied dient het groepsrisico te worden beschouwd.
Opgemerkt wordt dat binnen de 100%-letaliteitsgrens, die gesteld is op circa 30 m, de personendichtheid significant meetelt voor het groepsrisico. Daarbuiten is de invloed op het groepsrisico gering. Uit onderzoek (Kwantitatieve risico analyse EV-berekeningen buisleidingen, 1 maart 2011) blijkt dat het groepsrisico verwaarloosbaar klein is.

Overige leidingen liggen op een dusdanig grote afstand van het plangebied (>2.000 m) waardoor het plangebied buiten de invloedssfeer van deze leidingen ligt.

4.4
Bodem

Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen grote ruimtelijke ingrepen mogelijk. Een onderzoek naar de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem is daarom niet noodzakelijk. In het kader van de eventuele bouwaanvragen wordt dit aspect meegenomen.

4.5
Water

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter. Grootschalige ontwikkelingen zijn op grond van dit bestemmingsplan niet mogelijk. In feite wordt de bestaande situatie opnieuw vastgelegd, waardoor de gemeente weer de beschikking krijgt over een moderne planologische regeling.

Voorts biedt het plan (zoals nagenoeg elk bestemmingsplan) de mogelijkheid voor uitbreiding van hoofdgebouwen (woningen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke) en voor de realisering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen. Dit is van ondergeschikte aard en heeft daarmee geen of nauwelijks invloed op het watersysteem.

In algemene zin kan worden opgemerkt dat onder meer door het als zodanig bestemmen van belangrijke groen- en waterstructuren in het plangebied, wordt voorkomen dat deze structuren worden verhard. Dit draagt mede bij aan de instandhouding van het bestaande watersysteem.

Voor het overige geldt dat bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, aandacht moet worden besteed aan de mogelijkheden om het watersysteem te verbeteren. Hierbij speelt vasthouden van water in eigen gebied een belangrijke rol. Voorkomen dient te worden dat onnodige afvoer van schoon water naar de zuivering plaatsvindt. Onder andere moet worden onderzocht in hoeverre infiltratie van regenwater mogelijk is en in hoeverre oude afwaterstructuren, in oorspronkelijke of alternatieve vorm, kunnen worden hersteld. Ook wordt het in beginsel wenselijk geacht om op kleine of grotere schaal te komen tot afkoppeling van hemelwater door een gescheiden stelsel of, als de bodemgesteldheid het toelaat, infiltratie.
Voor dergelijke maatregelen geldt overigens wel dat zij buiten het bereik van het onderhavige bestemmingsplan vallen, behalve wanneer het gaat om ingrepen waarvoor een herziening van het bestemmingsplan is vereist.

WATERTOETSTABEL

De watertoetstabel is een hulpmiddel voor zowel de opsteller als toetser van de waterparagraaf en kan gebruikt worden als checklist. In de watertoetstabel wordt duidelijk welke waterthema's voor een plan wel of niet relevant zijn.
Bij het thema 'riolering en afwaterketen' in de tabel is aangegeven dat er een persleiding ligt. Deze persleiding is opgenomen in de regels en de verbeelding. Nieuwe bebouwing op en nabij deze persleiding is alleen onder voorwaarden mogelijk.
Voor het overige hoeven de thema's niet nader te worden uitgewerkt, aldus het Waterschap Rijn en IJssel.

Watertoetstabel

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Ja/Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Ja/Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m^3/uur?	Ja/Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Ja/Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Ja/Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m^2?	Ja/Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m^2?	Ja/Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja/Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja/Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Ja/Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Ja/Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Ja/Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Ja/Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Ja/Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja/Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja/Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja/Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Ja/Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Ja/Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Ja/Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Ja/Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Ja/Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Ja/Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Ja/Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Ja/Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Ja/Nee	1

de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

4.6 Luchtkwaliteit

Aangezien geen sprake is van (grote) ruimtelijke ingrepen in het onderhavige bestemmingsplan, heeft het aspect luchtkwaliteit geen gevolgen voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.7
Ecologie

Voor het bestemmingsplan (artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening) is het noodzakelijk te kijken naar het al dan niet voorkomen van eventuele effecten op de Ecologische Hoofdstructuur en gebieden die zijn beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Tevens dient een inschatting te worden gemaakt van het voorkomen van door de Flora- en faunawet beschermde soorten, de eventuele overtreding van de verbodsbepalingen en de mogelijkheid daar ontheffing voor te verkrijgen.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe of ingrijpende planologische ontwikkelingen en kan daarom planologisch als conserverend worden aangemerkt. Er zijn hooguit binnen bestemmingen bouwvlakken aangegeven, waar bij recht uitbreidingsmogelijkheden zijn. Indien hiervan gebruik wordt gemaakt, zal door de initiatiefnemer alsnog een apart onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet dienen te worden uitgevoerd.

De volledige ecologische beoordeling die voor dit bestemmingsplan is opgesteld is opgenomen in de bijlagen.

4.8
Archeologie en cultuurhistorie

ARCHEOLOGIE

Archeologische waarden dienen op grond van de inmiddels herziene Monumentenweg 1988[3] te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen.

Aangezien er op basis van het voorliggende bestemmingsplan geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien zijn, is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Wel zijn de archeologische (verwachtings)waarden en het bijbehorende beleid in de regels en verbeelding opgenomen, conform de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart.

Op deze kaart staan naast de bekende archeologische waarden ook de te verwachte archeologische waarden in de vorm van zones met een bepaalde trefkans. Hiermee wordt een beeld verkregen waar archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig kunnen zijn. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de archeologische verwachtingskaart.

---

[3] Sinds september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. Op grond van de Wamz zijn vier wetten gewijzigd, waaronder de Monumentenwet 1988.

De archeologische verwachtingskaart

Op basis van kennis over de relatie tussen het nederzettingspatroon en het landschap in het verleden kunnen voorspellingen worden gedaan over de plaatsen waar nederzettingen kunnen worden aangetroffen. Dergelijke voorspellingen zijn vooral belangrijk voor de perioden tot de late middeleeuwen, waarvoor historische bronnen (zeer) schaars zijn of ontbreken en cartografische bronnen geheel ontbreken. Dit heeft geleid tot een archeologische verwachtingskaart met schaal 1:10.000 waarbij in ieder geval tot op perceelniveau zichtbaar is welke archeologische verwachting er geldt voor een bepaald terrein. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart bestaat uit de volgende kaartlagen:

1. terreinen en puntlocaties waar archeologische resten al zijn vastgesteld;
2. archeologische verwachtingslaag;
3. terreinen waar de eventueel aanwezige archeologische resten mogelijk zijn verstoord of opgeruimd door bodemingrepen in het verleden.

Ad 1. Terreinen en puntlocaties met een vastgestelde archeologische waarde staan aangegeven op de archeologische monumentenkaart en zijn onder te verdelen in twee groepen.

- Terreinen met de status van rijksmonument (wettelijke beschermd). Binnen de gehele gemeente Rijssen-Holten zijn twee terreinen met de status van beschermd archeologisch Rijksmonument aanwezig.
- Terreinen van archeologische waarde. Deze terreinen hebben geen wettelijke bescherming. Binnen de gemeente Rijssen-Holten zijn elf AMK-terreinen aanwezig. Deze zijn onder te verdelen in één terrein van archeologische waarde, negen terreinen van hoge archeologische waarde en één terrein van zeer hoge archeologische waarde.

Ad 2. Op basis van de landschappelijke ligging zijn drie zones te onderscheiden die samen een vlakdekkend kaartbeeld vormen. De drie zones zijn:

1. zones met een hoge archeologische verwachting. Het gaat hierbij om terreinen, waar op grond van de landschappelijke ligging, een grote kans is op het aantreffen van archeologische resten;
2. zones met een middelhoge verwachting. Het gaat hierbij om terreinen waar op grond van de landschappelijke ligging een middelhoge kans is op het aantreffen van archeologische resten;
3. zones met een lage archeologische verwachting. Het gaat hierbij om terreinen waar op grond van de landschappelijke ligging een kleine kans is op het aantreffen van archeologische resten.

Ad 3. Als aparte kaartlaag zijn zones met (grootschalige) bodemverstoringen weergegeven. Aangezien veelal onduidelijk is tot hoe diep de bodemverstoringen hebben plaatsgevonden, is niet bekend of hierdoor de eventueel aanwezige archeologische laag verstoord is. Derhalve zijn de zones met bodemverstoringen met een arcering over de verwachtingszones aangegeven.

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als: "Sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie en ontwikkeling" (Nota Belvedère, 1999). Cultuurhistorische waarden zijn daarom verbonden aan landschappelijke kwaliteiten, archeologie en bouwkundige monumenten. In hoofdstuk 3 is reeds ingegaan op het landschapstype in Holten en haar omgeving. Uit de zogenaamde KICH-kaart (Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie) blijkt voorts dat er geen beschermde cultuurhistorische geo-objecten in het plangebied aanwezig zijn.

Bouwkundige monumenten

Een aantal karakteristieke (oude) gebouwen en bouwwerken is aangewezen als Rijksmonument. Ook kent de gemeente Rijssen-Holten een aantal gemeentelijke monumenten.

Het Oversticht is op dit moment bezig met een inventarisatie van karakteristieke panden. Voor de karakteristieke panden is een regeling opgenomen in het bestemmingsplan.

4.9

M.e.r.-beoordelingsplicht

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Concreet houdt dit in dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Gezien de omvang van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen wordt hiervan vooralsnog uitgegaan.

5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

Het primaire doel van het bestemmingsplan Wonen - Holten is het actualiseren van het geldende planologische regime. Het is dan ook in overwegende mate een zogenaamd conserverend of beheersplan.
Elke bestemmingsplan moet voldoen aan de regels gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
Een bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Bij een bestemmingsplan hoort een toelichting. De regels moeten worden gelezen in samenhang met de verbeelding. De verbeelding geeft veel informatie, in die zin dat hierop direct kan worden afgelezen waar kan worden gebouwd. In de regels wordt de informatie nader toegelicht, uitgewerkt en juridisch vastgelegd. Met dat laatste wordt bedoeld dat de regels uiteindelijk bepalen op welke wijze de informatie in de verbeelding moet worden geïnterpreteerd. Het is dus altijd van belang om de regels te bekijken in samenhang met de verbeelding als daadwerkelijk gaat worden gebouwd of andere ontwikkelingen worden gepland.

De verbeelding is opgemaakt conform het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO). Het IMRO is een gestandaardiseerd uitwisselingsformaat, waarmee een kaart digitaal raadpleegbaar kan worden gemaakt.
Het bestemmingsplan is verder opgezet overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. De standaard heeft betrekking op de presentatie van de verbeelding en de hoofdopzet van de regels. Alle bestemmingen zijn bij deze systematiek in alfabetische volgorde opgenomen.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd.

Begrip bestaand

In de regels wordt veelvuldig verwezen naar de bestaande situatie. Voor bouwwerken is dat de situatie op het moment van de eerste terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan. Voor gebruik is dat het moment van het van kracht worden van het plan.

De bestaande situatie herleidt de gemeente in de eerste plaats uit de gedane inventarisatie. Daarnaast kan de gemeente putten uit het vergunningenarchief. Vanuit die gegevens kunnen de afmetingen van bouwwerken worden bepaald. Ook worden jaarlijks de perceelgegevens vastgelegd ter uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken. Tot slot is er nog het archief van de milieugegevens. Deze hele optelsom aan gegevens biedt een volledige en rechtszekere garantie om op een juiste wijze invulling te geven aan het begrip 'bestaand'.

5.2 Opzet van de verbeelding

De verbeelding maakt onderscheid tussen bestemmingen, aanduidingen en verklaringen. De bestemmingen hebben betrekking op de bestemmingsregels (de artikelen). Bestemmingen hebben, met uitzondering van dubbelbestemmingen, een eigen code en kleur.

De aanduidingen verwijzen naar een bijzonderheid in de regels. Dit kan zijn een bouwhoogte, of de bestemmingsgrens die redelijk vanzelf spreekt, maar ook een aanduiding waarvoor eerst nader in de regels moet worden gelezen wat hiermee wordt bedoeld, zoals de aanduiding 'karakteristiek', welke verwijst naar bouwregels met betrekking tot bestaande bouw, die niet mag worden gewijzigd.
Verklaringen hebben betrekking op bijvoorbeeld de bestaande situatie, zoals de topografische ondergrond, de plangrens en dergelijke.

5.3 Opzet van de regels

Zoals vermeld, is bij de opzet van de regels aangesloten op de wettelijke regelingen, namelijk de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), die in juli 2008 in werking zijn getreden. Tevens sluiten de regels aan bij de eisen conform Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen.

De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van het Bro. Dit geldt tevens voor de opzet van de algemene regels (anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels) en het overgangsrecht.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig het Bro vervat in:

a. een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen;
b. een beschrijving van die bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven.

Afstemming op andere wetten en verordeningen

Met het oog op de duidelijkheid, dan wel om een dubbel vergunningstelsel te voorkomen, is ten aanzien van het welstandsbeleid aangegeven hoe het gemeentebestuur bij de toepassing van de daarin opgenomen regelingen rekening houdt met het ruimtelijk beleid, zoals dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd.

Bestemmingsregels

In het plan is een groot aantal bestemmingen opgenomen (waaronder tevens dubbelbestemmingen). De verschillende bestemmingen hebben een vaste opbouw en volgorde:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;

en voor zover nodig:

3. nadere eisen;
4. afwijken van de bouwregels;
5. specifieke gebruiksregels;
6. afwijken van de gebruiksregels;
7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken;
9. wijzigingsbevoegdheid.

Algemene regels

Naast de bestemmingsregels, de begrippen en de wijze van meten, zijn nog de anti-dubbeltelbepaling, de algemene gebruiks-, afwijkings- en aanduidingsregels, overige regels en overgangs- en slotregels opgenomen.

Overgangsrecht

Het overgangsrecht ziet op bouwwerken die ooit met een (omgevings)vergunning of een melding zijn gebouwd of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht.
Ook reeds lange tijd aanwezige bouwwerken, die niet met een vergunning zijn gebouwd, of langdurig aanwezig gebruik, worden met het overgangsrecht beschermd. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming geraakt met de gegeven bestemming. In beginsel mogen de bouwwerken slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

5.4

Plansystematiek

Het bestaande bebouwingsbeeld is uitgangspunt in het plan. Ten aanzien van de afmetingen van de gebouwen zijn regels gegeven met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, de afstand tot de erfscheiding en dergelijke.

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen:

- Agrarisch;
- Bedrijf;
- Bedrijf - Nutsvoorziening;
- Bos;
- Cultuur en ontspanning;
- Detailhandel;
- Groen;
- Horeca;
- Kantoor;
- Maatschappelijk;
- Maatschappelijk - Zorg;
- Recreatie - Dagrecreatie;
- Sport;
- Verkeer - Railverkeer;
- Verkeer - Verblijf;
- Verkeer - Wegverkeer;
- Water;
- Wonen - Aaneen;
- Wonen - Appartementen;
- Wonen - Bos;
- Wonen - Karakteristiek;
- Wonen - Landelijk;
- Wonen - Landhuis;
- Wonen - Patio;
- Wonen - Vrijstaand;
- Wonen - Woonwagenstandplaats;
- Groen – Voorlopige bestemming;
- Wonen - Uit te werken;
- Leiding - Gas (dubbelbestemming);
- Waarde - Archeologie hoge verwachting (dubbelbestemming);
- Waarde - Archeologie middelhoge verwachting (dubbelbestemming).

Agrarisch

Ten behoeve van de (onbebouwde) agrarische gronden is de bestemming Agrarisch opgenomen.

Bedrijf

De in het plan aanwezige bedrijven en bestaande bedrijfswoningen zijn als zodanig bestemd. In de VNG-lijst, die als bijlage aan de regels is toegevoegd, is (per bedrijfsvorm) informatie gegeven over de mogelijke milieubelasting van een bedrijfstype of -inrichting. Het basisprincipe is dat categorie 1- en categorie 2-bedrijven als passend worden beschouwd in een woonomgeving. Daarnaast zijn tevens de bestaande gevestigde bedrijven toegestaan en middels een lijst aan de regels toegevoegd. Indien deze bedrijven verdwijnen, zijn op deze plek categorie 1- en categorie 2-bedrijven toegestaan. Specifieke aandacht is besteed aan het bedrijf Enkco. Dit bedrijf is minder goed inpasbaar in de woonomgeving. Het bedrijf is daarom voorzien van een specifieke aanduiding om te voorkomen dat het bedrijf nog meer milieuruimte krijgt dan nu het geval is. Het voornemen bestaat dit bedrijf te laten verplaatsen naar het bedrijventerrein Vletgaarsmaten.

De maximaal toegestane bouw- en goothoogte van de bedrijfsgebouwen en bestaande dienstwoningen zijn nader in de regels opgenomen (de bestaande hoogten verhoogd met maximaal 10%). Er kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de gebruiksregels voor de vestiging van bedrijven die naar aard en effecten of woon- en leefklimaat gelijk zijn aan de bedrijven zoals opgenomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven. Geluidzoneringplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen zijn, behoudens de bestaande inrichtingen, binnen deze bestemming niet toegestaan.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De in het plan aanwezige nutsvoorzieningen zijn als zodanig bestemd en voorzien van bouwregel ten behoeve van de maximale maatvoering.

Bos

De bestemming Bos is in algemene zin bedoeld voor het binnen het plangebied gelegen bos en/of dichte beplantingsstroken, voet- en fietspaden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, infrastructurele voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden zijn tevens in de bestemming begrepen. Binnen de bestemming Bos zijn tevens de zend-/ontvangstinstallatie en parkeerterrein in de verbeelding aangeduid. Ten behoeve van bescherming van de natuurlijke en landschappelijke waarden, is voor het uitvoeren van diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden vereist.

Cultuur en Ontspanning

De bestemming Cultuur en Ontspanning is opgenomen voor de molen in Dijkerhoek en het museum aan de Holterbergweg. Gebouwen ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. In de regels zijn specifieke maatvoeringseisen (onder andere maximale bouwhoogte) opgenomen.

Detailhandel

Deze bestemming wordt gebruikt om de detailhandel (niet zijnde supermarkten) in het plangebied te bestemmen. De maatvoering van de bebouwing is volkomen afgestemd op de bestaande maatvoering.

Groen

Structurele groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen kennen een aparte bestemming. De bestaande ijsbaan is binnen de bestemming opgenomen en in de verbeelding nader aangeduid. Mede is in de bestemming begrepen een ondergronds bergbezinkbassin, waarvoor in de regels is opgenomen dat alleen ten behoeve van deze functie gebouwen met een maximale inhoud van 700 m^3 mogen worden opgericht. Voor de overige genoemde functies geldt dat ten behoeve hiervan alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

Horeca

De ter plaatse gevestigde horecabedrijven zijn specifiek bestemd voor horeca, aangezien een dergelijke voorziening niet is gewenst naast woningen. Binnen de bestemming zijn de omvangrijke horecagelegenheden middels een aanduiding in de verbeelding 'maximum bebouwd oppervlak' beperkt in de oprichting van gebouwen tot de aangegeven oppervlakte. Daarnaast gelden voor deze aangeduide gronden tevens aanvullende bouwregels. De categorieën horecainrichtingen 1,2 en 3 zijn onderscheiden met het oogpunt op parkeerdruk, stankoverlast en geluidsoverlast en nader in de bijlage bij de regels omschreven en opgenomen.

Kantoor

Binnen het plangebied zijn kantoren gevestigd. Voor de gebouwen op deze gronden bedragen de maximale goot- en bouwhoogten niet meer dan de bestaande hoogten, verhoogd met (enige flexibiliteit) maximaal 10%.

Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk heeft betrekking op een diversiteit aan functies, die als gemeenschappelijk kenmerk hebben dat zij dienstbaar zijn aan de woonfunctie. Dit betreft (sociaal)medische instellingen, sociaal-culturele instellingen, bestaande religieuze instellingen, bestaande onderwijsinstellingen en kinderopvang, bestaande openbare dienstverlening en bestaande sportvoorzieningen.

Deze afzonderlijke functies worden in principe niet plaatsvast in de bestemmingsplannen geregeld, met uitzondering van de bestaande functies die nader in de regels zijn opgenomen, hetgeen hun onderlinge uitwisselbaarheid ten goede komt. Verder gaat deze wijze van bestemmen ongewenste leegstand tegen, doordat zij het vinden van een alternatieve gebruiksvorm passend binnen de bestemming aanzienlijk vergemakkelijkt. Centrale voorzieningen als groenvoorzieningen en water vallen ook binnen deze bestemming. De bebouwing dient binnen de bouwvlakken plaats te vinden en er is enige ruimte voor

uitbreiding. De maximale bouwhoogte bedraagt ten hoogste de bestaande bouwhoogte van hoofdgebouwen, dan wel de in de verbeelding aangegeven hoogte (de (kerk)torens zijn hiervan uitgezonderd). Binnen de bestemming is ondergeschikte horeca en detailhandel toegestaan.

Maatschappelijk - Zorg

De bestemming Maatschappelijk - Zorg is bestemd voor een verzorgingsbedrijf. In de begrippen in artikel 1 is het begrip verzorgingsbedrijf nader uitgelegd. Voor de plaatsbepaling en specifieke maatvoeringseisen voor gebouwen ten behoeve van het verzorgingsbedrijf wordt verwezen naar de regels, waarin deze eisen nader zijn voorgeschreven.

Recreatie - Dagrecreatie

De midgetgolfbaan en bijbehorende ondergeschikte horeca zijn middels de bestemming Recreatie - Dagrecreatie geregeld. Binnen deze bestemming is het alleen toegestaan om gebouwen binnen het bouwvlak te bouwen. De maatvoering is in de regels specifiek voorgeschreven.

Sport

Sportvoorzieningen, sportvelden en overige sportterreinen met de daarbij behorende gebouwen (zoals verenigingsgebouwen, kantines, tribunes, trainingsruimten en kleed- en bergruimten) zijn bestemd voor het doeleind Sport. Binnen de bestemming zijn tevens maatschappelijke (sport)voorzieningen en agrarisch cultuurgrond (nader aangeduid als 'agrarisch') begrepen. Binnen deze bestemming zijn de bouwregels geldend voor gebouwen, ondergeschikte sportgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde nader juridisch geregeld.

Verkeer - Railverkeer

De spoorlijn is specifiek bestemd als Verkeer - Railverkeer.

Verkeer - Verblijf

Deze bestemming heeft betrekking op de infrastructuur die is bestemd voor intern verkeer. De bestemming dekt de functies verkeer, pleinen en parkeerterreinen, groen- en speelvoorzieningen, water en voet- en fietspaden en openbare nutsvoorzieningen af. Garageboxen worden, omdat ze meestal los van de woonpercelen zijn gesitueerd, tevens binnen deze bestemming toegestaan en voor deze bouwwerken is in de regels een maximale oppervlakte en bouwhoogte voorgeschreven.

Verkeer - Wegverkeer

De bestemming Verkeer - Wegverkeer heeft betrekking op wegen die een ontsluitingsfunctie hebben en zijn bedoeld voor verkeer met een doorgaand karakter. Ook pleinen en parkeerterreinen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en water, openbare nutsvoorzieningen, waterbouwkundige (kunst)werken, zoals bruggen en duikers en water vallen binnen deze bestemming.

Water

Onder de bestemming Water is de functie waterhuishouding begrepen. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals bruggen, steigers, duikers en beschoeiing mogen, met een maximale bouwhoogte van 6 m, binnen de bestemming worden gerealiseerd.

Wonen

Met betrekking tot het wonen zijn meerdere groepen (van woningtypen) te onderscheiden, waarvoor afzonderlijke bestemmingen met een specifieke regeling zijn geïntroduceerd, te weten:

- Wonen - Aaneen, aaneen en twee-aaneen gebouwde woningen;
- Wonen - Appartementen, gestapelde woningen;
- Wonen - Bos, vrijstaande woningen in een bosrijk gebied (Look);
- Wonen - Karakteristiek, karakteristieke woongebieden;
- Wonen - Landelijk, ruime (landelijke) woningen op ruime percelen;
- Wonen - Landhuis, ruime woningen op zeer ruime percelen (Holtenberg);
- Wonen - Patio, een gelijkvloerse woning (bungalow) met een ommuurde binnentuin/plaats;
- Wonen - Vrijstaand, vrijstaande woningen;
- Wonen - Uit te werken.

De regelingen zijn, zoals eerder weergegeven, in belangrijke mate gerelateerd aan de bestaande situatie.

In de woonbestemmingen, met uitzondering van de bestemming Wonen - Karakteristiek, zijn bouwregels met betrekking tot de goot- en bouwhoogte in de regels opgenomen. De gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd. Behalve de regeling voor hoogtematen en dergelijke is in de verschillende woonbestemmingen ook de bouwdiepte voor hoofdgebouwen opgenomen. Hierbij is per woningsoort onderscheid gemaakt in de bouwdiepte.

Het spreekt vanzelf dat buiten het bouwvlak geen bebouwing is toegestaan. Hierop zijn enkele uitzonderingen toegelaten, zoals de bouw van erkers, een toegangspartij, luifel of balkon, mits wordt voldaan aan de eisen die zijn voorgeschreven in de regels.

Bijgebouwen en overkappingen worden tevens binnen het bouwvlak gebouwd. Voor de verschillende woonbestemmingen gelden specifieke regels hieromtrent.

WONEN - BOS

De woningen binnen deze specifieke bestemming (gelegen in Look) zijn in de verbeelding onderverdeeld in drie specifieke bouwaanduidingen, namelijk specifieke bouwaanduiding - eengezinshuizen ea, specifieke bouwaanduiding - eengezinshuizen eb en specifieke bouwaanduiding - eengezinshuizen ev. Voor elke specifieke bouwaanduiding gelden specifieke bouwregels waarin onderscheid is in onder andere de perceelbreedte, de goot- en bouwhoogte, de woningbreedte, de minimale en maximale dakhelling, de afstand van gebouwen

tot de zijdelingse perceelgrens. Deze systematiek is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Look.

WONEN - KARAKTERISTIEK

De bestemming Wonen - Karakteristiek heeft betrekking op enkele karakteristieke onderdelen van het plangebied. Voor deze onderdelen geldt een specifieke regeling, gericht op behoud en herstel van de karakteristieke waarden.

KARAKTERISTIEKE BEBOUWING NIET ZIJNDE WONEN

De aanwezige (gemeentelijke) monumenten in het plangebied zijn aangeduid met 'karakteristiek'. Er is gekozen voor de aanduiding 'karakteristiek' omdat die aansluit bij de eisen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Voor karakteristieke bebouwing geldt de reeds bestaande goot- en bouwhoogte. Tevens is voor karakteristieke bebouwing een nadere eis met betrekking tot plaats en de bouwhoogte opgenomen.

WONEN - LANDELIJK

Voor de ruime (landelijke) woningen op ruime percelen is de bestemming Wonen - Landelijk opgenomen waarvoor qua maatvoering specifieke bouwregels zijn opgenomen.

WONEN - LANDHUIS

De woningen binnen deze specifieke bestemming (gelegen op de Holterberg) zijn in de verbeelding onderverdeeld in twee specifieke bouwaanduidingen, namelijk specifieke bouwaanduiding - klasse a en specifieke bouwaanduiding - klasse b. Voor elke specifieke bouwaanduiding gelden specifieke bouwregels waarin onderscheid is in onder andere de oppervlakte van een bouwperceel, de goothoogte, de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens. Deze systematiek is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Holterberg.

AAN HUIS VERBONDEN BEROEPEN EN BEDRIJVEN

In alle woonbestemmingen (Wonen - Appartementen en Wonen - Patio uitgezonderd) is de bestaande uitoefening van het aan huis verbonden beroep mede begrepen. Dit zijn beroepen die door de bewoner van een woning worden uitgeoefend. Het betreft dienstverlenende beroepen, die traditioneel onder de zogenaamde vrije beroepen vallen, zoals de huisarts en architect, maar daarnaast ook een kapper, een schoonheidsspecialist, hondentrimmer en daaraan naar aard en ruimtelijke uitstraling gelijk te stellen beroepen. De woning moet wel in overwegende mate haar woonfunctie behouden en een ruimtelijke uitstraling of uitwerking hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Voor het beroep aan huis mag ten hoogste 35% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw worden gebruikt tot ten hoogste 75 m^2.
Eventueel kan, in het geval van nieuwe aanvragen, bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten in een vrijstaand bijgebouw. In de regels zijn hiervoor afwegingscriteria opgenomen.

Binnen alle woonbestemmingen zijn ook kleine groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en water begrepen. Er is tevens de mogelijkheid opgenomen om kleine bouwwerken ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen op te richten.

Er is een uitwerkingsmogelijkheid voor de bouw van maximaal één vrijstaande woning aan de Hakkertsweg in Dijkerhoek in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. In de bestemmingsplanregels zijn ten behoeve van nadere uitwerking regels voorgeschreven.

Wonen - Woonwagenstandplaats

De bestaande woonwagenstandplaats is binnen een gelijkluidende bestemming opgenomen. Het aantal woonwagens mag niet meer dan drie bedragen; de bouwhoogte van de woonwagens bedraagt niet meer dan de bestaande bouwhoogte. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per woonwagen bedraagt niet meer dan 50 m², de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m.

Groen – Voorlopige bestemming

In het bestemmingsplan is voor de gronden aan de Citroenvlinder (en omsloten door de Koninginnepage) de voorlopige bestemming Groen – Voorlopige bestemming opgenomen en hierbij zijn voorlopige regels gegeven. Na verloop van de bij de voorlopige bestemming opgenomen termijn (vijf jaar) vervalt de voorlopige bestemming en gaat de bestemming Wonen - uit te werken gelden. De uitwerkingsmogelijkheid houdt de bouw van maximaal 45 vrijstaande of twee aaneen gebouwde woningen in en sluit aan bij de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan De Liesen 2006. In de bestemmingsplanregels zijn ten behoeve van nadere uitwerking regels voorgeschreven conform de criteria zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan De Liesen, mei 2007.

Leiding - Gas

In het plangebied is een gasleiding gelegen. Deze is door middel van een zogenaamde dubbelbestemming aangegeven. Een dubbelbestemming is een extra bestemming die meestal een extra beperking op het gebied legt vanwege bescherming van bepaalde waarden of veiligheid. De beperking in de zone van de gasleiding is dat niet zonder omgevingsvergunning mag worden gegraven.

Waarde - Archeologie hoge verwachting en Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

De voor Waarde - Archeologie hoge verwachting en Waarde - Archeologie middelhoge verwachting aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Zonder omgevingsvergunning is het niet mogelijk werkzaamheden uit te voeren die de grond dieper dan 50 cm beroeren. Het gaat tevens om grondwerkzaamheden die een oppervlakte groter dan 100 m² (voor de dubbelbestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting) en 250 m² (voor de dubbelbestemming Waarde - Archeologie middelhoge verwachting) beslaan. Gebruikelijke bewerkingen ten behoeve van tuinonderhoud kunnen dus zonder meer worden uitgevoerd.

De toelaatbaarheid van een werk of werkzaamheden is afhankelijk van de voorwaarden waaraan dient te worden voldaan. Deze regeling biedt een garantie dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

6 Economische uitvoerbaarheid

Met het onderhavige plan worden geen rechtstreekse nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve zijn aan het bestemmingsplan geen uitvoeringskosten verbonden. Een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

7 Inspraak en overleg

Het bestemmingsplan is onderwerp gemaakt van inspraak en overleg. De resultaten van inspraak en overleg zijn als bijlage aan dit plan toegevoegd.