

Bestemmingsplan **Kern Rijssen, Haarstraat 3**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan
Kern Rijssen, Haarstraat 3

Plannaam: Kern Rijssen, Haarstraat 3
IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPRC2019001-0301
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING RIJSSEN	9
2.2	HET PLANGEBIED EN OMGEVING	9
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	12
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	12
3.2	BEELDKWALITEIT	14
3.3	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	25
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1	GELUID	31
5.2	BODEMKWALITEIT	32
5.3	LUCHTKWALITEIT	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	34
5.5	MILIEUZONERING	36
5.6	ECOLOGIE	38
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	39
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	40
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	42
6.1	VIGEREND BELEID	42
6.2	WATERPARAGRAAF	43
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	45
7.1	INLEIDING	45
7.2	OPZET VAN DE REGELS	45
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	46
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
HOOFDSTUK 9	VOORLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	50
9.1	VOOROVERLEG	50
9.2	INSPRAAK	50
9.3	ZIENSWIJZEN	50
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	51	
BIJLAGE 1	BEELDKWALITEIT	52
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK 2016	53

BIJLAGE 3	VOORONDERZOEK BODEM 2020	54
BIJLAGE 4	ADVIES VEILIGHEIDSREGIO TWENTE.....	55
BIJLAGE 5	AERIUS-BEREKENING.....	56
BIJLAGE 6	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	57
BIJLAGE 7	ADVIES ARCHEOLOGIE HAARSTRAAT RIJSSEN	58
BIJLAGE 8	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	59
BIJLAGE 9	WATERADVIES EN WATERTOETSRESULTAAT	60

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om de locatie aan de Haarstraat 3 met bijhorend parkeerterrein (hierna plangebied), gelegen in het centrum van de kern Rijssen, te herontwikkelen. Het pand aan de Haarstraat 3 is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen en wensen van deze tijd.

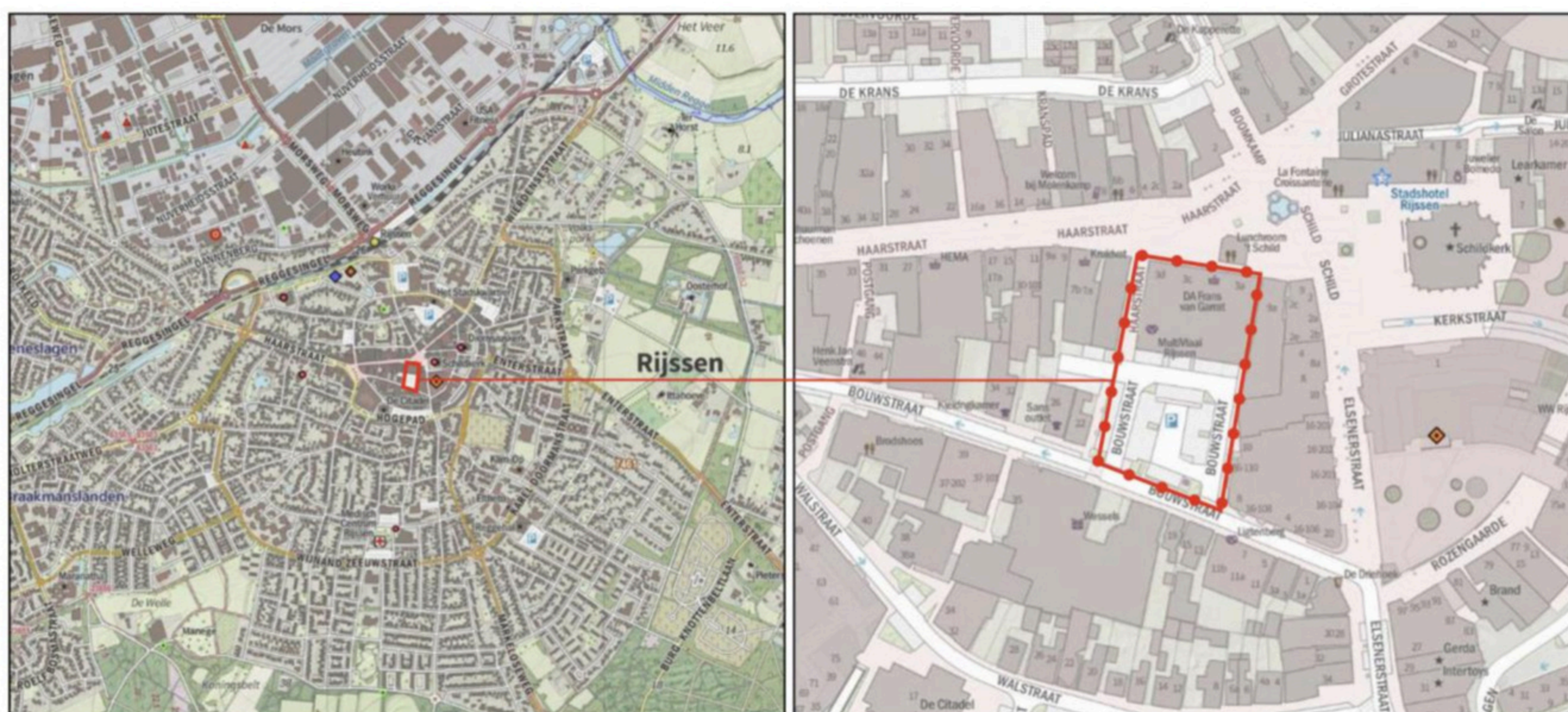
Op dit moment is het plangebied in gebruik voor commerciële doeleinden (ruim 1.300 m² bvo). Beoogt is om de huidige bebouwing te slopen en ter plaatse nieuwbouw te realiseren met ruimte voor commerciële doeleinden (maximaal 1.000 m² bvo) en maximaal 26 woningen. Ten behoeve van de toe te voegen woningen wordt een (half)ondergrondse parkeergarage onder het nieuw te bouwen gebouw gerealiseerd. Het huidige parkeerterrein aan de zuidzijde van de Haarstraat 3 blijft behouden.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan “kern Rijssen 2010” waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Haarstraat 3 in het centrum van de kern Rijssen, gemeente Rijssen-Holten. De percelen of delen van percelen waaruit het plangebied bestaat zijn kadastraal bekend als gemeente Rijssen, sectie F, nummers 2968, 4086, 4893, 6365 en 6366. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemer, de gemeente Rijssen-Holten en derden.

In afbeelding 1.1 is het plangebied ten opzichte van de kern Rijssen en de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is aangegeven met de rode belijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Kern Rijssen, Haarstraat 3” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1742.BPRC2019001-0301) en een renvooi;
- regels en bijhorende 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 met een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Reclamenota gemeente Rijssen-Holten”, “Parapluplan parkeernormen” en “kern Rijssen 2010”. Deze bestemmingsplannen zijn vastgesteld op respectievelijk 13 december 2012, 5 februari 2015 en 18 oktober 2018 door de raad van de gemeente Rijssen-Holten.

Het bestemmingsplan “kern Rijssen 2010” is het geldend bestemmingsplan voor wat betreft de gebruiks- en bouwregels van de gronden in het centrum van de kern Rijssen. De “Reclamenota gemeente Rijssen-Holten” bevat het beleid met betrekking tot reclame-uitingen. Het “Parapluplan parkeernormen” bevat regels omtrent het parkeren van auto’s en fietsen en het laden en lossen. Op deze plaats wordt uitsluitend getoetst aan het bestemmingsplan “kern Rijssen 2010”, immers bevat dit plan de geldende gebruiks- en bouwregels binnen het plangebied.

Het plangebied is op basis van het bestemmingsplan “kern Rijssen 2010” bestemd tot ‘Centrum - 2’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – AMK-terreinen’ en de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – straalpad’. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan “kern Rijssen 2010” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingsomschrijving

'Centrum - 2'

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor detailhandel, het bestaande aantal (bedrijfs)woningen, horeca, ondergrondse parkeervoorzieningen en verblijfsgebied met bijbehorende voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt onder andere dat de gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 meter, dan wel de bestaande grotere bouwhoogte. Daarnaast dient de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd in de bouwgrens aan de wegzijde. Hoofdgebouwen dienen te worden georiënteerd op en de etalages en/of hoofdingang te worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' voor zover deze aanduiding is opgenomen. Ter plaatse van het plangebied is deze aanduiding opgenomen.

'Verkeer - Verblijfsgebied'

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied alsmede bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen en bebouwing. Daarnaast zijn bouwregels opgenomen voor de bouwhoogte van onder andere toiletgebouwtjes, fietsenbergingen, gebouwen ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen en dakoverstekken.

'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. In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen, mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 50 m². Hier kan van worden afgeweken, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied. Hierbij dient in ieder geval schriftelijk advies ingewonnen te worden bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften aan een omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

'Vrijwaringszone – straalpad'

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een straalverbinding. In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen mag niet hoger worden gebouwd dan 38 m ten opzichte van NAP.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling is niet geheel in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Zo is het op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan om ter plaatse 26 woningen te realiseren, aangezien maximaal het bestaande aantal woningen zijn toegestaan (in voorliggend geval is dit 0). Daarnaast past de beoogde bebouwing niet geheel binnen de geldende bouwregels, waaronder in ieder geval afgeweken wordt van de maximale bouwhoogte van 11 meter.

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

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat de gewenste situatie.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling Rijssen

De stad Rijssen is ontstaan in de twaalfde en dertiende eeuw. Het oudste gedeelte bevindt zich langs de Haarstraat/Grotestraat en de huidige rooms-katholieke kerk. De ronde structuur wordt afgebakend door een omwalling van de Walstraat, de Huttenwal, de Watermolen en de Oranjestraat. In de huidige bebouwingsstructuur is het historische stratenpatroon nog steeds herkenbaar.

De concentrische opbouw van Rijssen is gebaseerd op de ringvormige structuur met aan de buitenrand van het centrum de oude stadswallen. Vanuit het centrum van Rijssen lopen historische radialen naar kernen in de omgeving, bijvoorbeeld de Markeloseweg en Wierdensestraat. Langs deze invalswegen is in de loop der tijd lintbebouwing ontstaan. Later zijn nieuwere radialen ontstaan, de Lentfersweg en Enterstraat, evenwijdig aan de historische invalswegen.

Na de Tweede Wereldoorlog werd er een tweede bebouwingsschil rond de concentrische kern gerealiseerd. Deze bebouwing werd ontsloten en begrensd door de ringweg die globaal de Holterstraatweg met de Wierdensestraat verbond. Hierdoor ontstond een nieuwe schil rond de middeleeuwse kern. Vervolgens is met de wijk de Braakmanslanden een aanzet gemaakt om nog een bebouwingsschil te realiseren buiten de ringweg.

Tot 1970 vonden de stadsuitbreidingen van Rijssen vooral plaats op de hoger gelegen essen ten zuiden van de stad. Na 1980 is de sprong over het spoor gemaakt met de uitbreidingswijk Veeneslagen. Navolgend figuur geeft de historische ontwikkelingen van Rijssen weer.



Afbeelding 2.1 Historische kaarten Rijssen (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Het plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de Haarstraat 3 in het centrum van kern Rijssen. De Haarstraat is één van de historische radialen van de kern Rijssen. Hoewel een groot deel van de historische bebouwing in het centrum van Rijssen in de loop der jaren is verdwenen, is er verspreid door het centrum nog bebouwing te vinden waar de historie van Rijssen in terug is te vinden. De Schildkerk is hiervan het meest prominente voorbeeld, deze is gelegen op circa 50 meter ten oosten van het plangebied. Opgemerkt wordt dat binnen het plangebied zelf geen historisch waardevolle bebouwing aanwezig is. In paragraaf 5.7.2 wordt nader ingegaan op de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de cultuurhistorie.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Haarstraat, waar tevens op relatief korte afstand een kiosk aanwezig is. Aan de zuid- en oostzijde is respectievelijk de Bouwstraat en bebouwing aanwezig. Aan de westzijde is een steeg aanwezig met daarachter bebouwing. In de omgeving van het plangebied komen hoofdzakelijk centrumfuncties voor, met veelal een woonfunctie op de verdieping(en).

Binnen het plangebied zelf is een relatief grootschalig gebouw aanwezig met een detailhandels-/commerciële functie. Ten zuiden van dit gebouw is een parkeerterrein aanwezig ten behoeve van de huidige winkelvoorziening aan de Haarstraat 3.

Afbeelding 2.2 geeft een luchtfoto van de huidige situatie van het plangebied (rode belijning) weer. In afbeeldingen 2.3 en 2.4 zijn straatbeelden opgenomen van de huidige situatie. In afbeelding 2.3 is tevens aan de linkerzijde de aanwezige kiosk weergegeven.



Afbeelding 2.2 Huidige situatie plangebied (bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld zijde Haarstraat (bron: Google streetview)



Afbeelding 2.4 Straatbeeld zijde Bouwstraat (bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Gewenste ontwikkeling

Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing aan de Haarstraat 3 te slopen en ter plaatse nieuwbouw te realiseren. Aan de zijde van de Haarstraat zijn in de plint commerciële ruimten voorzien met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1.000 m² bvo. Hiermee wordt er minimaal 300 m² commerciële ruimte aan de markt onttrokken. Door deze krimp wordt het huidige winkelgebied juist versterkt en ontstaan er courante nieuwe winkelruimtes. De initiatiefnemer voert op dit moment positieve gesprekken met de huidige huurders van de Haarstraat 3 om ook in de nieuwe situatie een ruimte te huren.

Boven de commerciële plint voorziet het plan in het toevoegen van maximaal 26 woningen. Het woonprogramma wordt voor het grootste gedeelte ingevuld door appartementen, aangevuld met stadswoningen. De stadswoningen oriënteren zich aan de Bouwstraat. De appartementen op de verdiepingen bevinden zich zowel aan de Bouwstraat als de Haarstraat zijde. Met de ontwikkeling wordt een kwalitatieve impuls gegeven aan het centrum van Rijssen. In het plan is rekening gehouden met het “Rijssens (steden)bouwkundig DNA”; hoogte, gevelopeningen, materiaalgebruik en kleur en de parcellering van het pand worden afgestemd op het Rijssens stadshart.

Het nieuwe ontwerp voegt zich in het dorpse weefsel van Rijssen. Ter plekke van de Haarstraat is er sprake van een pleinachtige ruimte (Het Schild). Het nieuwe gebouw vormt samen met de bestaande bebouwing één van de pleinwanden. De pleingevel (zijde Haarstraat) is vormgegeven als drie naast elkaar geplaatste panden, elk met een eigen uitstraling, kleur en specifieke detaillering. Op deze wijze wordt aangesloten op de schaal van de bestaande omgeving. De bebouwing bestaat uit drie bouwlagen en een kaplaag en doet hiermee recht aan de centrale positie aan het plein. De overgangen op de bestaande bebouwing zijn zorgvuldig vormgegeven. Aan de zijde van de Bouwstraat bestaat de bebouwing uit twee bouwlagen en een kaplaag. Ook hier is de gevel sterk geparcelleerd. Op deze wijze wordt er aansluiting gezocht bij de kleinschalige bebouwing aan de Bouwstraat.

Het plan is een product van een goede samenwerking tussen gemeente, welstand, architect en initiatiefnemer. In afbeelding 3.1 en 3.2 zijn impressies opgenomen van de beoogde situatie. Daarnaast geeft afbeelding 3.3 een impressie van de nieuwe ontwikkeling in de huidige omgeving. Te zien is dat de beoogde bebouwing qua bouwhoogte niet afwijkt van andere ‘hoge’ gebouwen in de omgeving en dat de nieuwe bebouwing ook qua maatvoering/bouwhoogte goed opgaat in het aanwezige bebouwingsbeeld. Al met al ontstaat er met deze nieuwe invulling een zorgvuldig ontworpen gebouw dat past in de dorpse schaal van de kern Rijssen en opgaat in de omgeving.



Afbeelding 3.1 Impressie beoogde situatie Haarstraat (Bron: Weusten Liedenbaum Architecten)



Afbeelding 3.2 Impressie beoogde situatie Bouwstraat (Bron: Weusten Liedenbaum Architecten)



Afbeelding 3.3 Impressie maatvoering t.o.v. aanwezige bebouwing (Bron: Weusten Liedenbaum Architecten)

3.2 Beeldkwaliteit

Om de toekomstige bouwplannen in dit bestemmingsplan op de gewenste beeldkwaliteit te kunnen toetsen is er een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Voor de welstandscriteria is onderscheid gemaakt in twee deelgebieden; deelgebied zijde Haarstraat en deelgebied zijde Bouwstraat. De criteria zijn onderverdeeld in drie categorieën, zijnde de stad, het gebouw en de straat. De volledige beeldkwaliteitsparagraaf is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Verder is in het plan een binnentuin opgenomen. Deze zal in overleg met de toekomstige bewoners worden ingericht als een prettige verblijfsruimte rekening houdend met klimaatadaptatie en hittestress.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling, evenals een eventuele toename van de verkeersgeneratie. Hiertoe worden de ‘Nota parkeernormen gemeente Rijssen-Holten’ en de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 318 (december 2018)’ van het CROW aangehouden.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijke zone: centrum;
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk (Bron: CBS Statline);
- Functie: ‘koop, etage, midden’ (26 woningen), ‘binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000 – 30.000 inwoners’.

3.3.2 Verkeer

Commerciële ruimte

Ten aanzien van de commerciële ruimte is uitgegaan van de functie ‘binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000 – 30.000 inwoners’, zoals opgenomen in de CROW-uitgave. In voorliggende geval is ter plaatse van het plangebied reeds commerciële ruimte aanwezig en planologisch toegestaan. Wanneer de bestaande en de beoogde situatie met elkaar worden vergeleken ontstaat er het volgende beeld:

Functie	Bruto vloeroppervlak	Verkeersbewegingen per weekdagemaal per 100 m ² bvo (gemiddeld)	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)
Beoogd	1.000 m ²	30,1	301
Bestaand	1.300 m ²	30,1	391,3
Vershil			-90,3

Gelet op het vorenstaande wordt ten aanzien van de commerciële ruimte geconcludeerd dat planologisch gezien sprake is van een afname van 90,3 verkeerbewegingen per weekdagemaal.

Woningen

Ten aanzien van de beoogde toe te voegen woningen is uitgegaan van de functie 'koop, etage, midden'. Het vorenstaande resulteert in het volgende:

Functie	Verkeersbewegingen per weekdagemaal (gemiddeld)	Aantal woningen	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)
Koop, appartement, midden	5,1 per woning	26	132,6
Totaal			132,6

Het toevoegen van de beoogde woningen resulteert in 132,6 verkeerbewegingen per weekdagemaal.

Resume

Wanneer wordt gekeken naar de gehele ontwikkeling is er planologisch gezien per saldo sprake van een verkeersgeneratie van $(-90,3+132,6)=42,3$. Kortom planologisch gezien neemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling het aantal verkeersbewegingen toe met afgerond 43 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Gesteld wordt dat er geen sprake is van een onevenredige toename van de verkeersbewegingen. De Bouwstraat en direct omliggende infrastructuur zijn in voldoende mate ingericht om de extra verkeersbewegingen eenvoudig in veilig af te wikkelen.

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

3.3.3 Parkeren

Op basis van de 'Nota Parkeernormen 2018' van de gemeente Rijssen-Holten geldt voor woningen in het centrumgebied een parkeernorm van één parkeerplaats per woning. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van maximaal 26 woningen, hiermee dient te worden voorzien in minimaal 26 parkeerplaatsen. Het parkeren zal worden opgelost op maaiveld of in, dan wel onder het beoogde gebouw.

Ten aanzien van de commerciële ruimte wordt uitgegaan van de functie 'hoofdwinkelgebied Rijssen', zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen 2018' van de gemeente Rijssen-Holten. Hiervoor geldt een voor het centrumgebied een parkeernorm van 3,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. In voorliggend geval is maximaal 1.000 m² aan commerciële ruimte beoogd. Dit houdt in dat er voorzien moet worden in minimaal 33 parkeerplaatsen.

Het parkeerterrein aan de Bouwstraat is in eigendom van de initiatiefnemer. Het terrein heeft al sinds jaar en dag een openbaar karakter. Op dit moment bevinden zich 58 parkeerplaatsen op maaiveld, waarvan 46 parkeerplaatsen direct toe te rekening zijn aan Haarstraat 3 (ruim 1.300 m²). In de nieuwe situatie worden er minimaal 54 parkeerplaatsen aangelegd (-4). De nieuwe commerciële ruimte (1.000 m²) drukt voor 33 parkeerplaatsen op dit terrein (-13). Per saldo en theoretisch worden 9 parkeerplaatsen toegevoegd aan het centrum. Gesproken kan worden van een zeer acceptabele parkeersituatie.

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

Opgemerkt wordt dat in het voorliggende bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om de mogelijkheid te bieden om op het centrale deel van het parkeerterrein bij omgevingsvergunning een overkapping boven de parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Aan deze afwijkingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden gekoppeld. Een van de voorwaarden is dat de overkapping gebruikt dient te worden voor duurzame energieopwekking ten behoeve van het beoogde nieuwe gebouw en uitsluitend mogelijk is wanneer blijkt het nieuwe gebouw niet aan de energievraag kan voldoen met duurzaamheidsmaatregelen in/op dat gebouw. Hierbij moet gedacht worden aan zonnepanelen op of geïntegreerd in de overkapping ten behoeve van het opladen van auto's en/of extra energieopwekking ten behoeve van de te realiseren commerciële plint en/of woningen.

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 Snelwegomgeving. 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 Opgaven van nationaal belang

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 de 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 Rijn (takken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedelta (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 het Natuurnetwerk Nederland (NNN), 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.

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

4.1.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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.’

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Opgemerkt wordt dat binnen het plangebied sprake is van een vrijwaringszone. Het gaat hier om een vrijwaringszone voor een straalpad. Deze vrijwaringszone is pas van belang wanneer er bouwwerken worden opgericht hoger dan 38 meter ten opzichte van NAP. Op basis van het ‘Actueel Hoogtebestand Nederland’ ligt het plangebied op circa 14 meter boven NAP. Het voornemen voorziet in bebouwing met een maximale bouwhoogte van 15 meter. Inclusief ondergeschikte bouwdelen bedraagt de bouwhoogte maximaal 16,5 meter. De beoogde bebouwing die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt is dan ook maximaal circa (14+16,5=) 30,5 meter hoog ten opzicht van NAP. Hiermee vormt de vrijwaringszone voor het straalpad geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna wordt getoetst aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking” (hierna ladder).

Ten aanzien van de beoogde commerciële ruimte wordt opgemerkt dat deze reeds aanwezig is en op basis van het geldend bestemmingsplan “kern Rijssen 2010” is toegestaan. Daarnaast wordt opgemerkt dat ten gevolge van voorliggende ontwikkeling sprake is van een vermindering van het oppervlak aan commerciële ruimte van circa 1.300 m² naar circa 1.000 m². Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van uitbreiding of het toevoegen van commerciële ruimte, waardoor een toetsing aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking” niet noodzakelijk wordt geacht. Hierna wordt ingegaan op het realiseren van de beoogde 26 woningen.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt bijvoorbeeld vanaf twaalf woningen dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

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 in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van 26 woningen. Gelet op het feit dat er meer dan 11 woningen worden toegevoegd, wordt geconcludeerd dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied kan worden beperkt tot de kern Rijssen.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Een van de belangrijke kwalitatieve opgave in de gemeente Rijssen-Holten ligt de komende jaren met name in het toevoegen van nultredenwoningen. Voorliggend plan voorziet in deze kwalitatieve behoefte. De woningen op de verdieping zijn te bereiken via een vaste lift en zijn daarnaast gelijkvloers. Het toevoegen van de woningen bevordert de doorstroming op de woningmarkt van Rijssen. Tot slot is er vanuit kwantitatief oogpunt voldoende ruimte voor het toevoegen van 26 woningen.

Voor een nadere toelichting op de behoefte wordt verwezen naar de toetsing aan de gemeentelijke woonvisie in paragraaf 4.3.3 van deze toelichting.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder.

De herontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Rijssen. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat er sprake is van een behoefte en de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet het voornemen aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of – generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

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

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

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

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

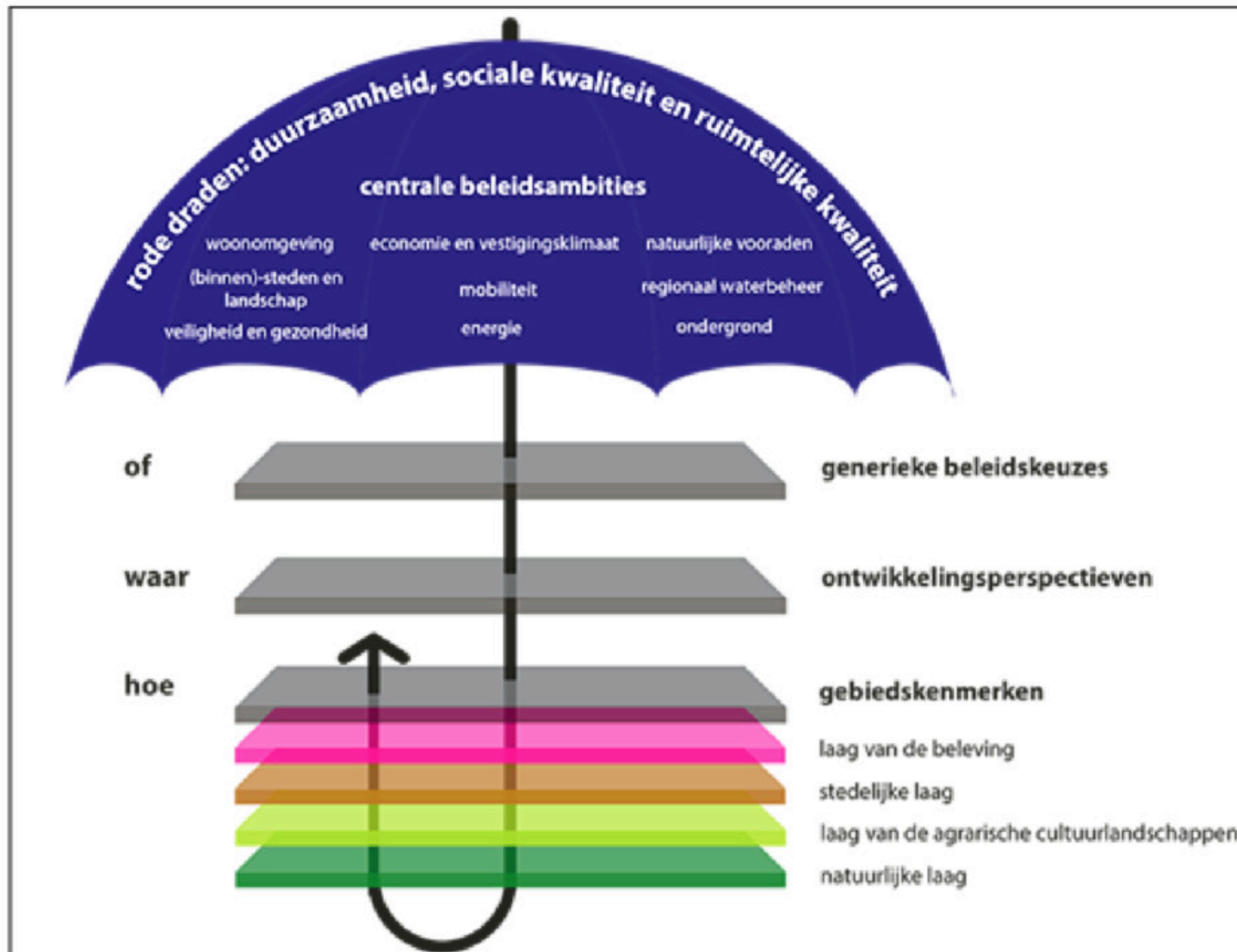
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

In het voorliggende geval zijn, artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) en artikel 2.4.2 (Kernwinkelgebieden) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

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

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

- Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven.

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend voornemen gaat uit van het realiseren van 26 woningen op een inbreidingslocatie in het centrum van de kern Rijssen en past op basis van het gemeentelijk woonbeleid binnen de behoefte aan woningen in de kern Rijssen (zie paragraaf 4.3.2 van deze toelichting). Het gemeentelijk woonbeleid is daarnaast in overeenstemming met de Regionale Woon Programmering Twente, waardoor het voornemen tevens binnen deze programmering past.

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

Artikel 2.4.2 Kernwinkelgebieden

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in nieuwe detailhandelsvestigingen binnen of direct aansluitend aan bestaande kernwinkelgebieden.

Het van belang zijnde begrip in het kader van artikel 2.4.2 is hierna opgenomen:

- Kernwinkelgebieden: de delen van binnensteden en dorpscentra waar detailhandelsvestigingen geconcentreerd zijn en wijkwinkelcentra.

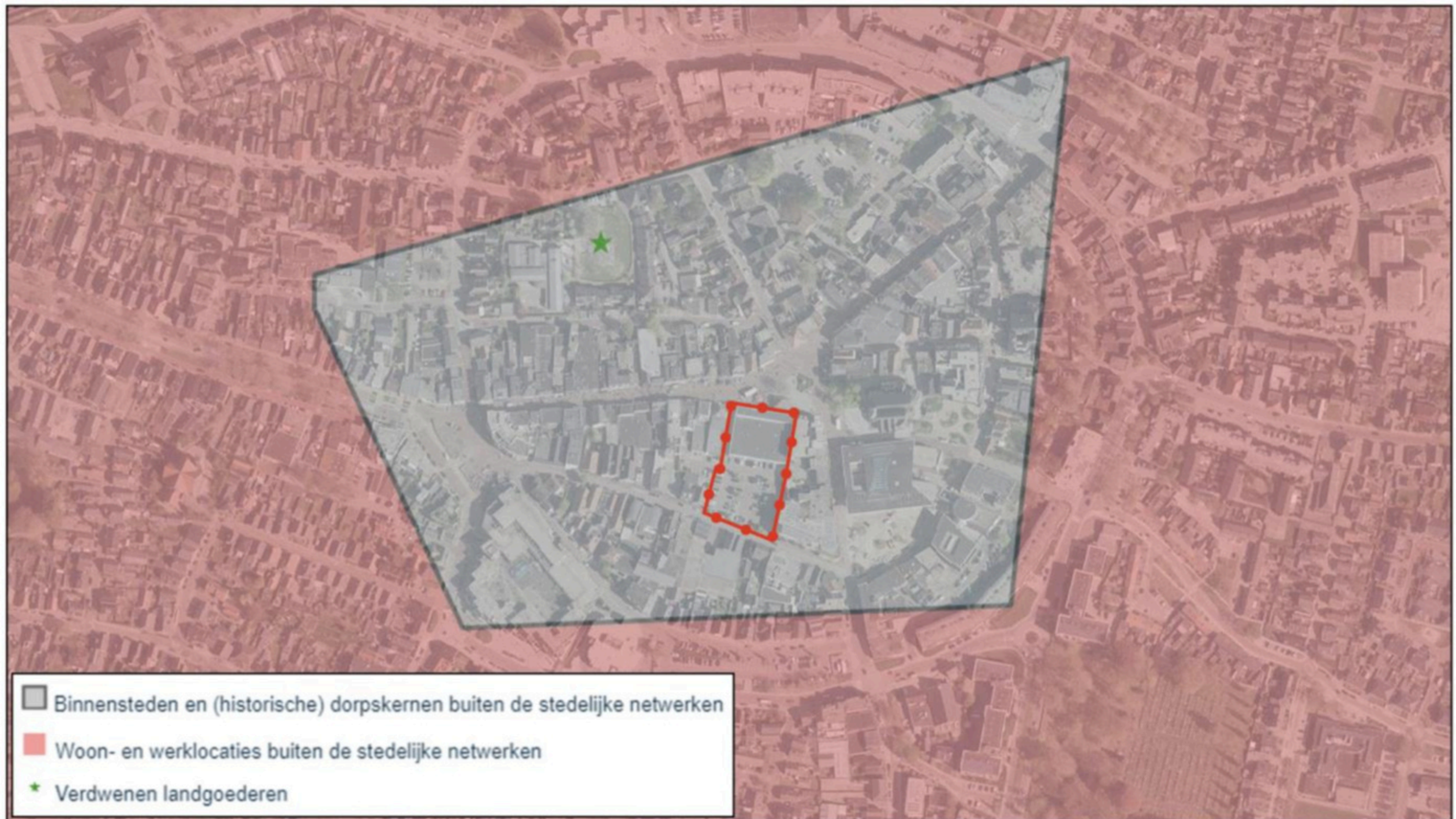
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van nieuwe detailhandelsvestiging. Het gaat om een herontwikkeling van een bestaande commerciële ruimte, waarbij sprake is van een afname in vierkante meters. Daarnaast ligt het plangebied in het kernwinkelgebied van de kern Rijssen.

Gelet op het vorenstaande wordt voldaan aan artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Binnensteden en (historische) dorpskernen buiten de stedelijke netwerken”. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is weergegeven met de rode contour.



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

‘Binnensteden en (historische) dorpskernen buiten de stedelijke netwerken’

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).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

In dit geval wordt met de herontwikkeling een stedenbouwkundig verantwoorde en functioneel passende ontwikkeling gerealiseerd, waarbij een nieuwe aantrekkelijke woonlocatie ontstaat evenals een commerciële ruimte wordt behouden in het centrumgebied van Rijssen. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving en doet geen afbreuk aan enig historisch erfgoed. De beoogde bebouwing past in het ‘Rijssens (steden-)bouwkundig DNA’; gevelopeningen, materiaalgebruik, kleuren en parcellering van de bebouwing zijn afgestemd op het Rijssens stadshart.

Verouderde bebouwing, die zich minder goed voegt in het gewenste straatbeeld, wordt gesloopt en vervangen door bebouwing die zich beter voegt in het centrumgebied van Rijssen. In paragraaf 3.1 is reeds ingegaan op de inpassing van de beoogde bebouwing in de omgeving. Hier wordt geconcludeerd dat het voornemen resulteert in een impuls van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

1. De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype “Historische centra binnensteden”. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Stedelijke laag”. Het plangebied is weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 4.3 Stedelijke laag: “Historische centra binnensteden” (Bron: Provincie Overijssel)

“Historische 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 karakters verschillen 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.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

Zoals beschreven in paragraaf 3.1 voegt het nieuwe gebouw zich in het dorpse weefsel van Rijssen, waarbij rekening wordt gehouden met het ‘Rijssens (steden-)bouwkundig DNA’; gevelopeningen, materiaalgebruik, kleuren en de parcellering van de bebouwing. Samen met de stedenbouwkundige kwaliteit sluit het plan voor zowel aan de zijde van de Haarstraat als aan de zijde van de bouwstraat aan bij de bestaande bebouwing.

De gewenste invulling van het plangebied is op basis van bovenstaande in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 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 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 zijn de thema's ‘Wonen op de verdieping’, ‘winkelen’ en het deelgebied ‘Historische uitvalswegen’ van belang.

4.3.1.2 Thema: wonen op de verdieping

Binnen het thema ‘Wonen op de verdieping’ gaat het om woningen/appartementen op de verdieping. Het wonen op de verdieping is voornamelijk mogelijk in het kernwinkelgebied en gebieden met een gewenste commerciële functie op de begane grond.

Het is een goede manier van intensief ruimtegebruik en de woningen voldoen aan bepaalde criteria waar mensen met de wens tot wonen in het centrum om vragen. Het gaat dan met name om de nabijheid van allerlei voorzieningen. Ook past het wonen op de verdieping bij de doelstelling om het centrum levendiger, leefbaarder en sociaal veiliger te maken. Wanneer er meer mensen in het centrum wonen, zorgt dat – met name in de avonduren – voor meer sociale controle en zorgt het tevens voor een centrum dat ook buiten de winkeltijden meer sfeer uitstraalt.

Binnen dit gebied is het niet mogelijk om de aantallen grondgebonden woningen uit te breiden. Dit verstoort de primaire winkel- en overige commerciële structuur van dit gebied.

4.3.1.3 Thema: winkelen

Binnen het Kernwinkelgebied wordt een hoge concentratie aan winkels nagestreeft. Het gebied beslaat het gebied kop Grotestraat tot en met Haarstraat (van plein Hogewal tot kop Grotestraat). Het funshopkarakter staat voorop. Binnen dit gebied wordt ingezet op nagenoeg gesloten winkelfronten.

4.3.1.4 Deelgebied: historische uitvalswegen

Beschrijving deelgebied:

De historische invalswegen van het oude centrum vormen nu de kern van het winkelgebied. De Haarstraat, Grotestraat en Elsenerstraat hebben een historisch karakter. De bebouwing langs deze straten is vrijwel aaneengesloten. De oude straatprofielen en de oriëntatie van de bebouwing op de straat zijn gehandhaafd. Dit uit zich in een smal straatprofiel, kleine bebouwingsmaat en een lage bebouwingshoogte. Daar waar de wegen samenkamen ontstond plein Schild en werd de Schildkerk gebouwd. Deze kerk is nog steeds een belangrijk oriëntatiepunt in de stad. Karakteristiek zijn de smalle stegen, de gangen die zorgen voor informele verbindingen met achterstraten en parkeerterreinen. De invalswegen door het centrum werden met elkaar verbonden door straten evenwijdig aan de cirkelvormige omwalling.

Een groot deel van de winkelpanden is op de begane grond voorzien van grote etalages. In de meeste gevallen is de samenhang tussen de onderpui met de winkel en de bovenpui met kleinere gevelopeningen verloren gegaan. De luifels uit de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw zijn grotendeels verdwenen. Samen met een soms overmatig aanwezige uiting van reclame maakt dat het een rommelig straatbeeld oplevert. De bebouwingsmaat is op sommige plekken verloren gegaan. De karakteristiek van smalle gevels en los van elkaar geplaatste panden wordt hierdoor aangetast.

Ruimtelijk sfeerbeeld:

Het behouden en versterken van het kleinschalige en besloten karakter is uitgangspunt voor de richtlijnen die gesteld worden voor de bebouwing. De maximale bouwhoogte is twee lagen met kap, met uitzondering van enkele bijzondere plekken. De maximale gevelbreedte van circa 7 meter van de panden draagt bij aan het karakter van de straat. In Rijssen is een grote diversiteit aan kapvormen toegepast. Doordat de gevelwanden over het algemeen duidelijk zijn en de rooilijn volgen, draagt dit op een positieve manier bij aan de diversiteit van het straatbeeld.

Het ontbreekt in het centrum aan duidelijke toegangen. Bijzondere aandacht vragen de kruisingen van de Elsenerstraat en de Grotestraat met de ring. Het voormalige busstation (nu parkeerterrein) aan het begin van de Elsenerstraat en de ingang van het winkelgebied aan de kop van de Grotestraat zijn niet bijzonder duidelijk herkenbaar. Op deze plekken is het winkelgebied zichtbaar vanaf de centrumring en vraagt dit om ruimtelijke accenten. Deze accenten kunnen in de eerste plaats gevormd worden door een grotere bouwhoogte toe te staan of door het creëren van een grotere open ruimte met een bijzonder architectonisch accent of inrichting. Hierbij kan ook verwezen worden naar de oude toegangspoorten van Rijssen.

De ruimtelijke kwaliteit van de Grotestraat en Haarstraat dient te worden versterkt zodat het beeld ontstaat van een exclusieve, historische winkelstraat. Het gaat om versterking van de sfeer. Beeldkwaliteit is van belang bij verbouwingen, puiaanpassingen, reclame-uitingen, rolluiken en dergelijke. Historische panden dienen in oude stijl te worden gebracht. Daarnaast is een kwaliteitsslag te halen in de openbare ruimte op het gebied van bestrating, groen, verlichting en straatmeubilair. Alles bij elkaar is het doel het gebied meer het allure te geven van het kernwinkelgebied van Rijssen.

Kenmerkend voor de Rijssense stadsplattegrond zijn de gangen tussen de bebouwing. Een deel hiervan zijn vroeger gebruikt als 'kerkenpaden' waar kerkgangers gebruik van maakten. De overige gangen zijn waarschijnlijk ontwikkeld als achterom of brandgang. Deze gangen zijn kenmerkend voor de structuur van de Rijssense binnenstad en dienen bewaard te blijven. De meeste vragen om een kwaliteitsimpuls. Toe te voegen kwaliteiten zijn meer groen, meer verlichting en door de toepassing van kwalitatief hoogwaardige bestratingsmaterialen. Ze dienen hiermee aan te sluiten op de invalswegen.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Centrum Rijssen 2025

Op dit moment maakt de bebouwing in het plangebied een verouderde indruk en past het niet goed in het straatbeeld. Het voornemen is om de verouderde bebouwing te slopen en een nieuw appartementengebouw met commerciële plint te realiseren, passend in het stedenbouwkundig en functionele structuur van de omgeving.

In voorliggend geval gaat het om een bijzondere en prominente plek in het winkelgebied aan de Haarstraat. Hoewel er een relatief forse bouwmassa wordt gerealiseerd oogt de bebouwing als een aaneenschakeling van kleinschalige bebouwing. Dit doordat er sprake is van gevarieerde kleurstellingen, goot- en bouwhoogtes, kaprichtingen/vormen, verspringen gevels etc.). Specifiek voor voorliggende ontwikkeling zijn welstandcriteria opgesteld (zie bijlage 1). Hierbij is rekening gehouden met de aanwezige bebouwing in de omgeving.

Gesteld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Daarnaast voorziet de voorgenomen ontwikkeling in passende functies. De gehele plint aan de zijde van de Haarstraat krijgt een commerciële functie, op de verdieping worden woningen gerealiseerd. Aan de zijde van de Bouwstraat worden ook op de begane grond woningen gerealiseerd. Dit wordt op de betreffende locatie als passend beschouwd. Tot slot resulteert het toevoegen van woningen in het centrum van Rijssen voor meer levendigheid in het centrum, ook op momenten wanneer de winkels zijn gesloten.

Zoals aangegeven wordt aan de zijde van de Haarstraat in de plint commerciële ruimten voorzien met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1.000 m² bvo. Hiermee wordt minimaal 300 m² commerciële ruimte aan de markt onttrokken. Zoals ook beschreven in paragraaf 3.1 zorgt deze krimp juist dat het huidige winkelgebied wordt versterkt en ontstaan er courante nieuwe winkelruimtes.

Gelet op het vorenstaande sluit de voorgenomen ontwikkeling goed aan op de gemeentelijke structuurvisie.

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

4.3.2.1 Algemeen

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

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

4.3.2.2 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 Projectprogramma

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

'Wonen'

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

Een aantal belangrijke uitgangspunten voor wonen zijn:

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

'Historisch centrum Rijssen'

Rijssen heeft een historisch centrum zowel qua structuur als bebouwing. De bebouwing is niet echt dominant meer aanwezig. Het centrum heeft een goed functionerend winkel- en voorzieningenbestand en functioneert daarnaast tevens goed als woonfunctie. Deze sterke punten moeten behouden blijven 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.

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

Voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten voor wonen (zie ook paragraaf 4.3.3 van deze toelichting). Ter plaatse wordt - op een inbreidingslocatie - voorzien in de lokale behoefte, waarbij rekening wordt gehouden met de geldende duurzaamheidseisen. Het toevoegen van woningen op deze locatie zorgt voor meer levendigheid in het centrum van Rijssen, ook wanneer de commerciële ruimtes (winkels e.d.) zijn gesloten, bijvoorbeeld in de avonden. Daarnaast blijft als gevolg van voorgenomen ontwikkeling de commerciële functie aan de Haarstraat (een belangrijke winkelstraat in de kern Rijssen) behouden.

Verder zorgt de voorgenomen ontwikkeling in een impuls van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Bestaande verouderde bebouwing zal worden gesloopt, om plaats te maken voor bebouwing dat is afgestemd op de historische structuur en bebouwing van het centrum van Rijssen, hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de versterking van het historisch centrum van Rijssen. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 3.1 waar in wordt gegaan op de inpassing van de beoogde bebouwing in de omgeving.

Voorgenomen ontwikkeling voldoet op basis van bovenstaande aan de 'Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030'.

4.3.3 Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 Rijssen-Holten

4.3.3.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 7 maart 2019 de geactualiseerde Woonvisie 2017 t/m 2021 (januari 2019) inclusief de Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 (januari 2019) vastgesteld. In de Woonvisie en de Nota Woningbouw is het beleid op het gebied van woningbouw voor de periode 2017 t/m 2021 vastgelegd met een doorkijk naar de periode 2022 t/m 2026. Het gaat onder andere over het woningbouwprogramma, huisvesting van specifieke doelgroepen, wonen met zorg en ouderenhuisvesting. Ook leefbaarheid, duurzaamheid en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad komen aan de orde.

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 de woonafspraken is rekening gehouden met de toe te voegen woningen aan de Haarstraat 3.

4.3.3.3 Kwalitatief woningbouwprogramma

Vooraf in het centrum of aangrenzende gebieden worden appartementen 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).

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk woonbeleid

De voorgenomen ontwikkeling komt voort uit het oplossen van een aandachtslocatie aan de Haarstraat 3. Het gebouw aan de Haarstraat 3 is verouderd en voldoet niet meer volledig aan de wensen en eisen van deze tijd. De beoogde herontwikkeling heeft mede als doel om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren.

Naast het realiseren van een commerciële plint aan de zijde van de Haarstraat, worden er maximaal 26 woningen toegevoegd. Voor dergelijke ontwikkelingen, waarbij een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost, is in Rijssen nog ruimte voor de bouw van circa 70 appartementen. Het voorliggende voornemen past hier binnen.

Het is op dit moment nog niet duidelijk of de woningen in de verkoop of verhuur gaan (of een mix van beide). Dit zal worden beslist op basis van de specifieke vraag vanuit de markt.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt in overeenstemming is met de gemaakte beleidskeuzes zoals opgenomen in de nota.

4.3.4 Nota inbreidingslocatie 2014

4.3.4.1 Algemeen

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

4.3.4.2 Beleidsmatige uitgangspunten

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

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

4.3.4.3 Stedenbouwkundige voorwaarden

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

- a. Bebouwing moet als logisch worden beschouwd;
- b. Moet iets toevoegen aan de ruimtelijke situatie;
- c. Moet een aantoonbare verbetering van de bestaande situatie zijn;
- d. Moet een logische aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur zijn;
- e. Moet in samenhang met de omgeving zijn;
- f. Mogen woonmilieus niet onevenredig aantasten.

4.3.4.4 Toetsing van het initiatief aan de Nota Inbreidingslocaties 2014

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

- a. Het voornemen voorziet in het realiseren van een appartementengebouw met een commerciële plint in het centrum van Rijssen. Het gebouw grenst aan de Haarstraat. In geval van voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige (omliggende) bebouwing en bestaande structuren. Als gevolg van het voornemen blijft bijvoorbeeld de compacte bebouwingsstructuur behouden, evenals het historisch patroon van straten en de bebouwing. Daarnaast wordt rekening gehouden met het ‘Rijssens (steden-)bouwkundig DNA’; gevelopeningen, materiaalgebruik, kleuren en de parcellering van de bebouwing zijn afgestemd op het Rijssens stadshart. Verder passen de afmetingen van het gebouw bij de omvang van de kavel. Zoals ook benoemd in paragraaf 3.1 en verbeeld in afbeelding 3.3 (zie hoofdstuk 3) wordt geconcludeerd dat de beoogde bebouwing qua bouwhoogte niet afwijkt van andere ‘hoge’ gebouwen in de omgeving en dat de nieuwe bebouwing ook qua maatvoering/bouwhoogte goed opgaat in het aanwezige bebouwingsbeeld. Resumerend wordt dan ook geconcludeerd dat de beoogde bebouwing ter plaatse als logisch kan worden beschouwd en een kwalitatieve aanvulling is op het centrum van Rijssen.
- b. Op dit moment is er sprake van gedateerde bebouwing met nauwelijks ruimtelijke kwaliteit. Het slopen van de betreffende bebouwing en het realiseren van nieuwe bebouwing dat passend is in het bestaande straat- en bebouwingsbeeld draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
- c. Zie onder b.
- d. Zie onder a.
- e. Zie onder a. De nieuwe bebouwing zal zowel qua stedenbouwkundig als functioneel oogpunt goed opgaan in de omgeving. Daarnaast zijn voor de beoogde ontwikkeling welstandscriteria opgesteld (zie paragraaf 3.2). De welstandscriteria zijn mede om de samenhang tussen de beoogde bebouwing en de omgeving te bevorderen.
- f. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van woonmilieus. 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 voorliggend initiatief in overeenstemming is met de ‘Nota inbreidingsbeleid 2014’.

4.3.5 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 en archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

De geplande woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden 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

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

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

De wegen rondom het plangebied zijn ingericht als 30 km/uur wegen. Daarbij is de Haarstraat ingericht als winkelstraat waar regulier autoverkeer in principe niet is toegestaan. Ten aanzien van de omliggende 30 km/uur wegen wordt opgemerkt dat uit jurisprudentie blijkt dat 30 km/uur wegen in de beoordeling moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze wegen een geluidbelasting veroorzaken die hoger ligt dan de voorkeurswaarde (48 dB).

Voor de omliggende 30 km/uur wegen geldt dat deze op ten minste 45 meter afstand van de beoogde woningen zijn gelegen. Daarnaast betreffen het wegen waar naar verwachting weinig verkeer over passeert. Het gaat hier om wegen hoofdzakelijk bedoeld voor bestemmingsverkeer. Gelet op het vorenstaande zal

geluidhinder van verkeer op deze wegen het woon- en leefklimaat niet zodanig beïnvloeden dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat het aspect wegverkeerslawaaï geen nader onderzoek behoeft en dat ter plaatse van de beoogde woningen kan worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake wegverkeerslawaaï.

5.1.2.2 Industrielawaai en railverkeerslawaaï

Van overlast als gevolg van railverkeerslawaaï is geen sprake. De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op een ruime afstand van circa 425 meter en daarnaast heeft de bestaande bebouwing in het tussengelegen gebied een geluidswerende werking.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

Verkennd bodemonderzoek

In 2016 is door Aveco de Bondt ter plaatse van het plangebied een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport dat is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

Zintuiglijke waarnemingen

Over een groot deel van de locatie zijn in de bovengrond vanaf het maaiveld tot circa 0,5 m-mv sporen puin of zwakke bijmengingen met baksteen aangetroffen. In het traject van 0,7-1,0 m-mv is een sterke bijmenging met baksteen waargenomen. Tevens zijn op het maaiveld of in de opgeboorde grond zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Grond

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat zowel in de bovengrond als in de ondergrond van de onderzoekslocatie geen verontreinigingen zijn aangetoond.

Grondwater

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan koper en molybdeen gemeten.

Resumé

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

Vooronderzoek bodem

In 2020 is door Aveco de Bondt een vooronderzoek uitgevoerd. Dit vooronderzoek heeft als doel om aan te tonen of er sinds het bodemonderzoek uit 2016 bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden die

tot bodemverontreinigingen hebben kunnen leiden. Het vooronderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de conclusie van het vooronderzoek.

Uit vooronderzoek is gebleken dat op de onderzoekslocatie in het verleden de volgende activiteiten aanwezig zijn geweest:

- Periode 19^e eeuw – circa 1970: de voormalige Haarschool alsmede enkele woonboerderijen;
- Periode circa 1970 – heden: het bestaande winkelpand (noordzijde) met parkeerplaatsen (zuidzijde).

De voorgenoemde activiteiten hebben niet geleid tot mogelijke verontreinigingen. Dit wordt ondersteund door het in 2016 uitgevoerd verkennend bodemonderzoek (bijlage 1 bij deze toelichting). Ook mag verwacht worden dat na 2016 geen verontreinigingen ontstaan zijn. Daarnaast blijkt niet dat ter plaatse van de onderzoekslocatie in het verleden voorzieningen aanwezig zijn geweest of activiteiten hebben plaatsgevonden, die de milieu hygiënische kwaliteit van de vaste bodem en/of het ondiepe grondwater nadelig kunnen hebben beïnvloed.

Op basis van de beoordeelde informatie wordt verwacht dat de bodem van de onderzoekslocatie niet verontreinigd is. Tevens is op basis van beschikbare informatie de locatie niet verdacht voor het voorkomen van asbest in de bodem.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoekresultaten vormt het aspect bodem geen belemmering tegen de voorgenomen ontwikkeling. Omdat er nog geen bodemonderzoek heeft kunnen plaatsvinden onder het bestaande gebouw, zal na sloop van de bebouwing een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd worden.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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

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

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

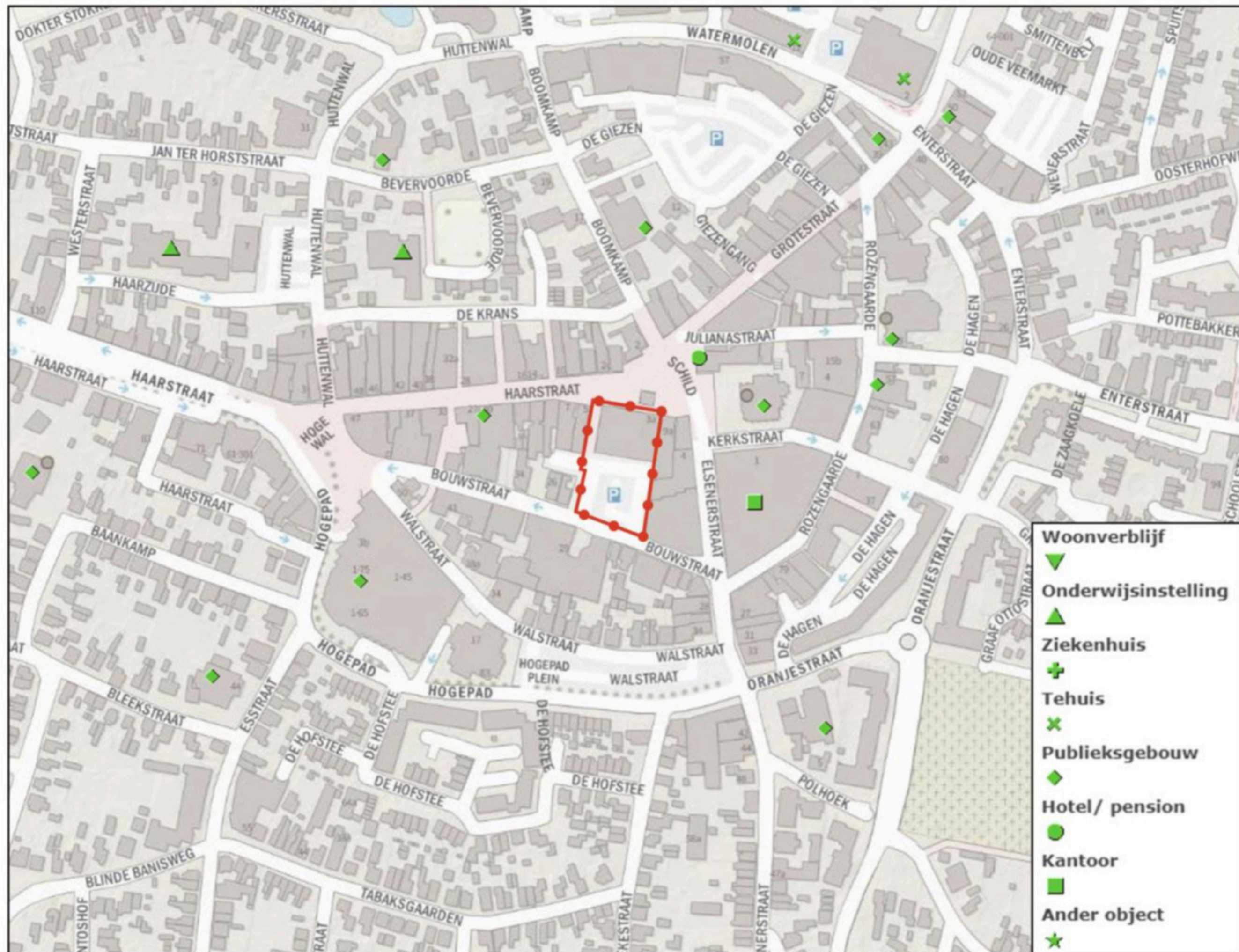
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

5.4.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Het plan is tevens voorgelegd aan de Veiligheidsregio Twente. De Veiligheidsregio Twente ziet vooraf geen belemmeringen (zie bijlage 4). Ten tijde van de omgevingsvergunning wordt rekening gehouden met de aangedragen adviezen (het voldoen aan het bouwbesluit, de locatie voor de opstelplek van de brandweer en vluchtwegen).

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 geaccepteerd worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

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

Voor gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), kunnen de gebieden worden aangemerkt als 'functiemengingsgebied'. Bij 'functiemengingsgebieden' moet gedacht worden aan:

1. stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
2. horecaconcentratiegebieden;
3. zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
4. (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De ‘Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging’ bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze inpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Ten aanzien van het plangebied en de omgeving (het centrum van Rijssen) wordt opgemerkt dat er sprake is van een situatie waarbij bewust functiemenging wordt nagestreefd, daarom wordt hier uitgegaan van een ‘functiemengingsgebied’.

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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.

Ten aanzien van de toe te voegen woningen (woonfunctie) wordt opgemerkt dat dit geen milieubelastende functie betreft. Er is daarmee geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat ten aanzien van de in de omgeving aanwezige milieugevoelige functies.

Ten aanzien van de beoogde commerciële plint aan de zijde van de Haarstraat wordt opgemerkt dat dit op basis van het geldende bestemmingsplan “Kern Rijssen 2010” reeds is toegestaan. Hiermee is dan ook geen sprake van een (verdere) verslechtering van het woon- en leefklimaat ten aanzien van de in de omgeving aanwezige milieugevoelige functies.

Het herinrichten van het parkeerterrein resulteert eveneens niet in een (verdere) verslechtering van het woon- en leefklimaat ten aanzien van de in de omgeving aanwezige functies. Er is immers reeds een parkeerterrein aanwezig, wat tevens op basis van het geldende bestemmingsplan “Kern Rijssen 2010” is toegestaan.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies.

Het plangebied ligt in het centrum van Rijssen waar uitsluitend milieucategorie 1 en 2 bedrijven/inrichting zijn toegestaan. Dergelijke bedrijven/inrichtingen vallen op basis van functiemengingsgebieden in de categorieën A en B van de VNG-brochure. Deze functies kunnen in pandig aan woningen worden uitgevoerd of dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen of andere gevoelige functies.

In voorliggend geval is er een bouwkundige scheiding tussen de beoogde woningen en de te realiseren commerciële plint, het ten zuiden gelegen parkeerterrein en de overige omliggende milieubelastende functies. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden omliggende milieubelastende functies niet (verder) in de bedrijfsvoering belemmerd.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Ecologie

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

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de 'Borkeld', ligt op circa 2,75 kilometer afstand van het plangebied.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling zijn twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie als gevolg van het voornemen. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase en een berekening voor de gebruiksfase. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Hierna wordt het rekenresultaat besproken.

Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN, is gelegen op circa 1,2 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de ligging buiten het NNN, in relatie met de aard en omvang van de voorgenomen activiteit, wordt uitgesloten dat sprake is van een aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

In voorliggend geval heeft Natuurbank Overijssel ter plaatse van het plangebied een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 van deze toelichting.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een weinig geschikt functioneel leefgebied voor beschermde diersoorten. Mogelijk foerageert er incidenteel een gewone dwergvleermuis rond het gebouw, maar beschermde dieren bezetten er geen rust- of voortplantingsplaats.

De sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van het nieuwe gebouw leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming.

5.7.3 Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteit. Nader onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht. Vaststelling van dit bestemmingsplan heeft tevens geen significant negatieve effecten op Natura-2000 gebieden of het Natuurnetwerk Nederland.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

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

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

5.7.1.2 Situatie plangebied

Op basis van het geldend bestemmingsplan “Kern Rijssen 2010” kent het plangebied de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – AMK-terreinen’. Hiervoor geldt een archeologische onderzoekplicht wanneer een oppervlakte groter dan 50 m² wordt verstoord. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is advies ingewonnen bij de regio-archeoloog Twente. Het advies van de regio-archeoloog Twente is opgenomen in bijlage 7. Hierna wordt ingegaan op het advies.

In het voorliggende geval is er op de locatie van de beoogde bebouwing reeds sprake van bebouwing. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet mogelijk. De dubbelbestemming ‘Waarde – AMK-terreinen’ blijft in het voorliggende plan van toepassing. Voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd te worden om inzicht te krijgen in de archeologische waarde van het plangebied.

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 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het historisch centrum van Rijssen, nabij de Schildkerk. Zoals beschreven in paragraaf 3.1 zal de beoogde bebouwing zich voegen in het dorps weefsel van Rijssen, waarbij rekening wordt gehouden met het “Rijssens (steden)bouwkundig DNA”; hoogte, gevelopeningen, materiaalgebruik en kleur en de parcellering van het pand worden afgestemd op het Rijssens stadshart.

Er is geen sprake van enige aantasting van rijks-, danwel gemeentelijke monumenten. Ook de Schildkerk wordt als gevolg van voorgenomen ontwikkeling niet aangetast en blijft aan Het Schild het meest prominente gebouw.

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden. Voorafgaand aan verlening omgevingsvergunning voor het bouwen dient een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd te worden om inzicht te krijgen in de archeologische waarde van het plangebied.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van ‘kaderstellend voor’ en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 2,6 kilometer van het plangebied. Zoals in paragraaf 5.7.1.1 en bijlage 3 (AERIUS berekening) van deze toelichting is beschreven is er voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig. Het opstellen van een passende beoordeling is gelet op het vorenstaande niet noodzakelijk.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

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

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

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

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling van een significant kleiner schaalniveau is. Van een directe m.e.r.-plicht is in dit geval geen sprake.

Echter dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, deze is opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting. Uit deze notitie blijkt dat voorliggend bestemmingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het 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

Op basis van de gemeentelijke Watervisie is het streefbeeld voor de kern Rijssen nog meer het laten infiltreren van regenwater, waardoor ook weer in de stad natuurlijke kwelsystemen (zoals bij de Weijerd en de wellen in de Molenbeek en bij Hagslagen/de Steeg) gaan functioneren en dit schone kwelwater gebruikt kan worden voor de voeding van vijvers en de doorspoeling van het stedelijk watersysteem. In hoog Rijssen wordt vanwege het ontbreken van voldoende openbare ruimte al veel water geïnfiltreerd in IT stelsels, kratten, lavavelden en diepinfiltraties.

De gemeente Rijssen-Holten heeft vanuit haar rol als rioleringbeheerder beleid opgesteld ten aanzien van riolering. Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met de Waterschappen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen. Naar aanleiding van de wateroverlast van 2002 en 2003 heeft de gemeente het beleid geformuleerd dat in geval van inbreidingslocaties het water in het gebied moet blijven. Dit houdt in dat het hemelwater op de locatie geïnfiltreerd moet worden.

Het uitgangspunt bij binnenstedelijke herontwikkelingen is dat per m² afvoerend verhard oppervlak 30 mm statische berging gerealiseerd wordt. De bergingsvoorziening moet op eigen terrein worden gerealiseerd. Indien niet voldaan kan worden aan de genoemde afkoppelnorm dient een bijdrage van € 26,-/m² per toegevoegd verhard oppervlak bijgedragen te worden ten gunste van het gemeentelijk rioleringsfonds.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

6.2.2.1 Algemeen

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde '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.

6.2.2.3 Wateradvies

Het waterschap Vechtstromen geeft een positief advies over voorliggend plan. Aandachtspunt was hier dat er meer dan 10 wooneenheden worden toegevoegd, maar dit vormt in voorliggende geval geen belemmering ten aanzien van de waterhuishouding. Het plan mag geen nadelige gevolgen hebben voor de directe omgeving ten aanzien van de waterhuishouding op de betreffende planlocatie. (waterkwantiteit en waterkwaliteit). Er ligt weliswaar daar ter plekke een gemengd rioleringsstelsel, maar de afwatering van het plan dient gescheiden aangelegd te worden tot aan de plangrens (openbare weg).

Het waterschap beveelt aan om het hemelwater zo mogelijk middels infiltratie te bergen op eigen terrein. Zo mogelijk kan het parkeerterrein aan de zuidzijde van het beoogde gebouw hier voor benut worden. Hierbij kan

gedacht worden door toepassing van waterdoorlatende verhardingsmaterialen en/of door gebruik van infiltratiekratten. 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 plaatsvinden.

Het wateradvies is opgenomen in bijlage 9 bij deze toelichting.

6.2.2.4 Situatie plangebied

Ter plaatse van het parkeerterrein ten zuiden van de beoogde bebouwing is reeds een infiltratieriool aanwezig. Waar nodig en mogelijk zal in het kader van voorliggende ontwikkeling het infiltratieriool uitgebreid worden. Ten aanzien van de ingang van de parkeerkelder zal bij nadere uitwerking van het voornemen rekening worden gehouden adequate voorzieningen om wateroverlast te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het aanbrengen van een goot boven- en onderaan de hellingbaan.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, oppervlakte, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: mogelijkheden om van de bouwregels af te wijken;
- Specifieke gebruiksregels: het gebruik dat in elk geval strijdig is met de bestemming;
- Afwijken van de gebruiksregels: in nader bepaalde gevallen kan strijdig gebruik worden toegestaan.

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
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 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven, bestaande uit het strijdig gebruik dat in elk geval niet is toegestaan en de parkeerregels.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel is de algemene aanduidingsregel beschreven. Het gaat hier om de aanduiding ‘Vrijwaringszone – straalpad’ die ter plaatse van het plangebied geldt.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
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.
- *Overige regels (Artikel 10)*
In dit artikel zijn de procedureregels voor het stellen van een nadere eis opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes, welke gebaseerd zijn op het bestemmingsplan ‘Kern Rijssen 2010’, vastgesteld op 13 december 2012, nader onderbouwd.

Centrum - 2 (Artikel 3)

De beoogde bebouwing met woningen en winkelplint zijn voorzien van de bestemming ‘Centrum – 2’. De voor ‘Centrum – 2’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor detailhandel, wonen (maximaal 26

woningen), horeca, (half)ondergrondse parkeervoorzieningen met bijhorende in- en uitritten en verblijfsgebied met bijbehorende voorzieningen.

Ten aanzien van detailhandel en horeca is bepaald dat het gezamenlijk bruto vloeroppervlak niet meer dan 1.000 m² mag bedragen.

De gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Door middel van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is de maximale bouwhoogte aangegeven.

Etalages en/of hoofdingang(en) van detailhandels- en/of horecafuncties te worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'. De aanduiding 'gevellijn' is opgenomen aan de zijde van de Haarstraat en een deel langs de naastgelegen steeg.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter, met dien verstande dat;

1. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties en lichtmasten maximaal 8 m mag bedragen;
2. voor verhoogde entreepartijen de bouwhoogte van bouwwerken bij een entreepartij niet meer mag bedragen dan 3 m.

Verder geldt voor (half)ondergrondse parkeervoorzieningen een bouwdiepte van maximaal 4 meter onder peil. De gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen te voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals deze zijn opgenomen in bijlage 3 bij de regels. Tot slot dienen balkons op minimaal 2,5 m boven peil worden gerealiseerd.

Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 4)

Het parkeerterrein en een strook van de Haarstraat zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied, in- en uitritten voor (half)ondergrondse parkeergarages uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - in- en uitrit parkeergarage', balkons ten behoeve van aangrenzende hoofdgebouwen en nutsvoorzieningen.

Bebouwing binnen deze bestemming dient te voldoen aan de volgende regels:

- a. gebouwen in de vorm van fietsenbergingen met een maximale bouwhoogte van 3 m;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 5 m met dien verstande dat;
 - a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, verwijsborden, kunstwerken en fontein en maximaal 9 m mag bedragen;
 - b. in- en uitritten voor (half)ondergrondse parkeergarages zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - in- en uitrit parkeergarage', waarbij de ondergrondse bouwdiepte van de in/uitrit maximaal 4 meter onder peil mag bedragen;
 - c. overkappingen niet zijn toegestaan.
- c. ten aanzien van overkragende balkons behorend bij de nabij gelegen bestemmingen geldt dat deze minimaal 2,5 m boven peil gerealiseerd moeten worden;
- d. voor het bouwen van nutsvoorzieningen geldt een maximum bouwhoogte van 2 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien dit meer bedraagt.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat in het voorliggende bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen teneinde de mogelijkheid te bieden om op het centrale deel van het parkeerterrein bij omgevingsvergunning een overkapping boven de parkeerplaatsen te realiseren. Van deze afwijkingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt onder de voorwaarden dat:

1. deze uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - overkapping;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
3. de overkappingen noodzakelijk zijn ten behoeve van duurzame energieopwekking van het hoofdgebouw binnen de aangrenzende bestemming 'Centrum - 2', met dien verstande dat aangetoond wordt dat het hoofdgebouw binnen de aangrenzende bestemming 'Centrum - 2' niet in

de eigen energiebehoefte kan voldoen met duurzaamheidsmaatregelen in/op het betreffende hoofdgebouw;

4. er geen sprake is van onevenredige afbreuk van de sociale veiligheid;
5. de bouwhoogte maximaal 4 m bedraagt;
6. er geen sprake zal zijn van verkeersonveilige situaties.

Het voornaamste doel van deze afwijkingsbevoegdheid is het creëren van mogelijkheden om extra duurzaamheidsmaatregelen te kunnen treffen. Een belangrijke functie van de overkapping die met voorgenoemde afwijkingsbevoegdheid mogelijk kan worden gemaakt is het op duurzame wijze opwekken van energie (denk aan zonnepanelen). De opgewekte energie kan worden gebruikt voor het opladen van auto's (duurzame laadpalen) of duurzame energievoorziening voor de te realiseren commerciële ruimte en/of woningen.

Waarde – AMK terreinen (Artikel 5)

De voor 'Waarde – AMK terreinen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere door voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige dan wel naar verwachting aanwezige archeologische waarden, mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 50 m².

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOORLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro zal voorliggend bestemmingsplan voorgelegd worden aan de provincie Overijssel.

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.

Zoals in paragraaf 6.2.2 is beschreven is in het kader van de ‘normale procedure’ advies ingewonnen bij het waterschap. Het waterschap geeft een positief advies op de voorgenomen ontwikkeling.

9.2 Inspraak

Op 7 maart 2019 heeft er een inloopavond plaatsgevonden voor omwonenden en overige geïnteresseerden. Tijdens de inloopavond hebben mensen een formulier meegekregen om hun reactie kenbaar te maken. De binnengekomen reacties waren overwegend positief, waarbij ook een groot aantal bezoekers kenbaar heeft gemaakt interesse te hebben in één van de woningen.

Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, is afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt uitgewerkt nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Beeldkwaliteit

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek 2016

Bijlage 3 Vooronderzoek bodem 2020

Bijlage 4 Advies Veiligheidsregio Twente

Bijlage 5 AERIUS-berekening

Bijlage 6 Quicksan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 7 Advies archeologie Haarstraat Rijssen

Bijlage 8 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 9 Wateradvies en watertoetsresultaat