



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Bestemmingsplan | Toelichting

# Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o.

Gemeente Rijssen-Holten

Datum: 21 december 2023

Projectnummer: 210295.01

ID: NL.IMRO.1742.BPHW2022001-0401



# INHOUD

## TOELICHTING

|          |                                                               |           |
|----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                              | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                                    | 3         |
| 1.2      | Wat is een Chw-bestemmingsplan?                               | 3         |
| 1.3      | Ligging van het plangebied                                    | 4         |
| 1.4      | Geldend planologisch regime                                   | 5         |
| 1.5      | Leeswijzer                                                    | 7         |
| <br>     |                                                               |           |
| <b>2</b> | <b>Huidige situatie</b>                                       | <b>8</b>  |
| 2.1      | Historie                                                      | 8         |
| 2.2      | Ruimtelijke hoofdstructuur                                    | 9         |
| <br>     |                                                               |           |
| <b>3</b> | <b>Beleid voor de fysieke leefomgeving</b>                    | <b>10</b> |
| 3.1      | Nationale Omgevingsvisie (NOVI)                               | 10        |
| 3.2      | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)          | 10        |
| 3.3      | Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)   | 11        |
| 3.4      | Omgevingsvisie Overijssel                                     | 12        |
| 3.5      | Omgevingsverordening Overijssel                               | 16        |
| 3.6      | Regionale woonagenda Twente                                   | 16        |
| 3.7      | Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030 | 17        |
| 3.8      | Structuurvisie Enkcoterrein en Omgeving, Holten               | 18        |
| 3.9      | Woonvisie 2021 t/m 2023                                       | 19        |
| 3.10     | Verkenning inbreidingslocaties Rijssen-Holten                 | 20        |
| 3.11     | Duurzaamheidsvisie 2021-2024                                  | 21        |
| 3.12     | Herijking ruimtelijk Erfgoedbeleid Rijssen-Holten             | 22        |
| <br>     |                                                               |           |
| <b>4</b> | <b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>                           | <b>24</b> |
| 4.1      | Milieueffectrapportage                                        | 24        |
| 4.2      | Bodem                                                         | 25        |
| 4.3      | Bedrijven en milieuzonering                                   | 26        |
| 4.4      | Geur                                                          | 29        |
| 4.5      | Trilling                                                      | 29        |
| 4.6      | Geluid                                                        | 31        |
| 4.7      | Externe veiligheid                                            | 32        |
| 4.8      | Luchtkwaliteit                                                | 34        |
| 4.9      | Natuur                                                        | 36        |
| 4.10     | Water                                                         | 39        |
| 4.11     | Archeologie                                                   | 47        |
| 4.12     | Cultuurhistorie                                               | 49        |
| 4.13     | Verkeer en parkeren                                           | 49        |

|          |                                       |           |
|----------|---------------------------------------|-----------|
| <b>5</b> | <b>Het plan</b>                       | <b>52</b> |
| <b>6</b> | <b>Financiële aspecten</b>            | <b>56</b> |
| <b>7</b> | <b>Juridische aspecten</b>            | <b>57</b> |
| 7.1      | Algemeen                              | 57        |
| 7.2      | Inleidende regels                     | 57        |
| 7.3      | Bestemmingsregels                     | 58        |
| 7.4      | Algemene regels                       | 61        |
| 7.5      | Overgangs- en slotregels              | 63        |
| <b>8</b> | <b>Procedure</b>                      | <b>64</b> |
| 8.1      | Inspraak                              | 64        |
| 8.2      | Vooroverleg                           | 64        |
| 8.3      | Zienswijzen en ambtelijke wijzigingen | 64        |

**Bijlagen:**

- Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Milieuhygiënisch bodemonderzoek
- Bijlage 5: Quick scan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek inrichtingslawaaï
- Bijlage 7: Trillingsonderzoek
- Bijlage 8: Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï
- Bijlage 9: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 10: Ecologisch onderzoek (1/2)
- Bijlage 11: Ecologisch onderzoek (2/2)
- Bijlage 12: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 13: Waterhuishoudkundig plan
- Bijlage 14: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 15: Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek
- Bijlage 16: Advies Erfgoed Adviesraad
- Bijlage 17: Nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op basis van de woningbouwontwikkelingen, prognoses en woonafspraken met de provincie Overijssel en de vertaling daarvan in de Woonvisie 2021 - 2023 bestaat in de gemeente Rijssen-Holten een grote behoefte aan nieuwe woningen. Deze woningen worden bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Om tegemoet te komen aan deze ambities heeft de gemeente in 2018 het fabrieksterrein van Enkco aangekocht. Enkco is in 2019 overgenomen en het bedrijf gaat over naar een nieuwe productielocatie. Met het vertrek van Enkco naar een andere locatie ontstaan er mogelijkheden voor het ontwikkelen van een aantrekkelijk woonwerkgebied met een mix aan functies en woningtypen.

Voor de transformatie van het voormalige fabrieksterrein van Enkco, alsmede enkele agrarische gronden en bedrijfspercelen ten zuiden van de Kerkhofsweg, heeft de gemeente Rijssen-Holten (samen met een klankbordgroep) een structuurvisie opgesteld, die op 28 mei 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor de transformatie van dit gebied naar een parkachtig en divers woongebied is vervolgens een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat in samenspraak met omwonenden en belangstellenden tot stand is gekomen. Ook de afronding van De Kol – het gebied ten oosten van de Industriestraat – is hierin betrokken. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een robuust landschappelijk kader, als drager van het plan. Binnen dit landschappelijke kader is ruimte voor de realisatie van maximaal 155 woningen en 1.850 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimten.

De beoogde transformatie van het gebied is niet mogelijk op grond van het geldende juridisch-planologische kaders. Zodoende is een wijziging van de onderliggende bestemmingsplannen noodzakelijk. Met het voorliggende Chw-bestemmingsplan wordt hierin voorzien.

## 1.2 Wat is een Chw-bestemmingsplan?

Een Chw-bestemmingsplan is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, waarvoor de basis is gelegd in de Crisis- en herstelwet (Chw). De kern van de Crisis- en herstelwet (Chw) is dat met nieuwe en/of aangepaste procedures doelgericht wordt gewerkt aan werkgelegenheid en duurzaamheid. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kent niet alleen een nieuw begrippenkader en nieuwe (afwijkende) wettelijke mogelijkheden, de wijze van totstandkoming is ook anders dan we tot nu toe gewend zijn. In het bestemmingsplan stond het begrip 'goede ruimtelijke ordening' centraal. Alleen regels met een ruimtelijke relevantie konden worden opgenomen. Nu gaat het om het kunnen stellen van regels die strekken ten behoeve van het volledige domein van de fysieke leefomgeving.

De gemeente Rijssen-Holten mag vooruitlopend op de Omgevingswet experimenteren met "bestemmingsplannen met een verbrede reikwijdte". De aanwijzing van het hele grondgebied van de gemeente Rijssen-Holten valt onder de 16<sup>e</sup> tranche en artikel 7c

van het besluit uitvoering Crisis en herstelwet. De 16<sup>e</sup> tranche is op 28 november 2018 in het Staatsblad gepubliceerd en op 29 november 2018 in werking getreden.

| 7c lid | Typering              | Omschrijving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Zie pag. |
|--------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1      | verbrede reikwijdte   | Naast goede ruimtelijke ordening, ook regels t.b.v. veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 27       |
| 2      | looptijd              | Looptijd van 20 jaar in plaats van 10 jaar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 34       |
| 3      | voorlopige bestemming | Voorlopige bestemming voorafgaand aan definitieve bestemming (looptijd 10 jaar in plaats van 5 jaar).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 36       |
| 4      | verordeningen         | Integreren lokale verordeningen met betrekking tot de fysieke leefomgeving.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 36       |
| 5      | meldingsplicht        | Verbod om zonder melding bepaalde activiteit te verrichten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 42       |
| 6/7    | beleidsregels         | Mogelijkheid tot stellen open norm, waarvan de uitleg bij de uitoefening van een bevoegdheid afhankelijk is van beleidsregels. Beleidsregels met betrekking tot welstand worden door de gemeenteraad vastgesteld (lid 7).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 45       |
| 8      | planschade            | Directe planschade voorzienbaar vanaf 3 jaar na aankondiging planvoornemen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 48       |
| 9      | RO-standaarden /      | Afgeweken kan worden van:<br>a. De verplichting om een bestemmingsplan conform de SVBP 2012 op te stellen en digitaal beschikbaar te stellen op de landelijke website <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> ;<br>b. Het uitvoerbaarheidsvereiste zoals bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid, onder f en het vijfde lid, onder c Bro (beschrijving van de wijze waarop milieukwaliteitsseisen zijn betrokken).<br><br>Tevens bestaat de mogelijkheid om:<br>c. Een hogere waardebesluit op te nemen in het bestemmingsplan;<br>d. Minder gedetailleerd onderzoek te doen in het kader van het hogere waardebesluit. | 50       |
| 10/11* | faseren kostenverhaal | Bevoegdheid om te bepalen dat het exploitatieplan wordt vastgesteld bij de omgevingsvergunning voor bouwen in plaats van bij het plan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 53       |
| 12     | maatwerkregels        | Mogelijkheid tot opname van gebiedsgerichte geluidswaarden (hogere of lagere waarden dan artikel 2.17 Activiteitenbesluit voorschrijft).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 54       |
| 13/14  | indieningvereisten    | De indieningvereisten en beoordelingsregels bij afwijken van het bestemmingsplan (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) zijn verbreed van 'goede ruimtelijke ordening' naar fysieke leefomgeving'.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 55       |

Tabel 3.1: Afwijkingsmogelijkheden op grond van artikel 7c Besluit uitvoering Chw.

Voor diverse gemeenten is in de Crisis- en herstelwet de mogelijkheid opgenomen om te experimenteren met een bredere reikwijdte van bestemmingsplannen. Daarmee krijgen deze bestemmingsplannen het karakter van een omgevingsplan. Hiermee wordt vooruitgelopen op en ervaring opgedaan met de nieuwe Omgevingswet. Om duidelijk aan te geven dat er sprake is van een aparte planfiguur in de ruimtelijke ordening wordt hierna niet gesproken over een bestemmingsplan maar over het Chw-bestemmingsplan.

Het plan voorziet in duurzame woningbouw en draagt bij aan de lokale (bouw)economie. Zoals beschreven voorziet het plan in kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwbehoefte. Verder wordt in dit Chw-bestemmingsplan gebruik gemaakt van de experimenteerruimte rondom de fasering van het kostenverhaal, worden beleidsregels met open normen in dit plan opgenomen en in sommige situaties onderzoeksplichten doorgeschoven naar het moment van vergunningverlening.

### 1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Holten. Globaal wordt het plangebied begrensd door de Waagweg aan de noordzijde, de Industriestraat aan de oostzijde en Kolweg aan de zuidzijde. Aan de westzijde wordt het plangebied achter-eenvolgens begrensd door de begraafplaats van Holten, Kerkhofsweg en het stationsplein. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit Chw-bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1: globale ligging en begrenzing van het plangebied (Bron: Google Earth, bewerking: SAB).

## 1.4 Geldend planologisch regime

In het voorliggende plangebied gelden momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'kern Holten 2010', vastgesteld d.d. 21 maart 2013.
- Bestemmingsplan 'Wonen Holten', vastgesteld d.d. 4 juli 2013.
- Bestemmingsplan 'Kern Holten, Stationsomgeving', vastgesteld d.d. 24 april 2014.
- Bestemmingsplan 'Wonen Holten, De Kol', vastgesteld d.d. 30 april 2015.
- Bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen, vastgesteld d.d. 18 oktober 2018.
- Bestemmingsplan 'Parapluplan risicobronnen in de vorm van opslagtanks', vastgesteld d.d. 12 november 2021.

### **Wonen Holten**

Het bestemmingsplan 'Wonen Holten' geldt voor een groot deel van het plangebied. Op grond van dit bestemmingsplan is het merendeel van het plangebied – waaronder het fabrieksterrein van Enkco en het Vlogtmangebouw - voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Het bestaande pand aan de Waagweg 1-3 (Preuverie) is voorzien van de bestemming 'Horeca'. De overige gronden hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijf'.

### **Kern Holten 2010**

De gronden ten zuiden en westen van de begraafplaats vallen binnen het bestemmingsplan 'kern Holten 2010' en zijn hoofdzakelijk voorzien van de bestemmingen 'Groen' en 'Agrarisch'. De bestaande horecagelegenheid op de hoek Kolweg – Dorpsstraat heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Horeca'. Naast de voornoemde gronden zijn enkele percelen aan de Kerkhofsweg (nummers 8 tot en

met 12) in dit bestemmingsplan betrokken. Deze percelen zijn in het geldende bestemmingsplan 'kern Holten 2010' voorzien van respectievelijk de bestemmingen 'Wonen – Vrijstaand' (nummer 8), 'Maatschappelijk' (nummer 8a) en 'Wonen – Aaneen' (nummers 10 en 12).



Afbeelding 1.2: weergave juridisch-planologische situatie plangebied (globaal in rood begrensd) en omgeving (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB).

### **Wonen Holten, De Kol**

Het bestemmingsplan 'Wonen Holten, De Kol' vigeert voor de gronden aan de oostzijde van het plangebied, ten oosten van de Industriestraat. Een deel van de gronden is daar reeds voorzien van de bestemmingen 'Woongebied' en 'Wonen', echter sluit de voorliggende ontwikkeling niet aan bij hetgeen de geldende woonbestemmingen ter plaatse toestaan. Het bestaande bedrijfspand aan de Industriestraat 34a is in het bestemmingsplan 'Wonen Holten, De Kol' voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Het braakliggende terrein ten zuiden daarvan heeft grotendeels de bestemming 'Groen', alsmede de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

### **Kern Holten, Stationsomgeving**

De westzijde van het plangebied is deels gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Holten, Stationsomgeving'. Ter plaatse zijn de gronden voorzien van de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer – Verblijf'.

### **Parapluplan parkeernormen**

In het hele plangebied is het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen' van toepassing. Met dit bestemmingsplan is beoogd de parkeernormen op de hele gemeente van toepassing te verklaren. In de regels is bepaald dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de geldende parkeernormen.

### ***Parapluplan risicobronnen in de vorm van opslagtanks***

In het hele plangebied is het bestemmingsplan 'Parapluplan risicobronnen in de vorm van opslagtanks' van toepassing. Met dit bestemmingsplan is beoogd de realisatie van nieuwe opslagtanks ten behoeve van ruimteverwarming (o.a. propaangas) uit te sluiten, met het oog op de energietransitie waar de samenleving voor staan. In het paraplubestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden van dit verbod af te wijken.

### ***Strijdigheid met de geldende bestemmingsplannen***

De voorgenomen ontwikkeling is op diverse punten strijdig met het geldende juridisch-planologisch kader, zowel in functionele als ruimtelijke zin. Het voert te ver om alle strijdigheden in deze paragraaf tot in detail te benoemen. Om de beoogde transformatie van het gebied juridisch-planologisch mogelijk te maken is het wenselijk het gehele gebied te voorzien van een eenduidig, actueel en flexibel juridisch-planologisch kader.

### ***Percelen Kerkhofsweg***

Volledigheidshalve dient vermeld te worden dat de bestaande (woon)percelen aan de Kerkhofsweg (nummers 8 t/m 12) aan de achterzijde met enkele meters verruimd worden. Deze strook grond is in het geldende bestemmingsplan 'Wonen Holten' voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Het is wenselijk dat deze gronden in de toekomst als (achter)tuin gebruikt kunnen worden. Om deze reden dient de bestemming van deze strook in overeenstemming gebracht te worden met de huidige bestemmingen voor de (woon)percelen aan de Kerkhofsweg. Voor de totstandkoming van een eenduidig juridisch-planologisch kader voor deze percelen, is besloten de bestaande percelen (Kerkhofsweg 8 t/m 12) in zijn geheel in dit bestemmingsplan te betrekken. Omdat hier in principe geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, zijn deze gronden conserverend bestemd. Dit houdt in dat het juridisch-planologisch kader voor deze percelen niet wijzigt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan (behoudens de strook die nu de bestemming 'Bedrijf' heeft).

## **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 besteedt aandacht aan het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Rijssen-Holten beschreven. In hoofdstuk 4 passen alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 5 gaat in op het plan. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt ingegaan op de economische en juridische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 8 in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 2 Huidige situatie

### 2.1 Historie

#### ***Holten***

Holten ligt aan de voet van de Holterberg, aan het zuidereind van de Sallandse Heuvelrug, en 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 zich aan het einde van de negentiende en aan het begin van de twintigste eeuw twee zuivelfabrieken in Holten vestigden.

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 op het dorp en de omgeving af, 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 verblijfs-recreatieve voorzieningen en horecagelegenheden.

#### ***Enkcoterrein en omgeving***

Tijdens de bevrijding van Nederland in 1945 lag Holten in de frontlinie en kreeg het dorp het zwaar te verduren; er werden veel woonhuizen en boerderijen verwoest. Na de Tweede Wereldoorlog keerde de rust en vrede echter al snel terug. Behalve in de Dorpsstraat, daar was reuring en hakte Jan Kalfsterman zijn vlees. Kalfsterman was aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Keurslagers. Samen met andere keurslagers uit de omgeving richtte hij een werkgroep op. In 1959 ontstond bij een aantal leden het idee om een eigen worstmakerij te bouwen. Deze tien pioniers maakten hun eerste worsten in een werkplaats achter Kalfstermans slagerij. Deze worsten smaakten snel naar meer en om hun zakelijke belangen goed te regelen richtten de tien leden op 1 april 1960 de Eerste Nederlandse Keurslagers Coöperatie ('ENKCO') op. De worsten vonden hun weg naar slagers van buiten de ENKCO-groep. Binnen een jaar was de werkplaats te klein en werd er uitgekeken naar een nieuwe plek. In 1961 werd een pand gebouwd aan de Kerkhofsweg in Holten, het huidige Enkcoterrein.

Naast de ENKCO-groep vestigde zich in het begin van de jaren zestig verschillende industriële en dienstverlenende bedrijven in Holten, die hun plek vonden nabij het station. Inmiddels is een groot deel van deze bedrijven vertrokken en komt ook aan de bedrijfsvoering op het Enkcoterrein een einde. De bedrijfsactiviteiten van ENKCO BV zijn in 2019 verkocht aan de Van Loon Groep en het fabrieksterrein is inmiddels aangekocht door de gemeente Rijssen-Holten. Daarmee is de weg vrij voor de transformatie van het gebied naar wonen.

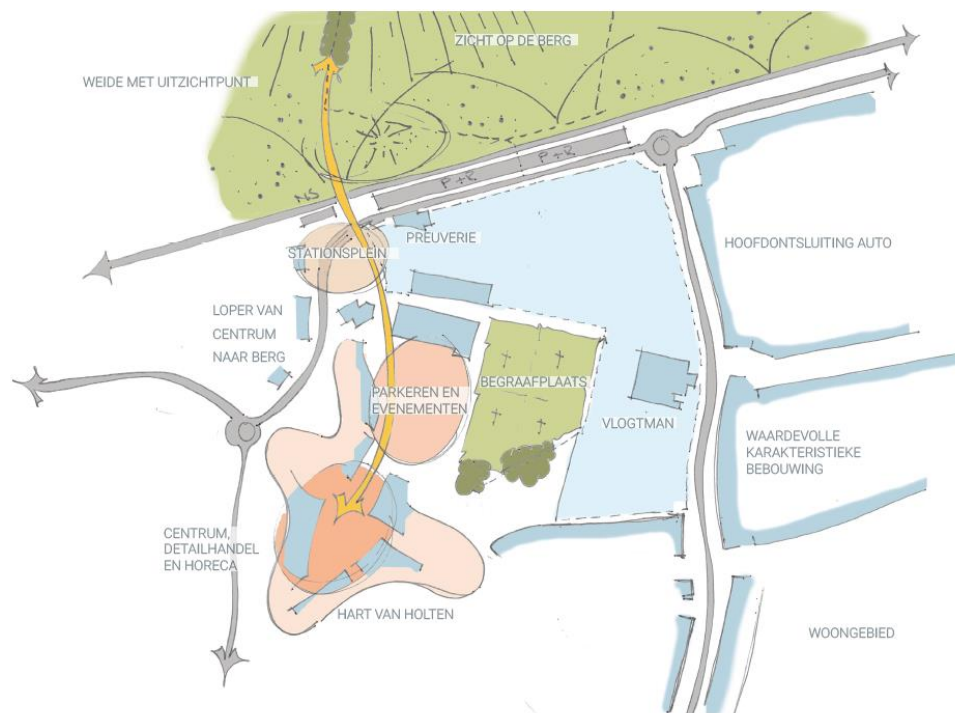
## 2.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

Binnen de ruimtelijke hoofdstructuur van Holten kan een onderscheid gemaakt worden in twee deelgebieden:

- de Holterberg met zijn bossen, weiden en weidse uitzichten;
- het stedelijke gebied met het centrum van Holten, het Enkcoterrein en aangrenzende woonwijken.

De grens tussen deze gebieden wordt gevormd door de spoorlijn en de doorgaande wegen. De bebouwing eindigt functioneel letterlijk tegen de berg aan. Vanuit het centrum ligt er een loper richting de Holterberg. Deze loper - het beleevingspad - verbindt de drie pleinruimtes vanuit het centrumplein via de Kalfstermansweide en het stationsplein naar de Holterberg. Binnen het stedelijk gebied kan een onderscheid gemaakt worden tussen vier deelgebieden:

- het station met een stationsplein;
- het Enkcoterrein;
- het centrumdeel met detailhandel, parkeervoorzieningen en horecagelegenheden;
- de omliggende woonwijken.



*Afbeelding 2.1: ruimtelijke structuur Holten*

Het voorliggende plangebied grenst aan de noordzijde aan de Waagweg en spoorlijn Deventer - Almelo. Aan de westzijde is sprake van een duidelijke wand van de aangrenzende bebouwing van winkels en de daar bovengelegen woningen. Aan de oostzijde is de woonwijk De Kol nog in ontwikkeling. De afronding van dit woongebied maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De zuidzijde is opener en groener, hier liggen onder andere de historische begraafplaats en enkele oude kerkenpaden. Met het verdwijnen van de bebouwing van de Enkco ontstaat de mogelijkheid een relatie te zoeken vanuit het plangebied naar de Holterberg.

### 3 Beleid voor de fysieke leefomgeving

#### 3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

- 1 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
- 2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
- 3 Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

##### **Toetsing**

Voorliggend plan voorziet in de transformatie van een voormalige (monofunctioneel) werkgebied naar een landschapspark met ruimte voor maximaal 155 woningen en een beperkt aantal commerciële voorzieningen. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is het verbinden van Holten met de Holterberg. Dit komt tot uiting in het robuuste groene raamwerk van bos, heide en vennen, dat de drager van het stedenbouwkundig plan vormt. Daarmee sluit de beoogde ontwikkeling aan bij de kenmerken en identiteit van het gebied en wordt getracht het stedelijk gebied en aangrenzende landschap met elkaar te verknopen. Natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie zijn belangrijke thema's bij de verdere uitwerking van het gebied, wat onder meer tot uiting komt in het stedenbouwkundig plan en de Handreiking natuurinclusief bouwen die als bijlage bij de regels is opgenomen. De voorliggende ontwikkeling is daarmee in lijn met de doelstellingen van de NOVI.

#### 3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken van het kabinet die bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en

hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de NNN is bepaald dat niet het Rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

#### ***Toetsing***

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

### **3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)**

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

#### ***Toetsing***

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Bij de beantwoording van de vraag of dit een stedelijke ontwikkeling betreft moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het voorliggend plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gelet op deze jurisprudentie is

een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking<sup>1</sup> opgesteld, die als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Uit deze toets volgt dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Tevens is aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied en deze binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgevangen. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking positief heeft doorlopen.

### 3.4 Omgevingsvisie Overijssel

In de omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de Wro. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De hoofdambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn (sociale kwaliteit) met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zet de provincie Overijssel in op de sociale kwaliteit. Dit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie ligt de focus ten aanzien van sociale kwaliteit op het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

#### **Toetsing**

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel bevat een uitvoeringsmodel. Vanuit dit model wordt bepaald of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities. In het model staan de stappen *of*, *waar* en *hoe* centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar wat ontwikkeld kan worden en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief ingepast kan worden. Hierna wordt voorliggend initiatief besproken aan de hand van de of-waar-hoe-benadering.

#### Of

Of een initiatief mogelijk is, hangt af van een aantal generieke en gebiedsspecifieke beleidskeuzes die gelden. De generieke beleidskeuzes die voor de gehele provincie

---

<sup>1</sup> SAB (2022). Ladder voor duurzame verstedelijking. Holten, Enkcoterrein e.o.. Projectnummer: 210295.01. 16 september 2022.

gelden hebben betrekking op integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In algemene zin geldt dat de voorliggende ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied is voorzien, waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Uit onder meer de gemeentelijke woonvisie, het onderzoek naar woningbouwmogelijkheden op inbreidingslocaties en de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking volgt bovendien dat de voorliggende ontwikkeling voorziet in een lokale behoefte aan woningen. Op deze manier is invulling gegeven aan de generieke provinciale beleidsprincipes.

Gebiedsspecifiek geldt dat er geen provinciale beleidskeuzes op het voorliggende plangebied van toepassing zijn.

#### Waar

Overijssel onderscheidt in de Omgevingsvisie zes ontwikkelingsperspectieven: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze perspectieven geven een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities voor de provincie leidend zijn.

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie heeft uitgewezen dat het plangebied grotendeels behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus'. Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie om een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieus na te streven centraal. Om de kwaliteit van de Overijsselse dorpen te garanderen, zijn goede verbindingen nodig tussen de steden en dorpen, en met de stedelijke netwerken. Daarnaast moet de aanwezige dynamiek en lokale energie worden benut om de verscheidenheid in identiteit en kenmerken van de steden en dorpen te versterken. Dit laatste bijvoorbeeld door aan te sluiten bij de karakteristieke opbouw en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken. Hierbij kan het omliggende landschap beter bereikbaar worden gemaakt door open en zorgvuldig ingerichte stads- en dorpsranden.

In algemene zin zet de provincie in op een aantal ruimtelijke kwaliteitsambities:

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap.
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.
- Continu en beleefbaar watersysteem.

Uitgangspunt voor de voorliggende ontwikkeling is het verbinden van het dorp Holten met het omliggende landschap en in het bijzonder de Holterberg. Dit komt tot uiting in het robuuste groene raamwerk van bos, heide en vennen, dat de drager van het stedenbouwkundig plan vormt. Daarmee sluit de beoogde ontwikkeling aan bij de kenmerken en identiteit van het gebied en wordt getracht het stedelijk gebied en aangrenzende landschap op innige wijze met elkaar te verknopen. Daarmee wordt de identiteit van Holten – die onlosmakelijk verbonden is met de Holterberg – verder versterkt. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt daarnaast een aantrekkelijk en bovengemiddeld groen woongebied in het hart van Holten gerealiseerd. Bovendien wordt met de voorgenomen ontwikkeling het aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen in Holten verder uitgebreid, waarmee het stationsgebied als toeristisch overstappunt en 'toegangspoort' tot de Holterberg en Sallandse Heuvelrug wordt versterkt.

### Hoe

Ruimtelijke kwaliteit is, naast duurzaamheid en sociale kwaliteit, ook één van de rode draden binnen de beleidsambities van de provincie Overijssel bij initiatieven in de fysieke leefomgeving. De inzet op ruimtelijke kwaliteit is daarbij volgens de provincie van belang voor het vestigingsklimaat van onder andere bedrijven en bewoners. Een belangrijk instrument dat de provincie heeft opgesteld ten aanzien van het sturen op ruimtelijke kwaliteit is de Catalogus Gebiedskenmerken.

De Catalogus is opgenomen binnen de Omgevingsvisie en hierbinnen wordt een onderscheid gemaakt in vier lagen, namelijk:

- natuurlijke laag;
- laag van agrarisch cultuurlandschap;
- stedelijke laag;
- laag van de beleving.

Iedere laag kent vervolgens weer haar eigen gebiedstypen, die elk weer eigen kwaliteiten en ambities hebben. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. Het plangebied kent de volgende gebiedskenmerken:

#### *Natuurlijke laag*

Het plangebied behoort binnen de natuurlijke laag tot de gebiedskenmerken van de 'stuwwallen'. De verschillende stuwwallen in de provincie hebben zich in de loop van de tijd allemaal anders ontwikkeld. In de occupatiegeschiedenis zijn sommige stuwwallen betrekkelijk ongemoeid gelaten. Op andere kwamen grote en kleinere escomplexen tot ontwikkeling. De hoge delen werden vaak als extensieve heidevelden in gebruik genomen, later zijn grote delen ervan bebost. De provincie Overijssel heeft binnen dit gebiedstype de ambitie het eigen karakter van de stuwwallen te behouden en waar mogelijk te versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn, door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken. Binnen het voorliggende plangebied is het verbinden van Holten met de Holterberg als ontwerpprincipe geweest voor de gekozen planopzet. Door een hoogwaardig groen raamwerk van bos, heide en vennen te creëren, is getracht de kwaliteiten en kenmerken van de Holterberg door te trekken in het plangebied. Zo wordt aangesloten bij de doelstellingen en ambities vanuit de natuurlijke laag.

#### *Laag van agrarisch cultuurlandschap*

Binnen de laag van het agrarisch cultuurlandschap is het plangebied gelegen in het Essenlandschap. Binnen het essenlandschap zet de provincie Overijssel in op het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. Binnen het plangebied is het Essenlandschap niet meer als zodanig herkenbaar. De provinciale ambities en ontwikkelingsrichting voor dit cultuurlandschap zijn dan ook niet zo zeer van toepassing op het voorliggende plangebied, maar met name op het essenlandschap in het buitengebied. Dit neemt niet weg dat er binnen het voorliggende plangebied kenmerkende landschapselementen voor het

essenlandschap worden toegepast, zoals heidevelden, bosjes en onverharde paden. Deze landschapselementen vormen immers een belangrijke drager voor het robuuste landschappelijk kader, als kapstok waaraan de verschillende bouwvelden zijn opgehangen. Daarmee sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij de ambities van de provincie.

#### *Stedelijke laag*

Binnen de stedelijke laag zet de provincie in op het principe van concentratie en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Buiten de stedelijke omgeving hebben 'groene' functies prioriteit, ontwikkelingen die hier niet primair thuishoren, zoals woningbouw, worden alleen toegestaan als zij een meerwaarde opleveren voor de kwaliteit zoals landschap, cultuurhistorie, water- en natuuropgaven. Het voorliggende plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke laag en is grotendeels aangeduid als 'Bedrijventerrein'. Een deel van het plangebied is voorzien van de aanduiding 'Woonwijken 1955 – nu'. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingezet op het principe van concentratie en zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij een bestaand bedrijventerrein wordt getransformeerd naar woongebied. Daarmee is de voorliggende ontwikkeling in lijn met de provinciale ambities voor de stedelijke laag.

#### *Laag van de beleving*

De laag van de beleving verbindt het stedelijke met het landelijke en geeft belevenis, betekenis en identiteit. Vanuit de provinciale omgevingsvisie zijn er in het plangebied geen specifieke kwaliteiten aanwezig, behoudens donkerte. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting. Het behouden en waar mogelijk versterken van donkerte speelt niet alleen in het buitengebied, maar ook in bebouwd gebied. Met de voorliggende ontwikkeling wordt onder meer het Enkco fabrieksterrein getransformeerd naar wonen. Kenmerken voor bedrijfsperven is dat deze in de nachtelijke uren bovengemiddeld verlicht zijn; enerzijds vanuit veiligheidsoogpunt (inbraakpreventie), anderzijds vanwege het productieproces (24/7) en/of reclame-uitingen. Met de voorgenomen transformatie naar wonen zal er dus naar verwachting een verbetering optreden ten opzichte van de huidige situatie. De voorgenomen ontwikkeling voorziet bovendien in een robuust landschappelijk kader. Het beoogde landschapspark zal op passende wijze worden verlicht, waarbij bij voorkeur gebruik wordt gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting. De uitstraling van deze verlichting is beperkt, wat een positief effect heeft op donkerte.

Niet onbelangrijk om te vermelden, is dat met de voorgenomen ontwikkeling rondom het station ook een impuls wordt gegeven aan de toeristisch-recreatieve sector in Holten, waarmee de stationsomgeving haar positie als toeristisch overstappunt en toegangspoort tot de Holterberg en Sallandse Heuvelrug verder wordt versterkt. Daarmee levert de ontwikkeling een bijdrage aan het 'beleven' van Holten en haar omgeving. Gelet op het voorgaande is de beoogde ontwikkeling in lijn met de provinciale omgevingsvisie.

### 3.5 Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid voor wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

In de Omgevingsverordening is het provinciale belang voor concentratie en een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik vastgelegd. Dit betekent dat bestemmingsplannen uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen voorzien om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Daarbij komt dat stedelijke ontwikkelingen met een extra ruimtebeslag enkel buiten bestaand bebouwd gebied kunnen voorzien indien er in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie én dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

#### ***Toetsing***

In de provinciale omgevingsverordening is vastgelegd dat nieuwe woningen moeten voorzien in een behoefte, die is aangetoond door middel van een actueel onderzoek. De behoefte aan deze woningen moet in ieder geval in lijn zijn met de regionale en provinciale woningbouwafspraken. Uit onder meer de gemeentelijke woonvisie, het onderzoek naar woningbouwmogelijkheden op inbreidingslocaties en de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking volgt dat voorliggende ontwikkeling voorziet in een lokale behoefte, die bovendien is voorzien binnen bestaand stedelijk gebied.

### 3.6 Regionale woonagenda Twente

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

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

### ***Toetsing***

In de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 3.9) is aangegeven dat de gemeente Rijssen-Holten met de ingezette planvorming en nog te verwachten plannen tot 2030 met circa 2.000 woningen significant kan bijdragen aan de Twentse woningbouwopgave (lokale behoefte circa 1.500 en bovenlokale behoefte circa 500). In Rijssen-Holten zijn de ontwikkelingen Opbroek Oost, de herstructurering van centrum Rijssen en de herstructurering van bedrijventerrein De Kol (o.a. het Enkcoterrein) in Holten opgenomen als sleutelgebieden. Voorliggend plan sluit daarmee aan bij de ambities uit de regionale woonagenda.

## **3.7 Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030**

De gemeente Rijssen-Holten heeft ambities om op basis van ruimtelijke kwaliteit de duurzaamheid van haar gemeente op een hoger peil te brengen. Aan de basis van deze duurzaamheid staat de dagelijkse behoefte aan werk en woningen, aan de top de behoefte aan kwaliteit en trots. De Structuurvisie Rijssen-Holten is opgesplitst in een aantal thema's, met daaraan gekoppeld een aantal projectprogramma's. De thema's die van toepassing zijn op het voorliggende plangebied zijn met name de thema's/projectprogramma's 'Koppellaan' en 'Heerlijk Holten'.

### ***Koppellaan***

De spoorlijn en verkeersverbinding tussen Rijssen en Holten vormen de drager van het programma Koppellaan. Deze laan vormt het visitekaartje van de gemeente voor gebruikers van de laan en dient de ruimtelijke kenmerken van de gemeente te tonen. Kenmerkend zijn de stadsranden, stedelijke ontwikkeling in Rijssen, de Paladiovlakte tussen beide kernen en het dorpslandschap van Holten met zijn recreatieve functie. Het voorliggende plangebied (bedrijventerrein De Kol) en stationsomgeving zijn genoemd als ontwikkelpunten langs de Koppellaan. Met de beoogde transformatie van het plangebied wordt aansluiting gezocht bij de kwaliteiten van Holten en haar omgeving (de Holterberg). Het landschap van de Holterberg wordt als het ware doorgetrokken tot in de kern Holten, waarmee het toeristisch-recreatieve centrum van Holten en de Holterberg gevoelsmatig met elkaar verknoopt worden. Door toeristisch-recreatieve voorzieningen nabij het station mogelijk te maken, wordt met het voorliggende bestemmingsplan tevens een impuls gegeven aan de toeristisch-recreatieve functie van Holten voor de gemeente.

### ***Heerlijk Holten***

Holten is de toeristische kern van de gemeente. De Holterberg en het omliggende landschap zijn de toeristische trekker. De toeristisch-recreatieve voorzieningen in het dorp raken echter achterop. Doel is het centrum van Holten, de aansluitende stationsomgeving, bedrijventerrein De Kol en de Holter Enk dusdanig te herontwikkelen dat ook het dorp toeristisch weer op de kaart komt te staan. Hiervoor is het programma Heerlijk Holten ontwikkeld. Hoewel de beoogde transformatie van bedrijventerrein De Kol hoofdzakelijk toeziet op woningbouw, wordt – zoals beschreven onder het thema Koppellaan – tevens ingezet op het versterken van de toeristisch-recreatieve sector. Daarmee is de voorliggende ontwikkeling in lijn met de doelen en ambities zoals beschreven in de structuurvisie.

### ***Toetsing***

Bij het opstellen van de structuurvisie en het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van het plangebied is rekening gehouden met hetgeen beschreven is in de structuurvisie Rijssen-Holten.

## **3.8 Structuurvisie Enkcoterrein en Omgeving, Holten**

Voor de transformatie van het voorliggende plangebied is een structuurvisie opgesteld. Met deze structuurvisie heeft de gemeente een visie op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van het gebied vastgelegd, alsmede ontwerpprincipes en spelregels. De structuurvisie is vastgesteld op 21 november 2019.

De visie op hoofdlijnen beoogt het plangebied te transformeren naar het nieuwe groene hart van Holten, dat met informele wandelpaden doorkruist kan worden. De bedrijfsbebouwing maakt plaats voor een met groen dooraderd gebied, waar je kan wonen, werken en recreëren. Binnen het groene parkachtige gebied liggen verschillende bouwvelden, die omzoomd worden door het groen en worden ontsloten via de omringende wegen. Elk bouwveld kan naar eigen inzicht worden ingevuld. Aan de oostzijde van het plangebied zal het accent op wonen liggen, meer naar het westen (richting het station) kunnen functies zich mengen. Het stationsplein is ook de plek waar toeristen ontvangen worden en toeristisch-recreatieve functies en voorzieningen een plek kunnen krijgen. Vanaf het stationsplein volg je een beleevingspad naar de Holterberg of het centrum van Holten.

De auto zal het plangebied niet meer doorkruisen. Er worden geen doorgaande wegen aangelegd en alle pleinen en bouwvelden zijn vanaf de omringende wegen te bereiken.



Afbeelding 3.1: Structuurvisiekaart

### Toetsing

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor het Enkcoterrein en de omgeving heeft de voornoemde structuurvisie als vertrekpunt gediend. De daarin opgenomen ontwerpprincipes en spelregels zijn – in samenspraak met omwonenden en belangstellenden – in het stedenbouwkundig plan verder uitgediept en verfijnd. Voorliggend Chw-bestemmingsplan voorziet in de benodigde juridisch-planologische kaders om de doelstellingen vanuit de structuurvisie te kunnen realiseren.

## 3.9 Woonvisie 2021 t/m 2023

Op 27 januari 2022 is de woonvisie 2021 t/m 2023 van de gemeente Rijssen-Holten met als titel 'Lokaal maatwerk' door de gemeenteraad vastgesteld. In de woonvisie is onder meer opgenomen dat het voor de periode 2020-2025 zaak is om de nieuwbouwproductie, vooral in Rijssen te versnellen en te verhogen om daarmee

een eind te maken aan de te hoge druk op de lokale woningmarkt. Daarom is het onder meer het volgende kwantitatieve woningbouwprogramma afgesproken:

- Het bouwen van 980 woningen in Rijssen in de periode 2019 t/m 2028, waarvan 500 in de periode 2019 t/m 2023.
- Het bouwen van 300 woningen in Holten in de periode 2019 t/m 2028, waarvan 265 in de periode 2019 t/m 2023.
- Het voor de lokale behoefte realiseren van bestemmingsplancapaciteit.

#### **Toetsing**

Het Enkcoterrein e.o. is in de gemeentelijke woonvisie reeds opgenomen als ontwikkellocatie voor de periode 2023 tot en met 2033. Mede door afspraken met de provincie moet het plan in 2030 gereed zijn. Zo kan worden voorzien in de lokale behoefte van Holten en wordt voorkomen dat het woningaanbod in de gemeente te laag blijft.

### **3.10 Verkenning inbreidingslocaties Rijssen-Holten**

In de 'Verkenning Inbreidingslocaties Rijssen-Holten' heeft de gemeente Rijssen-Holten een overzicht geboden van locaties binnen bestaand stedelijk gebied die (her)ontwikkeld zouden kunnen worden, in voorbereiding zijn tot (her)ontwikkeling of in uitvoering zijn. De verkenning richt zich op de mogelijkheden om de binnenstedelijke locaties te (her)ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Uit de verkenning (d.d. 1 juli 2020) ontstaat het volgende totaalbeeld:

|                | In uitvoering | In voorbereiding | Zoeklocaties | Totaal |
|----------------|---------------|------------------|--------------|--------|
| Rijssen        | 39            | 91               | 116          | 246    |
| Holten         | 75            | 10               | 129          | 214    |
| Rijssen-Holten | 114           | 101              | 245          | 460    |

In de verkenning is het voorliggende plangebied aangemerkt als zoeklocatie, waarbij onderscheid gemaakt wordt in vier deellocaties:

- 1 Enkco: 55 woningen
- 2 De Kol (afrondding): 24 woningen
- 3 Waterloo – Vlogtman: 24 woningen
- 4 Boer Biet – 19 woningen

De 'Verkenning Inbreidingslocaties Rijssen-Holten' voorziet in het voorliggende plangebied 122 woningen. In het meest recente stedenbouwkundige plan zijn 150 woningen opgenomen. Om de nodige flexibiliteit gedurende het ontwikkeltraject te behouden, maakt het voorliggende Chw-bestemmingsplan de bouw van maximaal 155 woningen verspreid over de hiervoor genoemde deellocaties mogelijk.

#### **Toetsing**

Wanneer het totaalbeeld uit de verkenning inbreidingslocaties wordt afgezet tegen het kwantitatieve woningbouwprogramma uit de gemeentelijke woonvisie wordt geconstateerd dat de potentiële 214 woningen op inbreidingslocaties in Holten onvoldoende is om te kunnen voorzien in de kwantitatieve woonopgave van Holten op korte (265 in de periode 2019 t/m 2023) en lange termijn (300 in de periode 2019 t/m 2028). Om die

reden is het gerechtvaardigd in het voorliggende plangebied 33 woningen extra mogelijk te maken (ten opzichte van de Verkenning Inbreidingslocaties).

### 3.11 Duurzaamheidsvisie 2021-2024

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

| Pijler | Icoon | Vijf kernopgaven<br>(afkomstig uit omgevingsagenda Rijssen-Holten)                                                                                                                           | SDG's<br>(relatie met fysiek domein) |
|--------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 1      |       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Profiel MKB benutten, versterken en aanvullen</li> </ul> Circulair & Ondernemerschap                                                                  |                                      |
| 2      |       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Een duurzame woningvoorraad (kwalitatief en kwantitatief)</li> </ul> Hernieuwbare Energie & Besparing                                                 |                                      |
| 3      |       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bereikbaarheid: zorg voor goede verbinding met stedelijke regio's</li> </ul> Verkeer & Mobiliteit                                                     |                                      |
| 4      |       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vitale centra / platteland</li> <li>Vergroten leefkwaliteit: zorg voor gezond en aantrekkelijk leefklimaat</li> </ul> Toekomstbestendige leefomgeving |                                      |

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



#### Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van een duurzame en gezonde leefomgeving, zowel op gebieds- als op gebouwniveau. Dit zal op verschillende manieren in het gebied tot uiting komen. De beoogde bouwvelden (met woningen) zijn opgehangen aan een sterke landschappelijke drager. Dit landschapspark vormt het verlengstuk van de Holterberg en biedt ruimte aan onder meer heide, bloemrijk grasland, bosschages, waterberging en informele paden. Dit geeft niet alleen een impuls aan de kwaliteit en beleving van het gebied, maar draagt tegelijkertijd ook bij aan het voorkomen van hittestress. Zo ontstaat een klimaatadaptieve leefomgeving, waarbij een aantrekkelijke en voor iedereen toegankelijke groene openbare ruimte gecombineerd kan worden met een verrijking van de biodiversiteit. De openbare ruimte in het plangebied voorziet ook in sociale en recreatieve ontmoetingsplekken. Hier ontmoeten de toekomstige bewoners elkaar en is ruimte voor kinderen om te spelen. In het plangebied wordt zo veel mogelijk in de eigen energiebehoefte voorzien. Daarnaast vormt natuurinclusief bouwen de norm. Hiervoor is een afzonderlijke handreiking opgesteld met maatregelen die kunnen worden toegepast.

### 3.12 Herijking ruimtelijk Erfgoedbeleid Rijssen-Holten

De gemeenteraad heeft op 30 maart 2023 het nieuwe erfgoedbeleid vastgesteld. Het doel van de gemeente Rijssen-Holten is om voor haar ingezetenen een prettige woon- en leefomgeving te creëren en in stand te houden. De gemeentelijke ambities op het gebied van het ruimtelijk erfgoed, zowel voor wat betreft het erfgoed als de ruimtelijke kwaliteit, krijgen inhoud en waardering door het gebruik en de beleving van de woon- en leefomgeving, door jong en oud. Zo levert het ruimtelijk erfgoed een essentiële bijdrage aan de identiteit van de eigen woon- en leefomgeving.

De gemeente wil daarom het zorgvuldig behoud van de in cultuurhistorisch opzicht waardevolle gebouwen, gebieden, landschapselementen en -structuren bevorderen. Waar het kan wordt ontwikkeling mogelijk gemaakt en worden nieuwe passende functies – herbestemming – toegestaan. Inpassing van het erfgoed in nieuwe stedelijke en landschappelijke structuren wordt bevorderd. Door middel van gerichte activiteiten en communicatie wordt de beleving van erfgoed en ruimte versterkt.

In het erfgoedbeleid wordt een andere werkwijze voorgesteld ten aanzien van het aanwijzen en beschermen van panden en elementen. Ook worden er nieuwe activiteiten en accenten voor de komende jaren gezet. Meer en gedifferentieerde bescherming, vergroting van de kennis, meer digitalisering en promotie voor erfgoed en de samenwerking met onderwijs en jeugd.

#### *Bij visievorming inventarisatie naar waardevolle panden en elementen (3<sup>e</sup> divisie)*

De 3<sup>e</sup> divisie zijn de waardevolle panden en elementen. Aanwijzingen in deze divisie vormen een signaleringsfunctie. Het doel is om de eigenaar bewust te maken van het feit dat om een heel bijzonder pand gaat. Er geldt geen juridische bescherming en geen specifieke bouwregels voor deze panden, of objecten. Er bestaat dan ook geen mogelijkheden om voordelen, zoals financieren of subsidies toe te kennen aan deze eigenaren. Deze divisie speelt een rol bij het maken van een omgevingsvisie of structuurvisie. Een inventarisatie naar onder andere cultuurhistorisch waardevolle objecten gaan samen met het opstellen van deze visies.

#### Kenmerken:

- Signaleringsfunctie, stimuleren om in hogere divisie te komen.
- Inventarisaties bij opstellen omgevingsvisie, bijvoorbeeld centrumvisies.

#### *Bij omgevingsplannen / bestemmingsplannen aanwijzingen van karakteristieke panden en elementen*

De tweede divisie zijn de karakteristieke panden en elementen. Dit zijn panden / elementen die een duidelijke bijdrage leveren aan het ruimtelijke beeld van de omgeving. Bijvoorbeeld door een combinatie van architectonische kwaliteit en hun prominente plaats in de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur. Het gaat bijvoorbeeld om een historische boerderij of een bijzondere erfopzet. Om te beoordelen of een object karakteristiek is, wordt onder andere gekeken naar de verhouding van het pand tot de omgeving, de gevelindeling, de detaillering en het materiaalgebruik. Het gaat daarbij om de ruimtelijke beleving van een gebouw en de herkenbaarheid ervan. Dergelijke aangewezen karakteristieke elementen krijgen de mogelijkheden om gebruik te maken van aantrekkelijke financieringsmogelijkheden en meer

herbestemmingsmogelijkheden. Bij nieuwbouw of verbouw geldt de voorwaarde dat de karakteristieke verschijningsvorm behouden blijft. De juridische verankering van deze regels landen in het omgevingsplan / bestemmingsplan. Er zijn bouwregels die de karakteristiek beschermen, maar een instandhoudingsverplichting is er niet.

Kenmerken:

- Karakteristiek heeft tot doel behoud van de karakteristieken.
- Bij herbouw / nieuwbouw nieuwe kwaliteit of oude karakteristiek.
- Reguliere omgevingsvergunning, slopen mag na vergunning herbouw / nieuwbouw.
- Incidentele (financiële) acties vanuit gemeente.
- Inventarisaties bij opstellen omgevingsplannen.

*Bij aantreffen monumentale waarden afzonderlijke aanwijzing als gemeentelijk monument*

De 1<sup>e</sup> divisie wordt gevormd door de bestaande en de eventuele toekomstige gemeentelijke monumenten. Deze monumenten vallen onder de werking van de Erfgoedverordening. Deze panden / objecten worden juridisch beschermt met als doel instandhouding. Daarnaast hebben eigenaren de mogelijkheid om gebruik te maken van monumentensubsidies. Vanuit deze divisie is het in beginsel niet mogelijk om terug te vallen in een lagere divisie.

Kenmerken:

- Instandhoudingsverplichting, onderhoudsplicht, vergunning bij wijziging, slopen is verboden, aantekening in Het Kadaster.
- Structureel toegang tot subsidies en financiering.
- Incidentele inventarisatie rondes, op (eigen) verzoek.

**Toetsing**

Tijdens de visievorming van het Enkcoterrein zijn de erfgoedzaken geïnventariseerd. De raad heeft deze ook als zodanig vastgesteld als onderdeel van de visie. Het gaat om De Preuverije / De Waag en het oude industriepand aan de Industriestraat 7 (Universal). In het plangebied komen geen aangewezen monumenten voor. In dit Chw-bestemmingsplan zijn de De Preuverije en Universal als karakteristiek aangemerkt met de daarbij behorende beschermde bouwregels.

De Erfgoedadviesraad heeft een advies uitgebracht over behoud en invulling van het pand Industriestraat 7 in Holten, oorspronkelijk gebouwd in 1955-1956 als bedrijfsgebouw voor het toenmalige Constructiebedrijf en Machinefabriek Universal, gesticht door Herman Klein Velderman. Het is het eerste industriële gebouw op het bedrijventerrein De Kol. Het pand aan de Industriestraat 7 is om meerdere redenen een cultuurhistorisch waardevol gebouw. Het pand is het alleszins waard om behouden te worden. Voor het behoud op de lange termijn geldt als voorwaarde dat er een toereikende economische drager wordt gevonden én dat het pand de status van gemeentelijk monument heeft. De indeling van het gebouw, de kwaliteit van de bouwkundige constructie en de situering van het pand maken dat er kansen liggen om er één of meer passende functies in te huisvesten. Het volledige advies is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Met voorliggend bestemmingsplan zal het gebouw getransformeerd worden ten behoeve van wonen.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

#### **Algemeen**

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

#### **Toetsing**

Het plan voorziet in de ontwikkeling van een woningbouwontwikkeling met enkele commerciële voorzieningen op een voormalig bedrijventerrein in de kern Holten. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een gebiedstransformatie wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het totale plangebied is circa 5 hectare groot, voorziet in de bouw van maximaal 155 woningen en 1.850 m<sup>2</sup> b.v.o. ten behoeve van commerciële voorzieningen. Hiermee blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarden en kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

#### **Conclusie**

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling<sup>2</sup> uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er hoogstens een beperkt negatief effect kan optreden (soortenbescherming). De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige

---

<sup>2</sup> SAB (2023). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Enkcoterrein e.o.. Projectnummer: 210295.01. 17 mei 2023.

milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

## 4.2 Bodem

### Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

### *Toetsing*

Ten behoeve van de transformatie van het Enkcoterrein en omgeving zijn er diverse bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek bedrijfsterrein Enkco b.v. Waagweg 5 in Holten<sup>3</sup>
- Milieuhygiënisch bodemonderzoek Waagweg 5 (Enkco-terrein) te Holten<sup>4</sup>

### *Verkennend bodemonderzoek (2008)*

Op basis van het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van het fabrieksterrein van Enkco zijn enkele verontreinigingen aangetroffen. De verwachting bestaat dat er ook ter plaatse van de nog aanwezige bebouwing enkele verontreinigingen zijn. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt vervolgonderzoek aanbevolen ter plaatse van:

- het inpandige deel van de locatie; een verkennend bodemonderzoek na het verwijderen van de aanwezige bebouwing;
- de oude machinekamer: nader bodemonderzoek met betrekking tot PAK na het verwijderen van de aanwezige bebouwing;
- de olie-/waterscheider
- chemicaliënopslag: gelet op de aard van de verontreiniging wordt voorgesteld in overleg met het bevoegd gezag de noodzaak voor nader onderzoek vast te stellen.

### *Milieuhygiënisch bodemonderzoek (2017)*

In navolging van het hiervoor genoemde onderzoek is in 2017 een milieuhygiënisch bodemonderzoek inclusief verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek zijn geen asbestverdachte materialen in de bodem (opgeboorde grond/puinlagen) aangetroffen. Uit het bodemonderzoek volgt wederom dat lokaal sterk verhoogde gehalten aan koper, nikkel en zink in de bodem aanwezig zijn. Op basis van de resultaten en vergelijking met voorgaande onderzoeksgegevens wordt geconcludeerd dat deze lokaal sterk verhoogde gehalten niet eenduidig zijn te relateren aan bodemvreemde bijmengingen. In ieder geval is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (met een duidelijke verontreinigingskern).

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is met voorliggend en het voorgaande bodemonderzoek afdoende vastgesteld. Er is geen sprake van ernstige

---

<sup>3</sup> Lankelma Geotechniek Almelo b.v. (2008). Verkennend bodemonderzoek bedrijfsterrein Enkco b.v. Waagweg 5 in Holten. Referentie: 28884. 8 oktober 2008.

<sup>4</sup> Aveco de Bondt (2017). Milieuhygienisch bodemonderzoek Waagweg 5 (Enkco-terrein) te Holten. Referentie: R-EGZ-328-171926. 21 november 2017.

bodemverontreiniging, maar wel sprake van een diffuus heterogeen verontreinigde laag. Dit staat de beoogde functie (wonen) echter niet in de weg.

### **Conclusie**

Met de uitgevoerde bodemonderzoeken is op hoofdlijnen een goed beeld van de kwaliteit van de bodem en het grondwater ter plaatse van het fabrieksterrein van Enkco verkregen. Gelet op de aanbevelingen uit de reeds uitgevoerde onderzoeken is vervolgonderzoek ter plaatse van de nog aanwezige bebouwing noodzakelijk om een volledig beeld te krijgen van de huidige bodem- en grondwaterkwaliteit. Dit onderzoek kan pas plaatsvinden als de bebouwing op het Enkcoterrein gesloopt is. Om die reden is in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen aangetoond moet worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarmee wordt de onderzoekslast doorgeschoven naar het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning. Dit neemt niet weg dat een omgevingsvergunning pas wordt verleend als de kwaliteit van de bodem geschikt is (of wordt gemaakt) voor het beoogde gebruik. Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **4.3 Bedrijven en milieuzonering**

### **Algemeen**

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

### **Toetsing**

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet zowel in hinderveroorzakende (commerciële voorzieningen) als hindergevoelige functies (woningen). In een quick scan bedrijven en milieuzonering<sup>5</sup> is enerzijds bestudeerd in hoeverre sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van hindergevoelige functies en anderzijds in hoeverre hinderveroorzakende functies niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad.

#### *Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling*

De beoogde ontwikkeling maakt hoofdzakelijk woningen mogelijk. Alhoewel er met deze functie sprake is van hindergevoeligheid, is dit echter geen hinderveroorzakende functie. Naast woningen voorziet de voorgenomen ontwikkeling in 1.850 m<sup>2</sup> b.v.o. ten behoeve van commerciële voorzieningen (dienstverlening, cultuur en ontspanning en horeca) gerelateerd aan de toeristisch-recreatieve sector. Deze zijn voorzien binnen de bestemming 'Gemengd'.

Ten aanzien van hinder van beoogde functies binnen de bestemming 'Gemengd' op bestaande en geprojecteerde (toekomstige) woningen wordt in de feitelijke situatie voldaan aan de gereduceerde richtafstanden. Vervolgonderzoek wordt niet nodig geacht. Wel wordt geadviseerd bij de definitieve invulling van de bestemming 'Gemengd' rekening te houden met de bestaande woning aan de Kerkhofsweg 8.

#### *Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling*

Ten aanzien van hinder van bestaande bedrijvigheid op de beoogde ontwikkeling van woningen wordt geconcludeerd dat voor vrijwel alle omliggende functies wordt voldaan aan de gereduceerde richtafstanden (voor een gemengd gebied). De brandweerkazerne direct ten noordoosten van het plangebied vormt hierop een uitzondering. Hoewel de bestaande woning aan de Eg 14 maatgevend is, is een akoestisch onderzoek naar inrichtingslawaaï<sup>6</sup> uitgevoerd voor de aanwezige brandweerkazerne. De voornaamste conclusies worden navolgend beschreven, de volledige onderzoeksrapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen:

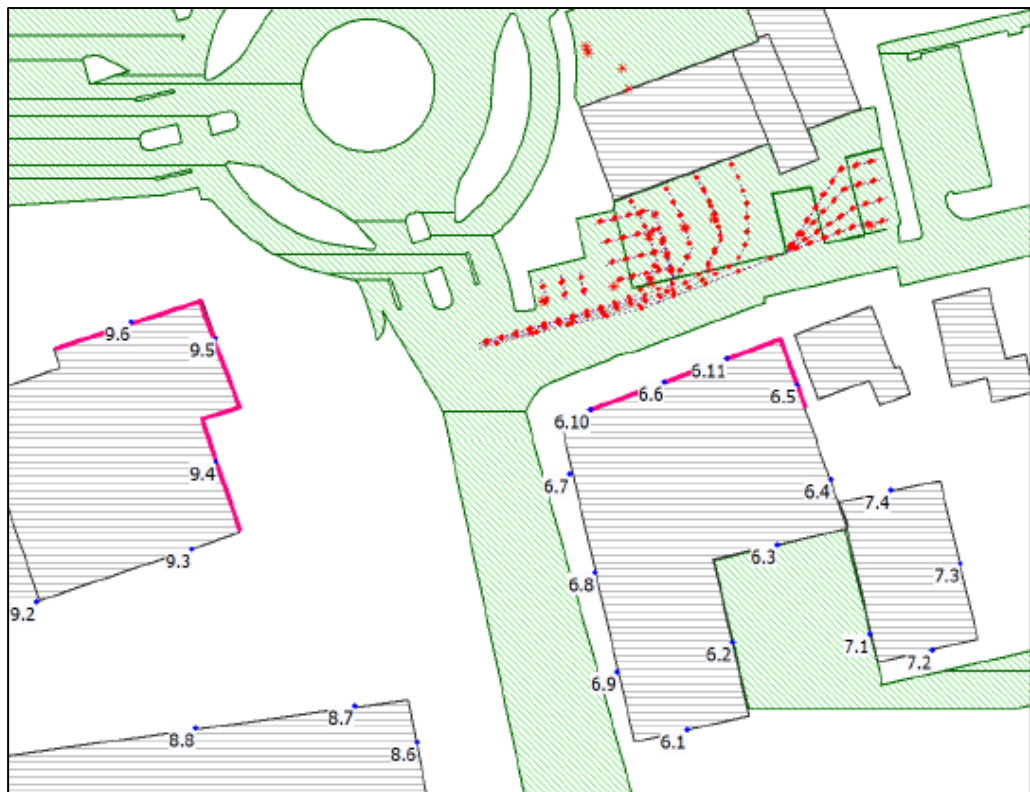
- de grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L<sub>Ar</sub>, L<sub>T</sub>) worden zowel in de dag-, avond- als nachtoperioden overschreden. Ook de richtwaarden uit stap 2 en 3 uit de VNG-publicatie en de geluidsvoorschriften uit de milieuvergunning van de brandweer worden overschreden. In alle situaties is de nachtoperioden hierbij maatgevend en hebben de overschrijdingen betrekking op de bouwvelden direct rondom de brandweerkazerne;
- de grenswaarden voor het maximale geluidsniveau vanuit het Activiteitenbesluit wordt niet overschreden. Wel is sprake van overschrijdingen van de geluidvoorschriften uit de milieuvergunning en de richtwaarden uit stap 2 en 3 uit de VNG-publicatie;
- de voorkeursgrenswaarde voor indirecte hinder wordt in de nachtoperioden op het meest nabijgelegen bouwvlak overschreden. In geval van een oefenavond is geen sprake van overschrijdingen;

---

<sup>5</sup> SAB (2022). Quick scan bedrijven en milieuzonering woningbouwontwikkeling Enckoterrein e.o.. Projectnummer: 210295.01. 27 juni 2022.

<sup>6</sup> SAB (2023). Akoestisch onderzoek industrielawaai. Enckoterrein, Holten. Projectnummer: 210295.01 16 mei 2023.

- uit maatregelenonderzoek dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk, wenselijk en/of ontoereikend zijn om de geconstateerde overschrijdingen te kunnen wegnemen. Daarom is het noodzakelijk om maatregelen bij de ontvanger te treffen. Belangrijk daarbij is dat sprake is van een goed binnenklimaat conform het Bouwbesluit 2012. Bovenop de standaard benodigde gevelwering is het in geval van een tweetal bouwvlakken nodig om aanvullende maatregelen te treffen om het binnenklimaat te kunnen garanderen. Hierbij kan gedacht worden aan serres, vliesgevels, loggia's of dove gevels. De navolgende afbeelding laat de locaties van de gevels zien waar aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Via een voorwaardelijke verplichting is het treffen van deze maatregelen juridisch-planologisch vastgelegd met als doel dat voldaan wordt aan de geluidseisen uit het Bouwbesluit 2012;
- los van het treffen van de maatregelen is het noodzakelijk om maatwerkvoorschriften te treffen voor de geconstateerde overschrijdingen. Het equivalent geluidniveau over een etmaalperiode mag hierbij ten gevolge van de brandweerkazerne 55 dB(A) bedragen. Voor piekgeluid geldt dat een verruiming tot 65 dB(A) gedurende de avond en nachtperiode volstaat.



*Geadviseerde gevels (in roze) waar aanvullende maatregelen gerealiseerd dienen te worden (bron: SAB).*

### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 4.4 Geur

### *Algemeen*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

### *Toetsing en conclusie*

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen, waardoor onderzoek naar geurhinder niet aan de orde is. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 4.5 Trilling

### *Algemeen*

Trillingen kunnen hinder geven aan personen, gebouwen en activiteiten door golfbewegingen via de bodem. Deze trillingen worden vooral veroorzaakt door weg- en railverkeer en industriële machines. De trillingen die voelbaar zijn, bestaan uit mechanische golvende bewegingen van materialen. Anders dan bij geluid vindt de overdracht niet plaats via de lucht (gasvormig medium), maar via vaste materie (bodem, vloeren, wanden en dergelijke). Trillingen nemen af naarmate de afstand tot de bron groter is.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van  $V_{max}$  van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

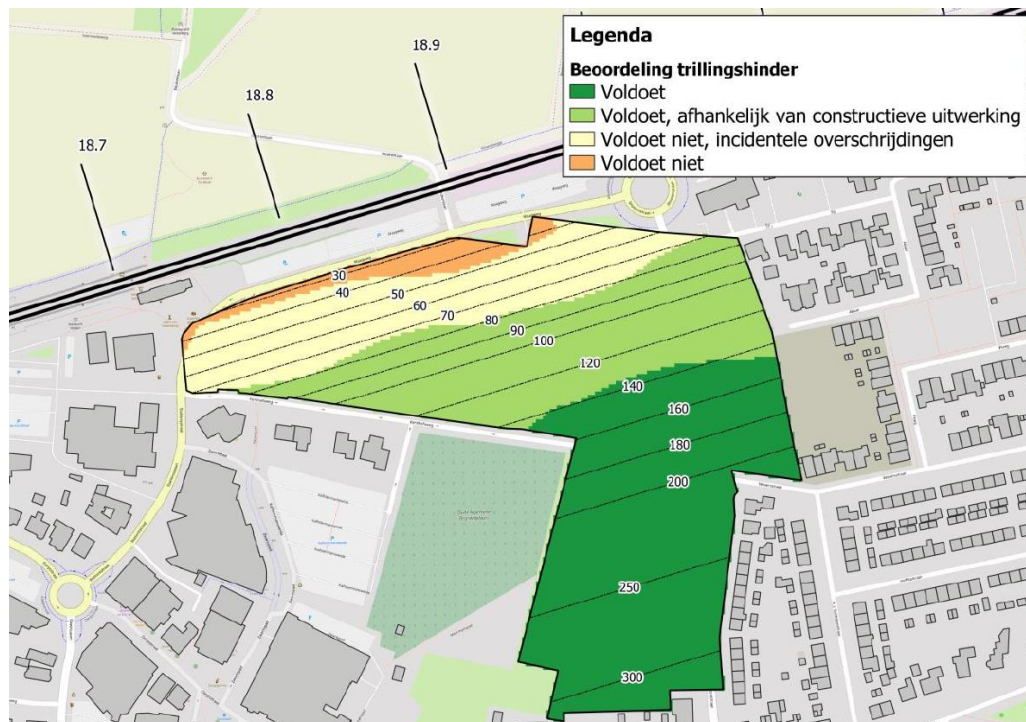
### *Toetsing*

In het kader van de voorliggende ontwikkeling en de ligging nabij de spoorlijn Deventer – Almelo is een onderzoek naar trillingshinder<sup>7</sup> uitgevoerd. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat overschrijdingen van de streefwaarden voor trillingshinder niet zijn uit te sluiten in delen van het plangebied. De overschrijdingen zijn vooral het gevolg van zware goederentreinen die met hoge snelheid (80 – 90 km/h) passeren, in combinatie met de zandige bodem waardoor de trillingen slecht uitdempen en

---

<sup>7</sup> WeBoost (2021). Enkcoterrein Holten. Trillingsonderzoek t.b.v. nieuwbouw. Referentie: WBD2021-017. 22 juni 2021.

tot op grote afstand voelbaar zijn. De hoogte van de trillingen is afhankelijk van de afstand tot het spoor, het type bebouwing en de verdere constructieve uitwerking van de plannen. Voor vrijstaande bebouwing is ter illustratie de beoordeling van de trillingen in het plangebied weergegeven in onderstaande afbeelding.



Beoordeling trillingshinder situatie grondgebonden woningen (bron: Weboost)

Ten behoeve van de verdere uitwerking van de plannen is het plangebied voor verschillende typen gebouwen en functies opgedeeld in contourgebieden volgens 4 classificaties.

|                                               | Vrijstaand | 2-onder-1-kap | Rijwoning | Appartementen | Kantoren |
|-----------------------------------------------|------------|---------------|-----------|---------------|----------|
| <b>Classificatie</b>                          |            |               |           |               |          |
| Voldoet, ongeacht constructieve uitwerking    | >140 m     | >140 m        | >140 m    | > 120 m       | > 30 m   |
| Voldoet bij goed ontwerp                      | < 140 m    | < 140 m       | < 140 m   | < 120 m       | < 30 m   |
| Voldoet niet, beperkt aantal overschrijdingen | < 80 m     | < 70 m        | < 60 m    | < 60 m        | < 20 m   |
| Voldoet niet, maatregelen nodig               | < 50 m     | < 40 m        | < 40 m    | < 30 m        | < 10 m   |

Classificatie trillinghinder (bron: WeBoost)

Uit het onderzoek blijkt dat de trillingen in delen van het plangebied niet voldoen aan het beoordelingskader, de SBR B-richtlijn. Door bij de inrichting van het plangebied en verdere constructieve uitwerking rekening te houden met trillingen, is deze zone sterk te beperken. Met het treffen van de nodige maatregelen is in het gehele plangebied te voldoen aan het beoordelingskader.

Voor delen van het plangebied is een maatregelafweging noodzakelijk. In dit rapport worden handvatten gegeven voor constructieve optimalisaties en maatregelen. Of deze constructieve optimalisaties of maatregelen doelmatig zijn, hangt af van de

verdere uitwerking van de plannen. In ieder geval bevat dit rapport de handvatten waarmee een constructeur of architect de plannen verder kan uitwerken, en waarmee de initiatiefnemer maatregelen of optimalisaties kan afwegen op doelmatigheid. Via een gebiedsaanduiding met voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat de benodigde maatregelen te zijner tijd bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getroffen moet worden.

### **Conclusie**

Met inachtneming van de conclusie uit het trillingsonderzoek en de aanbevelingen die daaruit volgen vormt het aspect trilling geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **4.6 Geluid**

### **Algemeen**

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

### **Toetsing**

Met voorliggend plan is sprake van het oprichten van nieuwe geluidgevoelige functies in de akoestische onderzoekszones van enkele wegen en de spoorlijn Deventer - Almelo. Om die reden is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï<sup>8</sup> uitgevoerd. De belangrijkste resultaten zijn navolgend beschreven.

#### *Spoorlijn Deventer – Almelo*

De maximale geluidbelasting voor de geprojecteerde bebouwing is hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï van 55 dB, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. De gemeentelijke bovengrens van 63 dB wordt echter wel overschreden.

#### *Dorpsstraat*

Als gevolg van de Dorpsstraat (50 en 30 km/uur) is de geluidsbelasting ter plaatse van het meest zuidwestelijk gelegen bouwvlak hoger dan de gemeentelijke bovengrens van 58 dB. De overschrijding komt voort uit het deel van de straat met een maximum snelheid van 30 km/uur, waardoor het aanvragen van hogere grenswaarden niet mogelijk is.

#### *Drostenstraat, Industriestraat, Waagweg*

Voor de Drostenstraat, Industriestraat en Waagweg geldt dat de geluidsbelasting op de bouwvlakken parallel aan de betreffende wegen hoger is dan de

---

<sup>8</sup> SAB (2023). Akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaaï. Projectnummer: 210295.01. 18 mei 2023.

voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de gemeentelijke bovengrens van 58 dB en maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

*Larenseweg, Stationsstraat*

De geluidsbelastingen als gevolg van de Larenseweg en Stationsstraat zijn lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er is daardoor sprake van een goede ruimtelijke ordening.

*Oranjestraat, Weverstraat, Kerkstraat, Kolweg*

De geluidsbelastingen als gevolg van de Oranjestraat, Weverstraat, Kerkstraat en Kolweg zijn hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de gemeentelijke bovengrens van 58 dB en maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

*Overige 30 km/uur wegen*

Als gevolg van de overige 30 km/uur wegen A.J. Goldsteinstraat, H.J. Wansinkstraat, Kerhofsweg en Smidsbelt wordt de gehanteerde voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Er is daardoor sprake van een goede ruimtelijke ordening.

*Maatregelenonderzoek en hogere waarden*

Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat deze niet voldoende soelaas bieden, financieel niet doelmatig zijn, stedenbouwkundig onwenselijk zijn en landschappelijk niet acceptabel zijn. Er dienen derhalve maatregelen aan de ontvanger zijde te worden getroffen.

In voorliggend plan wordt gebruik gemaakt van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis- en herstelwet door in de regels van het Chw-bestemmingsplan hogere waarden vast te stellen. Er worden hogere waarden vastgelegd voor de spoorlijn, Drostestraat, Industriestraat en Waagweg. Hiervoor zijn gebiedsaanduidingen opgenomen. Daarnaast geldt dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw binnen de geluidzone aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan de ontheffingscriteria uit de Nota hogere grenswaarden. Als deze beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden. Voor de gronden die te maken hebben met een geluidsbelasting boven de gemeentelijke bovengrens als gevolg van de Dorpsstraat geldt eveneens dat bij de bouw van een hoofdgebouw ook voldaan moet worden aan het gemeentelijk geluidbeleid.

**Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **4.7 Externe veiligheid**

**Algemeen**

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor, of door buisleidingen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimaal beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en

verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in respectievelijk het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt), "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb) en het Basisnet.

Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn drie aspecten van belang, namelijk het plasbrandaandachtsgebied (PAG), het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

### **Toetsing**

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten in de vorm van woningen. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is daarom een onderzoek naar externe veiligheid<sup>9</sup> uitgevoerd, dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

Op basis van de risicokaart is beoordeeld welke risicobronnen er in de (directe) omgeving aanwezig zijn. Uit de inventarisatie van nabije risicobronnen blijkt het volgende:

- De ontwikkellocatie bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, buisleidingen, wegtrajecten, waterwegen, luchthavens en/of windturbines;
- De ontwikkellocatie bevindt zich in het invloedsgebied van spoortraject 30 (FH) Deventer Oost – Hengelo West, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Zodoende is een volledige verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk;

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal de personendichtheid in het invloedsgebied van het spoortraject 30: Deventer Oost – Hengelo West toenemen. Het spoortraject kent in de nabijheid van de ontwikkellocatie geen plasbrandaandachtsgebied en geen PR  $10^{-6}/j$  contour. Tevens is gebleken dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Wel neemt het groepsrisico met meer dan 10% toe.

Ingevolge artikel 8 Bevt is een volledige verantwoording van het groepsrisico daarom noodzakelijk. Ook is het wenselijk het groepsrisico van de in de  $10^{-8}/j$  plaatsgebonden risicocontour liggende bebouwing zoveel mogelijk te minimaliseren. Voor de volledige verantwoording van het groepsrisico wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

---

<sup>9</sup> SAB (2023). Externe veiligheid Holten, Enkcoterrein e.o. Projectnummer 210295.01. 5 mei 2023.

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.8 Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 tweemaal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

### **Toetsing**

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van maximaal 155 nieuwe woningen in dit bestemmingsplan valt ook ruimschoots binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens niet voor commerciële functies. Voorliggend plan voorziet in maximaal 1.850 m<sup>2</sup> b.v.o. aan commerciële voorzieningen, in de vorm van horeca, cultuur en ontspanning en dienstverlening gericht op de toeristisch-recreatieve sector. Om te beoordelen of de voorgenomen ontwikkeling in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de NIBM-tool (versie 2022). Op basis van het beoogde programma is een (worst-case) inschatting van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied gemaakt<sup>10</sup>. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

|                        | Aantal               | Norm                               | Verkeersgeneratie |
|------------------------|----------------------|------------------------------------|-------------------|
| Appartementen          | 80                   | 7,5 per woning                     | 600               |
| Grondgebonden woningen | 75                   | 8,2 per woning                     | 615               |
| Dienstverlening        | 1.350 m <sup>2</sup> | 13,7 per 100 m <sup>2</sup> b.v.o. | 185               |
| Cultuur en ontspanning |                      | 0,8 per 100 m <sup>2</sup> b.v.o.  |                   |
| Horeca                 | 500 m <sup>2</sup>   | 11,0 per 100 m <sup>2</sup> b.v.o. | 55                |
| <b>Totaal</b>          |                      |                                    | <b>1.455</b>      |

Tabel 4.4: verkeersgeneratie

<sup>10</sup> Uitgaande van een ligging in het gebiedstype 'schil centrum' in een weinig stedelijk gebied.

## Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

|                                                                                                  |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                          | 2023 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                            |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                     | 1455 |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                            | 2,5% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                  |      |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                             | 1,16 |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                            | 0,24 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                 |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b> |      |

### Resultaten NIBM-tool

Uit de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van het plan kleiner is dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Bovendien verdwijnen er met de beoogde transformatie ook diverse functies uit het plangebied (waaronder het fabrieksterrein van Enkco), waardoor de verkeersgeneratie per saldo minder zal toenemen dan hiervoor beschreven en dus ook de verslechtering van de luchtkwaliteit in mindere mate zal optreden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> langs de Rijssenseweg (N350) ter hoogte van het plangebied bepaald. Hiervoor is gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool. De jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> bedraagt (voor 2020) maximaal 14,9 µg/m<sup>3</sup>, voor PM<sub>10</sub> bedraagt dit maximaal 15,1 µg/m<sup>3</sup>. In beide gevallen wordt de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> niet overschreden. De jaargemiddelde concentratie PM<sub>2,5</sub> bedraagt maximaal 8,2 µg/m<sup>3</sup> en is daarmee ruimschoots lager dan de jaargemiddelde grenswaarde van 25 µg/m<sup>3</sup>. Dit houdt in dat er ter plaatse van het plangebied geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen of stabiliseren, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

### Conclusie

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

## 4.9 Natuur

### Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden

aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

### **Toetsing**

#### *Soortenbescherming*

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn twee ecologische onderzoeken<sup>11</sup>,<sup>12</sup> uitgevoerd, waarvan de resultaten navolgend beschreven worden.

De resultaten van het ecologisch onderzoek ter plaatse van het Enkcoterrein en omgeving – het noordelijk deel van het plangebied – luiden als volgt:

- Tijdens het vleermuisonderzoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Bij het voorgenomen initiatief worden negatieve effecten op vleermuizen uitgesloten.
- Dicht begroeide perkjes en heggen binnen het onderzoeksgebied worden door de egel gebruikt als verblijfplaats. Wanneer deze perkjes worden verwijderd gaan mogelijk verblijfplaatsen van de egel verloren.
- Op verschillende locaties zijn nestplaatsen van de huismus aangetroffen. Bij het amoveren van gebouwen ten behoeve van het plan gaan deze jaarrond beschermde nestplaatsen verloren.
- In het groen en op en in gebouwen binnen het plangebied zijn diverse algemene vogels broedend aangetroffen of te verwachten, zoals scholekster, houtduif, merel, heggenmus, roodborst en witte kwikstaart. Wanneer gedurende het broedseizoen wordt gewerkt, worden nesten van deze soorten mogelijk verstoord of beschadigd.
- Het voorgenomen initiatief heeft geen effect op beschermde flora, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden zonder provinciale vrijstelling.
- Voor het verwijderen van verblijfplaatsen van de egel en nestplaatsen van de huismus is het aanvragen van een ontheffing bij bevoegd gezag (de provincie Overijssel) Wet natuurbescherming nodig. Hiervoor dient een activiteitenplan opgesteld te worden waarin duidelijk wordt welke (verwachte) functie het plangebied heeft voor de egel en huismus, welke effecten optreden en op welke wijze effecten voorkomen worden.
- Voorafgaand aan het verwijderen van geschikt leefgebied voor egel en nestplaatsen van huismus dienen alternatief leefgebied voor de egel en huismusnestkasten aanwezig te zijn.
- Door buiten het broedseizoen te werken worden verstorende of schadelijke effecten op broedende vogels of hun nesten voorkomen. Houtduif en merel kunnen zeer vroeg tot zeer laat in het jaar broeden. Daarom wordt geadviseerd om in de periode 15 november t/m 15 februari vegetatie te verwijderen, om vestiging van deze soorten te voorkomen.

---

<sup>11</sup> Ecogroen (2021). Ecologisch onderzoek Enkcoterrein, Holten. Projectcode: 21-179. 19 november 2021.

<sup>12</sup> Ecogroen (2022). Natuurtoets herontwikkeling Boerbiet, Holten. Projectcode: 22-125. 23 september 2022.

De resultaten van het ecologisch onderzoek ter plaatse van de locatie Boerbiet – het zuidelijk deel van het plangebied – luiden als volgt:

- Binnen het onderzoeksgebied zijn geen nest- of verblijfplaatsen van de huismus of vleermuizen aangetroffen. Negatieve effecten op de huismus en vleermuizen worden hiermee uitgesloten.
- In bladerhopen, rommelhoekjes en bodembedekkende planten zijn mogelijk verblijfplaatsen van de egel aanwezig. Bij het uitvoeren van de plannen gaan deze verblijfplaatsen mogelijk verloren. Wanneer (mogelijk) verblijfplaatsen van egel verloren gaan is hiervoor een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk.
- In bomen, struiken en schuren binnen het onderzoeksgebied is een broedbiotoop aanwezig voor algemene vogels als de houtduif, Turkse tortel, merel, roodborst, witte kwikstaart en de ekster. In gebruik zijnde nesten van in het wild levende vogels zijn beschermd. Bij uitvoering van de werkzaamheden in het broedseizoen van de betreffende soorten kunnen nesten worden verstoord of gaan deze verloren.

#### *Gebiedsbescherming*

In de omgeving van het plangebied zijn de Natura 2000-gebieden 'Borkeld' en 'Sallandse Heuvelrug' gelegen. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura 2000-gebieden is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie<sup>13</sup> uitgevoerd.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dan ook dat er in de aanleg- en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn dus geen significant nadelige effecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

#### *Beschermde houtopstanden*

In het plangebied zijn geen beschermde houtopstanden aanwezig. De solitaire bomen worden waar mogelijk behouden en ingepast in de ontwikkeling. Mocht toch blijken dat het verwijderen van bomen noodzakelijk is, dan zal hiervoor binnen het plangebied compensatie worden gevonden.

#### **Conclusie**

Voor het verwijderen van verblijfplaatsen van de egel en nestplaatsen van de huismus is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig. De ontheffing is reeds door de provincie verleend. Met inachtneming van het uitvoeren van de acties en het navolgen van de voorschriften uit de ontheffing vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

---

<sup>13</sup> SAB (2023). Onderzoek stikstofdepositie Holten, Enkcoterrein. Projectnummer: 210295.01. 23 augustus 2023.

## 4.10 Water

### *Rijksbeleid*

#### *Nationaal Waterprogramma 2022-2027*

Het Nationaal Waterprogramma is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO<sub>2</sub> arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk. Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

1. Klimaatadaptatie;
2. Waterveiligheid;
3. Zoetwater;
4. Grondwater;
5. Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de Rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de RijnMaasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

### *Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie*

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaatadaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

Met 'klimaatadaptief' wordt bedoeld: het klimaatrobuust en klimaatbestendig inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland. Met het nemen van klimaatrobuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

### **Provinciaal beleid**

#### *Regionaal Waterprogramma Overijssel 2022-2027*

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2022 – 2027 Provincie Overijssel is op 15 december 2021 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Overijssel.

De provincie heeft vier ambities:

1. *Watersysteem met een goede ecologische en chemische kwaliteit:* Een schoon en gezond watersysteem zijn belangrijk om een toekomstbestendig beheer te krijgen;
2. *Rekening houden met gevolgen klimaatverandering:* de provincie zet zich scherp in op samenwerking met partners om klimaatbestendig en waterrobuust te worden;
3. *Versterking ruimtelijke kwaliteit:* De investeringen in vormgeving en landschapsinpassingen worden op prijs gesteld. De provincie wil de beleefbaarheid van het watersysteem verhogen;
4. *Kosten waterbeheer :* De financiering van het waterbeheer voor de oppervlaktewateren, de aanleg en het onderhoud van keringen en de waterhuishouding in algemene zin liggen primair bij de waterschappen.

Het regionaal waterprogramma werkt door in de Omgevingsverordening. Daarin is onder andere regelgeving opgenomen voor de drinkwatervoorziening en grondwaterbeschermingsgebieden. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij deze gebieden zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

## **Beleid Waterschap**

### *Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Rijn en IJssel*

Op 21 december 2021 is het waterbeheerprogramma van waterschap (WPB) Rijn en IJssel vastgesteld en vervangt het Waterbeheerplan 2016-2021. In dit waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap Rijn en IJssel voor de periode 2022 – 2027 op welke wijze gezorgd wordt voor: een goede bescherming tegen hoog water, een goed functionerend regionaal watersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Het waterbeheerprogramma zoekt verbinding met het werk van de provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat en het Rijk. Het waterbeheer schept vaak randvoorwaarden voor gebruikers van het water, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers, zoals burgers, agrariërs en terreinbeheerders, ondernemers en (drinkwater)bedrijven, recreanten en de naburige Duitse waterbeheerders. Vanuit de omgevingsverkenning is het beleid voor de planperiode 2022-2027 beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- naar een betere balans tussen nat en droog en gebiedsgerichte aanpak: klimaat robuust gebied;
- bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water;
- afstemming van functies op de draagkracht van het systeem en een gezond watersysteem: gezonde leefomgeving;
- afvalvermindering, wendbare keten: Circulaire economie en energietransitie.

Het programma is naast in deze thema's ook in verschillende deelgebieden uitgewerkt. De kenmerken, de ontwikkelingen en de opgaven die gebiedsspecifiek zijn worden hierin weergegeven.

Het beleid is verder uitgewerkt naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap, zoals de verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

### **Waterbeleid - Gemeente Rijssen-Holten**

Het klimaat is aan het veranderen en leidt tot meer extremere buien. Het (hemel) watersysteem en de afvalwaterketen moet deze neerslag zo goed als mogelijk kunnen verwerken. Het besef groeit dat dit niet meer uitsluitend met grotere rioolbuizen op te vangen is. De gemeente Rijssen-Holten hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen de volgende uitgangspunten. Deze zijn verankerd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018/2022.

#### *Hemelwater*

Met betrekking tot de omgang met afstromend hemelwater van daken en terreinverharding ligt de verantwoordelijkheid primair bij de initiatiefnemer. Het hemelwater dat binnen het plangebied valt dient binnen de grenzen van het gebied verwerkt te worden. Voor (toekomstige) privé percelen ligt deze verantwoordelijkheid primair bij de (toekomstige) eigenaar/gebruiker. Dit is het uitgangspunt van de Waterwet.

De gemeente houdt bij de verwerking van hemelwater voorkeuren aan:

1. hemelwater wordt geborgen in de openbare ruimte;
2. er geldt de trits 'vasthouden – bergen – afvoeren';
3. onkruidbestrijding bij afgekoppelde wegen wordt uitgevoerd volgens de wettelijke voorschriften;
4. water stroomt goed af via kolken door structurele reiniging;

Pas wanneer uit onderzoek blijkt dat verwerking van hemelwater binnen het plangebied redelijkerwijs niet mogelijk is mag het hemelwater worden aangesloten op de riolering. Ook de gevolgen van overtollig grondwater of een lage grondwaterstand vallen onder de verantwoordelijkheid van de grondeigenaar. Pas als de particulier zich niet met redelijke inspanning van deze zorg kan ontdoen ligt er een taak voor de gemeente. Voor nieuwbouw en nieuwe verharding houden we dan minimaal een standstill situatie aan. Het aangekoppeld verhard oppervlak op de riolering mag zeker niet groter worden.

#### *Grondwater*

De grondeigenaar is verantwoordelijk voor de staat van zijn woning en perceel. Dit betekent dat hij zelf verantwoordelijk is voor het op eigen perceel treffen van maatregelen voor de inzameling van stedelijk afvalwater en afwatering van hemel- en grondwater. Zo is hij in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor het hemelwater wat op zijn terrein valt. Ook de gevolgen van overtollig grondwater of een lage grondwaterstand vallen onder de verantwoordelijkheid van de grondeigenaar. Pas als de particulier zich niet met redelijke inspanning van deze zorg kan ontdoen ligt er een taak voor de gemeente. De ontwikkeling mag geen negatieve invloed hebben op de grondwaterstand en op de grondwaterkwaliteit zowel binnen als buiten het plangebied

#### ***Toetsing***

De toetsing is tweeledig; in de eerste plaats is de watertoets doorlopen. De digitale watertoets wijst uit dat het plan de normale procedure dient te volgen. De ontwikkeling biedt kansen om het gebied klimaatadaptatiever in te richten: het watersysteem zo inrichten, dat het beter bestand is tegen de effecten van de verwachte klimaatverandering, zoals zwaardere buien en langere droge perioden. Bewuste keuzes dienen te worden gemaakt om risico's te beperken of accepteren. Daarnaast vormt dit voorliggende plan de aanleiding om te kijken naar een robuuste en efficiënte afvalwaterketen. De bescherming van het grondwater dient in acht te worden genomen. De aanleg van waterbergingsgebieden leidt ook tot onderhoudsplicht van het watersysteem. Het beheer en het onderhoud van het watersysteem zijn erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden of te verbeteren. Het gaat bij watergangen zowel om waterkwaliteit en -kwantiteit, als om beeldkwaliteit en waterbeleving. Het reguliere onderhoud bestaat voornamelijk uit het maaien van de water- en oevervegetatie

Naast de digitale watertoets wordt de beoogde ontwikkeling in deze waterparagraaf getoetst aan het geldende beleid. Navolgend wordt de beoogde situatie in het plangebied beschreven. Daarna wordt besproken hoe het plan omgaat met de waterveiligheid, oppervlaktewater, hemelwater, grondwater en waterkwaliteit. Vervolgens wordt de riolering besproken, en wordt ingegaan op klimaatadaptatie binnen het plan.

### Beoogde situatie

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 5 hectare. In de huidige situatie is het gebied voor circa 25% onbebouwd. De noord- en westzijde zijn overwegend verhard. Het zuidelijke gedeelte bestaat vooral uit een grasland. In onderstaande tabel zijn de huidige en beoogde verhardingsoppervlakte van het plangebied weergegeven.

|                           | Huidig m <sup>2</sup> | Toekomstig <sup>14</sup> m <sup>2</sup> |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|
| <b>Dakvlakken</b>         | Circa 14.346          | Circa 10.870                            |
| <b>Overige verharding</b> | Circa 23.640          | Circa 15.000                            |
| <b>Onverhard terrein</b>  | Circa 13.720          | Circa 25.000                            |
| <b>Totale verharding</b>  | Circa 50.000          | Circa 50.000                            |

*Huidige en beoogde verdeling verhard oppervlakte.*

De beoogde ontwikkeling verkleint de verharding in de waaier van 50%, oftewel 1,5 keer minder verhard oppervlak. Dit biedt kansen het watersysteem beter en klimaatbestendiger aan te gaan leggen.

### Locatiespecifieke eigenschappen

Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland (ahn), bevindt het maaiveld zich op een hoogte tussen circa 19,96 m + NAP en 21,19 m + NAP. Het plangebied kent een relatieve grote oppervlakte, waardoor dit hoogteverschil weinig waarneembaar is.

Gebruik makend van de data van de Geologische Dienst Nederland (onderdeel van TNO) blijkt dat de dichtstbijzijnde relevante waterpeilput op circa 635 m afstand ligt. Uit gegevens van deze put blijkt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op basis van omliggende historische waarden op zijn hoogst 11,87 m en gemiddeld 12,36 m beneden maaiveld ligt.

| Grondwater-peilput (+/- afstand tot projectgebied) | Meetperiode           | Grondwaterstand (min./gem./max. m + NAP) | Maaiveld (in m + NAP) | Afstand gem. en max. grondwaterstand tot maaiveld |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|
| B28C0249 (+/- 580 m)                               | 31-12-11 tot 31-12-19 | 11,93 – 12,42 – 12,85                    | 24,29                 | 11,87 m en 12,36 m                                |

*Grondwaterstand*

Historische gegevens wijzen uit dat de grondwaterstand over de periode 2012-2020 gemiddeld met circa 50 cm is gedaald. De grondwaterstand zakt dus dieper weg.

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. Het eerste bodemonderzoek van 2008<sup>15</sup> is relevant om het bodemprofiel te omschrijven. Boringen werden toen ter plaatse van het fabrieksterrein gezet (noordzijde van het plangebied). Hieruit blijkt dat in de bodem van het plangebied vooral bestaat uit zand (zand matig grof/zeer fijn). Dit bodemtype kent een goede infiltratiecapaciteit. De gegevens van het boringsnummer 115 (de diepste boring) zijn weergegeven in tabel 4. Hieruit wordt

<sup>14</sup> Op basis van het stedenbouwkundige plan d.d. februari 2022.

<sup>15</sup> Verkennend bodemonderzoek (2008) bedrijfsterrein Enkco B.V Waagweg 5 in Holten Opdrachtnummer:28884. 8 oktober 2008.

geconcludeerd dat de infiltratiecapaciteit van het gebied overwegend goed is (behalve de eerste laag van beton, deze wordt verwijderd). Dit betekent dat het gebied beter bestand is tegen natte periodes, maar wat minder tegen droogte.

| Identificatie boormonster | Diepte (m t.o.v. maaiveld) | Lithologie                          | Doorlatendheid per dag (k-waarde) |
|---------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| n°115                     | 0 – 0,14                   | Beton                               | Slecht                            |
|                           | 0,14-1,00                  | Zand zeer fijn                      | Goed                              |
|                           | 1,00 – 1,40                | Zand, matig grof                    | Goed                              |
|                           | 1,40 – 2,50                | Zand, matig grof, zwak grindhoudend | Goed                              |
|                           | 2,50 – 2,80                | Leem, matig zandig                  | Slecht                            |
|                           | 2,80 – 3,30                | Zand, matig fijn                    | Goed                              |
|                           | 3,30 – 3,50                | Zand, matig grof                    | Goed                              |

#### *Bodemprofiel*

#### *Waterveiligheid*

Als gevolg van de klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe. In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn echter geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een dijkkringgebied. Op basis van de risicokaart blijkt dat de kans op overstroming van het plangebied zeer gering is. Zelfs bij een dijkdoorbraak zal het plangebied niet onder water lopen.

#### *Oppervlaktewater*

Uit de legger van het Waterschap blijkt dat er geen watergangen in (de directe omgeving van) het plangebied gelegen zijn. Ook zijn er geen watergangen in eigendom van de gemeente aanwezig in en rond het plangebied. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

#### *Hemelwater*

Na de realisatie van de beoogde ontwikkeling bedraagt de totale verharde oppervlakte circa 26.000 m<sup>2</sup>. Het betreft bijna 11.000 m<sup>2</sup> aan daken en 15.000 m<sup>2</sup> aan (half)verhard terrein. Het regenwater dient in de bodem te worden geïnfiltreerd. In bebouwd gebied is een regenbui T=100+10% maatgevend voor de dimensionering van de waterhuishoudkundige voorzieningen. Hierbij mag het waterpeil vanuit het oppervlaktewater tot aan straatpeil stijgen, waarbij geen waterschade aan bouwwerken, hoofdinfrastructuur en spoorwegen mag ontstaan. De gebruikte bui voor het bepalen van de compensatie heeft een herhalingsstijd van 1 keer per 100 jaar, met 10% toeslag voor klimaatverandering. De landelijke afvoer vanaf onverhard gebied waar bij de berekening voor het bepalen van de compensatie wordt uitgegaan, is 20,8 l/s/ha. De maatgevende buiduur is afhankelijk van de landelijke afvoer (berekend via de regenduurlijn). Met de regenduurlijn is bepaald hoe lang het duurt tot de hoeveelheid water in de bergingsvoorziening weer afneemt (op dat moment is de maximale capaciteit van de waterberging nodig). Bij een gebeurtenis van T100+10% en een landelijke afvoer

van 20,8 l/s/ha is de maatgevende buiduur 48 uur. De totale neerslaghoeveelheid bij de maatgevende buiduur van de bui is 111 mm. De toegestane afvoer vanaf het toegenomen verhard gebied naar het oppervlaktewater bij de maatgevende bui van  $T=100+10\%$  is 1,6 l/s/ha. Dit is 28 mm bij de maatgevende buiduur van 48 uur. Dit komt neer op 80 mm waterberging voor het gebied dat toegenomen is in verhard oppervlak.

Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het verharde oppervlakte af. Er zijn echter maatregelen genomen om het water goed te kunnen bergen in het plangebied. Centraal in het plangebied wordt een aangesloten en hoogwaardige openbare ruimte gerealiseerd met wadi's en begroeiing. Daarnaast worden de parkeerterreinen uitgevoerd in halfverharding om de waterinfiltratie ter plaatse te bevorderen.

#### *Grondwater*

Om grondwateroverlast te voorkomen stelt het waterschap als eis dat de bodem van de voorziening boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt. Dit wordt ook wel de ontwateringsdiepte genoemd; het verschil in hoogte tussen het maaiveld en de maximaal optredende grondwaterstand. Gezien de hiervoor beschreven grondwaterstand zal de ontwatering ten aanzien van het bouwpeil in de toekomstige situatie goed zijn. Toch wordt - met het oog op een veranderend klimaat - geadviseerd om kruipruimteloos te bouwen waar mogelijk. Verder wordt geadviseerd het bouwpeil 0,2 m hoger te leggen dan het peil van de aangrenzende weg. Zo staat water bij wateropstraat niet direct wateroverlast.

#### *Waterkwaliteit*

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen functies mogelijk gemaakt die een bedreiging vormen voor de grondwaterkwaliteit. Er worden niet-uitlogbare bouwmaterialen gebruikt, om te voorkomen dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die het hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

#### *Riolering*

Bij de nieuwbouw wordt hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd. Het afvalwater zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. Hemelwater wordt daarmee bij de verdere planuitwerking in beschouwing genomen zodat het duurzaam wordt verwerkt. Daarmee zal de ontwikkeling hydrologisch neutraal zijn. Het hemelwater wordt geborgd op eigen terrein en/of afgewenteld op de wadi's in de openbare ruimte.

Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk wijzigen. De aansluiting op het riool wordt in verdere planvorming met de gemeente afgestemd.

### *Beheer en onderhoud*

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente tot aan het overnamepunt dat in beheer is van het waterschap. Het Waterschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het overnamepunt tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering en de infiltratiekratten moeten bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

### *Klimaatadaptatie*

Eén van de effecten van klimaatverandering is dat er vaker langere periodes zijn van droog en warm weer, alsmede nattere periodes met hevige regenval. Om deze reden is het wenselijk om tijdens droge dan wel natter periodes water vast te kunnen houden in de openbare ruimte. Met de beoogde ontwikkeling wordt hier optimaal op ingespeeld door de aanleg van wadi's in het landschapspark. In het landschapspark zijn er veel mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater. Bovendien dragen met name de beoogde loofbomen, bosschages, heidevelden en grassen bij aan het voorkomen van hittestress in het plangebied. Daarnaast worden enkele bouwblokken voorzien van toegankelijke, aantrekkelijke, groen(blauw)e daken en verticaal groen op balkons. Deze daken helpen tegen extreme weersomstandigheden, hebben een isolerende werking en dragen bij aan het verkoelen van de gebouwde omgeving. Enkele van deze maatregelen zijn verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

Ten slotte wordt aanbevolen om zo klimaatadaptief mogelijk te bouwen, en zo mogelijke toekomstige schade te mitigeren: een verhoogd vloerpeil t.o.v. de weg; kruipruimteloos bouwen; een zo groen mogelijk (onverhard) plangebied.

### *Waterhuishoudkundig plan*

Voor de ontwikkeling is tevens een waterhuishoudkundig plan<sup>16</sup> opgesteld. Dit plan laat de hoofdprincipes zien hoe omgegaan wordt met het afval- en hemelwater. Afvalwater wordt waar mogelijk afgevoerd via het bestaande gemengde rioleringssysteem. Het hemelwater wordt in principe bovengronds afgevoerd. Vanwege bestaande woningen en de hoogteligging wordt bij de Dorpsstraat, Kolweg en Kerkhofsweg een IT-riolering aangelegd. Verder worden diverse wadi's met een slok-op constructie aangelegd en IT-riolering met kratten. Op deze manier wordt de waterhuishouding in het plangebied op hoofdlijnen vormgegeven.

### **Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. De waterparagraaf wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan het waterschap.

---

<sup>16</sup> Syntraal (2023). WHP Encko-terrein Holten. Projectnummer: 1322666. 16 februari 2023.

## 4.11 Archeologie

### *Algemeen*

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

### *Toetsing*

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek<sup>17</sup> verricht. De belangrijkste bevindingen zijn navolgend beschreven. Volledigheidshalve dient vermeld te worden dat het voorliggende plangebied groter is dan het plangebied zoals beschreven in het onderzoek. Met name aan de zuidwest- en oostzijde is het plangebied verruimd ten opzichte van de onderzoekslocatie. Daarom is een aanvullend bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek<sup>18</sup> uitgevoerd. De resultaten van dit aanvullende onderzoek worden verderop in deze paragraaf beschreven, het volledige onderzoeksrapport is in de bijlagen opgenomen.

### *Archeologisch bureauonderzoek*

Geomorfologisch ligt het plangebied in een overgangszone van stuwwal naar hellingafspoelingen. De natuurlijke ondergrond bestaat uit grof, grindhoudend zand (geërodeerde afzettingen). Plaatselijk kan ook dekzand voorkomen. In de top van de natuurlijke ondergrond is bodemvorming te verwachten: op basis van de relatieve hoogte is een haarpodzolbodem te verwachten. Bodemkundig ligt het terrein in een zone met hoge zwarte enkeerdgronden. Nabij het plangebied is onder het plaggendeek van deze enkeerdgrond een oudere cultuurlaag van ongeveer 40 cm dik aangetroffen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn nederzettingsresten bekend uit het Laat-Neolithicum, midden-Bronstijd en IJzertijd – Romeinse tijd – Vroege en Late Middeleeuwen. Kaartmateriaal vanaf 1935 tot heden toont aan dat het plangebied in toenemende mate grotendeels intensief bebouwd is geweest. Onder die bebouwing is zeer waarschijnlijk sprake van een diep verstoord bodem. Bij een eerdere archeologische inventarisatie is ervan uitgegaan dat onder deze bebouwing geen archeologische resten meer aanwezig zijn. De bebouwingskaart ondersteunt deze aanname.

Voor wat betreft terreinen met een mogelijk verstoord/onverstoord bodemprofiel zijn er echter afwijkingen ten opzichte van deze eerdere studie. Op basis van het bureauonderzoek wordt geadviseerd op een aantal kansrijke gebieden – gebieden waar de

---

<sup>17</sup> Laagland Archeologie (2023). Archeologisch bureauonderzoek Waagweg/Stationsstraat/Kerkhofsweg/Industriestraat, Holten, gemeente Rijssen-Holten. ISSN: 2468-4759. Maart 2023.

<sup>18</sup> Laagland Archeologie (2023). Aanvullend bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek – verkennende fase; Enkcoterein, Holten, gemeente Rijssen-Holten. ISSN 2468-4759. Juli 2023.

kans op een relatief intact bodemprofiel groot is – verkennende boringen te zetten met als doel het verwachtingsmodel te toetsen en zo nodig aan te vullen. Indien in deze kansrijke zones sprake is van een redelijk intact bodemprofiel, wordt geadviseerd ook elders in het plangebied een aantal grondboringen te zetten op voor booronderzoek toegankelijke locaties. Het ligt voor de hand om bij het plaatsen van verkennende boringen in het plangebied ook direct de gronden te betrekken die niet zijn meegenomen in het bureauonderzoek. Zo ontstaat een volledig beeld van de archeologische verwachtingswaarde in het plangebied.

#### *Aanvullend bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek*

Uit het aanvullende onderzoek volgt dat een klein deel van het plangebied in de historische kern van Holten ligt. Hier zijn bebouwingsresten vanaf in ieder geval circa 1000 na Chr. te verwachten. Langs de Kolweg is bebouwing ontstaan na 1787. In het onderzoeksgebied kunnen resten uit de periode Laat-Neolithicum – Late Middeleeuwen verwacht worden en langs de zuidrand ook resten uit de Nieuwe Tijd.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat in de meeste boringen een intact plaggendek aanwezig is. Daaronder ligt een aangeploegde C-horizont, gevolgd door een intacte C-horizont. Het oorspronkelijke woonniveau is vermoedelijk deels verdwenen, maar de kans dat nog ondiepe en diepe grondsporen resteren is aanzienlijk. Het verwachtingsmodel kan daarom gehandhaafd blijven. Indien hier bodemversturende werkzaamheden plaatsvinden, is archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek van toepassing.

#### *Archeologische dubbelbestemming*

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en inventariserend booronderzoek blijkt dat in een deel van het plangebied nog een intact bodemprofiel aanwezig is en er dus mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn die bedreigd kunnen worden door de voorgenomen bodemingrepen. Omdat de exacte bodemingrepen nog niet bekend zijn, is het gehele plangebied voorzien van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Middelhoge archeologische verwachting'. Daarmee zijn eventuele archeologische waarden in de bodem beschermd. Voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde wordt een onderzoekseis geadviseerd wanneer bodemingrepen groter zijn dan 250 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 50 cm –mv.

Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet. In dit geval dient contact opgenomen te worden met de gemeente Rijssen-Holten.

#### **Conclusie**

Met het hanteren van de archeologische dubbelbestemming zijn eventueel aanwezige waarden in het plangebied in voldoende mate beschermd en vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 4.12 Cultuurhistorie

### **Algemeen**

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

### **Toetsing**

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden van het gebied. Er bevinden zich in het plangebied, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, geen Rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In de directe omgeving van het plangebied zijn wel diverse Rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig. De ontwikkeling heeft echter geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarden van deze monumenten.

In het plangebied is evenwel geen bebouwing aanwezig die is te kwalificeren als industrieel erfgoed. Dit neemt niet weg dat de mogelijkheden worden verkend om het Vlogtman gebouw op enige wijze te behouden of de historie van het pand op alternatieve wijze zichtbaar te maken. De sloop van dit gebouw is echter niet uitgesloten. Voor dit gebouw is advies ingewonnen bij de Erfgoed Adviesraad Rijssen-Holten<sup>19</sup>, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Tot slot vertegenwoordigt het pand aan de Waagweg 3 een beeldbepalende waarde voor de stationsomgeving. Om deze reden is dit pand voorzien van de bouwaanduiding 'karakteristiek', waarmee het behoud van dit gebouw voldoende is gewaarborgd.

### **Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden in de omgeving. Het aspect cultuurhistorie vormt zodoende geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 4.13 Verkeer en parkeren

### **Verkeer**

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW<sup>20</sup> kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die per etmaal van en naar het plangebied rijdt.

Aan de hand van de omgevingsadressendichtheid (CBS, 2020) wordt de stedelijkheidsgraad van een gemeente vastgesteld. De gemeente Rijssen-Holten wordt geclassificeerd als 'matig stedelijk'. Onderhavige locatie wordt beschouwd als 'rest bebouwde kom'. Onderstaande tabel geeft de verkeersgeneratie weer van de beoogde

---

<sup>19</sup> Erfgoed Adviesraad Rijssen-Holten (2019). Advies. 11 februari 2019.

<sup>20</sup> CROW, publicatie 381, van parkeerkencijfers naar parkeernomen.

nieuwbouw waarbij de verkeersgeneratie naar boven is afgerond. Zo wordt de worst-case situatie berekend.

|                        | Aantal               | Norm                               | Verkeersgeneratie |
|------------------------|----------------------|------------------------------------|-------------------|
| Appartementen          | 80                   | 7,5 per woning                     | 600               |
| Grondgebonden woningen | 75                   | 8,2 per woning                     | 615               |
| Dienstverlening        | 1.350 m <sup>2</sup> | 13,7 per 100 m <sup>2</sup> b.v.o. | 185               |
| Cultuur en ontspanning |                      | 0,8 per 100 m <sup>2</sup> b.v.o.  |                   |
| Horeca                 | 500 m <sup>2</sup>   | 11,0 per 100 m <sup>2</sup> b.v.o. | 55                |
| <b>Totaal</b>          |                      |                                    | <b>1.455</b>      |

*Verkeersgeneratie*

Zoals blijkt uit de voorgaande tabel leidt de voorgenomen ontwikkeling tot een verkeersgeneratie van 1.455 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag. In de praktijk zal echter sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied ten opzichte van de bestaande (planologische) situatie. Alleen al het bedrijfsterrein van de (voormalige) Enkcofabriek - met een oppervlakte van 19.000 m<sup>2</sup> - leidt tot een verkeersgeneratie van circa 1.900 verkeersbewegingen<sup>21</sup> op een gemiddelde weekdag, waarvan een significant deel vrachtverkeer betreft.

#### *Ontsluiting*

Het plangebied wordt in oostelijke richting ontsloten via enerzijds de route Waagweg – Drostenstraat en anderzijds de route Industriestraat – H.J. Wansinkstraat – Oranje-straat in de richting van de N350. In westelijke richting wordt het plangebied ontsloten via de route Kolweg/Stationsstraat - Dorpsstraat – Deventerweg in de richting van de N332. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt tussen de Industriestraat en het Meermanspad ook een ontsluitingsroute gerealiseerd.

#### **Parkeren**

De gemeente Rijssen-Holten heeft voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van de 'Nota parkeernormen gemeente Rijssen-Holten'. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met deze nota en wordt door middel van parkeren op eigen terrein en parkeren in de openbare ruimte voorzien in de benodigde parkeergelegenheid. Daarbij zijn meerdere varianten en mogelijkheden beschouwd. Het exacte aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van het definitieve programma (aantal en type woningen) en wordt gedurende de verdere planvorming verder uitgedetailleerd. Uitgangspunt is dat parkeren zoveel mogelijk aan de randen van het plangebied plaatsvindt en waar mogelijk (half) verdiept, zodat auto's zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken en er meer ruimte is voor groen.

Het gemeentelijk parkeerbeleid is in de regels van dit bestemmingsplan verankerd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid, waarbij getoetst wordt aan de gemeentelijke parkeernormen. Op deze wijze is te allen tijde gewaarborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Voor vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen is bovendien een instandhoudingsverplichting van minimaal 2

<sup>21</sup> Voor arbeidsintensieve/bezoekersextenieve bedrijven geldt een kencijfer van 10,0 mvt/etmaal per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak.

parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor hoekwoningen geldt een instandhoudingsverplichting van minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

**Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5 Het plan

Gelet op de grote druk op de woningmarkt in Rijssen-Holten is door de gemeente onderzocht op welke locaties in Holten nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden, bij voorkeur binnen bestaande stedelijk gebied. Het Enkcoterrein, alsmede de directe omgeving (bedrijventerrein De Kol), is daarbij naar voren gekomen als voornaamste inbreidingslocatie. In 2018 heeft de gemeente het Enkcoterrein aangekocht vanuit de gedachte het fabrieksterrein te transformeren naar een aantrekkelijk woongebied.

### **Structuurvisie**

Voor de transformatie van Enkcoterrein is in 2019 een structuurvisie voor het gebied opgesteld. Deze visie geeft de gewenste ontwikkelingsrichting voor het Enkcoterrein en omgeving weer. Het is geen vastomlijnd plan, maar schetst de hoofdlijnen van de gewenste stedenbouwkundige en landschappelijke contouren, ontsluitingsstructuren en functies die passend zijn op deze locatie. De hoofdlijnen zijn uitgewerkt naar uitgangspunten en spelregels die richtinggevend zijn voor de verdere uitwerking naar een stedenbouwkundig plan.

In de structuurvisie wordt ingezet op de transformatie van het gebied naar het nieuwe groene hart van Holten. Het voormalige bedrijventerrein maakt plaats voor een met groen dooraderd gebied, waar je kan wonen, werken en recreëren. Binnen het groene parkachtige gebied liggen verschillende bouwvelden, die omzoomd worden door het groen en worden ontsloten via de omringende wegen. Elk bouwveld kan naar eigen inzicht worden ingevuld. Aan de oostzijde van het plangebied zal het accent op wonen liggen, meer naar het westen (richting het station) kunnen functies zich mengen. Het stationsplein is ook de plek waar toeristen ontvangen worden en toeristisch-recreatieve functies en voorzieningen een plek kunnen krijgen.

### **Stedenbouwkundig plan**

Na de vaststelling van de structuurvisie in november 2019 is de beoogde ontwikkeling door middel van een uitgebreid participatietraject verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan dat aan dit Chw-bestemmingsplan ten grondslag ligt.

Op basis van de uitgangspunten en spelregels uit de structuurvisie en de resultaten uit het participatietraject is een stedenbouwkundig plan vormgegeven. Het plan voorziet in een 'stevige' groene, openbare ruimte, waarbinnen verschillende bouwvelden zijn gedefinieerd. Binnen deze bouwvelden kan op een flexibele wijze vorm worden gegeven aan een programma. De essentie van het ontwerp is gebaseerd op drie leidende ontwerpprincipes:

- 1 Het eerste leidende ontwerpprincipe is het verbinden van de Holterberg met Holten. Een van de meest essentiële elementen in het stedenbouwkundig ontwerp is de groene verbinding met de Holterberg en de eenheid van deze groene openbare ruimte. Dit vormt de belangrijkste drager van het plan inclusief de groene entree van Holten rondom de noordzijde van het plangebied en het stationsgebied.
- 2 Het tweede leidende ontwerpprincipe is het creëren van een gevarieerd en hoogwaardig groen raamwerk van bos, heide en vennen. Dit is de vertaling van de groene verbinding met de Holterberg in het stedenbouwkundig plan. Er ontstaat een stevig, groen raamwerk waar diverse functies op worden afgespiegeld.

- 3 Het derde en laatste leidende ontwerpprincipes is het realiseren van duurzame, natuurinclusieve bouwblokken in het groen voor verschillende doelgroepen. Hierbij wordt een gevarieerd aanbod van woonvormen gerealiseerd voor onder andere starters en ouderen. In het stedenbouwkundig plan ligt de prioriteit op de functie 'wonen', maar ook andere functies krijgen een plek. Op de volgende pagina is te zien hoe de leidende principes zijn vertaald naar het voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan.



*Leidende principes; (1) het verbinden van de Holterberg met Holten, (2) het creëren van een gevarieerd en hoogwaardig groen raamwerk van bos, heide en vennen en (3) het realiseren van duurzame, natuurinclusieve bouwblokken voor verschillende doelgroepen.*

De voornoemde ontwerpprincipes hebben geresulteerd in een stedenbouwkundig plan, waarbij de Holterberg als aaneengesloten 'groene loper' wordt doorgetrokken over het spoor en verbonden wordt met het centrum van Holten. Dit vormt de basis voor het groene raamwerk in het stedenbouwkundig plan. Voor de invulling van dit groene raamwerk dient de Holterberg als inspiratiebron. De groene loper vormt een relatief open gebied met heide en grasvegetaties en enkele solitaire bomen. Hierin wordt gespeeld met hoogteverschillen, zodat er enerzijds laagtes ontstaan waar water kan worden geborgen in tijden van extreme neerslag, en anderzijds hoogtes ontstaan wat leidt tot interessante overgangszones voor de biodiversiteit. Hierbij dient goed rekening te worden gehouden met het bestaande hoogteverschil. De groene loper, die de as vormt van het groene raamwerk, waaiert uit langs de randen van het plangebied naar de zogenoemde 'flanken'. Deze flanken bestaan uit meer besloten zones die worden getypeerd door opgaande beplanting met bosschages en heesters. Ook de begraafplaats gaat samen met de 'groene loper' en de 'flanken' op in het groene raamwerk.

Het groene raamwerk biedt ruimte voor een aantal bouwblokken die gecamoufleerd door het groen op zichzelf komen te staan. Hierdoor is het mogelijk om een gevarieerd aanbod van woonvormen te realiseren voor diverse doelgroepen. Er is een mix gezocht van onder meer klein- en grootschalige appartementencomplexen, hofwoningen, rijwoningen, levensloopbestendige woningen en de omvorming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals het Waterloo Vlogtman gebouw. Voor de bouwblokken geldt dat er zo duurzaam en natuurinclusief mogelijk gebouwd wordt. Ook het parkeren vindt zoveel mogelijk plaats aan de randen van het plangebied of eventueel (half)verdiept onder de bouwblokken. Hierdoor staan de auto's grotendeels uit het zicht. In het volgende hoofdstuk wordt het ontwerp nader toegelicht aan de hand van een aantal thema's



Stedenbouwkundig plan (bron: Land-id)

## Programma

### Woningen

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om maximaal 155 woningen te realiseren, bestaande uit circa 80 tot (maximaal) 85 gestapelde woningen en circa 70 tot (maximaal) 75 grondgebonden woningen. Van de 155 woningen wordt minimaal 20% gerealiseerd als sociale huurwoning, minimaal 20% als sociale koopwoning en minimaal 5% als geliberaliseerde woning voor middenhuur. Zo kunnen verschillende doelgroepen met diverse portemonnees straks een passende woning in Holten vinden. Vanuit het stedenbouwkundig plan wordt het navolgende indicatieve programma gehanteerd.

| Type woning                        | Aantal     |
|------------------------------------|------------|
| Appartementen < 100 m <sup>2</sup> | 77         |
| Appartementen > 100 m <sup>2</sup> | 24         |
| Vrijstaand                         | 4          |
| Twee-onder-één-kap                 | 18         |
| Rijwoningen                        | 32         |
| <b>Totaal</b>                      | <b>155</b> |

Woningbouwprogramma

### Flexwonen

Samen met woningcorporatie De Goede Woning heeft de gemeente de mogelijkheid voor flexibel wonen op het braakliggende terrein aan de Industriestraat (ten noorden van de Weverstraat) in Holten onderzocht. Het plan is om op deze plek 21 flexwoningen neer te zetten. 5 van deze woningen zijn bedoeld voor starters, 7 voor standaard

woningzoekenden en in 3 tot 4 woningen komen statushouders te wonen. De andere woningen zijn bedoeld voor mensen die met spoed onderdak nodig hebben. Denk bijvoorbeeld aan mensen die net gescheiden zijn. Het plan is dat de woningen 15 jaar op deze plek blijven staan. Na deze periode kan De Goede Woning de huizen verplaatsen of een verlenging aanvragen voor deze plek. In dit plan zijn de flexwoningen voorzien van een voorlopige bestemming. Na de periode van 15 jaar wordt de locatie ingevuld met permanente grondgebonden woningen en geldt ook deze bestemming ter plaatse.

#### *Commerciële voorzieningen*

Naast woningen worden er in de stationsomgeving ruimte voor commerciële voorzieningen beoogd. In totaal gaat het om 1.850 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak ten behoeve van horeca, voorzieningen gericht op cultuur en ontspanning en dienstverlenende bedrijven op het gebied van toerisme en recreatie (o.a. fietsverhuur). Het brutovloeroppervlak ten behoeve van horeca is in dit bestemmingsplan gemaximeerd op 500 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak.

| Functies               | Maximum brutovloeroppervlak |                      |
|------------------------|-----------------------------|----------------------|
|                        | Per functie                 | Totaal               |
| Horeca                 | 500 m <sup>2</sup>          | 1.350 m <sup>2</sup> |
| Cultuur en ontspanning | Niet beperkt                |                      |
| Dienstverlening        | Niet beperkt                |                      |

#### *Commercieel programma*

#### **Beeldkwaliteit en natuurinclusief bouwen**

Voor de ontwikkeling is een aantal beeldkwaliteitsregels opgesteld. Het doel van deze regels is het bieden van een overzichtelijk en overkoepelend kwaliteitskader voor de ontwikkeling van woningbouw binnen het plangebied. Het stedenbouwkundig plan vormt daarvoor het vertrekpunt en is op een aantal punten verder uitgewerkt in concrete richtlijnen voor bebouwing en erfinrichting. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen grondgebonden en gestapelde woningen. Het vormt enerzijds een inspiratiebron waarmee de woningen binnen flexibele kaders kunnen worden uitgewerkt, maar geeft tegelijkertijd concrete toetsbare spelregels waaraan moet worden voldaan. De beeldkwaliteitscriteria zijn als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan opgenomen en vormen straks een toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen.

Naast de beeldkwaliteitsregels zijn ook kaders voor natuurinclusief bouwen geformuleerd. Ook voor deze kaders geldt dat ze als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan zijn gevoegd en een toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen vormen.

## 6 Financiële aspecten

Artikel 3.1.6 Bro bepaald dat de toelichting op het bestemmingsplan inzicht moet geven over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan is pas uitvoerbaar als het ook daadwerkelijk kan worden uitgevoerd. Daarbij maken wij onderscheid tussen de financiële uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Voor de financiële uitvoerbaarheid is een grondexploitatieberekening gemaakt. In deze grondexploitatie zijn bedragen opgenomen voor de verwerving, de sloop, de kosten voor bouw- en woonrijp maken, de planschade en de verkoop van bouwrijpe kavels en een bijdrage vanuit een gevormde voorziening. De berekening sluit, met inachtneming van de gevormde voorziening voor het Enkcoterrein, met een (licht) positief exploitatiesaldo. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid aangetoond.

De economische uitvoerbaarheid behelst, naast de financiële uitvoerbaarheid, een reële inschatting dat het plan binnen de planperiode kan worden uitgevoerd. Uit contacten met de diverse grondeigenaren blijkt dat zij over het algemeen een positieve grondhouding hebben ten aanzien van de bouw van woningen in het Enkcogebied. Daarom zijn wij van mening dat het plan voor de gewenste einddatum van 2027 gerealiseerd kan worden. De verwachting is dat voor vaststelling van het bestemmingsplan niet met alle eigenaren binnen het plangebied een overeenkomst over het kostenverhaal is gesloten. Daarom is een bouwverbod in de regels van het Chw-bestemmingsplan opgenomen. Deze beperking is ook terug te zien op de plankaart. Er kan pas worden gebouwd als er een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de gemeente en de grondeigenaren of als er een exploitatieplan is vastgesteld. Deze systematiek is in lijn met de uitspraak van de Raad van State over de 1e fase van Opbroek. De uitspraak is terug te vinden onder nummer; ECLI:NL:RVS:2014:2051.

Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente anderszins verzekerd.

## 7 Juridische aspecten

### 7.1 Algemeen

Het voorliggende Chw-bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012 en het Chw-bestemmingsplan voor Het Opbroek in Rijssen (Noord en Oost). Voor de inhoudelijke bestemmingen is tevens aangesloten bij het bestemmingsplan 'kern Holten 2010'.

#### ***Opzet bestemmingsplan***

De beoogde ontwikkeling van het voorliggende plangebied tot woongebied (met enkele commerciële voorzieningen) wordt gefaseerd ontwikkeld en gerealiseerd. Omdat marktomstandigheden en/of inzichten kunnen veranderen en de architectonische ontwerpen en het inrichtingsplan nog nader uitgewerkt moeten worden, is een grote mate van flexibiliteit gedurende het ontwikkelingstraject gewenst. Bovendien kan zo beter ingespeeld worden op specifieke wensen vanuit de toekomstige bewoners of eventuele doelgroepen.

De verschillende woonvelden zijn voorzien van globale eindbestemmingen. Op grond van deze bestemmingen geldt een rechtstreekse bouwtitel. De globale eindbestemmingen zijn inhoudelijk gestoeld op het stedenbouwkundig plan, maar bieden de nodige flexibiliteit. Omdat het een nog te realiseren woongebied betreft en de exacte situering en vorm van de woningen nog niet bekend is, zijn ruimere bouw mogelijkheden opgenomen dan voor bestaande woningen het geval is (waaronder de woningen aan de Kerkhofsweg).

### 7.2 Inleidende regels

#### ***Begrippen***

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

#### *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitgegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

### **7.3 Bestemmingsregels**

#### **7.3.1 Opbouw bestemmingen**

##### *Bestemmingsomschrijving*

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de functies die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals 'Gemengd' en 'Woongebied'. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

##### *Bouwregels*

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

##### *Nadere eisen*

In deze bepaling is een regeling opgenomen die het college van burgemeester en wethouders in de gelegenheid stelt nadere eisen te stellen aan de plaats en oriëntatie van bebouwing, mocht daar aanleiding toe zijn.

##### *Afwijken van de bouwregels*

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan burgemeester en wethouders ten aanzien van bepaalde bouwregels.

##### *Specifieke gebruiksregels*

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die vormen van gebruik waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

##### *Afwijken van de gebruiksregels*

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

#### **7.3.2 Bestemmingen**

In deze paragraaf zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen beschreven. Per bestemming is kort toegelicht welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

### **Gemengd**

Het bouwveld aan de noordwestzijde van het plangebied – direct grenzend aan het stationsplein – is voorzien van de bestemming ‘Gemengd’. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor dienstverlening gericht op dagrecreatie en toerisme, cultuur en ontspanning, horeca in categorie 1, 2 en 3 en ondergeschikte detailhandel. Voor deze functies gezamenlijk is in de specifieke gebruiksregels een maximum (bruto)vloeroppervlak bepaald, namelijk 1.850 m<sup>2</sup>. Daarnaast mag het bruto vloeroppervlak ten behoeve van één of meerdere horecabedrijven gezamenlijk niet meer dan 500 m<sup>2</sup> mag bedragen.

Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en met inachtneming van de maatvoeringseisen. Verder is in de regels opgenomen dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw getoetst moet worden aan het gemeentelijk parkeerbeleid, de beeldkwaliteitsregels in bijlage 2, de regels op het gebied van natuurinclusief bouwen in bijlage 3 en dat aangetoond moet worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater ter plaatse geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

### **Groen**

De beoogde groene binnenruimte bij de hofwoningen is bestemd als ‘Groen’. Hier zijn tuinen bij de aangrenzende woningen toegestaan, net zoals groen-, speel- en watervoorzieningen. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot het bouwen van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **Groen - Landschapspark**

Het beoogde landschapspark en de (bestaande) groenvoorziening op het stationsplein zijn voorzien van een specifieke bestemming die recht doet aan het beoogde karakter van het woongebied. Binnen de bestemming ‘Groen – Landschapspark’ zijn de gronden bestemd voor een landschapspark met heide en grasvegetaties, solitaire bomen, bosschages en (bloemrijk) grasland, alsmede voor speelvoorzieningen, water(berging), weg- en waterbouwkundige (kunst)werken, voet- en fietspaden en openbare nutsvoorzieningen. Ontsluitingsvoorzieningen naar de aangrenzende (woon)bestemmingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘ontsluiting’, met dien verstande dat per aanduidingsvlak ten hoogste één ontsluitingsweg met een maximale breedte van 6 meter is toegestaan. De fietsverbindingen in het landschapspark zijn eveneens voorzien van een functieaanduiding. De bouwmogelijkheden binnen de bestemming ‘Groen – Landschapspark’ zijn beperkt tot het bouwen van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **Maatschappelijk**

De bestaande maatschappelijke voorziening aan de Kerkhofsweg 8a is voorzien van de bestemming ‘Maatschappelijk’. Deze bestemming is één-op-één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan ‘kern Holten 2010’. Het juridisch-planologische kader blijft daarmee ongewijzigd. De reden om dit perceel in het voorliggende bestemmingsplan te betrekken is beschreven in paragraaf 1.4 van dit bestemmingsplan. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

### **Verkeer - Verblijf**

De Industriestraat, beoogde nieuwe weg tussen het Meermanspad en Industriestraat en de openbare parkeervoorzieningen zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer – Verblijf'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wegen en daarmee samenhangende voorzieningen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, alsmede toegangspaden en inritten naar aangrenzende bestemmingen, groen- en speelvoorzieningen, water(berging), openbare nutsvoorzieningen en weg- en waterbouwkundige (kunst)werken. De beoogde parkeerterreinen zijn voorzien van de aanduiding 'parkeerterrein'. Ter plaatse zijn de gronden uitsluitend bestemd voor parkeren ten behoeve van de omliggende (woonbestemmingen), met dien verstande dat de parkeerplaatsen uitsluitend worden uitgevoerd in halfverharding. De bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijf' zijn beperkt tot het bouwen van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **Wonen - Aaneen, Wonen - Vrijstaand**

De bestaande vrijstaande woning aan de Kerkhofsweg 8 en de twee-onder-één-kapwoningen aan de Kerkhofsweg 10 en 12 zijn voorzien van respectievelijk de bestemmingen 'Wonen - Vrijstaand' en 'Wonen - Aaneen'. Deze bestemmingen zijn één-op-één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'kern Holten 2010'. Het juridisch-planologische kader blijft daarmee ongewijzigd. De reden om deze percelen in het voorliggende bestemmingsplan te betrekken is beschreven in paragraaf 1.4 van dit bestemmingsplan. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

### **Woongebied - Gestapeld**

De woonvelden met appartementengebouwen zijn voorzien van de bestemming 'Woongebied - Gestapeld'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor wonen, uitsluitend in gestapelde woningen, alsmede voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis en (half-)verdiepte parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en water(berging).

Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met inachtnaam van de maximum toegestane goot- en/of bouwhoogte. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen moet (onder meer) aangetoond worden dat voorzien is in voldoende parkeergelegenheid, voldaan wordt aan de beeldkwaliteiten en handreiking natuurinclusief bouwen en de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (als wonen). Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is toegestaan, mits voldaan wordt aan de maatvoeringseisen.

### **Woongebied - Grondgebonden**

De woonvelden met grondgebonden woningen zijn voorzien van de bestemming 'Woongebied - Grondgebonden'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor wonen, uitsluitend in grondgebonden woningen met bijbehorende tuinen en erven, alsmede voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, bed and breakfast, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en water(berging).

Het bouwen van hoofdgebouwen (woningen) is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met inachtnaam van de maximum toegestane goot- en/of bouwhoogte. Daarnaast dient de voorgevel van woningen georiënteerd te worden op het figuur

‘gevellijn’. Daarnaast zijn er regels gesteld aan de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens en de diepte van woningen. Daarnaast mag een bouwperceel niet meer dan 60% bebouwd worden. Bij drie woningen of meer aaneen mag niet meer dan 70% bebouwd worden. Daarnaast geldt dat - ongeacht het woningtype - de bebouwingsoppervlakte per bouwperceel niet meer dan 350 m<sup>2</sup> mag bedragen.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen moet (onder meer) aangetoond worden dat voorzien is in voldoende parkeergelegenheid, voldaan wordt aan de beeldkwaliteitseisen en handreiking natuurinclusief bouwen en de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (als wonen). Ten aanzien van parkeren geldt dat bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen voorzien moet worden in de aanleg en instandhouding van minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij hoekwoningen van aaneengebouwde woningen moet tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein worden aangelegd en in stand worden gehouden.

In de regels is een regeling opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied, alsmede het bouwen van overkappingen en bijbehorende bouwwerken (zoals erkers) in het voorerfgebied. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is overal toegestaan, mits voldaan wordt aan de maatvoeringseisen.

Tot slot is in de specifieke gebruiksregels een instandhoudingsverplichting opgenomen voor de gerealiseerde natuurinclusieve en klimaatadaptieve maatregelen (op basis van de handreiking natuurinclusief bouwen). Onder strijdig gebruik wordt tevens verstaan het in stand houden van bouwwerken (gebouwen) in afwijking van de beeldkwaliteitseisen.

#### ***Woongebied - Flexwonen Voorlopig***

De gronden aan de Industriestraat waar flexwoningen zijn beoogd heeft hiervoor een voorlopige bestemming gekregen. Voor een periode van 15 jaar gelden de opgenomen regels in dit gebied. Er zijn maximaal 22 woningen toegestaan, die binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Verder geldt een maximum bouwhoogte van 7 meter en moet de voorgevel gebouwd worden in de opgenomen gevellijn. Na deze periode krijgen de gronden permanente bestemming in de vorm van de bestemming ‘Woongebied – grondgebonden’. De verbeelding verandert ter plaatse ook na deze periode conform de in de bijlage bij de regels opgenomen versie.

#### ***Waarde - Middelhoge archeologische verwachting***

De dubbelbestemming ‘Waarde – Middelhoge archeologische verwachting’ is opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied. Op grond van deze dubbelbestemming geldt bij bodemingrepen groter dan 250 m<sup>2</sup> of dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

## **7.4 Algemene regels**

### ***Anti-dubbelregel***

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een

bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### *Algemene gebruiksregels*

In dit artikel is in algemene zin aangegeven wanneer in algemene zin sprake is van strijdig gebruik met de regels uit het bestemmingsplan. Hierin is onder meer het gebruik van een opslagtank (voor gas) ten behoeve van ruimteverwarming als strijdig gebruik aangemerkt. Dit is overeenkomstig het bestemmingsplan 'Parapluplan risico-bronnen in de vorm van opslagtank' dat recentelijk is vastgesteld. De afwijkingsbevoegdheid om hiervan af te wijken is niet overgenomen, omdat de gemeente een duurzame en veilige woonomgeving nastreeft. Propaantanks passen hier niet in.

Daarnaast zijn in dit artikel voorwaarden gesteld aan het uitoefenen van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten en mantelzorg. Tot slot zijn in de algemene gebruiksregels regels bepaald dat het aantal woningen binnen de bestemmingen 'Woongebied – Gestapeld' en 'Woongebied – Grondgebonden' gezamenlijk niet meer mag bedragen dan 155, waarbij regels zijn gesteld aan het minimum percentage aan sociale huur- en koopwoningen en geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Via een afwijkingsmogelijkheid is het mogelijk om het aantal wooneenheden met maximaal 15% te verhogen.

#### *Algemene afwijkingsregels*

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier onder meer een standaardregeling die beperkte afwijkingen in de maatvoering bij de uitvoering van bouwplannen mogelijk maakt.

#### *Algemene aanduidingsregels*

In de algemene aanduidingsregels is via de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - kostenverhaal' een regeling met betrekking tot het kostenverhaal opgenomen. Binnen deze gebiedsaanduiding geldt een bouwverbod voor de bouw van woningen. Doel van deze bepaling is om woningen te kunnen bouwen als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Op dat moment wordt voor die betreffende gronden het bouwverbod opgeheven.

In voorliggend plan wordt gebruik gemaakt van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis- en herstelwet door in de regels van het Chw-bestemmingsplan hogere waarden vast te stellen. Deze hogere waarden worden voor de spoorlijn, Industriestraat, Drostenstraat en Waagweg vastgelegd via gebiedsaanduidingen. Daarbij geldt dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw binnen de genoemde geluidzone aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan de onthefingscriteria uit de Nota hogere grenswaarden. Als deze beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden. Deze regeling geldt ook deels vanuit de Dorpsstraat. Tot slot is ook voor de woningen direct rondom de brandweer een geluidzone opgenomen, waarmee gewaarborgd wordt dat er voldoende maatregelen worden getroffen om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen.

## 7.5 Overgangs- en slotregels

### *Overgangsrecht*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

### *Slotregel*

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

## **8 Procedure**

### **8.1 Inspraak**

Het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan is tot stand gekomen door middel van een uitgebreid participatietraject met omwonenden en toekomstige bewoners, wat uiteindelijk heeft geresulteerd in een breed gedragen plan. Omdat aan de voorkant van het proces een breed participatieproces heeft plaatsgevonden, wordt het doorlopen van een formele inspraakperiode voor dit Chw-bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.

### **8.2 Vooroverleg**

Op grond van ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

### **8.3 Zienswijzen en ambtelijke wijzigingen**

Het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o. heeft van 29 juni 2023 tot en met 9 augustus 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen<sup>22</sup>. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Tussen de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en vaststelling zijn alerhande ontwikkelingen in het plangebied gewoon doorgegaan. Er hebben vernieuwde inzichten geleid tot ambtelijke aanpassingen van het Chw ontwerpbestemmingsplan. De gemaakte ambtelijke wijzigingen zijn in de Nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen toegelicht.

---

<sup>22</sup> Nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Chw bestemmingsplan "Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o.". November 2023.