



GEMEENTE RIJSSEN-HOLTEN

Bestemmingsplan “Kern Rijssen, Walstraat 38”

Mei 2018

Ontwerp



Bestemmingsplan

“Kern Rijssen, Walstraat 38”

Bestemmingsplan: Kern Rijssen, Walstraat 38
IDN: NL.IMRO.1742.BPRC2018001-0301
Status: Ontwerp
Datum: Mei 2018



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1.	HISTORISCHE ONTWIKKELING RIJSEN	9
2.2	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1	GELUID	31
5.2	BODEMKWALITEIT	33
5.3	LUCHTKWALITEIT	34
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	35
5.5	MILIEUZONERING	36
5.6	ECOLOGIE	38
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	41
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	43
6.1	VIGEREND BELEID	43
6.2	WATERPARAGRAAF	44
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	46
7.1	INLEIDING	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	47
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	50
9.1	VOOROVERLEG	50
9.2	INSPRAAK	50
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	51	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK	52
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	53

BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDEN	54
BIJLAGE 4	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	55
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	56

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Walstraat 38 te Rijssen. Op het perceel is in de huidige situatie een gedateerd en leegstaand bedrijfspand aanwezig. Om te voorkomen dat de leegstand nog langer in het straatbeeld aanwezig is en om verval als gevolg van deze leegstand te voorkomen, is gezocht naar een passende herontwikkeling voor deze locatie. Initiatiefnemer is voornemens het perceel te herontwikkelen.

Het concrete voornemen betreft de sloop van alle bebouwing binnen het plangebied en de nieuwbouw van een appartementencomplex met 11 appartementen.

Gebleken is dat deze herontwikkeling vanuit stedenbouwkundig en functioneel oogpunt aanvaardbaar is en bijdraagt aan een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Het voornemen is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Walstraat 38 in het centrumgebied van Rijssen. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Rijssen en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in Rijssen en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Kern-Rijssen, Walstraat 38” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1742.BPRC2018001-0301) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan “Kern Rijssen 2010” van de gemeente Rijssen-Holten. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2012.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemmingen ‘Centrum - 2’ en ‘Verkeer-Verblijfsgebied’. Verder zijn binnen de bestemming ‘Centrum - 2’ een bouwvlak en een functieaanduiding ‘specifieke vorm van dienstverlening – opbaarkamer’ opgenomen. Voor het hele plangebied geldt een dubbelbestemming ‘Waarde – AMK-terreinen’. In figuur 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied opgenomen. Het plangebied is aangegeven middels de rode omlijning.



Figuur 1.2

Uitsnede geldend bestemmingsplan “Kern Rijssen 2010” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Centrum - 2

De voor ‘Centrum - 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor uiteenlopende functies, zoals detailhandel, bestaande bedrijfswoningen en horeca. Ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van dienstverlening – opbaarkamer’ is tevens een opbaarkamer toegestaan. Andere functies behorende bij de hiervoor beschreven bestemming zijn: (ondergrondse) parkeervoorzieningen, verblijfsgebied en overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

Verkeer – Verblijfsgebied

De voor ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied alsmede bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen en bebouwing.

Waarde – AMK-terreinen

De voor ‘Waarde - AMK terreinen’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

1.4.3 Strijdigheid

Zowel qua bestemming, bouwmogelijkheden en toegestaan aantal woningen is het voornemen niet in overeenstemming met de geldende bestemmingen. Om het gewenste plan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridische planologisch kader om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische ontwikkeling van Rijssen en een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en omliggend gebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het gewenste plan.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1. Historische ontwikkeling Rijssen

De stad Rijssen is zoals de meeste Twentse steden ontstaan uit een ‘marque’. De oude marken waren boerennederzettingen. De boeren vestigden zich bij voorkeur op de overgangen van beekdalen (bijvoorbeeld de Regge) en de hoger gelegen essen. De beekdalen vormden de weidegebieden voor het vee, terwijl de essen voor bouwgrond werden gebruikt. Rijssen is in de 12e en 13e eeuw ontstaan als een agrarische regionale markt. Het oudste Rijssen bevindt zich langs de Haarstraat, onder bescherming van een kleine versterking op de plek van de huidige Rooms-Katholieke kerk. Nu nog is de oorspronkelijke middeleeuwse ronde te herkennen. Deze wordt begrensd door de Walstraat, de Huttenwal, de Watermolen en de Oranjestraat. Hier heeft in de 13e eeuw de omwalling gelegen waarbinnen zich het stadsleven afspeelde. Ten westen van de lijn Boomkamp-Elsemerstraat woonden de boeren en de steenbakkers. De Haarstraat, Bouwstraat en Walstraat bestonden voornamelijk uit boerderijen en in het oostelijk deel waren ambachtslieden en stedelingen gevestigd. Een groot deel van de historische bebouwing is in de loop der jaren verdwenen. Echter, de kenmerkende ronde burchtvorm, doorsneden met historische uitvalswegen, is nog aanwezig. Verspreid door het centrum is nog bebouwing te vinden waar de historie van Rijssen in terug is te vinden. De Schildkerk is hiervan het meest prominente voorbeeld. Daarnaast zijn er nog typische Rijssense landarbeidershuizen te vinden in de Walstraat/Bouwstraat en aan de Oranjestraat. Ook staan er in het centrum incidenteel nog historische panden die het stedelijke verhaal van Rijssen vertellen. De landarbeidershuizen verwijzen naar het agrarische verleden van de stad. Op onderstaande afbeelding is het plangebied met een blauwe ster aangeven op drie historische kaarten.



Figuur 2.1 Historische kaarten van Rijssen uit 1900, 1950 en 2000 (Bron: Topotijdreis)

2.2 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Walstraat 38 in het centrumgebied van Rijssen. De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in de nabije omgeving van het plangebied betreffen de Walstraat zelf, de Bouwstraat, de ten zuiden en westen gelegen doorgaande weg Haarstraat/Hogepad en het parkeerterrein gelegen tussen de Walstraat en Hogepad. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat uit diverse centrumfuncties, waaronder het tegenover het plangebied gelegen winkelcentrum De Hoge Wal. Daarnaast bevinden zich in de omgeving diverse woningen, al dan niet boven centrumfuncties.

Het plangebied wordt begrensd door de Walstraat aan de ene zijde en de Bouwstraat aan de andere zijde, Binnen de begrenzing van het plangebied is nu nog een verouderd bedrijfspand aanwezig, daterend uit circa 1940. Op figuur 2.2 en figuur 2.3 zijn respectievelijk een luchtfoto en het straatbeeld weergegeven.



Figuur 2.2 Luchtfoto ligging plangebied (Bron: Atlas Overijssel)



Figuur 2.3 Straatbeeld plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de historische ontwikkeling van het gebied en de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Gewenste ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing aan de Walstraat 38 te slopen en de desbetreffende locatie te herontwikkelen met woningbouw. Het plan voorziet concreet in de realisatie van een appartementengebouw met 11 appartementen en een bijbehorende parkeergarage met 11 parkeerplaatsen. Het appartementengebouw wordt georiënteerd op de Walstraat. Voor het gebouw worden in openbaar gebied 3 parkeervakken aangelegd.

De locatie maakt onderdeel uit van de rand van de stadskern van Rijssen. Er worden daarom eisen gesteld aan het gevelbeeld en de toe te passen materialen. Er heeft een aantal keren overleg plaatsgevonden met de welstandsarchitect en de gemeente. In overeenstemming met het geldende beeldkwaliteitsplan voor de kern van Rijssen zijn een aantal uitgangspunten vastgesteld.

Bouwhoogte

Aan de linkerzijde wordt aansluiting gezocht bij de reeds aanwezige lagere bebouwing. Tegen de Walkerk aan (de rechterzijde) is meer hoogte mogelijk. De uiterste bouwhoogte bedraagt hier 12 meter, de maximale goothoogte bedraagt 10 meter.

Gevel

Een groot massief woongebouw is op deze locatie niet wenselijk. De geleding van gevels dient aan te sluiten bij de omgeving. Daarom wordt er een pand ontworpen met een verticale geleding in gevels en een korrelmaat van 6.25 meter breed. Ten opzichte van elkaar verspringen de gevels iets in de rooilijn.

Materiaalgebruik

Om de geleding te versterken worden verschillende materialen toegepast. Als aanleiding worden aanknopingspunten in de historie gezocht. In het linkerdeel verwijst het massieve metselwerk naar de pastorie die hier ooit gestaan heeft. Ter plaatse van de oude pastorietain krijgt de gevel een meer licht en open karakter. Er zal ruime aandacht besteed worden aan de detaillering. Tijdens het ontwerpproces is de gevel ter overleg voorgelegd worden aan de welstandscommissie, deze is akkoord gegaan met de gekozen opzet.

Onderdoorgang

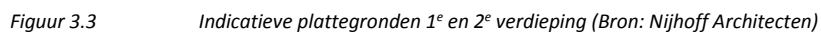
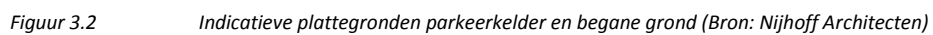
Aan de rechterzijde van het nieuw te bouwen appartementengebouw bevindt zich het Kerkenpad. Deze looproute wordt gerespecteerd. Vanaf de eerste verdieping zal het pand voor een deel over dit pad gebouwd worden. In het bestemmingsplan is door middel van de bouwaanduiding ‘onderdoorgang’ geregeld dat hier een onderdoorgang van minimaal 4 meter hoog aanwezig blijft.

Op onderstaande figuren wordt het structuurontwerp voor de locatie weergegeven.



Figuur 3.1

Indicatieve inrichtingstekening (Bron: Nijhoff Architecten)





Figuur 3.4 Gevelimpressie (Bron: Nijhoff Architecten)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Parkeren

3.2.1.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Rijssen-Holten heeft een parkeernota waarin normen en voorwaarden aan parkeervoorzieningen zijn opgenomen.

3.2.1.2 Parkeerbehoefte

Op basis van de Nota parkeernormen gemeente Rijssen-Holten geldt voor koopappartementen in het middensegment een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning. Hierbij is rekening gehouden met een aandeel bezoekers van 0,3 parkeerplaats per woning. Onderstaande tabel geeft de berekening van de parkeerbehoefte weer.

	Aantal appartementen	Parkeernorm per appartement	Totaal (afgerond)
Parkeerbehoefte plan totaal	11	1,4	15,4
Correctie bestaande woning	1	1,4	1,4
Parkeereis op eigen terrein			14
Waarvan bezoekers	10	0,3	3
Totaal parkeerbehoefte			11
Parkeerbehoefte afgerond			11

In de beoogde parkeerkelder onder het appartementengebouw zijn 11 parkeerplaatsen voorzien. De parkeerbehoefte van het plan kan daarmee niet volledig worden ingevuld op eigen terrein. Een klein aantal parkeerplaatsen moet worden opgevangen in de openbare ruimte. Deze benadering wijkt af van het gemeentelijk parkeerbeleid, maar dit parkeerbeleid biedt wel ruimte voor maatwerk. Een nieuwe ontwikkeling van een leegstaande locatie is een belangrijk doel vanuit de Nota Woningbouw 2014-2020. Daarnaast wordt in de Structuurvisie Centrum Rijssen de uitdrukkelijke wens uitgesproken om detailhandel buiten het kernwinkelgebied een andere bestemming te geven. Dit wordt nog eens benadrukt door de aangewezen transformatiegebieden. Deze uitgangspunten wegen naar mening van de gemeente zwaarder dan het feit dat niet alle parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost kan worden. Het is in stedelijk gebied niet logisch dat bezoekers moeten parkeren op een gesloten parkeerterrein dat bij het appartementencomplex behoort. Het bezoekersparkeren wordt daarom opgevangen in de openbare ruimte. Dat betekent dat er een correctie van 3 parkeerplaatsen plaatsvindt (0,3 per toegevoegde woning als aandeel voor bezoekers). Deze correctie resulteert in een totaal aantal parkeerplaatsen van 11 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het plan voorziet hierin.

Voor het appartementengebouw, aan de Walstraat zijn 3 openbare parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers. Verder wordt opgemerkt dat nabij het plangebied het parkeerterrein Walsstraat/Hogepad gelegen is waar voldoende ruimte is voor parkeren voor bezoekers. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

In de regels van dit bestemmingsplan wordt vastgelegd dat er minimaal 11 parkeerplaatsen moeten komen op eigen terrein.

3.2.2 Verkeer

3.2.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de extra verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317, oktober 2012) van het CROW kan de verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend worden. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis op onder andere het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

3.2.2.2 Verkeersgeneratie

Voor het appartementengebouw wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Type: Koop, etage, midden
- Verstedelijkingsgraad: Matig stedelijk (bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: Centrum

De gemiddeld verkeersgeneratie per woning bedraagt op basis van de opgesomde uitgangspunten **56,1** vervoersbewegingen (5,1 x 11) per weekdagemaal.

3.2.2.3 Ontsluiting

Het terrein wordt ontsloten via de Walstraat. De Walstraat betreft een 30 km/ uur weg met een lage verkeersintensiteit en een éénrichtingsregime. Er wordt een verkeersoverzichtelijke in- en uitrit gerealiseerd. De Walstraat is in voldoende mate ingericht om het toekomstig aantal verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. Geconcludeerd wordt dat het plangebied op een goede manier ontsloten is.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Toetsing van het initiatief aan de SVIR

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de hoofddoelen zoals verwoord in de SVIR.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2.2 Toetsing aan de Ladder

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: *stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

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

De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Rijssen. Het betreft een herstructureringslocatie, waar momenteel reeds bebouwing gelegen is. De locatie kan dan ook worden aangemerkt als binnenstedelijk.

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing aangezien sprake is van de bouw van elf woningen/appartementen binnen bestaand stedelijk gebied. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij wordt opgemerkt dat in paragraaf 4.4.3 uitgebreid wordt ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte naar de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie en –verordening door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde plannen zijn op 1 mei 2017 in werking getreden.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

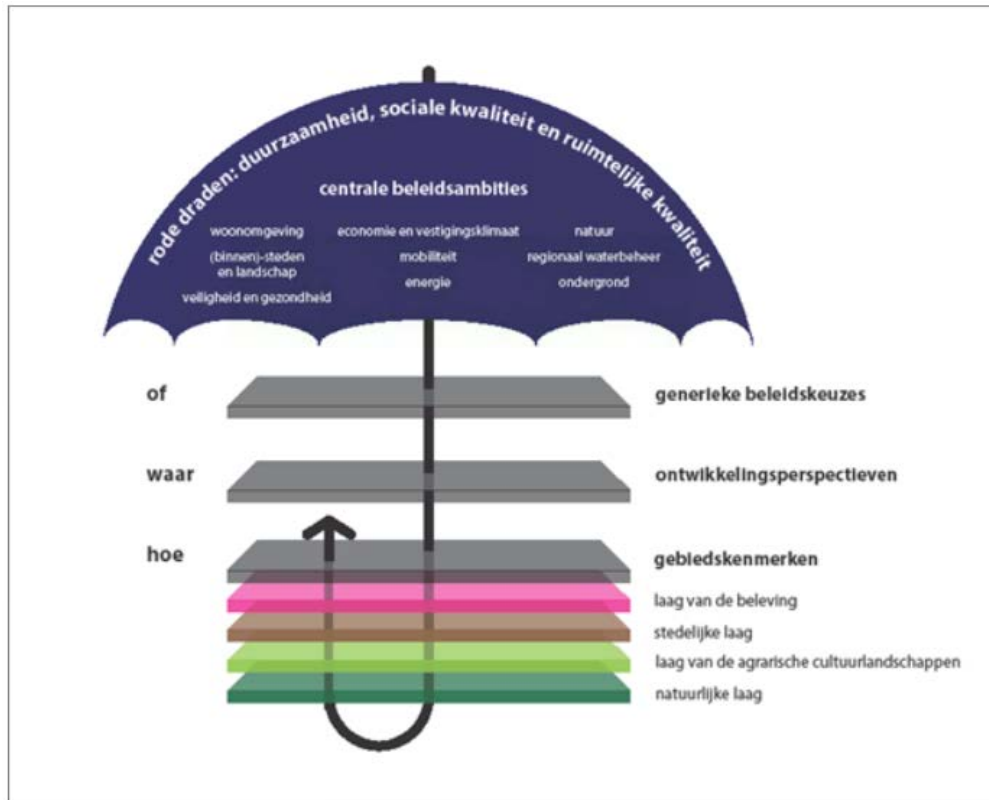
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel

Wanneer het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1:

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling is gelegen binnen de kern Rijssen en betreft een binnenstedelijke (her)ontwikkeling die voldoet aan het principe van ‘Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Zoals hierna ook blijkt uit het ter plekke geldende ‘Ontwikkelingsperspectief’ en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de ontwikkeling wordt gestapelde woningbouw toegevoegd tussen bestaande bebouwing. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De gemeenteraad heeft op 20 april 2017 de “Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 Rijssen-Holten” vastgesteld. Het nieuwbouwprogramma in de gemeente Rijssen-Holten gaat uit van een netto toevoeging van 870 woningen tot 2026. Voor Rijssen geldt dat in deze periode kwantitatief circa 400 woningen dienen te worden gebouwd. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de bouw van 11 appartementen geschikt voor meerdere doelgroepen (starters, 55+ ers). Het voornemen is zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt in overeenstemming met de gemaakte beleidskeuzes zoals opgenomen in de nota. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het gemeentelijke woonbeleid zoals opgenomen in subparagraaf 4.3.3 van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar- Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In figuur 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



De binnensteden en dorpskernen leggen de basis voor de identiteit van de steden en dorpen. Behoud en gebruik van het aanwezige historisch erfgoed draagt bij aan versterking van de identiteit en de toeristische aantrekkingskracht. In dorpskernen en binnensteden buiten de stedelijke netwerken is ruimte voor een multifunctioneel milieu gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur etcetera).

In dit geval wordt met de herontwikkeling een stedenbouwkundig verantwoorde en functioneel passende ontwikkeling gerealiseerd, waarbij een nieuwe aantrekkelijke woonlocatie ontstaat in het centrumgebied van Rijssen. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving en doet geen afbreuk aan enig historisch erfgoed. Aangezien er in dit gebied ruimte is voor een multifunctioneel milieu kan woningbouw ook bijdragen om dit milieu in stand te houden. Aangezien de nieuwe bebouwing zich goed voegt in het straatbeeld en zorgt voor een stedenbouwkundige afronding van deze locatie. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Natuurlijke laag” en de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het plangebied. Daarnaast wordt de “Laag van de beleving” buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied van toepassing zijn.

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen

karacteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype “Historische centra, binnensteden”, dit is in figuur 4.3 weergegeven.



Figuur 4.3 Uitsnede van de ‘Stedelijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Historisch centra, binnensteden”

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. Veel historische centra, binnensteden en landstadjes herbergen bijzondere condities zoals een waterfront of stationsgebied en staan symbool voor de identiteit en eigenheid van de steden en stadjes. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg et cetera een belangrijk deel vormt. Oude singels en parken refereren aan oude stadswallen. Het historisch patroon van straten en bebouwing vormt nog steeds de onderlegger van de oude centra. Lokaal en streekgebonden variëren de historische centra, binnensteden en landstadjes sterk van elkaar. Onder andere zijn te herkennen: Hanzesteden, de kernen van de Stedenband Twente en de landstadjes.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

De ontwikkeling voegt zich in maat en karakter in het grotere geheel van het centrumgebied van Rijssen en wordt als onderdeel hiervan goed herkenbaar. Met het situeren van het gebouw is rekening gehouden met de rooilijnen van de naastgelegen bebouwing. Op deze wijze gaat de nieuwe bebouwing goed op in het huidige straatbeeld en vindt er een stedenbouwkundige afronding van het gebied plaats. Voor een nadere toelichting hierop wordt ook verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling op de bewuste locatie goed past bij het huidige karakter van het omliggende gebied en derhalve passend is binnen de ‘stedelijke laag’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 Structuurvisie ‘Centrum Rijssen 2025’

4.3.1.1 Algemeen

De structuurvisie voor het centrum van Rijssen 2025 (SCR2025) is op 2 juni 2016 vastgesteld door de gemeenteraad. De vastgestelde visie lag tot en met 9 augustus 2016 ter inzage. De visie is nu geldend beleid.

De SCR2025 schept duidelijkheid voor burgers, ondernemers, instellingen en andere overheden over de door het gemeentebestuur gewenste ontwikkelingsrichting van het centrum van Rijssen en de prioriteiten die het bestuur hierbij stelt. De SCR2025 brengt beleid en ontwikkelingen in kaart en met elkaar in verband; het biedt een totaalperspectief voor het centrum van Rijssen.

In voorliggend geval is het thema ‘Wonen’ en het deelgebied ‘De Wal’ van belang.

4.3.1.2. Thema: Wonen algemeen

Binnen het gebied Wonen algemeen is de bouw van alle categorieën woningen mogelijk. Een groot deel van het centrum is hiervoor aangewezen.

Het kan gaan om grondgebonden, stadswoningen of appartementen. Kwantitatief gezien moeten de aantallen te bouwen woningen passen binnen het geldend woningbouwbeleid. Ook gaat het woningbouwbeleid in op kwalitatieve aspecten.

Belangrijk binnen dit gebied is de ruimtelijke afweging. Een appartementengebouw of grondgebonden woning moet passen binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Hierbij speelt een stedenbouwkundige beoordeling op basis van de nota inbreidingsbeleid 2014 een belangrijke rol.

4.3.1.3. Deelgebied: De Wal

Beschrijving deelgebied

Opvallend aan dit gebied is het contrast tussen het gedeelte met het winkelcentrum de Hogewal en de authentieke stadsboerderijen aan de Walstraat. De bestaande bebouwing van de Walstraat bevat nog elementen van het historische stadsbeeld. Met hoofdzakelijk oude boerderij-achtige bebouwing van één laag met een dwarskap en wolfseind. Achter de rand gevormd door Hogepad en Walstraat vindt men de dichtbebouwde kern van Rijssen. De gebouwen zijn kleinschalig van aard, over het algemeen vrijstaand met een smalle tussenruimte. De diversiteit aan stijlen en kapvormen is groot.

Winkelcentrum de Hogewal is een grote aaneengesloten bouwmassa met een zeer gelede, maar gelijkvormige opbouw. Hierdoor vormt het gebouw een dissonant in het beeld van Rijssen. De buitenkant op de begane grond bestaat hoofdzakelijk uit achterkanten. De bebouwing heeft daardoor een gesloten karakter. Tevens is het winkelcentrum naar binnen gekeerd waardoor er in sterke mate sprake is van een achterkanten situatie. De buitenkant is aan een opknappbeurt toe.

De Bouwstraat kent een sterk wisselend beeld. Er zijn verschillen in intensiteit van de bebouwing, de verschijningsvorm, diverse kapvormen, kaprichtingen en bouwhoogtes maken een enigszins rommelig beeld. Op het gebied van functies is er sprake van vermenging van wonen, detailhandel en horeca.

Ruimtelijk streefbeeld

De voor Rijssen karakteristieke bebouwing dient voor het stadsbeeld bewaard te blijven. Mogelijke bebouwing dient bescheiden van oppervlak te zijn en de oorspronkelijke grens van de historische binnenstad aan te geven. Dit kan door middel van een bijzondere architectuur, hoogte en/of door bijzondere positie van de bebouwing.

Belangrijk is dat het winkelcentrum de Hogewal naar buiten toe een duidelijk gezicht krijgt. Vanuit de Haarstraat en de Esstraat fungeert het pand als belangrijk oriëntatiepunt. De achterkantsituatie aan de Walstraat dient verbeterd worden.

Het is wenselijk de storende elementen en onderbrekingen van de Bouwstraat weg te nemen. Het behouden en versterken van het kleinschalige en besloten karakter is uitgangspunt voor richtlijnen die gesteld worden voor de bebouwing. De maximale bouwhoogte is twee lagen met kap, met uitzondering van bijzondere plekken. In de Bouwstraat wordt de onderbreking van de gevellijn ter hoogte van het parkeerterrein verzacht door een rij bomen.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Centrum Rijssen 2025

De gemeenteraad heeft op 20 april 2017 de “Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 Rijssen-Holten” vastgesteld. Het nieuwbouwprogramma in de gemeente Rijssen-Holten gaat uit van een netto toevoeging van 870 woningen tot 2026. Voor Rijssen geldt dat in deze periode kwantitatief circa 400 woningen dienen te worden gebouwd. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de bouw van 11 appartementen geschikt voor meerdere doelgroepen (starters, 55+ers). Het voornemen is zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt in overeenstemming met de gemaakte beleidskeuzes zoals opgenomen in de nota.

Op dit moment maakt de bebouwing in het plangebied een verouderde en verpauperde indruk. Met het voornemen wordt de ontsierende bebouwing gesloopt en een nieuw appartementengebouw gerealiseerd, passend in het stedenbouwkundig en functionele structuur van de omgeving. Met het plan wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt om nieuwe appartementen te realiseren voor meerdere doelgroepen (starters, 55+ers). Het plan past binnen het ruimtelijk streefbeeld zoals beoogd voor de Walstraat, het nieuwe pand heeft ongeveer eenzelfde maat als de bestaande bebouwing en sluit vanwege een lagere linkerzijde (twee lagen) goed aan op de naastgelegen bebouwing. De ontwikkeling sluit hiermee goed aan de gemeentelijke structuurvisie.

4.3.2 Structuurvisie ‘Rijssen-Holten 2010-2020’

4.3.2.1 Algemeen

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

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

4.3.2.2 Ambitie

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

4.3.2.3 Thema's

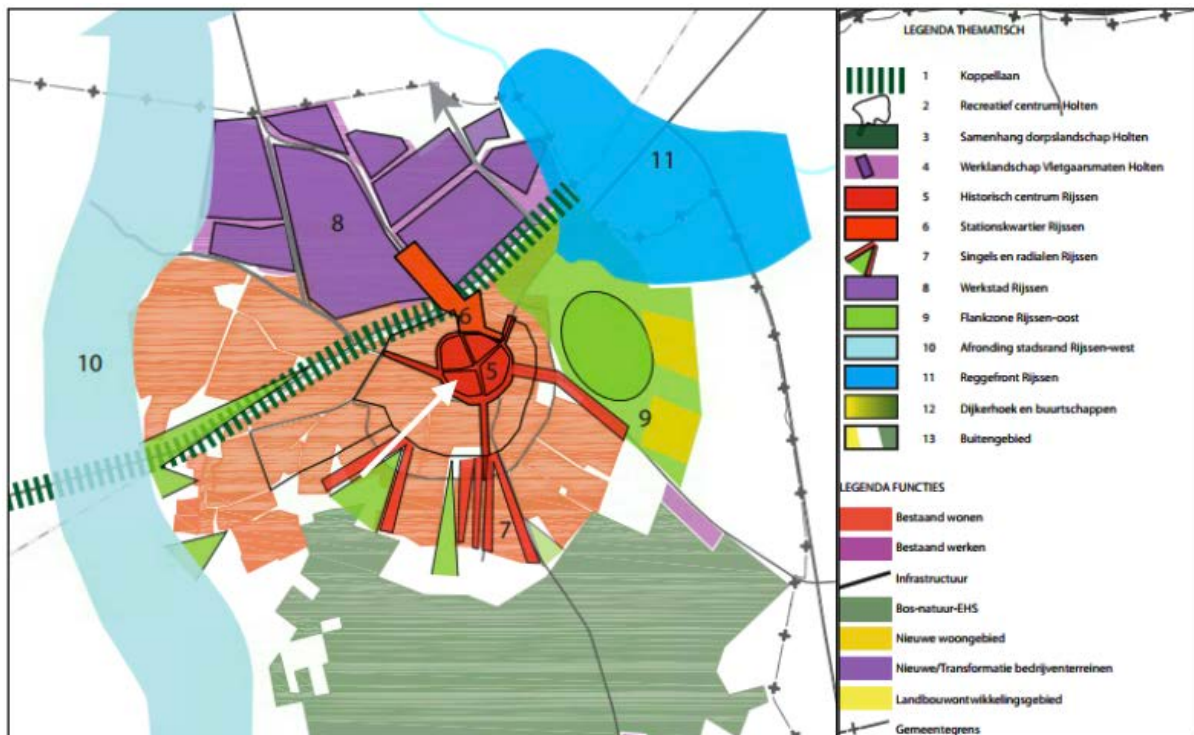
De gemeente Rijssen-Holten heeft haar visie onder andere uiteengezet in een aantal thema's. Dit betreffen de thema's:

- Wonen;
- Werken;
- Verkeer;
- Landelijk gebied, groen en water;
- Centra;
- Recreatie, toerisme en cultuur.

In het voorliggende geval is met name het thema 'Wonen' van belang. Dit thema wordt hieronder nader behandeld.

4.3.2.4 Projectprogramma

De structuurvisie onderscheidt in totaal 12 projectprogramma's. Deze projectprogramma's staan ook weergegeven op de structuurvisieplankaart waarvan hieronder een uitsnede is opgenomen. Onderhavig plangebied valt binnen projectprogramma 5 'Historisch centrum Rijssen'. Op figuur 4.4 is het plangebied met de witte pijl indicatief aangegeven.



Figuur 4.4 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: Gemeente Rijssen-Holten)

Projectprogramma 5: Historisch centrum Rijssen

Rijssen heeft een historisch centrum zowel qua structuur als bebouwing. Dit laatste is niet echt dominant meer aanwezig. Het centrum heeft een goed functionerend winkelen voorzieningenbestand en daarnaast heeft het ook een goede woonfunctie. Deze sterke punten moeten behouden en verbeterd worden.

Huidige ontwikkelpunten:

- herstel en behoud van de historische structuur en bebouwing;
- meer aandacht voor de toeleidende wegen (linten) voor wat betreft functies en inrichting;

- ruimtelijke kwaliteit in het centrum verbeteren door de functie van de pleinen te verbeteren;
- inspelen op het internetwinkelen en de consequenties hiervan mogelijk ruimtelijk vertalen.

4.3.2.5 Inbreidingslocaties

Het belang van inbreidingen ten opzichte van uitbreidingen is dermate dat het onderdeel uitmaakt van de prestatieafspraken met de provincie. Ten aanzien van de verhouding tussen inbreiding en uitbreiding is geen sprake van een standaardwaarde. De verhouding tussen inbreiding en uitbreiding verschilt zeer sterk tussen de kernen Rijssen en Holten. Om een goed beeld te vormen over de inbreidingsmogelijkheden is een onderzoek uitgevoerd naar de inbreidingsmogelijkheden in Rijssen en Holten. Op basis van het onderzoek inbreidingen kan worden geconcludeerd dat de bestaande wijken in Rijssen en Holten in beginsel niet verder moeten worden verdicht. In die gevallen dat inbreiding niet mogelijk is zal uitgeweken moeten worden naar de uitbreidingslocatie Opbroek.

4.3.2.6 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie ‘Rijssen-Holten 2009-2020’

De structuurvisie geeft aan dat invulling moet worden gegeven aan inbreidingslocaties voor woningbouw. Onderhavig plangebied is aan te merken als een dergelijke inbreidingslocatie. Voor de specifieke toetsing verwijst de structuurvisie naar de notitie “Nota Inbreidingsbeleid 2014”. In paragraaf 4.3.4. komt deze notitie aan de orde. Kortheidshalve wordt verwezen naar deze paragraaf. Het plan draagt door het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit bij aan de ontwikkelpunten gesteld aan het projectprogramma ‘Historisch centrum Rijssen’. Tot slot wordt geconcludeerd dat met het plan aandacht is voor specifieke doelgroepen, er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een zogenaamd ‘knelpunt’ wordt opgelost.

4.3.3 Gemeentelijk woonbeleid ‘Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 Rijssen-Holten’

4.3.3.1 Algemeen

De gemeenteraad van Rijssen-Holten heeft op 20 april 2017 de woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie geeft het gemeentelijk beleid met betrekking tot wonen weer voor de periode tot 2021 met een doorkijk tot 2026. Hierna wordt ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering.

4.3.3.2 Kwantitatief woningbouwprogramma

Het uitgangspunt is het bouwen volgens de woonafspraken, die in 2017 met de provincie zijn gemaakt. Tweejaarlijks zal de provincie, samen met de gemeenten, op grond van nieuwe Primos prognoses de kwantitatieve afspraken opnieuw bekijken. Uitgangspunt is bouwen voor de lokale behoefte. Op grond van de recente woonafspraken met de provincie Overijssel, gecorrigeerd met de te verwachten sloop (50 woningen), kunnen in de periode 2017 t/m 2026 circa 870 woningen in Rijssen-Holten worden gebouwd.

In Rijssen zal op grond van de onderstaande strategie voor de lokale behoefte worden gebouwd:

- het voor de lokale behoefte realiseren van de bestaande harde plancapaciteit;
- een strakke regie voeren bij:
 - de realisering van inbreidingsplannen door derden (plannen ontwikkelen die ook gerealiseerd worden);
 - de grondverwerving, het opstellen van samenwerkingsovereenkomsten e.a. ten behoeve van in- en uitbreidingsplannen waarbij de gemeente partij is;
 - het halen van de, bij de woonafspraken met de provincie afgesproken aantallen.
- er moet een continue monitoring van motieven van vestigers (in bestaande bouw en nieuwbouw/kavels) en vertrekkers plaatsvinden. Hiermee wordt meer zicht verkregen op het bouwen voor de lokale behoefte;
- het jaarlijks of tweejaarlijks actualiseren van het woningbouwprogramma, inclusief te ontwikkelen locaties, samen met betrokken ontwikkelende partijen.

In Rijssen moet op de korte termijn de nadruk liggen op het ontwikkelen van nieuwe inbreidingslocaties en de realisering van de uitbreidingslocatie Opbroek fase 1 (grondverwerving, eventuele onteigening en sluiten overeenkomsten).

4.3.3.3 Kwalitatief woningbouwprogramma

Kwantitatief worden er in Rijssen in de periode 2017 t/m 2021 circa 400 woningen gebouwd (zie hoofdstuk 5.2 van de rapportage). Voor de kwalitatieve verdeling hiervan spelen de onderstaande factoren een rol:

1. Er zijn een aantal plannen in ontwikkeling die op grond van afspraken uit het verleden moeten worden doorgezet (zie harde projecten en projecten waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden in de tabel in hoofdstuk 5.2 van de rapportage).
2. Grondgebonden (goedkope) koopwoningen voor starters is een belangrijk item, maar de doorstromers zijn zeer zeker ook een belangrijke doelgroep, vooral wanneer het gaat om verkoop van kavels voor twee-onder-eenkapwoningen en vrijstaande woningen.
3. Voor de bouw van appartementen wel nieuwe plannen in ontwikkeling nemen, naast de plannen waar al afspraken over gemaakt zijn c.q. die al in aanbouw zijn. Op dit moment is de prognose uit het woononderzoek dat in de periode 2017 t/m 2021 slechts 45 appartementen kunnen worden gebouwd. De onderstaande projecten zijn hard of er heeft politieke besluitvorming over plaatsgevonden.
 - a. Stationsomgeving - 15
 - b. Otje van Potje – 17
 - c. Locatie Sanders – 6
 - d. Kleine locaties - 8

Door een goede kwaliteit en plek aan te bieden kan het percentage verhuisbewegingen wellicht omhoog gehaald worden van 3 naar 6%. Omdat er op dit moment al voor meerdere plannen principe verzoeken zijn ingediend hebben wij er vertrouwen in dat de markt deze zal opnemen, mede gezien de ervaring bij de projecten die nu op de markt zijn. Ook moet er rekening mee worden gehouden dat de afgelopen jaren een crisis in de woningbouw is geweest. De gemeente stelt voor om in het woningbouwprogramma voor de periode 2017 t/m 2021 voor circa 115 appartementen ruimte op te nemen. Er is dan naast bovengenoemde plannen nog ruimte voor de bouw van circa 70 appartementen. Deze plannen moeten voldoen aan de hierna onder ad.4 genoemde omschrijving van knelpunt. Jaarlijks zal over de realisering van de appartementen evaluatie plaatsvinden vooral om te monitoren of de markt de plannen opneemt.

4. Vooral in het centrum of aangrenzende gebieden worden appartementen ook gebruikt om (ruimtelijke/ planologische) knelpunten op te lossen. Hiervoor zijn nog circa 70 appartementen beschikbaar in de periode 2017 t/m 2021. Een knelpunt is een locatie waar een milieu knelpunt of milieuhinderlijk bedrijf aanwezig is, of langdurige leegstand dreigt (> 3 jaar), of een functie aanwezig is die planologisch niet meer op de locatie past, of waar omzetting naar woningbouw in de vorm van appartementen stedenbouwkundig en planologisch een goede oplossing is. Daarnaast moet de locatie door de woningbouw een betere ruimtelijke uitstraling krijgen. De projecten in het centrumgebied hebben prioriteit boven andere projecten, hier geldt de 3-jaar termijn niet (zie kaartje centrumgebied op pagina 28 van de rapportage).
5. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen en appartementen (sociale huur) is op grond van het woononderzoek 2017 voor de periode 2017 t/m 2021 in evenwicht. Er wordt van uitgegaan dat de bouw van circa 40 grondgebonden huurwoningen, die in de ontwerpfasen zitten, worden gerealiseerd.

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk woonbeleid

In voorliggend geval is sprake van een functie die niet langer op de locatie passend is en waar langdurige leegstand op de loer ligt. De herontwikkeling naar woonappartementen voorziet in een duurzame en stedenbouwkundig goede nieuwe invulling van de locatie. De ontwikkeling maakt wat contingenten betreft,

gebruik van de knelpuntenpot voor appartementen. Kwantitatief zijn er voor de ontwikkeling voldoende contingenten opgenomen. Ook is er vanuit kwalitatief oogpunt sprake van een aanvaardbare ontwikkeling. Het is namelijk van belang om starters en senioren te behouden voor de kern Rijssen. De ontwikkeling sluit hiermee ook kwalitatief aan op het gemeentelijke woonbeleid. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid.

4.3.4 Nota ‘Inbreidingsbeleid 2014’

4.3.4.1 Algemeen

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

4.3.4.2 Beleidsmatige uitgangspunten.

Naast een aantal algemene uitgangspunten waaraan dit plan sowieso voldoet, wordt inbreiding mogelijk gemaakt:

- Wanneer de locatie valt binnen de bestemming wonen c.q. valt binnen een bestemming waar wonen is toegestaan;
- Wanneer sprake is van de sanering van een milieuhinderlijk bedrijf;
- Wanneer een milieuknelpunt (b.v. een bodemverontreiniging of een geluidsprobleem) opgelost kan worden;
- Wanneer voor een gebouw (geen woning) geen passende andere bestemming gevonden kan worden en woningbouw hierbij kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (leegstand leidt tot verpaupering);
- Wanneer een bestemming van een perceel die niet meer past in de woonomgeving;
- Wanneer een ontwikkeling leidt tot verbetering van de stedenbouwkundige structuur van een woonomgeving of;
- Wanneer hiermee een stedenbouwkundig of maatschappelijk knelpunt kan worden opgelost.

4.3.4.3 Voorwaarden die op de inbreidingslocaties van toepassing zijn

Vanwege het feit dat er sprake is van het bouwen van nieuwe appartementen is zoals aangegeven in paragraaf 4.1 van de nota het opstellen van een stedenbouwkundige ontwerp/onderbouwing noodzakelijk. Hierna zijn van de van belang zijnde voorwaarden genoemd waaraan het stedenbouwkundig ontwerp/onderbouwing dient te worden getoetst:

- a. Bebouwing moet als logisch worden beschouwd.
- b. Moet iets toevoegen aan de ruimtelijke situatie;
- c. Aantoonbare verbetering van de bestaande situatie.
- d. Logische aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur.
- e. Samenhang met de omgeving.
- f. Woonmilieus mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.3.4.4 Toetsing van het initiatief aan het ‘Beleid Inbreidingslocaties 2014’

Hierna wordt de voorgenomen ontwikkeling puntsgewijs aan de hiervoor genoemde voorwaarden:

- a. Het voornemen voorziet in het realiseren van een appartementengebouw nabij het centrum van Rijssen. Het gebouw grenst aan de openbare weg en past in de rooilijn van de naastgelegen

bebouwing. Het gebouw zal aan de west- en oostzijde op circa 1 meter van de naastgelegen bebouwing worden gebouwd. Qua bouwhoogte sluit het gebouw goed aan bij de naastgelegen bebouwing, aan de westzijde wordt een bouwlaag lager gebouwd voor een goede aansluiting op het naastgelegen pand. Een gesloten straatbeeld met gebouwen bestaande uit drie bouwlagen past in dit gebied van Rijssen. Daarnaast passen de afmetingen van het gebouw bij de omvang van de kavel. Resumerend wordt dan ook gesteld dat de voorgenomen bebouwing ter plaatse als logisch kan worden beschouwd;

- b. Op dit moment is er sprake van gedateerde bedrijfsbebouwing met nauwelijks ruimtelijke kwaliteit. Het slopen van de betreffende bebouwing en het realiseren van nieuwe bebouwing passend in het bestaande straat- en bebouwingsbeeld draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse (zichtlijnlocatie).
- c. Zie onder b.
- d. Zie onder a. Het gebouw sluit qua rooilijn en situering goed aan op de naastgelegen bebouwing.
- e. Zie onder a. De nieuwe bebouwing zal qua stedenbouwkundig als functioneel oogpunt goed opgaan in de omgeving.
- f. Het voornemen voorziet slechts in appartementen. Van een milieubelastende functie is dan ook geen sprake. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5. Hier wordt geconcludeerd dat het woonmilieu niet onevenredig wordt aangetast als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen de beleidskaders van het ‘Nota Inbreidingsbeleid 2014’.

4.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de voorgenoemde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Railverkeerslawaai kan in dit geval buiten beschouwing worden gelaten aangezien de dichtstbijzijnde spoorweg op ruime afstand van het plangebied is gelegen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen industriële inrichtingen of gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Daarom kan industrielawaai (in het kader van de Wet geluidhinder) ook buiten beschouwing worden gelaten. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt. In de navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.2 Situatie plangebied

Buijvoets Bouw- en Geluidsadvies heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd inzake het aspect wegverkeerslawaai. De uitgangspunten en resultaten worden in deze paragraaf beschreven. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

5.1.2.1 Uitgangspunten

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden. Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gesitueerd is. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen :

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

De zone is gelegen aan weerszijden van de weg en begint naast de buitenste rijstrook. Eventuele parkeerstroken, voet- of fietspaden en vluchtstroken worden niet tot de weg gerekend en vallen binnen de zone. De zone langs een weg omvat het gebied waarbinnen extra aandacht moet worden geschonken aan het geluid afkomstig van de betrokken weg. Binnen een zone moet worden gestreefd naar een akoestisch optimale situatie. Dit betekent dat er bij nieuwe ontwikkelingen, zoals het opstellen van bestemmingsplannen, het verlenen van (individuele) bouwvergunningen en het aanleggen van infrastructurele werken, het akoestische aspect van de plannen direct in kaart moet worden gebracht. Zodoende kan in een vroeg stadium worden onderkend of plannen doorgang kunnen vinden danwel of maatregelen nodig zijn om een akoestisch gunstig klimaat te creëren.

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor :

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het geplande appartementengebouw ligt in “stedelijk” gebied buiten de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder. Het Hogepad op 90 m afstand wordt afgeschermd door hoge bebouwing, zodat alleen de Walstraat (30 km/uur) relevant is.

30 km uur wegen

Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het geluidbeleid geeft dat ook aan. Deze belangenafweging moet worden gemaakt bij het wijzigen van een bestemmingsplan. De geluidbelasting wordt aan het geluidbeleid getoetst als een weg met een geluidszone zoals hierna besproken.

Grenswaarden en procedure

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{den} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB. Onder bepaalde voorwaarden kan voor een geluidgevoelige bestemming door B & W een ontheffing worden verleend tot een hogere grenswaarde van maximaal:

- 63 dB voor wegverkeerslawaai (art 83 lid 2 van de Wgh) voor wonen

Om een hogere grenswaarde aan te kunnen vragen moet worden voldaan aan twee voorwaarden:

- de optredende geluidbelasting moet lager zijn dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting;
- de situatie moet passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van vaststelling van de hogere grenswaarden.

Onder bepaalde voorwaarden kan, indien voor de geplande bouw een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is, door het gemeentebestuur een ontheffing worden verleend tot een hogere grenswaarde afhankelijk van het gebiedstype. De gemeente Rijssen-Holten heeft door adviesbureau DGMR de “nota hogere grenswaardenbeleid” laten opstellen op basis van de nieuwe Wet geluidhinder waarin de ontheffingscriteria en aandachtspunten voor de uitvoeringspraktijk worden beschreven. Rijssen-Holten hanteert een gebiedsgericht geluidbeleid waarin 7 gebiedstypen kunnen worden onderscheiden. Het onderhavige bouwplan ligt in het gebiedstype “centrum” met een ambitie en bovengrens voor de geluidsklasse van respectievelijk “redelijk rustig” en “zeer onrustig”. De grenswaarde voor de geluidsklasse “rustig” en “zeer onrustig” bedraagt 48 respectievelijk 58 dB.

Berekening geluidsbelasting

De op de gevels invallende geluidbelasting L_{DEN} kan worden bepaald met een rekenmodel, volgens het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012, standaard-methode I of II. In deze situatie is binnen de randvoorwaarden gebruik gemaakt van de rekenmethode II. Deze methoden zijn gebaseerd op het berekenen van de geluidemissie (afhankelijk van het aantal en type voertuigen, het soort wegdek, de rijnsnelheid en enkele correctiefactoren) en de geluidoverdracht tussen de weg en de immissiepunten (geplande gevels).

5.1.2.2 Geluidsbelasting wegverkeerslawaaï

Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens voor een weekdag in de toekomstige situatie over minimaal 10 jaar (2028).

De weg- en verkeersgegevens uit de verkeersmilieukaart (VMK 2030) zijn afkomstig van de gemeente Rijssen-Holten. De VMK geeft een intensiteit van 975 mtvgn/etm op het zuidoostelijk deel v/d Walstraat ter hoogte van de parkeerplaats.

Het westelijk deel van de Walstraat ter hoogte van het bouwplan is erg smal, is éénrichtingsverkeer en heeft een lage intensiteit. Vanaf de westzijde mogen voertuigen alleen de Walstraat in rijden via de Bouwstraat. Aangezien dit een grote omweg is naar de ontsluitingswegen zal hier weinig gebruik van worden gemaakt. Het is daarom aannemelijk dat de frequentie op de Walstraat ter hoogte van het plangebied gering is, wat door de gemeente wordt bevestigd.

De geluidbelasting t.g.v. de Walstraat bedraagt maximaal 48 dB bij een verkeersintensiteit van 650 motorvoertuigen/etmaal en is gelijk aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het is niet realistisch dat op de Walstraat een hogere verkeersintensiteit voorkomt. Voor de geplande woningen is voor het aspect wegverkeerslawaaï sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is in dit geval door Kruse Milieu uit Geesteren een verkennend bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740 en NEN 5707. De conclusies en aanbevelingen voortkomend uit dit bodemonderzoek zijn hieronder opgenomen. Het volledige bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond is licht verontreinigd met lood.
- de ondergrond is licht verontreinigd met lood.
- het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink.

In de boven- en ondergrond en in het grondwater zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen. De onderzoekslocatie kan worden beschouwd als niet asbestverdacht.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen).

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

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

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van het plangebied waarbij 11 nieuwe woningen/appartementen worden gerealiseerd. Een ontwikkeling met een dergelijke omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

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

5.3.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

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

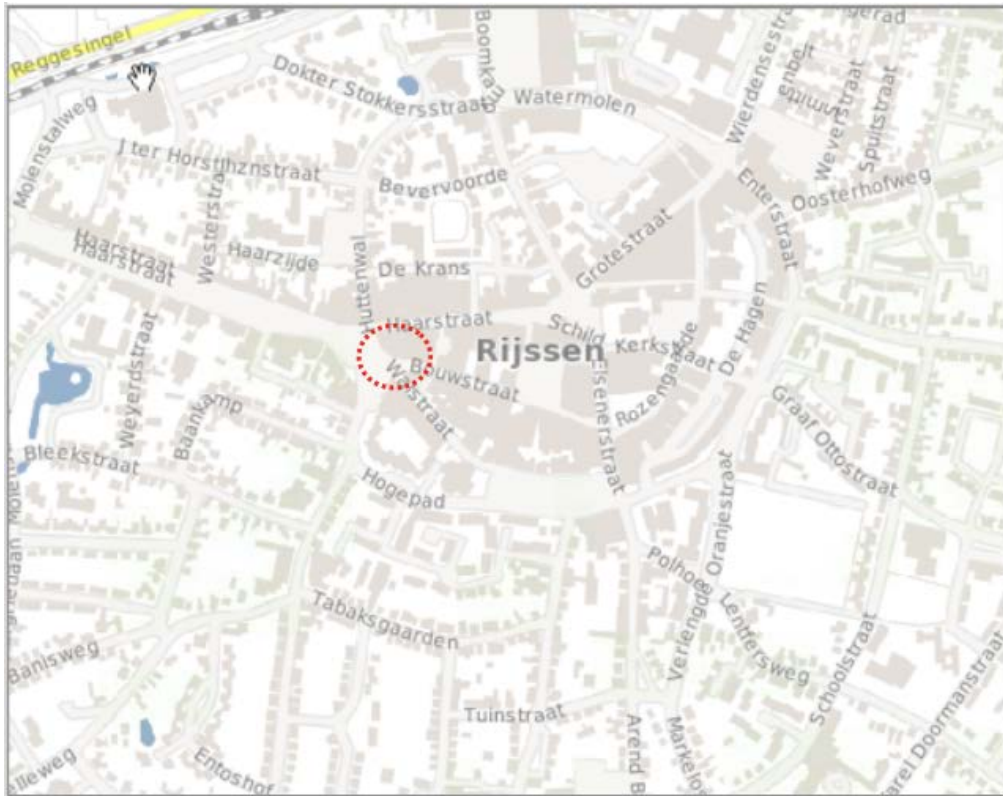
Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie in het plangebied

5.4.2.1 Algemeen

Aan de hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

In de nabijheid van het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Het plangebied ligt buiten de aandachtsgebieden van de dichtstbijzijnde transportroute Morsweg – Reggesingel.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ wordt een tweetal gebiedstypen onderscheiden; ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In dit geval zijn, zoals beschreven in hoofdstuk 2, in de omgeving van het plangebied uiteenlopende (centrum)functies, woningen en infrastructuur aanwezig. Dit betekent dat uitgegaan kan worden van het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

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

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

Ten westen van het van het plangebied, feitelijk direct aangrenzend, bevinden zich horecafuncties in de vorm van een cafetaria en restaurant ‘t Brodshoes. Beide functies hebben op basis van de VNG handreiking een milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Aan de andere zijden bevinden zich panden met een centrumbestemming, hier zijn uiteenlopende functies van categorie 1 toegestaan met eveneens een richtafstand van 0 meter. Gevoelige functies zoals wonen en functies in milieucategorie 1 zijn in dit gebied direct naast elkaar toegestaan. Het is overigens ook wenselijk om dergelijke functies naast elkaar toe te staan, om levendigheid en diversiteit te behouden. Overige milieubelastende functies bevinden zich op voldoende afstand van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat omliggende milieubelastende functies geen belemmering vormen voor de realisatie van een appartementengebouw op deze locatie. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn toereikend. Ter plaatse van het plangebied is vanuit milieuzonering een goed woon- en leefklimaat te verwachten.

5.5.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 Ecologie

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

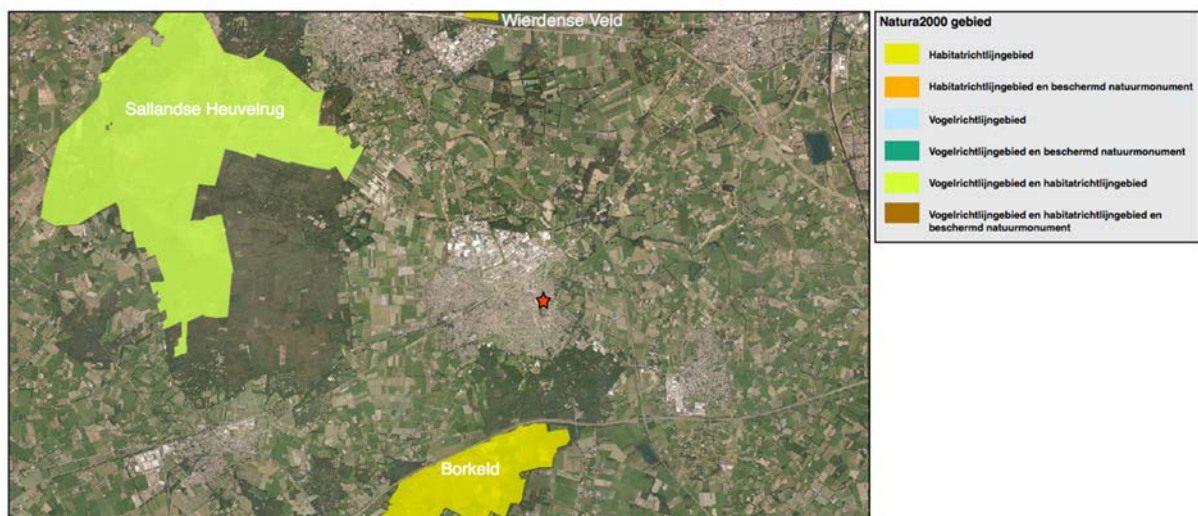
Natuurbank Overijssel heeft ter plaatse van het plangebied een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. In bijlage 3 van deze toelichting is de onderzoeksrapportage opgenomen.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

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

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen ten zuiden van het plangebied op circa 2,6 kilometer afstand. Dit betreft het Natura 2000-gebied “Borkeld”. Het Natura 2000-gebied “Sallandse Heuvelrug” is gelegen op 5 kilometer afstand ten noordwesten van het plangebied. Het Natura 2000-gebied “Wierdense Veld” bevindt zich op 6,3 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. De ligging van het plangebied ten opzichte van deze gebieden wordt hierna indicatief weergegeven.



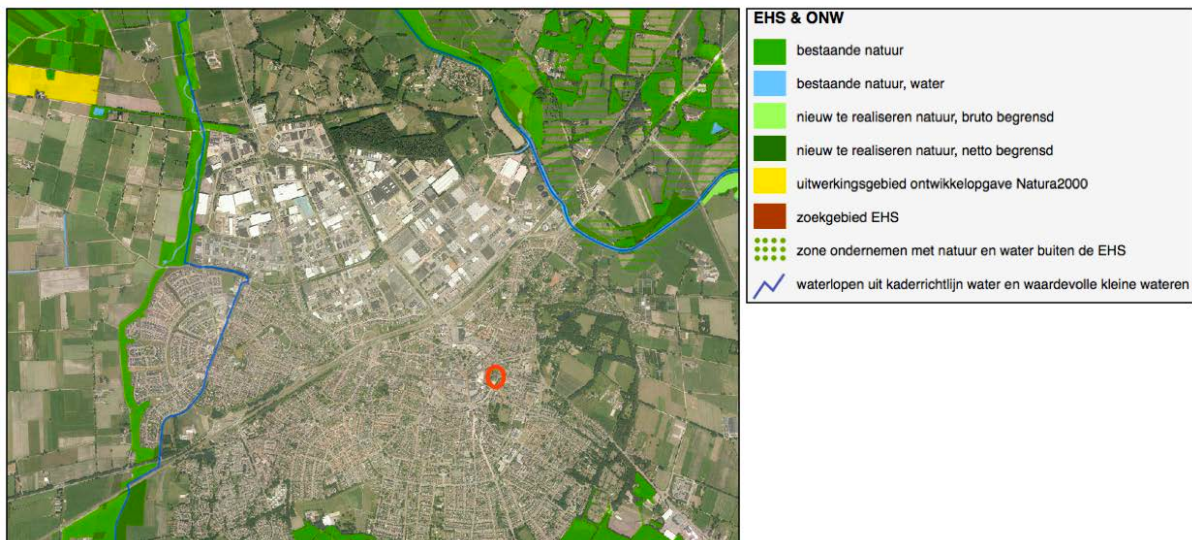
Figuur 5.2 Ligging van het plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de onderlinge afstand, aard en omvang van de ontwikkeling evenals de invulling van het tussengelegen gebied (bebouwd gebied) wordt gesteld dat er geen significant negatieve effecten optreden met dit plan.

5.6.1.2 Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur)

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

De locatie is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het NNN is gelegen op circa 1.100 meter ten zuiden van het plangebied. De ligging ten opzichte van het NNN wordt hierna weergegeven.



Figuur 5.3 Ligging van het plangebied t.o.v. NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de onderlinge afstand, aard en omvang van de ontwikkeling evenals de invulling van het tussengelegen gebied (bebouwd gebied) wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden op het NNN als gevolg van dit plan.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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

5.6.2.2 Situatie plangebied

Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties die door de uitvoering van de voorgenomen activiteiten vernield of verstoord worden. Ook is gekeken of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied.

De voorgenomen activiteiten worden gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden, verwonden en het opzettelijk vernielen en weghalen van rust- en voortplantingslocaties’, als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen verstoren en te vernielen.

Het onderzoeksgebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, grondgebonden zoogdier- en vleermuissoorten. Sommige grondgebonden zoogdier- en vleermuissoorten benutten het plangebied mogelijk als foerageergebied en mogelijk nestelen er vogels onder de dakpannen. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten worden geen grondgebonden zoogdier- of vleermuissoorten verwond of gedood en worden er geen rust- of verblijfplaatsen van deze soorten beschadigd of vernield. De functie van het plangebied als foerageergebied wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan de aanwezigheid van nesten van de huismus en gierzwaluwen onder het pannendak niet uitgesloten worden. De rust- en nestplaatsen van deze soorten zijn jaar rond beschermd en mogen alleen met een ontheffing van de Wet natuurbescherming beschadigd en vernield worden. Om de betekenis van de bebouwing in het plangebied voor deze soorten inzichtelijk te krijgen is aanvullend onderzoek vereist conform de daarvoor geldende protocollen.

5.6.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft gezien de onderlinge afstand, aard en omvang van de ontwikkeling evenals de invulling van het tussengelegen gebied (bebouwd gebied) geen significant negatieve effecten op Natura-2000 of NNN gebieden.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kunnen de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten niet vastgesteld worden. Aanvullend onderzoek naar de functie van de bebouwing voor de huismus en gierzwaluw is verplicht. De aanwezigheid van een nestplaats van de huismus of gierzwaluw staat de uitvoerbaarheid van de voorgenomen activiteiten niet in de weg. Voor het beschadigen/vernielen van niet bezette nesten van de huismus en gierzwaluw kan een ontheffing verkregen worden. De uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties als gevolg van de aanwezigheid van andere beschermde soorten.

Werkzaamheden die leiden tot het beschadigen/vernielen van vogelnesten, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze activiteiten uit te voeren is augustus-februari.

Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer (nog) niet voldaan aan de zorgplicht zoals vermeld in Art. 1.11 van de Wnb. Er wordt conform de soortstandaard in de periode april-juli 2018 een nader onderzoek ingesteld naar de aanwezigheid van nestplaatsen van de huismus of gierzwaluw.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten. In voorliggend geval heeft Laagland Archeologie een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, een verkennend booronderzoek wordt nog uitgevoerd. In bijlage 4 is het voorlopige onderzoeksrapport opgenomen, nadat de resultaten van het verkennend booronderzoek bekend zijn wordt het definitieve onderzoeksrapport opgenomen.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Bureauonderzoek

Het archeologische bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Het plangebied ligt op de gemeentelijke verwachtingskaart in een zone met archeologische waarde. Het archeologiebeleid van de gemeente Rijssen-Holten verplicht archeologisch onderzoek in het geval ingrepen

dieper reiken dan 0,5 meter en het te verstoren oppervlak groter is dan 250 m². Het oppervlak van bestaande gebouwen mag niet worden vergroot met meer dan 250 m².

Het lager gelegen gebied rondom de stuwwal bestaat voornamelijk uit een vlakte van verspoelde dekzanden. Rijssen ligt strategisch, ter hoogte van een (droge, goed begaanbare) verbinding tussen de stuwwal met gordeldekzanden naar dekzandruggen ten noorden van Rijssen. Deze dekzandruggen sluiten aan bij het gebied rondom Wierden met een grote stuwwal met een dekzandruggordel en dekzandruggen. De strategische ligging naast een droge, goed begaanbare verbinding is de waarschijnlijke aanleiding voor het ontstaan van Rijssen als vestingplaats. Verder had het mogelijk de potentie om tot een handelsplaats uit te groeien, vanwege de ligging aan een handelsroute.

In het plangebied is niet eerder archeologisch onderzoek uitgevoerd. Er zijn geen archeologische vondsten geregistreerd in Archis3. Binnen het onderzoeksgebied, met een omvang van 250 m² rondom het plangebied, zijn vijf archeologische onderzoeken uitgevoerd. Daarbij zijn verschillende waarnemingen gedaan en vondsten geborgen. De waarnemingen en vondsten zijn afkomstig uit de periode vanaf de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd.

Op basis van het bureauonderzoek worden sporen uit de middeleeuwen verwacht. Dit geldt wellicht ook voor de nieuwe tijd A en B (1500-1795). Het is niet waarschijnlijk dat er van de op de kadastrale minuut afgebeelde gebouwen uit omstreeks 1832 nog enige sporen en resten in de bodem aanwezig zijn.

Verkennd booronderzoek

Het verkennd booronderzoek wordt momenteel nog uitgevoerd. Als de onderzoeksresultaten hiervan bekend zijn worden deze hier voor vaststelling van het bestemmingsplan toegevoegd en kan worden aangegeven welke vervolgstappen noodzakelijk zijn. Vooralsnog is de archeologische dubbelbestemming 'Waarde- AMK-terreinen vanuit het geldende bestemmingsplan in dit bestemmingsplan overgenomen ter bescherming van de verwachte archeologische waarden.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Onderhavig plangebied bevindt zich op de oude stadswal van de historische stadskern Rijssen. Binnen het plangebied zelf zijn geen monumentale of karakteristieke gebouwen aanwezig. Het slopen van de bestaande gebouwen en herontwikkeling naar een appartementengebouw vormt in het kader van cultuurhistorie dan ook geen belemmering.

De archeologische aspecten worden voldoende in ogenschouw genomen met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Voor het overige zijn er geen cultuurhistorische aspecten die de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in de weg staan.

5.7.3 Conclusie

De archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied zijn voldoende onderzocht. Geadviseerd wordt om de grondwerken voor de nieuwbouw te laten plaatsvinden onder archeologische begeleiding.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kunstwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.1.5 Gemeentelijk beleid

6.1.5.1 Watervisie Rijssen-Holten

De ‘Watervisie Rijssen-Holten’ (2009) geeft voor het grondgebied van Rijssen-Holten sturing aan het (ruimtelijke) waterbeleid van zowel de gemeente als de waterschappen (Vechtstromen, Drents Overijsselse Delta en Rijn en IJssel). Voor het gehele gemeentelijk grondgebied is, op hoofdlijnen, een visie opgesteld. De visie is meer uitgewerkt voor de stedelijke kern Rijssen en zijn omgeving en de kern Holten en zijn omgeving. De Watervisie is richtinggevend voor meer operationele planvormen, zoals de ruimtelijke plannen (structuurvisies, bestemmingsplannen) en het (verbreed) gemeentelijk rioleringsplan (vGRP).

6.1.4.2 Gemeentelijk Rioleringsplan 2013-2018

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

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

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de ‘normale

procedure’ moet worden doorlopen. Waterschap Vechtstromen heeft op basis hiervan onderzocht wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en heeft een wateradvies gegeven.

Wateradvies

Het Waterschap Vechtstromen geeft een positief advies over voorliggend plan. Aandachtspunt was hier dat er meer dan 10 wooneenheden komen, maar dit is voor deze specifieke situatie waarbij het gaat om een herontwikkeling van een bestaande locatie geen probleem. Wel beveelt het waterschap aan het hemelwater zo mogelijk middels infiltratie te bergen op eigen terrein. Verder is een punt van aandacht voorzieningen te treffen voor met name de ingang van de parkeerkelder, zodat hier ten aller tijde geen wateroverlast kan plaats vinden.

Gelet op de stedelijke ligging is infiltreren op eigen terrein bijna niet mogelijk. Dit wordt door initiatiefnemer afgekocht tegen de geldende tarieven hiervoor. Regenwater in de parkeerkelder wordt voorkomen door het aanleggen van een goot bovenaan de hellingbaan en onderaan de hellingbaan. Verder wordt er een pomp in een pompput onder het laagste punt van de kelder geplaatst. Op deze manier kan in noodgevallen de kelder worden leeggepompt.

Het watertoetsresultaat en wateradvies zijn opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksactiviteiten die niet zijn toegestaan.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om aan te geven welk gebruik in elk geval strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming;
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene procedureregels (Artikel 8)*
In dit artikel wordt procedure omtrent het stellen van nadere eisen omschreven.
- *Overige regels (Artikel 9)*
In dit artikel zijn afstemmingsregels ten aanzien van welstand opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Wonen – Appartementen (Artikel 3)

Functie

De voor ‘Wonen – Appartementen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in appartementen, groenvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen alsmede voor (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

Bouwmogelijkheden

De bouwregels bepalen dat gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. Om het aantal woningen te maximaliseren is een aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ op de verbeelding opgenomen. Hetzelfde geldt voor de maximum bouwhoogte. In de bouwregeling is tevens een separate

regeling opgenomen voor bijgebouwen, overkappingen en carports. Tevens voorzien de bouwregels is een regeling ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde. Via een afwijkingsregeling kent het plan een zekere flexibiliteit. In de specifieke gebruiksregels is het strijdig gebruik vastgelegd.

Verkeer - Verblijfsgebied

Functie

De voor “Verkeer - Verblijfsgebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied alsmede bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen en bebouwing.

Bouwmogelijkheden

In de bouwregels is de bouwhoogte en oppervlakte van toegestane bebouwing geregeld.

Waarde – AMK terreinen (Artikel 4)

Functie

Gronden met de bestemming “Waarde – AMK terreinen” zijn naast de aanwezige bestemming, alsmede bestemd voor de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Bouwmogelijkheden

In dit lid worden regels gesteld omtrent het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, vanwege de mogelijke archeologische waarde. Het heeft vooral betrekking tot activiteiten gericht op de bodem, normaal beheer en onderhoud is wel toegestaan alsmede het afgraven ten behoeve van een archeologisch onderzoek. Bij ontwikkelingen, geen normaal beheer en onderhoud zijnde, met een nader bepaalde oppervlakte en diepte moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSpraak

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan wordt in het kader van vooroverleg naar de provincie toegezonden.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de ‘normale procedure’ van toepassing is. Het plan wordt in het kader van vooroverleg naar het waterschap toegezonden voor advies.

9.2 Inspraak

Op dinsdag 24 april 2018 heeft er een inloopavond over plaatsgevonden om omwonenden te informeren over de ontwikkeling. De avond is redelijk goed bezocht en de stemming was over de voorgenomen ontwikkeling was over het algemeen positief. Vanwege de inloopavond is besloten geen voorontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 3 QUICKSCAN NATUURWAARDEN

BIJLAGE 4 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 5 WATERTOETSRESULTAAT