

Toelichting

Kern Rijssen, Enterstraat 19-21 Herontwikkeling

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

December 2023

Status: Ontwerp

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wlechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Toelichting

“Kern Rijssen, Enterstraat 19-21 Herontwikkeling”

Plannaam: “Kern Rijssen, Enterstraat 19-21 Herontwikkeling”
Plantype: Toelichting ten behoeve van een bestemmingsplanherziening
Datum: December 2023



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME EN STRIJDIGHEID	5
1.5	LEESWIJZER.....	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED	8
2.1	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE.....	10
3.1	GEWENSTE SITUATIE.....	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	33
5.1	GELUID	33
5.2	BODEMKWALITEIT.....	34
5.3	LUCHTKWALITEIT	35
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	36
5.5	MILIEUZONERING	37
5.7	ECOLOGIE.....	40
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	42
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	43
5.10	WATERASPECTEN.....	45
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	47
6.1	INLEIDING.....	47
6.2	OPZET VAN DE REGELS	47
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	48
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	51
8.1	VOOROVERLEG.....	51
8.2	INSPRAAK.....	51
8.3	ZIENSWIJZEN.....	51
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		52
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	53
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	54
BIJLAGE 3	AERIUS BEREKENING	55
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	56
BIJLAGE 5	WATERTOETS.....	57

Toelichting

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op twee kavels aan de Enterstraat, nummers 19 en 21. De initiatiefnemer is voornemens om op de twee kavels van deze woningen een herontwikkeling mogelijk te maken waarbij maximaal 11 appartementen kunnen worden gerealiseerd. Zowel volledige of gedeeltelijke sloop van de huidige bebouwing behoort tot de mogelijkheden.

Het in ontwikkeling brengen van de twee kavels is wenselijk omdat de panden in de loop van de jaren in verval zijn geraakt. De woning op nummer 21 staat al enkele jaren leeg. Het plangebied draagt niet meer bij aan de kwaliteit die wordt verwoord en nagestreefd in de doelstelling en het visiedeel van de Structuurvisie Centrum Rijssen 2025. Om verdere achteruitgang te voorkomen is het wenselijk dat de planologische mogelijkheden worden geboden voor een kwalitatief hoogstaande, nieuwe invulling van het plangebied die past bij de hedendaagse woonbehoeften. Aanleiding voor voorliggend bestemmingsplan is het vaststellen van de Gebiedsvisie Enterstraat in december 2021. Deze visie schetst een toekomstbeeld voor de Enterstraat waarbij eventuele vernieuwing en wanneer nodig, vervanging van bestaande karakteristieke panden, mogelijk maakt. De ontwikkeling aan de Enterstraat 19-21 wordt in deze visie als een van de voorbeelden genoemd waar een gedeeltelijke of nieuwe invulling van het plangebied passend wenselijk is. Omdat de bestaande woningen en bijgebouwen binnen het plangebied in steeds verdere staat van verval raken, wordt in dit bestemmingsplan de planologische mogelijkheid geboden voor het volledig of gedeeltelijk herontwikkelen van de locatie.

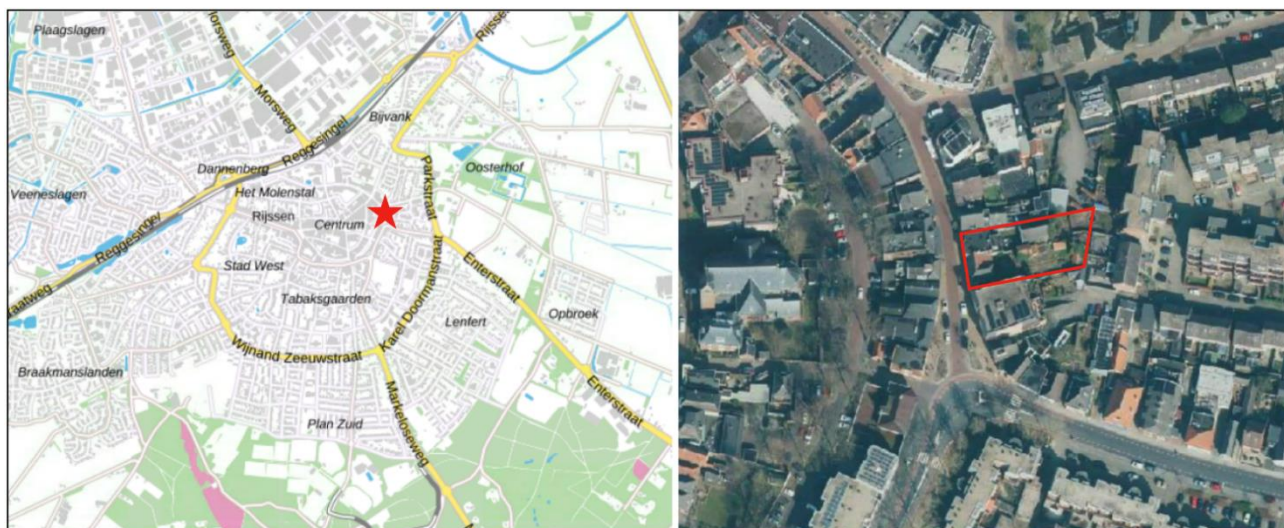
Het voornemen is niet passend binnen de uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan “kern Rijssen 2010”, en past tevens niet bij de uitgangspunten van het (niet wettelijke vastgestelde) voorontwerpplan “Chw Omgevingsplan Centrum Rijssen”. Volgens deze bestemmingsplannen zijn enkel de bestaande functies toegestaan waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het reeds bestaande aantal. Daarnaast wordt het gedeelte van de Enterstraat aangeduid als karakteristiek straatbeeld. Waarbij het in dit deel van de Enterstraat het uitgangspunt is om het straatbeeld van de bestaande bouwmassa, de hoofdvorm van bebouwing en het materiaalgebruik te behouden. Een herziening van het bestemmingsplan is daarmee noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader en toont aan dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van de kern Rijssen. Het perceel staat kadastraal bekend als sectie F, nummers 1347 en 1348, gemeente Rijssen. Het plangebied bestaat uit de huidige woonbestemming van de adressen Enterstraat 19 en 21 en is omgeven door de gemengde woon- en bedrijfsfuncties die voorkomen in het centrum van Rijssen.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven ten opzichte van de kern van Rijssen (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning).



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Kern Rijssen, Enterstraat 19-21 Herontwikkeling” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr NL.IMRO.1742. BPRC2023001-0301) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime en strijdigheid

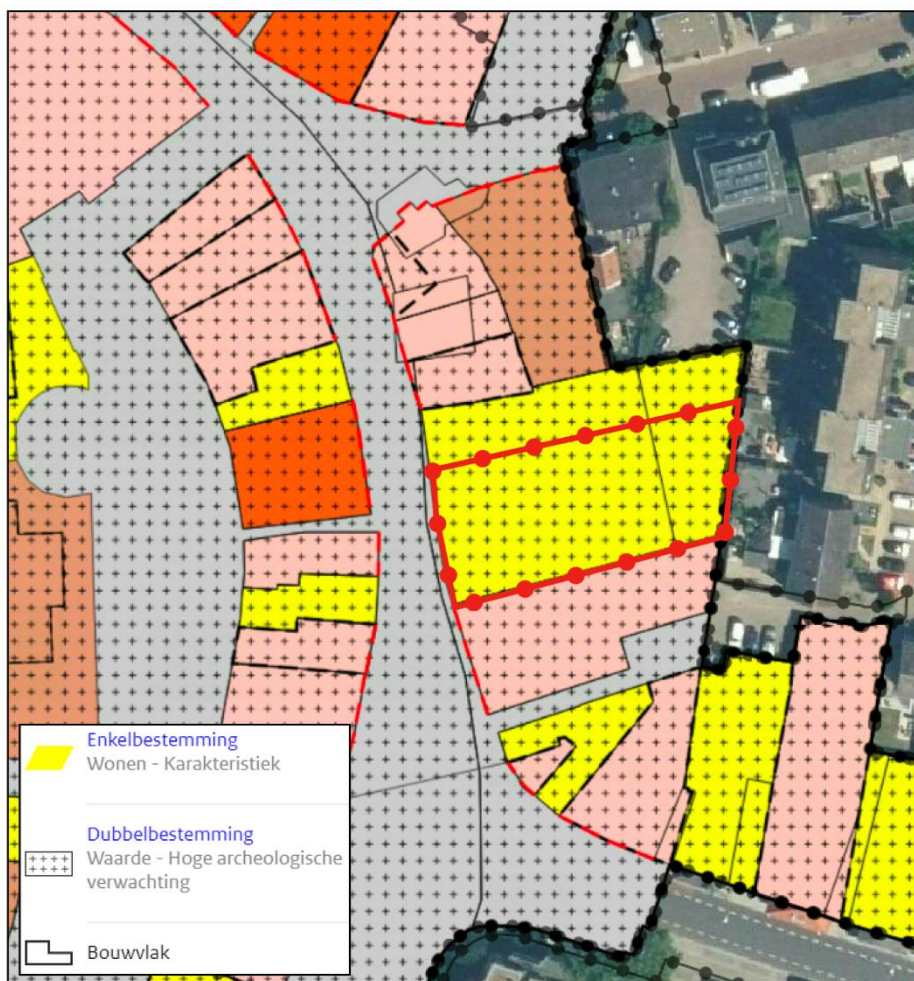
1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen de volgende bestemmingsplannen:

Plannaam	Vaststellingsdatum
‘Welstandsnota Rijssen-Holten’	15-12-2011
‘kern Rijssen 2010’	13-12-2012
‘Parapluplan parkeernormen’	18-10-2018
‘Parapluplan risicobronnen in de vorm van opslagtanks’	3-10-2022

Om het vigerende planologische regime te duiden, is hoofdzakelijk het bestemmingsplan ‘kern Rijssen 2010’ van belang.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied opgenomen. Het plangebied is indicatief aangegeven middels de rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede van het bestemmingsplan 'kern Rijssen 2010', plangebied is rood omlijnd (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel heeft de bestemming 'Wonen – karakteristiek'. Daarnaast geldt binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Hoge archeologische verwachting'. In de volgende paragraaf worden de bestemmingen toegelicht.

1.4.2 Geldende bestemmingen

'Wonen – karakteristiek'

De voor 'Wonen – karakteristiek' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten. Tevens zijn de gronden bestemd voor het behoud van het straatbeeld dat voornamelijk wordt gekenmerkt door de bouwmassa van de woningen en van de uitwendige hoofdvorm van woningen die wordt gekenmerkt door nagenoeg gelijke goot- en bouwhoogten en overheersende nokinrichting en materiaalgebruik. Verder zijn de gronden bestemd voor water en groenvoorzieningen.

Binnen het plangebied is een bouwvlak aanwezig. In de bouwregels is bepaald dat het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal woningen per bouwvlak mag bedragen.

'Waarde – Hoge archeologische verwachting'

De voor "Waarde - Hoge archeologische verwachting" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

1.4.3 Strijdigheid

Voorliggende ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Ter plaatse van het plangebied zijn niet meer woningen toegestaan dan het bestaande aantal.

Het realiseren van 11 wooneenheden is hierdoor volgens het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, maar kan mogelijk gemaakt worden met een herziening van het bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een passend juridisch-planologisch kader vastgelegd en aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 per locatie ingegaan op de huidige situatie. In hoofdstuk 3 volgt daarop een uiteenzetting van de gewenste situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Rijssen-Holten beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED

2.1 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied is gelegen in de kern van Rijssen, en maakt onderdeel uit van het winkel- en uitgaanshart van de stad. In de directe omgeving van het plangebied komen zowel woningen, winkels, maatschappelijke bestemmingen als horecaondernemingen voor. De Enterstraat maakt deel uit van de historische singel rondom de stad. Dit gedeelte van de Enterstraat kan worden gekenmerkt door zijn kleinschaligheid en variëteit en is karakteristiek voor het centrum van Rijssen.

In de huidige situatie zijn er twee woningen gevestigd in het plangebied, met bijbehorende tuin en enkele bijgebouwen.

Afbeelding 2.1 weergeeft het plangebied van boven, het plangebied is hier indicatief aangeduid met een rode stippellijn. In afbeeldingen 2.2 en 2.3 wordt een indruk gegeven van de huidige staat van de woningen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Huidige situatie woningen op de nummers 19 (links) en 21 (rechts) (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3 Huidige situatie woningen binnen het plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de beoogde ontwikkeling ingegaan.

3.1 Gewenste situatie

3.1.1 Algemeen

Binnen het plangebied staan twee woningen. Hoewel de woningen historische kenmerken hebben zijn ze in de loop der jaren in verval geraakt. De woning op nummer 21 staat al enkele jaren leeg. Om verdere achteruitgang en leegstand te voorkomen is het wenselijk dat een herontwikkeling plaatsvindt op deze locatie.

Het voornemen is om met een nieuw bestemmingsplan een herontwikkeling van de gronden binnen het plangebied mogelijk te maken. Afhankelijk van het al dan niet willen hergebruiken van de bestaande gebouwen binnen het plangebied, biedt dit bestemmingsplan zowel de mogelijkheid voor een gedeeltelijke renovatie met hergebruik van (delen van) de huidige bebouwing, als een volledige herontwikkeling van het plangebied waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt. Een (gedeeltelijke) herontwikkeling van het plangebied moet aansluiting vinden bij de gestelde maten en kwalitatieve eisen en voorkeuren uit het welstandsbeleid van de gemeente. De volgende beleidsstukken zijn leidend voor het toetsen van het uiteindelijke ontwerp:

- Nota Inbreidingsbeleid 2014
- Structuurvisie Centrum Rijssen 2025
- Gezamenlijk toekomstbeeld Kop Grotestraat & Enterstraat Rijssen
- Welstandsnota Gemeente Rijssen-Holten

In de beleidsstukken wordt een voorkeur uitgesproken voor het behouden van de nog waardevolle cultuurhistorische elementen wanneer dat mogelijk is, maar ook een meer moderne invulling met historische kenmerken die past bij de stedenbouwkundige uitstraling van de Enterstraat is denkbaar. Voor de uitwerking van het ontwerp van de appartementen dient de initiatiefnemer die uitvoering aan het bestemmingsplan wenst te geven, zijn plannen voor te leggen en af te stemmen samen met de welstandsc commissie van de gemeente Rijssen-Holten. Zo kan worden vastgesteld welke waardevolle elementen van de huidige of omliggende bebouwing terug kunnen komen in het nieuwe plan. Het slopen van de hoofdgebouwen binnen het plangebied is verboden zonder dat hier voorafgaand door het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor is verleend.

De gemeente heeft op voorhand enkele voorwaarden geformuleerd waar aan voldaan moet worden. Zo dient te worden aangesloten bij de bouwhoogte van de direct naastgelegen gebouwen. Om deze reden wordt in dit bestemmingsplan een maximale bouw- en goothoogte opgenomen van respectievelijk 11 en 10 meter. Daarnaast wordt in de Enterstraat uitgegaan van een 'korrelgrootte', een beukmaat, van 5 tot 8 meter. Ontwikkelingen die groter zijn dienen optisch verdeeld te worden in kleinere panden, om aan te sluiten bij de afmetingen van gevels in de rest van de Enterstraat.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van het afwijken van deze regels en het mogelijk maken van een nieuw bebouwingsbeeld, dat overigens wel aan de kwalitatieve eisen van een karakteristiek straatbeeld voldoet. Met name de Gebiedsvisie Enterstraat Rijssen biedt een uitgebreide analyse van de kenmerkende elementen van de Enterstraat en geeft ontwikkelmogelijkheden die als voorbeeld voor een nieuwe uitwerking van het plangebied gebruikt kunnen worden.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Parkeren

3.2.1.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Rijssen-Holten heeft de parkeernota (Nota Parkeernormen 2018) vastgesteld, waarin normen en voorwaarden aan parkeervoorzieningen zijn opgenomen.

Tevens moet rekening worden gehouden met de te verwachten verkeersgeneratie die ontstaat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Hiertoe kunnen op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018) van het CROW berekeningen voor worden uitgevoerd.

3.2.1.2 Parkeerbehoefte

Op basis van de gemeentelijke parkeernota gelden voor woningen in woongebieden het gebiedstype 'centrum'. De Nota Parkeernormen geeft aan dat in de kernwinkelcentrumgebieden van Rijssen en Holten wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning.

Voor de maximaal 11 woningen die met dit plan mogelijk worden gemaakt moet daarom 11 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden binnen het plangebied. Voor de realisatie van de parkeerplaatsen is voldoende ruimte buiten het bouwvlak. In de planregels van dit bestemmingsplan zijn de voorwaarden uit de gemeentelijke parkeernota overgenomen. Hiermee wordt verzekerd dat binnen het plangebied voldoende ruimte is om het benodigd aantal parkeerplaatsen te realiseren.

Onderstaande afbeelding weergeeft een mogelijk scenario waarin 11 parkeerplaatsen zijn ingetekend bij een ontwikkeling die vrijwel het gehele bouwvlak in beslag neemt. Deze afbeelding is als voorbeeld toegevoegd om de mogelijkheid van parkeren op eigen terrein te tonen.



Afbeelding 3.1 Illustratie van de mogelijke invulling van de parkeerbehoefte binnen het plangebied.

3.2.2 Verkeer

3.2.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de extra verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW kan de verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend worden. De kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

3.2.2.2 Verkeersgeneratie

Bij het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Verstedelijkingsgraad: Matig stedelijk (bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: centrum

De appartementen zullen worden gerealiseerd in het goedkope segment. Aangezien de verdeling tussen huur en koop nog niet bekend is, wordt uitgegaan van koopwoningen. Voor koopwoningen in het middensegment wordt in de CROW publicatie een gemiddelde verkeersgeneratie van 5,1 verkeersbewegingen per weekdagemaal per appartement omschreven.

De maximale verkeersgeneratie die dit bestemmingsplan mogelijk maakt bedraagt op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten $(11 \times 5,1) = 56,1$ verkeersbewegingen per weekdagemaal. Op dit moment bestaat de geschatte verkeersgeneratie van de aanwezige woning uit 6,9 verkeersbewegingen per weekdagemaal (gebaseerd op woningtype: koop, huis, twee-onder-een-kap). De woning op nummer 21 staat op dit moment leeg. De maximale verkeersgeneratie in de nieuwe situatie komt hiermee neer op $56,1 - 6,9 = 49,1$ verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Het verkeer van en naar het plangebied wordt ontsloten door de Enterstraat, de Oosterhofweg en de Oranjestraat. Beide wegen zijn van voldoende capaciteit om de bovengenoemde verkeersgeneratie te ontsluiten. De toename van verkeer als gevolg van dit bestemmingsplan heeft hiermee geen onevenredige gevolgen voor de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer geen belemmeringen oplevert als gevolg van voorliggend voornemen.

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 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze Ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2.2 Toetsing aan de Ladder

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

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

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

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

De voorgenomen ontwikkeling betreft het mogelijk maken van de bouw van 11 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Per saldo worden er maximaal 9 wooneenheden toegevoegd. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt

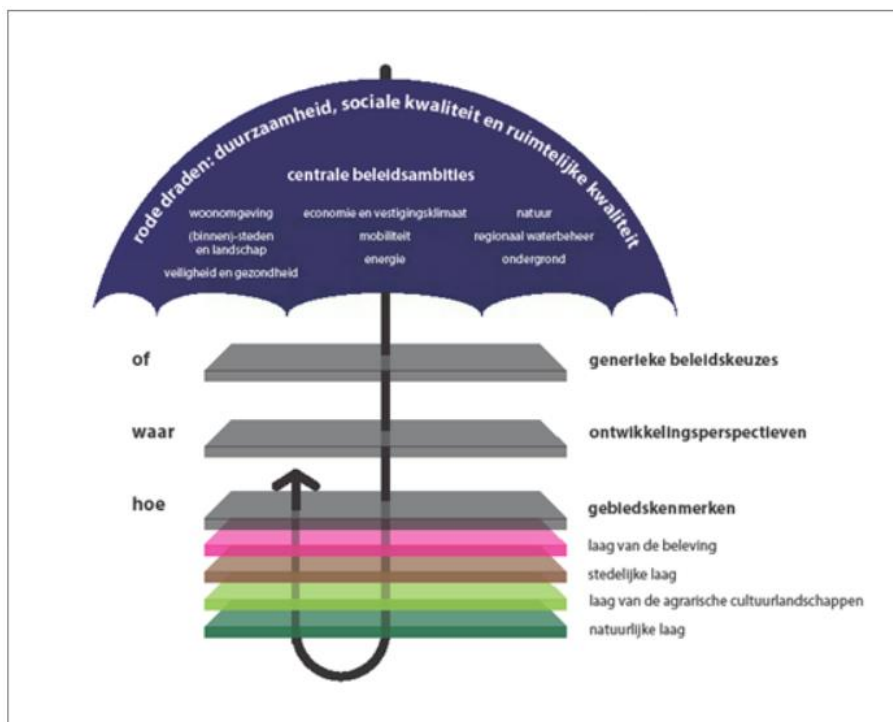
ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

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

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

Waar – ontwikkelingsperspectieven

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

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

Hoe – gebiedskenmerken

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

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

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

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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

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

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik:

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De woningbouwontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de “Stedelijke laag” is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de invulling van het plangebied met woningbouw vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het plan in overeenstemming met artikel 2.1.3. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. 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.

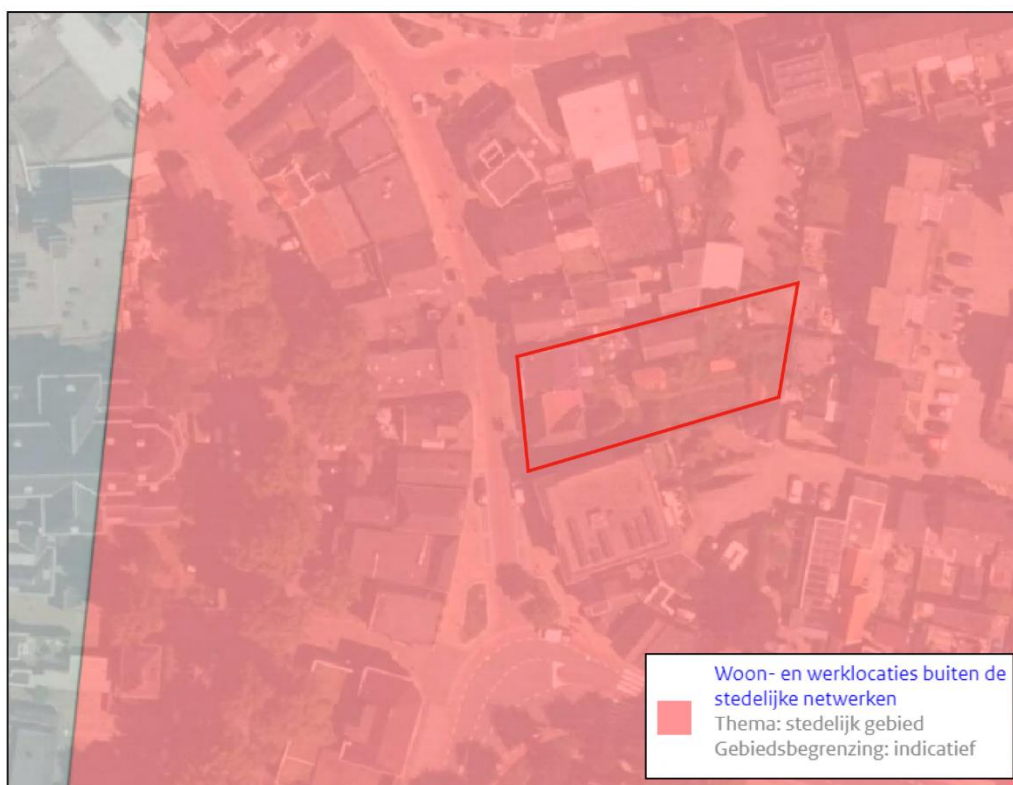
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend voornemen gaat uit van het toevoegen van maximaal 11 appartementen.

De gemeente Rijssen-Holten heeft haar woonbeleid opgenomen in de 'Nota Woningbouw 2017 t/m 2021'. Hierin wordt per kern zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte uiteengezet. In paragraaf 4.3.4 wordt het voorliggend plan getoetst aan deze woonvisie. Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2. van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar- Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief "Woon- en werklocaties 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 omlijning.



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

'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en milieus moeten de gebieden vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren).

Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

In gebieden die vallen onder het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval maken twee woningen plaats voor elf appartementen in de kern van Rijssen. Hiermee wordt een nieuwe invulling gegeven aan een locatie die in verval dreigt te raken. Er is sprake van een herstructurering op een inbreidingslocatie. Met een herstructurering die past binnen het karakteristieke straatbeeld draagt deze ontwikkeling bij aan het vitaal en aantrekkelijk houden van de directe omgeving van het plangebied. Gesteld wordt dat het voornemen goed aansluit op de ambities binnen het perspectief en op de stedenbouwkundige en functionele structuur van de omgeving.

Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

4.2.4.3 Hoe - 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.

De "Stedelijke laag"

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype "Historische centra binnensteden". Onderstaand afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Stedelijke laag". Het plangebied is weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 4.3 Uitsnede van de "Stedelijke laag" (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 etc. een belangrijk deel vormt.

Oude singels en parken refereren aan oude stadswallen. Het historisch patroon van straten en bebouwing vormt nog steeds de onderlegger van de oude centra. Lokaal en streekgebonden variëren de historische centra, binnensteden en landstadjes sterk van elkaar. Onder andere zijn te herkennen: Hanzesteden, de kernen van de Stedenband Twente en de landstadjes.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

In geval van voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige (omliggende) bebouwing en bestaande structuren. Uitgangspunt voor het uiterlijk van de ontwikkeling zijn de huidige maximale bouw- en goothoogte en de gebiedsvisie voor dit gedeelte van de Enterstraat. Als gevolg van het voornemen blijft bijvoorbeeld de compacte bebouwingsstructuur behouden, evenals het historisch patroon van straten en de 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 het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn twee structuurvisies en drie nota’s van toepassing. De beleidsstukken worden hieronder behandeld.

4.3.1 Structuurvisie ‘Rijssen-Holten 2010-2020’

4.3.1.1 Algemeen

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

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

4.3.1.2 Ambitie en thema's

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

'Wonen'

Woningen worden gebouwd op basis van de vraag uit de markt. Het toepassen van verschillende woonconcepten staat daardoor vrij, om de verduurzaming van woningen te bevorderen. 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.

4.3.1.3 Inbreidingslocaties

Het belang van inbreidingen ten opzichte van uitbreidingen is dermate dat het onderdeel uitmaakt van de prestatieafspraken met de provincie. Ten aanzien van de verhouding tussen inbreiding en uitbreiding is geen sprake van een standaardwaarde. De verhouding tussen inbreidingslocaties verschilt zeer sterk tussen de kernen Rijssen en Holten.

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

Voorliggend voornemen is in overeenstemming met de uitgangspunten voor wonen (zie ook paragraaf 4.3.2 van deze toelichting): ter plaatse wordt op een inbreidingslocatie voorzien in de lokale behoefte en wordt gehouden aan de geldende duurzaamheidseisen. Daarnaast doet het voornemen geen afbreuk aan de ontwikkelpunten die gelden voor het aangrenzende projectprogramma. Het in herontwikkeling brengen van deze locatie leidt tot een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie. Het voornemen heeft vanwege de kwalitatieve eisen die worden gesteld aan ontwikkelingen in de Enterstraat naar verwachting ook een positief effect op de uitstraling van de Enterstraat.

Voorgenomen ontwikkeling voldoet op basis van bovenstaande aan de Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020.

4.3.2 Gemeentelijk woonbeleid 'Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 Rijssen-Holten'

4.3.2.1 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. De gemeente heeft de geldigheidsduur van beide nota's verlengd tot de periode 2021 - 2023. 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. Hierna wordt ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering.

4.3.2.2 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. Voor de periode 2017 t/m 2031 kan op grond van de prognoses Primos 2016 rekening worden gehouden met de bouw van 1.100 woningen (inclusief 75 vervangende nieuwbouw).

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

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

Op grond van Primos 2016 zal de huishoudensontwikkeling in Rijssen tot 2030/2035 toenemen en tot 2050 stabiliseren of licht dalen. Op de korte termijn de nadruk liggen op het ontwikkelen van nieuwe inbreidingslocaties en de realisering van de uitbreidingslocatie Opbroek fase 1 (grondverwerving, eventuele onteigening en sluiten overeenkomsten).

4.3.2.3 Kwalitatief woningbouwprogramma Woononderzoek 2017

Voor de kwalitatieve verdeling in Rijssen spelen ten aanzien van koop- en huurappartementen onderstaande factoren een rol:

1. In de eengezins grondgebonden sociale huur en sociale huurappartementen lijken de komende jaren overschotten te gaan ontstaan. Hierbij moet nog wel een aanvulling plaatsvinden van de aantallen sociale huurwoningen die naar verwachting nodig zijn voor het huisvesten van vergunninghouders in de periode 2015 t/m 2021. In de volgende berekening (zie tabel 6.2) is aangegeven dat op grond van de huidige prognoses de sociale huurvoorraad t/m 2021 in Rijssen-Holten in evenwicht lijkt. Bij het uitbrengen van het bod en het opstellen van de prestatieafspraken in de komende jaren zal aan de hand van monitoring worden bekeken in hoeverre de situatie wijzigt en hierover zullen dan aanvullende afspraken worden gemaakt.
2. Wel is er behoefte aan vrije sector huur.
3. Uit het woononderzoek blijkt dat de afgelopen jaren de binnenverhuizers voor 55% uit 1-2 persoons huishoudens bestaat. Ook de toekomstige woonwens ligt voor 55-60% groot deel bij 1- 2 persoons huishoudens. In de leeftijdscategorie tot 55 jaar ligt de vraag voor 60% bij grondgebonden woningen en boven de 55 jaar is dit 30%. Bij de kwalitatieve bouwprogramma's moet hier rekening mee worden gehouden.
4. Opmerkelijk is de relatief lage behoefte aan appartementen. Dit heeft er vooral te maken met het feit dat de laatste jaren gemiddeld slechts 2%-4% van de belangrijkste doelgroep ook daadwerkelijk de stap naar een appartement gemaakt heeft. Ouderen willen relatief zolang mogelijk in een grondgebonden woningen blijven wonen waar zij vaak al heel lang hebben gewoond. Daarnaast schept de markt bij het aanwezig zijn

van goede plannen wel weer extra vraag. Ook moet er rekening mee worden gehouden dat de afgelopen jaren een crisis in de woningbouw is geweest.

5. Voor de bouw van appartementen wel nieuwe plannen in ontwikkeling nemen, naast de plannen waar al afspraken over gemaakt zijn c.q. die al in aanbouw zijn. Door een goede kwaliteit en plek aan te bieden kan het percentage verhuisbewegingen wellicht omhoog gehaald worden van 3 naar 6%. Omdat er op dit moment al voor meerdere plannen principe verzoeken zijn ingediend hebben wij er vertrouwen in dat de markt deze zal opnemen, mede gezien de ervaring bij de projecten die nu op de markt zijn. De gemeente stelt voor om in het woningbouwprogramma voor de periode 2017 t/m 2021 voor circa 115 appartementen ruimte op te nemen. Er is dan naast bovengenoemde plannen nog ruimte voor de bouw van circa 70 appartementen. Deze plannen moeten voldoen aan de genoemde omschrijving van knelpunt. Jaarlijks zal over de realisering van de appartementen evaluatie plaatsvinden vooral om te monitoren of de markt de plannen opneemt.
6. Vooral in het centrum of aangrenzende gebieden worden appartementen ook gebruikt om (ruimtelijke/ planologische) knelpunten op te lossen. 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.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Nota Woningbouw 2017-2021 Rijssen-Holten

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de bouw van appartementen. In kwantitatief opzicht is er nog ruim voldoende ruimte in de plancapaciteit om maximaal 11 appartementen in Rijssen te realiseren. Daarnaast voorziet de ontwikkeling in het aandacht bieden aan een van de beschreven knelpunten uit het gemeentelijk woonbeleid, de verdere achteruitgang van de bestaande woningen. Met het bescheiden aantal woningen dat toegevoegd wordt met onderhavige ontwikkeling past het plan zowel kwantitatief en kwalitatief binnen de Nota Woningbouw 2017-2021.

4.3.3 Nota inbreidingsbeleid 2014

4.3.3.1 Algemeen

In de 'Nota inbreidingsbeleid Rijssen Holten 2014' wordt de heroverweging van het beleid op inbreidingslocaties aan de orde gesteld. Daarnaast wordt een overzicht geboden van locaties binnen bestaand stedelijk gebied die (her) ontwikkeld zouden kunnen worden, in voorbereiding zijn of in uitvoering zijn. Het doel van het beleid is eveneens om de leefbaarheid te ondersteunen en de ruimtelijke kwaliteit van het stedelijk gebied te behouden/verbeteren.

4.3.3.2 Algemene uitgangspunten

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

1. 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;
2. 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;
3. Oplossen van een milieuknelpunt (bijvoorbeeld 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;
4. 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;
5. 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;
 6. Verbeteren van de stedenbouwkundige structuur van een woonomgeving, of;
 7. Wanneer hiermee een stedenbouwkundig of maatschappelijk knelpunt kan worden opgelost.

4.3.3.3 Overige voorwaarden (stedenbouwkundig ontwerp)

Het stedenbouwkundig ontwerp en/of onderbouwing moet aan onderstaande voorwaarden voldoen:

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

Bij de uitwerking moet ook rekening worden gehouden met de onderstaande toets criteria:

1. De kavel(s) moet(en) grenzen aan een openbare weg. Hierbij zijn bereikbaarheid, veiligheid en toegankelijkheid ook belangrijke aspecten waarop getoetst wordt.
2. Er mag niet worden gebouwd achter bestaande woningen.
3. De woning(en) moet(en) met de voorgevel worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn van de aangrenzende bebouwing, tenzij er van gemeentewege stedenbouwkundige argumenten zijn om hiervan af te wijken. Als geen voorgevelrooilijn kan worden aangegeven aan de hand van aangrenzende bebouwing dan geldt dat de voorgevel op een afstand van tenminste 5 meter van de weg moet liggen.
4. De kavel moet zodanige afmetingen hebben dat daarop verantwoord een woning kan worden gebouwd die past in de omgeving door te voldoen onderstaande eisen;
 - a. Als algemene regel geldt dat voor vrijstaande woningen een kavel een minimum breedte van 12 meter moet hebben. Voor dubbele woningen geldt een kavelbreedte van minimaal 18 meter;
 - b. Achter de voorgevel moet de kavel een diepte hebben van minimaal 20 meter om voldoende vrije ruimte achter de woning te garanderen;
 - c. Minimaal de kleinste afstand van de omliggende hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens in de voorgevelrooilijn, dient als uitgangspunt te worden genomen voor het bepalen de afstand van de nieuwe woning tot de zijdelingse perceelgrens in de voorgevelrooilijn;
 - d. Er moet een volwaardige beukmaat resteren voor de bouw van een woning. De beukmaat wordt afgeleid van de beukmaat van omliggende woningen.
5. Past de nieuwe bebouwing qua aard, schaal, korrelgrootte en maatvoering op de locatie (niet te hoog, te massief of juist te klein en gering).

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de Nota Inbreidingslocaties 2014

Aan de hand van de Nota Inbreidingslocaties kan bevestigd worden dat de locatie van het plangebied aangeduid kan worden als een inbreidingslocatie. Het plan voorziet in woningbouw binnen de bestaande woonbestemming 'Wonen – Karakteristiek'. Met het initiatief worden nieuwe bouw mogelijkheden voor het plangebied planologisch mogelijk gemaakt. Met dit bestemmingsplan worden kaders voor een nieuwe herontwikkeling gesteld voor het plangebied. Het herontwikkelen is wenselijk omdat daarmee verdere achteruitgang en leegstand van de gebouwen wordt tegengegaan, waarmee de ontwikkeling bijdraagt aan het verhelpen van een knelpunt. Nieuwe bebouwing dient kwalitatief hoogstaand te zijn en aansluiting te vinden bij de uitgangspunten zoals hierboven genoemd in de Nota Inbreidingslocaties 2014 en gebiedsvisie van de

Enterstraat (paragraaf 4.3.6). De aard en korrelgrootte van de appartementen past bij de woningen in de omgeving.

Gezien het plan een ontwikkeling naar een passende vervolgfunctie op een inbreidingslocatie betreft, wordt geconstateerd dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke notitie 'Nota inbreidingsbeleid Rijssen Holten 2014'.

4.3.4 Woonvisie 2021 - 2023

4.3.4.1 Algemeen

Naar aanleiding van het vaststellen van de regionale woonvisie 'Natuurlijk wonen in Twente' heeft de gemeente Rijssen-Holten de eigen woonvisie opgesteld, op basis van de uitgangspunten uit het regionale woonbeleid. De regio Twente heeft op het gebied van woningbouw een versnellingsopgave gekregen. In Rijssen wordt voor de periode tussen 2019 en 2028 uitgegaan van een woningbouwprogramma van circa 890 woningen.

4.3.4.2 Kwalitatieve woningbehoefte

Na een woningmarkt behoefteonderzoek en enquêtes onder bewoners stelt de gemeente in de woonvisie dat naar huurwoningen in de vrije sector in de middenhuur geen grote vraag bestaat. Uit reacties op de enquête blijkt dat er met name een vraag naar goedkope grondgebonden koopwoningen bestaat. Volgens de enquête is er een duidelijke behoefte aan (goedkope) koopwoningen, in zowel rijwoningen, twee-onder-een-kap als appartementen. De behoefte aan appartementen en kleine grondgebonden woningen in de sociale huur, vrije sector huur, en goedkope koop voorzien bij de doelgroepen jongeren en senioren. De vraag naar appartementen bij deze doelgroepen ligt in het huidige onderzoek beduidend hoger dan bij voorgaande woningmarkt onderzoeken. De gemeente beschrijft maar in te willen zetten op het ontwikkelen van dit woningtype en te zullen monitoren op de daadwerkelijke ontwikkeling. Mocht de markt tegenvallen, dan zullen er meer twee-onder-een-kap, vrijstaande en goedkope rijwoningen worden gebouwd.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2021 - 2023

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een bescheiden bijdrage aan de woningbouwopgave tot 2028 met maximaal 11 appartementen. In de woonvisie wordt beschreven dat naar appartementen een merkbaar hogere vraag bestaat dan in de afgelopen jaren. Met name de doelgroepen jongeren en senioren hebben de grootste behoefte aan appartementen. Door de trendverandering in de woningmarkt van overwegend vraag naar rijwoningen naar appartementen, kan verwacht worden dat deze trend zich in de komende jaren zal voortzetten, met name bij de doelgroepen jongeren en senioren.

Geconcludeerd wordt hiermee dat het initiatief aansluiting vindt bij de Woonvisie 2021 - 2023.

4.3.5 Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Rijssen-Holten 2021

4.3.5.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage sociale huur en/of sociale koopwoningen gerealiseerd moet worden. In de regionale Woondeal Twente is afgesproken dat de Twentse gemeenten samen met corporaties en marktpartijen inzetten op de realisatie van minimaal 14.100 woningen tot en met 2030. De ambitie is om dit aantal toe te laten nemen tot 20.000 woningen. In de Woondeal wordt een verdeling van de woningbouwopgaven in drie gewenste doelgroepen. Van de woningbouwplannen dient 30% bestemd te zijn voor sociale huur, 40% voor middenhuur/betaalbare koop en 30% in het dure segment.

4.3.5.2 Definiëren doelgroepen gemeentelijke doelgroepverordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de rijksoverheid gedefinieerd wat wordt begrepen onder sociale huur- en koopwoningen en geliberaliseerde woning voor middenhuur. De definitie van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro echter bij de gemeente gelegd. Dit betekent dat de gemeente een doelgroepenverordening moet hebben om kwalitatieve eisen te kunnen stellen in nieuwe bestemmingsplannen, exploitatieplannen en overeenkomsten over grondexploitatie. In de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Rijssen-Holten 2021 definieert de gemeente de doelgroepen voor sociale huur- en koopwoningen en geliberaliseerde woning voor middenhuur door inkomensgrenzen.

Zo wordt als doelgroep voor sociale huurwoningen aangemerkt:

- huishoudens met een inkomen zoals opgenomen in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Als doelgroep voor sociale koop appartementen wordt aangemerkt:

- Voor sociale koop appartementen met een koopprijs tot € 215.00,- VON: starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudinkomen in het peiljaar van € 40.000,-.

Als doelgroep voor de geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden aangemerkt:

- *Huishoudens met een huishoudinkomen in het peiljaar van maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. De geliberaliseerde woningen voor middenhuur hebben een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 1000,- per maand all-in (prijsspeil 2023). Jaarlijkse indexering van de aanvangshuurprijs vindt plaats overeenkomstig de mate van indexering van de sociale huurprijsgrens.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om jaarlijks de onder lid 2 genoemde VON-prijzen en huishoudinkomens en de ten hoogste aanvangshuurprijs te herzien aan de hand van marktontwikkelingen, rekening houdend met behoefte onderzoeken en wettelijke mogelijkheden.

Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven. Sociale koopwoningen (laag, hoog, twee-onder-één kap en appartementen) dienen gedurende een termijn van 10 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur dienen gedurende een termijn van tenminste 10 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

4.3.5.3 Strekking doelgroepenverordening

Met de vaststelling van deze doelgroepenverordening ontstaat een wettelijke basis om te borgen dat sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden gebouwd en blijven behouden voor de doelgroepen en doorstroming op de woningmarkt van Rijssen-Holten op gang komt. De doelgroepenverordening is van toepassing op alle nieuwbouwplannen in de gemeente Rijssen-Holten waarvoor het bestemmingplan wordt herzien of een omgevingsplan voor wordt gemaakt.

4.3.5.4 Toetsing van het initiatief aan de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Rijssen-Holten 2021

In voorliggend plan dient de uiteindelijke vorm waarin het initiatief gerealiseerd wordt en het aantal appartementen nog vastgesteld te worden. Het is nog niet bekend of de nieuwe woningen verhuurd of verkocht zullen worden en in welk segment ze zullen vallen. Bij het uitwerken van het plan dient rekening gehouden te worden met de afspraken uit de regionale Woondeal, waarin van de totale woningbouwontwikkeling in de gemeente Rijssen-Holten de verdeling 30% sociale huur, 40% midden huur/betaalbare koop en 30% vrij markt verdeling aangehouden dient te worden. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zullen ter zijner tijd afspraken worden gemaakt over deze verdeling in relatie tot de appartementen binnen het plangebied.

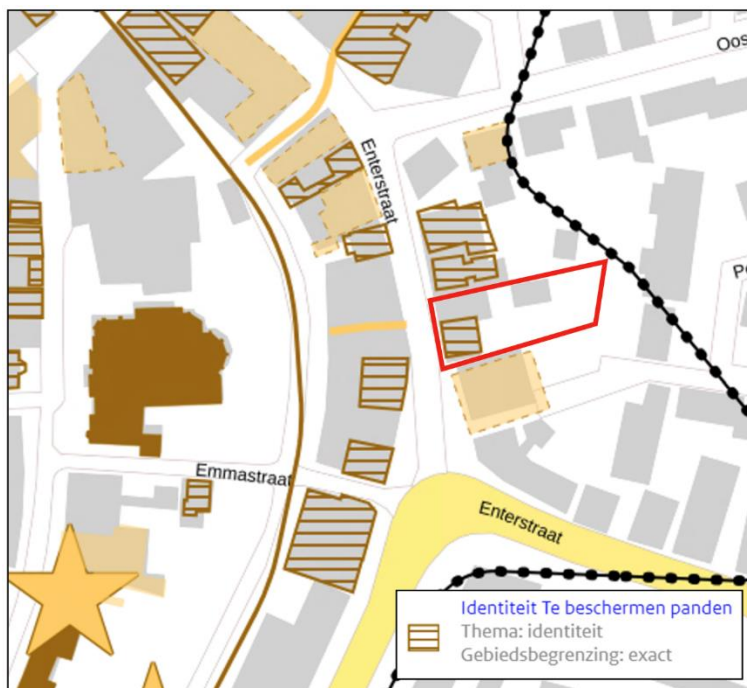
4.3.6 Structuurvisie Centrum Rijssen 2025

4.3.6.1 Algemeen

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

4.3.6.2 Te beschermen panden

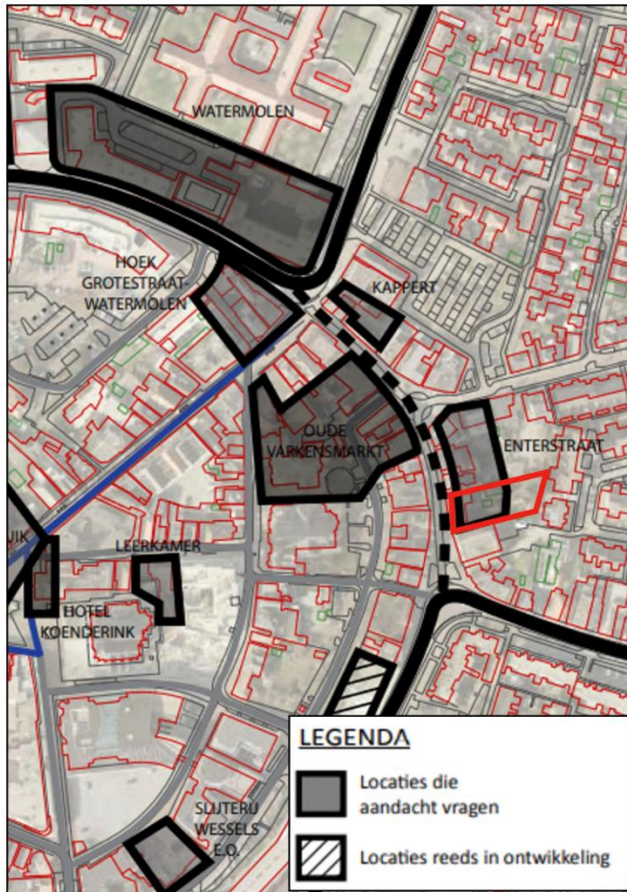
Naast de Rijks- en Gemeentelijke monumenten zijn er panden in het centrum van Rijssen die van bijzondere architectonische waarde zijn. Voorbeelden hiervan zijn Rijssense boerderijen, panden met bijzondere detaillering of panden die uitdrukking geven aan een bepaalde tijdsgeest. Bij een eventuele herontwikkeling van het te beschermen pand moet worden bekeken of behoud tot de mogelijkheden behoort. Als het pand niet behouden kan blijven is (gedeeltelijke) herbouw in dezelfde stijl het uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen. Binnen het plangebied is het gebouw aan de Enterstraat 21 aangeduid als een 'te beschermen' pand. Dit wordt in afbeelding 4.4 verbeeld, het plangebied is hierin rood omlijnd.



Afbeelding 4.4 Uitsnede van de kaart 'Identiteit' uit de Structuurvisie Centrum Rijssen 2025 (Bron: gemeente Rijssen-Holten)

4.3.6.3 Sterktes en zwaktes, kansen en bedreigingen

In de Swot analyse van de structuurvisie wordt de Enterstraat regelmatig beschreven. Als zwaktes wordt de matige uitstraling genoemd, in de Enterstraat raken enkele gebouwen in verval en is sprake van leegstand. Als kans wordt genoemd het toestaan van nieuwe functies en het stimuleren van wonen in centrumranden, waaronder in de Enterstraat. Daarnaast heeft de Enterstraat veel karakteristieke panden, met daartussen panden van mindere kwaliteit.



Afbeelding 4.5 Gebieden in het centrum van Rijssen die in de nabije toekomst aandacht verdienen volgens de structuurvisie (Bron: Structuurvisie Centrum Rijssen 2025)

In de structuurvisie wordt voorkeur gegeven aan het transformeren van delen van het centrum (waaronder de Enterstraat). Gebieden die niet tot het kernwinkelgebied horen dienen getransformeerd te worden naar andere functies niet zijnde detailhandel.

De structuurvisie behandelt drie voorbeeldcasussen behandeld om de uitgangspunten van de visie nader toe te lichten. De panden aan de Enterstraat 19-21 zijn daar één van en worden hier benoemd als panden die de historische schaal en kwaliteit hebben weten te behouden en aan te duiden zijn als beeld dragend. Het beeld van de bebouwing met wisselende hoogte, met een kap of haaks, afgewisseld met bebouwing met platte daken is kenmerkend voor de Enterstraat. Toch zou in de toekomst meer rust in de straat mogen worden gebracht door bescheidener luifels en een meer eenduidig materiaal- en kleurverbruik. De gemeente geeft in de structuurvisie aan dat herstel van de panden verreweg de voorkeur heeft.

4.3.6.4 Uitgangspunten Wonen in de Stad

Het plangebied wordt in de structuurvisie aangeduid als liggend in de deelgebieden 'Wonen algemeen' en 'Wonen & Zorg'. In het gebied 'Wonen algemeen' is de bouw van alle categorieën woningen mogelijk, zowel grondgebonden, stadswoningen of appartementen zijn mogelijk. Wel moet een dergelijk gebouw passen bij de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Hier speelt de Nota Inbreidingsbeleid 2014 een rol (op deze nota is reeds ingegaan onder paragraaf 4.3.3). Daarnaast is volgens het deelgebied 'Wonen & Zorg' wonen in combinatie met zorg toegestaan. Het kan hierbij gaan om zowel intramurale- en extramurale zorg. Deze zorgwoningen kunnen dan gebruik maken van de voorzieningen van verpleeghuis De Schutse. Daarnaast liggen de woningen aan de rand van het centrum, dicht bij voorzieningen als supermarkten, winkels en openbaar vervoer, en liggen de woningen middenin de Rijssense samenleving.

4.3.6.5 *Uitgangspunten deelgebied De Hagen*

Het verven van gevels heeft niet de voorkeur omdat het leidt tot vervlakking in het straatbeeld en de sjofele aanblik wanneer geen verder onderhoud wordt gepleegd. Het gebruik van baksteen heeft hierboven de voorkeur. De heersende bouwhoogte is twee lagen met kap of een plat dak. De perceelsmaat komt neer op 6 tot 8 meter. Dit geldt ook voor de lengte mits deze lengte vanaf de openbare ruimte zichtbaar is. Nieuwe bebouwing dient de gekromde rooilijn te volgen. De heersende detaillering is verticaal voor ramen en deuren waardoor eenvoudiger aansluiting wordt verkregen met de omliggende historische bebouwing.

Het plangebied aan de Enterstraat 19-21 wordt daarnaast in de structuurvisie benoemd als voorbeeld, om te laten zien wat mogelijke ontwikkelrichtingen zijn. Voor de panden op dit adres wordt gesteld dat behoud en herstel verreweg de voorkeur hebben. Gesteld wordt dat de panden cultuurhistorische waarde hebben. Een toekomstige herontwikkeling zou daarom uiterlijke kenmerken kunnen hergebruiken in het ontwerp van de herontwikkeling.

4.3.6.6 *Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Centrum Rijssen 2025*

De gebouwen binnen het plangebied gaan achteruit en dreigen in verval te raken. Het transformeren van panden die leegstaan of dreigen leeg te komen staan wordt als wenselijk beschreven. Het plangebied is in de structuurvisie dan ook opgenomen als een gebied dat aandacht verdient om leegstand en verval tegen te gaan. De panden dragen nu niet in voldoende mate bij aan het visiebeeld zoals verwoord in de doelstellingen van de structuurvisie. Het plangebied wordt in de visie daarnaast aangeduid als gebied voor hoofdzakelijk woonfuncties en als gebied waar woon-zorg concepten wenselijk zijn. Ten slotte wordt in de structuurvisie de voorkeur gegeven aan het herstellen van panden of het zo veel mogelijk gebruik maken van de historische elementen die nog te bewaren zijn.

Onderhavig bestemmingsplan maakt zowel een kleinschalige ontwikkeling, met behoud van historische kenmerken, als het volledig opnieuw herontwikkelen van de kavel mogelijk. Hoewel de structuurvisie duidelijk de voorkeur geeft aan hergebruik en instandhouding van panden met cultuurhistorische waarden, wordt in de Gebiedsvisie Enterstraat Rijssen (paragraaf 4.3.6) mogelijkheden geboden voor het herontwikkelen van panden die een 'te beschermen' en cultuurhistorische status hebben. Voor de onderbouwing van het volledig herontwikkelen van de gronden binnen het plangebied wordt daarom verwezen naar paragraaf 4.3.7.

Bij het indienen van de bouwaanvraag zal het initiatief getoetst worden door de stadsbouwmeester en wordt het initiatief naast het welstandsbeleid van de gemeente Rijssen-Holten gelegd. Dit houdt in dat de herontwikkeling zal worden getoetst op de uitgangspunten voor nieuwe bebouwing zoals verwoord in de Nota Inbreidingslocaties 2014, de Structuurvisie Centrum Rijssen 2025, de Gebiedsvisie Enterstraat Rijssen en de Welstandsnota gemeente Rijssen-Holten.

De Gebiedsvisie Enterstraat Rijssen is voor ontwikkelingen binnen de Enterstraat leidend. De gebiedsvisie wordt behandeld in paragraaf 4.3.7.

4.3.7 **Gebiedsvisie 'Gezamenlijk toekomstbeeld Kop Grotestraat & Enterstraat Rijssen'**

4.3.6.1 *Algemeen*

Op 21 december 2021 is de Gebiedsvisie 'Gezamenlijk toekomstbeeld Kop Grotestraat & Enterstraat Rijssen' (hierna Gebiedsvisie Enterstraat Rijssen) gepubliceerd. De visie heeft als doel om een duidelijk en aantrekkelijk toekomstperspectief te bieden aan vastgoedeigenaren om te komen tot wenselijke investeringen in de Grotestraat en de Enterstraat. De belangrijkste uitgangspunt van de visie zijn naast wenselijke investeringen een afname van winkelruimte en het stimuleren van meer diversiteit in woonmilieus.

4.3.7.2 *Wenselijke ontwikkelingsrichting Enterstraat*

In de huidige winkelmarkt wordt verwacht dat de leegstand in de komende jaren zal toenemen. In de Enterstraat wordt daarom middels deze gebiedsvisie de mogelijkheid geboden om het publieke vastgoed te transformeren naar woningen.

Voor de Enterstraat wordt om deze reden een woon/werk milieu nagestreefd, ter vervanging van de overgebleven winkelfuncties. Bij leegstand van de oude functie (kantoor, winkel, enz) zal in de toekomst geen nieuwe winkel- of horecafunctie meer mogelijk zijn. De vorm waarin ontwikkeld kan worden bestaat voor de Enterstraat uit het concept dat in de gebiedsvisie 'De Bonbondoo's' wordt genoemd. Zoals een bonbondoo's gekenmerkt wordt door afwisseling, ambachtelijk werk, kleinschalige omvang en een vormgeving die met zorg is samengesteld, gelden dezelfde uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen aan de Enterstraat.

4.3.7.3 Ruimtelijke uitgangspunten Enterstraat

De gebiedsvisie verwoordt de uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen aan de Enterstraat als volgt:

Het bouwen van grote blokken is onwenselijk. Bij verbouwingen of nieuwbouw dienen de bestaande architectonische karakteristieken te worden gerespecteerd.

In de gebiedsvisie zijn 'te beschermen' panden aangewezen ter bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle panden. Als een 'te beschermen' pand niet behouden kan blijven, is herbouw in dezelfde stijl, of een ter plaatse passende nieuwe karakteristiek het uitgangspunt. Voor panden met deze aanduiding die herontwikkeld worden is het altijd zinvol om een waardestelling uit te voeren op aanwijzing van de stadsbouwmeester. Zo wordt inzichtelijk welke elementen van de bestaande bouw van waarde zijn en aan welke elementen op zijn minst aandacht besteed moet worden. Voor panden met de aanduiding 'te beschermen' is dit een vereiste voor verdere planvorming.

In de Enterstraat wordt ingezet op naast elkaar staande, verticaal individueel van elkaar te onderscheiden panden ('bonbons'). Vanwege het smalle straatprofiel en de samenhang met het bestaande straatbeeld zijn er maximaal drie bouwlagen mogelijk (twee met kap of drie met plat dak). Er dient rekening gehouden te worden met de overgang naar de naastgelegen bouwwerken. Voor het gebied geldt een beperkte korrelgrootte van een parcellering van 5 tot maximaal 8 meter. Een bouwvolume dat deze korrelgrootte overschrijdt moet worden opgeknipt in meerdere, in uitstraling verschillende 'panden'.

De gebiedsvisie stimuleert de afwisseling van bouwstijlen in de Enterstraat en sluit daarom ook nieuwe, meer modern gestileerde bonbons niet uit. In de gebiedsvisie worden enkele voorbeelden gegeven over hoe met een afwisseling van stijlvormen toch een samenhangend beeld kan worden gecreëerd.

Het plangebied ligt in de zuidoostzijde van de Enterstraat. Aan deze kant liggen de panden vrij aan de straat (met ruimte tussen de bebouwing). Dit draagt bij aan lucht en licht in de straat en benadrukt de aanwezigheid van de diepe achterliggende kavels aan de oostkant. Aan deze zijde is de maximale aaneengesloten bebouwing daarom twee 'korrels'. Tussen die bebouwing wordt een open (niet overkapte) ruimte voorzien van minimaal 1 meter. Op het diepe achterterrein van dit gebied kunnen aanvullend eventueel zelfstandige, meer aaneengesloten bouwmassa's worden ontwikkeld. In dat geval wordt ingezet op het toevoegen van een kwaliteit aan het gebied in de vorm van een 'hofjes-uitstraling'. Het behoud van bovenstaand luchtig straatbeeld is leidend in het beoordelen van dit type ontwikkeling.

4.3.7.4 Toetsing initiatief aan de Gebiedsvisie Enterstraat Rijssen

In de gebiedsvisie wordt een waardestelling van het te beschermen pand vereist voor verdere planvorming. De waardestelling dient in te gaan op de kenmerken van het pand die cultuurhistorisch waardevol zijn en uniek zijn. Bij een eventuele herontwikkeling dient vervolgens op zijn minst aandacht besteed te moeten zijn aan de uitkomsten van de waardestelling. Waar de Structuurvisie Centrum Rijssen 2025 het behouden en beschermen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing nastreeft biedt de Gebiedsvisie Enterstraat Rijssen de mogelijkheid voor volledige herontwikkeling wanneer de bestaande bebouwing in verval is geraakt en voldaan kan worden aan enkele uiterlijke kenmerken. De maximale bouw mogelijkheden die in de planregels van dit bestemmingsplan zijn opgenomen zijn afkomstig uit de uitgangspunten van deze visie. De maximale bouwhoogte en goothoogte van respectievelijk 11 en 10 meter zijn gebaseerd op de drie bouwlagen uit de gebiedsvisie. Ook is het opnemen van de aanduiding 'gevellijn' en de dakhelling uit de planregels gebaseerd op de uitgangspunten van de gebiedsvisie

Bij een volledige herontwikkeling van het plangebied biedt de gebiedsvisie verdere uitgangspunten. Met name aan de afwisseling met de rest van het straatbeeld en de verschillende 'korrelgroottes' (beukmaat) wordt veel

aandacht besteed. De panden in de Enterstraat dienen een afwisseling in goot- en nokhoogte te hebben en moeten verticaal gezien ook geparceleerd worden in gedeeltes van 5 tot 8 meter. Ontwikkelingen die groter zijn moeten optisch opgebroken te worden, zodat de uiterlijke indruk van kleinschaligheid behouden blijft. Uiterlijke kenmerken van de nieuwe bebouwing kunnen zowel ontleend worden aan de vele historische bouwstijlen uit de omgeving, maar modern gestileerde bebouwing worden niet uitgesloten. Bij nieuwbouw zijn een hoge fijnheid van detaillering en hoogwaardige bouwmaterialen het uitgangspunt. Ook het kleurgebruik dient redelijkerwijs te worden afgestemd op de omliggende bebouwing.

Wanneer bij de invulling van de bouwmogelijkheden uit dit bestemmingsplan nieuwbouw plaatsvindt zal bij het indienen van de bouwaanvraag het plan getoetst worden door de stadsbouwmeester en wordt het initiatief naast het welstandsbeleid van de gemeente Rijssen-Holten gelegd. Met name nieuwe bebouwing kan getoetst worden aan de Gebiedsvisie Enterstraat Rijssen.

4.3.8 Welstandsnota gemeente Rijssen-Holten

Oude en nieuwe gebouwen, in al hun verscheidenheid, vormen met elkaar het aanzien en daarmee de welstand van de gemeente Rijssen-Holten. De gemeente wil zorgvuldig omgaan met de bebouwing en de openbare ruimte. Zij wil ook haar burgers inspireren en stimuleren zorgvuldig om te gaan met (verbouwingen aan) hun gebouwde eigendommen. De welstandsnota biedt een aanvrager meer duidelijkheid vooraf over de welstandstoetsing. Tegelijkertijd vormen het beleid en de welstandscriteria in de welstandsnota het In de 'Welstandsnota Rijssen-Holten' staan per gebied de criteria die voor dat gebied gelden. Het plangebied behoort tot het welstandsgebied 'Rijssen Kern'.

4.3.8.1 Welstandsbeleid 'Rijssen kern'

De bebouwing in de kern van Rijssen vertoont een grote afwisseling in bebouwingskarakteristieken en stijlkenmerken. De bebouwing telt over het algemeen twee verdiepingen met kap of drie verdiepingen met plat dak. Met uitzondering van de grote appartementencomplexen is in de meeste bebouwing de voor deze streek klassieke travémaat van 6 tot 7 m nog herkenbaar. Het centrum draagt nog steeds de karakteristieken van vervlogen tijden die de moeite van het behouden of versterken waard zijn. Bouwplannen moeten de gebiedskarakteristieken als uitgangspunt hebben, maar op onderdelen kunnen hier nieuwe vormen aan worden toegevoegd. Anders gezegd, een bouwplan mag op onderdelen afwijken, maar niet conflicteren met de bestaande bebouwing.

4.3.8.2 Toetsing initiatief aan het welstandsbeleid

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders om de gronden van het plangebied gedeeltelijk of geheel in ontwikkeling te brengen. De maximale mogelijkheid waarin het plangebied herontwikkeld kan worden is tot het bouwen van een complex met 11 appartementen. Zoals reeds is onderbouwd en aangetoond in de afgelopen paragrafen kent het welstandsbeleid van de gemeente Rijssen Holten zowel mogelijkheden om de cultuurhistorisch waardevolle elementen te behouden, als om deze elementen te vervangen voor nieuwbouw wanneer behoud van de panden niet meer tot de mogelijkheden behoort.

Bij het indienen van de bouwaanvraag zal het initiatief getoetst worden door de stadsbouwmeester en worden de uitgewerkte bouwplannen naast het welstandsbeleid van de gemeente Rijssen-Holten gelegd. Dit houdt in dat de herontwikkeling zal worden getoetst op de uitgangspunten voor nieuwe bebouwing zoals verwoord in de Nota Inbreidingslocaties 2014, de Structuurvisie Centrum Rijssen 2025, de Gebiedsvisie Enterstraat Rijssen en de Welstandsnota gemeente Rijssen-Holten.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Welstandsnota.

4.3.9 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het vervangen van de bestaande bebouwing en het bouwen van maximaal 11 appartementen binnen de bestaande woonbestemming. Wooneenheden worden aangemerkt als geluidsgevoelig object.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Ten aanzien van wegverkeerslawaai is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 1 van deze toelichting). In onderstaande tekst wordt het resultaat beschreven.

Algemeen

Artikel 74.1 van de Wgh bepaalt dat wegen een wettelijke geluidszone hebben. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of in buitenstedelijk gebied is gelegen. In tabel 1 worden de wettelijke geluidszones weergegeven.

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

Tabel 1 Wettelijke geluidszones wegen (Bron: wetten.overheid.nl)

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.

Het feit dat voor deze twee gevallen geen wettelijke geluidszone geldt, betekent niet dat een akoestisch onderzoek automatisch niet benodigd is. Indien vooraf aangenomen kan worden dat niet aan de voorkeurswaarde van 48 dB kan worden voldaan, moet een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden.

De geluidsbelasting van de weg kan hierdoor meegenomen worden in de belangenafweging in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening'.

De voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting door wegverkeer bedraagt 48 dB. Bij een hogere geluidsbelasting kunnen burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vaststellen. Voor een hogere grenswaarde geldt een maximum, afhankelijk van de ligging van een geluidsgevoelig object. Voorliggend voornemen vindt plaats binnen stedelijk gebied, met een hoogst mogelijke grenswaarde van 63 dB.

De gemeente Rijssen-Holtten beschikt daarnaast over eigen geluidsbeleid, namelijk de 'Nota geluidsbeleid' en de 'Nota hogere grenswaarden'. Binnen het plangebied wordt voor wegverkeerslawaai op basis van het beleid een ambitiewaarde van 48 dB (rustig) en een bovengrenswaarde van 58 dB (zeer onrustig) gehanteerd.

Situatie plangebied

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai vanaf de Enterstraat bedraagt, inclusief reductie, hoogstens 58 dB. Hiermee wordt niet voldaan aan de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid. Wel wordt voldaan aan de bovengrenswaarde van 58 dB. De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van de Oranjestraat bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 46 dB. Dit betekent dat voor deze weg aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh wordt voldaan.

De nieuwe appartementen voldoen aan de locatie specifieke criteria. Ook wordt voldaan aan de voorwaarden voor geluidsgevoelige bestemmingen tot en met de geluidsklasse 'zeer onrustig'.

Tenslotte is er tevens getoetst aan de binnenwaarde van 33 dB zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012. Hierin wordt een binnenwaarde van 33 dB aangeduid als aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door de geluidsbelasting van 63 dB, exclusief reductie, vanaf de Enterstraat moeten gevelmaatregelen genomen worden van hoogstens 25 dB om het binnenniveau van 33 dB te waarborgen. Ten tijde van de vergunningaanvraag zal middels een bouwakoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat het binnenniveau van 33 dB kan worden gewaarborgd.

Geconcludeerd wordt dat er met het nemen van gevelmaatregelen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren appartementen.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai en industrielawaai

Van overlast als gevolg van railverkeerslawaai is geen sprake. De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op een ruime afstand van circa 500 meter.

Van overlast als gevolg van industrielawaai is eveneens geen sprake, aangezien zich in de directe omgeving geen gezoneerd industrieterrein bevindt. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid van de omliggende centrumfuncties op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat, wanneer de hogere waarde van 63 dB verleend kan worden, de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

In opdracht van BJZ.nu heeft Sigma Geo- & milieutechniek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de normen NEN-5725 en 5740. Een asbestonderzoek maakte geen onderdeel uit van het bodemonderzoek. Het volledige onderzoek is toegevoegd als Bijlage 2.

In de bovengrond en het grondwater zijn enkele stoffen verhoogd gemeten ten overstaande van de achtergrondwaarde. In geen van de gevallen wordt de tussenwaarde overschreden die zou leiden tot een vervolgonderzoek. Omdat de tussenwaarden niet worden overschreven wordt geconcludeerd dat de gronden van voldoende kwaliteit zijn om woonfuncties te ondersteunen.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

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 luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de 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

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid 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 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 en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

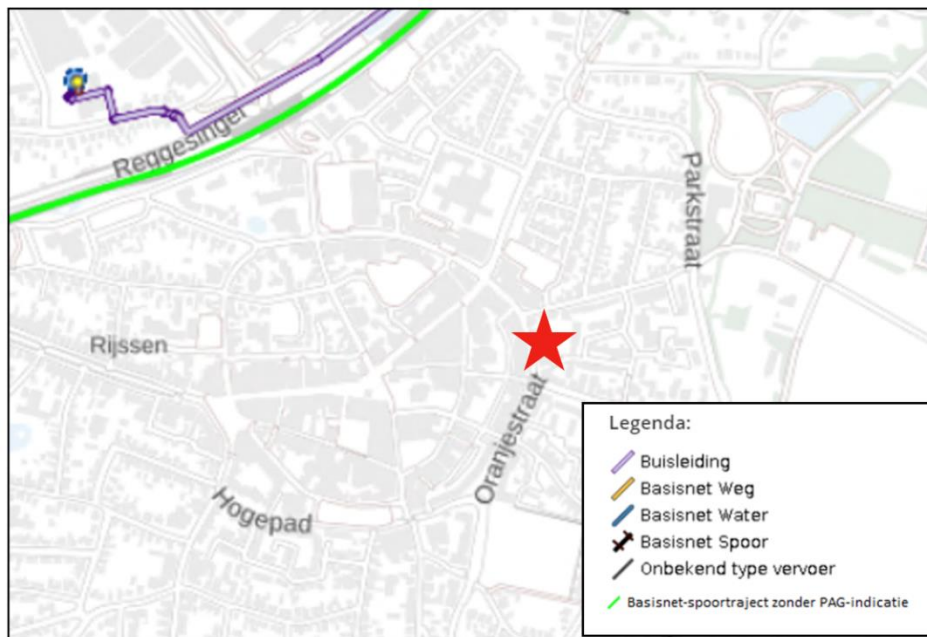
5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

5.4.2.1 Algemeen

Aan de hand van de Risicokaart is voor het plangebied 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.

5.4.2.2 Situatie plangebied

In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied op een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Het plangebied is met de rode ster aangeduid.



Afbeelding 5.1: Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Ten noordwesten van het plangebied is de aanduiding van het vervoer van gevaarlijke stoffen te zien over het spoor tussen Deventer en Hengelo. Tevens is een buisleiding aanwezig aan de overzijde van het spoor. Geen van beiden hebben een invloedsgebied dat tot het plangebied reikt.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

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

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

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

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot 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. De richtafstanden behorende bij de te onderscheiden omgevingstypen worden in de navolgende tabel inzichtelijk gemaakt. In voorliggend geval wordt, gezien de ligging aan een belangrijke invalsweg en de verschillende functies in de buurt, uitgegaan van een gemengd gebiedstype.

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

5.5.3 Situatie plangebied

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. 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).

Naast gewone woongebieden waarvoor de VNG-richtlijn zoneringsafstanden adviseert, worden in de richtlijn ook gebieden met sterke functiemenging onderscheiden, zoals bijvoorbeeld stadscentra of gebieden langs drukke invalswegen. In dergelijke gebieden heerst meer levendigheid en is meer achtergrondgeluid aanwezig. Van bewoners wordt verwacht dat ze deze levendigheid accepteren als onderdeel van het heersende goede woon- en leefklimaat.

Binnen een gebied met functiemenging wordt voor de bij dat gebied passende functies niet gewerkt met richtafstanden, maar wordt de inpasbaarheid beoordeeld aan de hand van drie categorieën:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze aanpandig 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, maar met een zodanige milieubelasting voor de omgeving dat deze bouwkundig zijn afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies.
- categorie C: activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

5.5.3.1 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 wordt aangetast.

De ontwikkeling maakt de bestemming 'Wonen' mogelijk, ten behoeve van maximaal 11 appartementen. Een woonfunctie wordt niet aangemerkt als milieubelastende functie voor de omgeving, de ontwikkeling levert dan ook geen belemmeringen op met betrekking tot het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.2 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het projectgebied 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 is gelegen in het centrum van Rijssen. In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woonbestemmingen, centrumbestemmingen, maatschappelijke bestemmingen en enkele horecabestemmingen aanwezig. Gesteld wordt dat rondom het plangebied sprake is van functiemenging.

Binnen de centrumbestemmingen, maatschappelijke bestemmingen en horecabestemmingen zijn planologisch gezien categorie B activiteiten toegestaan. Hiervoor geldt dat de te realiseren woningen bouwkundig gescheiden moeten worden om, in het kader van milieuzonering, aan een goede ruimtelijke ordening te voldoen. De te realiseren appartementen worden gescheiden van de omliggende panden gebouwd. Ter plaatse van de te realiseren woningen kan dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden verwacht. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Hiermee zijn er in de omgeving van het plangebied geen functies die een belemmering vormen voor de voorgenomen woningen. Omgekeerd vormt het toevoegen van de woningen niet voor een belemmering voor de bestaande functies in de omgeving.

5.5.4 Conclusie

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

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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 Natuurbeschermingswet en het Natuurnetwerk Nederland. 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.

5.7.2 Gebiedsbescherming

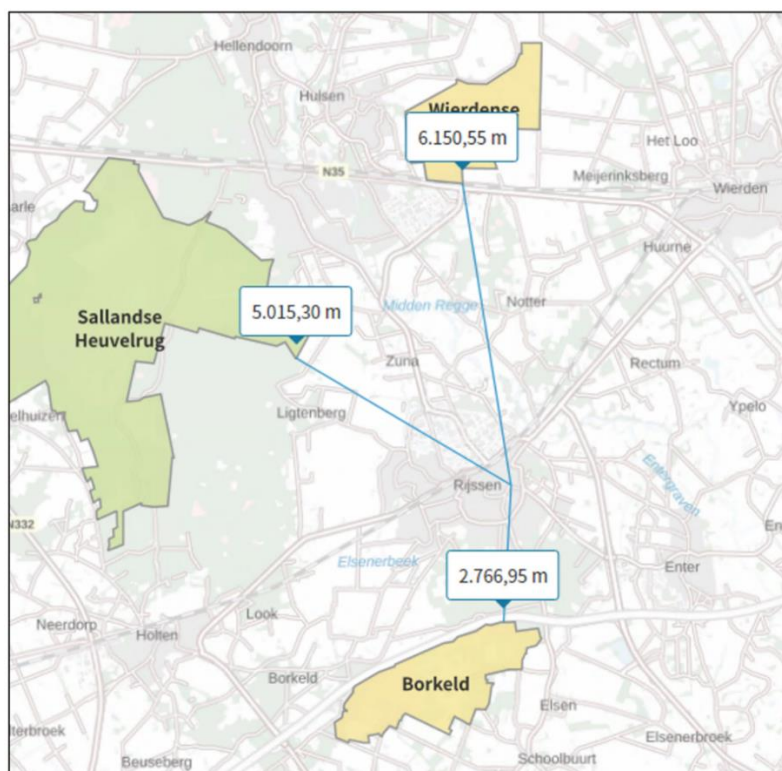
5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

In voorliggend geval ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Borkeld' op circa 2,7 km afstand van het plangebied. Afbeelding 5.2 toont de ligging van het plangebied ten opzichte van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ten opzichte van het plangebied.

In dit geval is door BJZ.nu een stikstofonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De gehele rapportage is als Bijlage 3 opgenomen.

Alle vergaarde gegevens zijn in de AERIUS Calculator ingevoerd. Geconcludeerd wordt 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 negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.



Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied ten opzichte van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (Bron: aerius.nl)

5.7.2.2 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is onderdeel van het Nederlands natuurbeleid. Het plangebied behoort niet tot het NNN. Gronden die tot NNN behoren liggen op 1 kilometer afstand. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Het NNN kent immers geen schaduwwerking (geen externe effecten).

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 *Algemeen*

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

5.7.3.2 *Situatie plangebied*

In dit geval is door Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, mogelijk nestelen er vogels en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste (winter)rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied.

Mogelijk nestelen er huismussen onder het dak overstek van huisnummer 21. De nestplaats van huismussen is jaarrond beschermd en mag alleen met een verleende ontheffing aangetast worden. Om te bepalen of er huismussen onder het dak overstek moet er nader onderzoek uitgevoerd worden (april-mei) naar de functie van de bebouwing voor huismussen om vast te kunnen stellen of deze nesten aanwezig zijn en of er ontheffing aangevraagd moet worden voor het slopen van de woning. Als gevolg van het rooien van de beplanting tijdens de voortplantingsperiode wordt mogelijk een bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Het een en ander brengt met zich mee dat voor de bouwaanvraag van de toekomstige herontwikkeling van het plangebied een nader onderzoek naar huismussen aangeleverd moet worden. Ook moet beplanting buiten de voortplantingsperiode van vogels worden verwijderd, tenzij met een broedscan aangetoond kan worden dat met de werkzaamheden geen nest- en broedplaatsen worden aangetast.

5.7.4 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen. Een nader onderzoek naar de functie van de bebouwing voor de huismus dient onderdeel uit te maken van de bouwvergunningsaanvraag.

5.8 Archeologie & cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied kent de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Hoge archeologische waarde'. De dubbelbestemming schrijft voor dat ontwikkelingen die de bodem beroeren op een diepte groter dan 0,5 m en met een oppervlakte groter dan 100 m² niet zonder omgevingsvergunning mogelijk zijn. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is hiermee geborgd voor het uitvoeren van bouwwerkzaamheden die de bovengenoemde grenswaarden overschrijden.

Doordat de gronden binnen het plangebied in een dergelijke mate nog zijn bebouwd is het voor dit bestemmingsplan niet mogelijk gebleken een archeologisch onderzoek uit te voeren. Een archeologisch onderzoek dient daarom onderdeel uit te maken van de bouwaanvraag in het bouwvergunningsproces.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan 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.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in de locaties van het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. De bebouwing binnen het plangebied zijn niet opgenomen op de lijsten van Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten van Rijssen.

In de directe nabijheid van de locaties van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel.

In de Structuurvisie Centrum Rijssen 2025 en de Gebiedsvisie Enterstraat Rijssen wordt de afwisseling tussen oude en nieuwe bouwstijlen in de Enterstraat wel benoemd en wordt het pand op nummer 21 ook als historisch waardevol beschreven. In de structuurvisie krijgt het pand de aanduiding 'te behouden'. De uitstraling van de panden binnen het plangebied worden als waardevol ervaren door de historische uitstraling die de panden hebben. Vanwege het ontbreken van een monumentale aanduiding is de huidige bebouwing strikt genomen niet beschermd tegen sloopwerkzaamheden. Wel schrijft de structuurvisie een waardestelling van de 'te behouden' panden voordat panden met de aanmerking 'te beschermen' in ontwikkeling worden

gebracht en geeft de gemeente in de structuurvisie en gebiedsvisie aan de voorkeur te hebben voor het behoud wanneer dit mogelijk is.

De panden vertonen tekenen van verwaarlozing. Bij de planvorming voor een nieuwe ontwikkeling zal moeten worden beoordeeld of (gedeeltes van) de huidige bebouwing behouden kan/kunnen blijven of dat dit niet mogelijk of wenselijk blijkt te zijn.

Gesteld wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met het aspect.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

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 gevaldefinities (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.

5.9.2 Beoordeling

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Borkeld) is gelegen op ruim 2,7 kilometer afstand van het plangebied. In dit geval is uit de stikstofberekening reeds gebleken dat er geen sprake is van significante negatieve effecten ten aanzien van Natura 2000-gebied (zie Bijlage 3).

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.- (beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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 voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

5.9.3 Conclusie

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is niet m.e.r.-plichtig.

5.10 Wateraspecten

5.10.1 Vigerend beleid

5.10.1.1 Europees beleid

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

5.10.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

5.10.1.3 Provinciaal beleid

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

5.10.1.4 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 waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerplan 2022-2027 vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2022-2027) 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:

- 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.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het

waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

5.10.1.5 Gemeentelijk beleid inbreidingslocaties (per 1 jan. 2024)

In geval van inbreidingslocaties luidt het gemeentelijk standpunt dat water in het gebied moet blijven. Dit houdt in dat het hemelwater op locatie geïnfiltreerd moet worden. Het uitgangspunt bij het ontwerp is dat per m² afvoerend verhard oppervlak 50 mm statische berging gerealiseerd wordt. Wanneer er op locatie geen mogelijkheid is tot het vasthouden en infiltreren van 50 mm per m², dan zorgt de gemeente elders in de omgeving voor compensatie. De kosten hiervoor (€26 per m² afvoerend verhard oppervlak) worden verhaald op de betreffende ontwikkelaar.

5.10.2 Wateraspecten plangebied

5.10.2.1 Watertoetsproces

Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van toepassing is. De standaard waterparagraaf van het waterschap is bijgevoegd in Bijlage 5 van deze toelichting.

Na het indienen van de online watertoets heeft het waterschap contact opgenomen en laat weten zich te kunnen vinden in het plan met inachtneming van enkele voorwaarden. Zo dient hemelwater dat op het dakoppervlakte valt geïnfiltreerd en geborgen te worden op het eigen terrein. Dit kan bereikt worden door bijvoorbeeld waterdoorlatende verhardingsmaterialen te gebruiken of door gebruik van infiltratiekratten. Daarnaast moet 30 mm aan statische waterberging op eigen terrein gerealiseerd worden. Afvalwater en regenwaterstelsels dienen tot de plangrens gescheiden aangelegd te worden. Daarnaast dient het vloerpeil van de woningen 30 cm boven het straatpeil te liggen. Het vloerpeil moet 80 cm boven het grondwaterpeil gerealiseerd worden.

Het plangebied is gecontroleerd op wateroverlast en klimaatgevolgen op het plangebied door middel van de online klimaatmonitor (tw.n.klimaatmonitor.net) en de klimaateffectatlas (klimaateffectatlas.nl). De klimaatmonitor geeft aan dat de kwetsbaarheid van wegen zeer laag is en dat bij overstroming de omliggende wegen in en rond het centrum van Rijssen 'begaanbaar' blijven. De woningen in en naast het plangebied worden daarnaast aangeduid als 'niet kwetsbaar' voor overstromingen. De klimaateffectatlas gaat daarnaast in op de gemiddelde waterdiepte bij een hevige bui van 2 uur met 70 mm regen. Op het gedeelte van de Enterstraat dat voor het plangebied loopt wordt een waterdiepte op straat verwacht van 15 cm.

Ten slotte mogen de bewoners in de directe omgeving van het plangebied geen nadelige gevolgen ondervinden van de voorziene ontwikkeling in dit bestemmingsplan ten aanzien van de waterhuishouding.

5.10.3 Conclusie watertoets proces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. Met het in acht nemen van de adviezen van het waterschap is het initiatief passend bij de uitgangspunten behorende bij het aspect 'water'.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 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.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

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

1. 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.

2. Wijze van meten (Artikel 2)

Om op een eenduidig manier afstanden, oppervlaktes en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

6.2.3 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals weergegeven op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheden: welke wijzigingsbevoegdheden gelden voor het bestemmingsplan.

6.2.4 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel;

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 beoordeling van bouwplannen;

Artikel 6 Algemene gebruiksregels;

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven met specifieke aandacht voor uitsluiting van besluit-m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen;

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels;

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;

Artikel 8 Algemene procedureregels;

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven de bevoegdheden van Burgemeester en wethouders weer om het plan op ondergeschikte punten te wijzigen;

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In Artikel 9 en 10 (Hoofdstuk 4) 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 slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

6.3.1 Bestemmingen

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan/wijzigingsplan 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.

Wonen – Appartementen (Artikel 3)

De gronden met de bestemming 'Wonen – Appartementen' zijn bestemd voor wonen in appartementen, met inbegrip van groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ten aanzien van het aantal woningen is met de maatvoering 'maximum aantal woningen: 11' opgenomen. De maximale bouwhoogte voor het appartementencomplex bedraagt 11 meter, de maximale goothoogte bedraagt 10 meter. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning het hoofdgebouw te slopen.

Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om voldoende parkeergelegenheid te realiseren binnen het plangebied conform de normen zoals deze zijn opgenomen in het gemeentelijke parkeerbeleid.

Waarde – Hoge archeologische verwachting (Artikel 4)

De voor "Waarde - Hoge archeologische verwachting" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

HOOFDSTUK 7 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. Hoofregel 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 is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Rijssen-Holten. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Tevens zijn in de gemeentelijke kosten opgenomen in de overeenkomst, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd is. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

8.1.1 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.

8.1.2 Provincie Overijssel

Het plan zal in het kader van vooroverleg aan de provincie Overijssel worden voorgelegd.

8.1.3 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 geleid tot de 'normale procedure'. Het waterschap geeft een positief wateradvies. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd. Het bestemmingsplan is ter beoordeling aan het waterschap gestuurd. Wanneer een reactie op het plan wordt ontvangen wordt deze bij het plan gevoegd.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

8.3 Zienswijzen

Nadat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen worden eventuele zienswijzen onder deze paragraaf behandeld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Aeries berekening

Bijlage 4 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5 Watertoets