

“Wonen Rijssen, herontwikkeling Eltheto”

Bestemmingsplan



Wonen Rijssen, herontwikkeling Eltheto

Bestemmingsplan

GEMEENTE RIJSSEN-HOLTEN

(IDN: NL-IMRO.1742.BPRW201101-0401)

Datum: 11 november 2011

Status: Vastgesteld



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	De bij het plan behorende stukken	6
1.4	Huidige planologische situatie.....	6
1.5	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis Rijssen.....	8
2.2	Beschrijving huidige situatie plangebied	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid.....	16
Hoofdstuk 4	Milieu-aspecten	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Geluid	17
4.3	Bodemkwaliteit	20
4.4	Luchtkwaliteit.....	21
4.5	Externe veiligheid.....	23
4.6	Bedrijven en milieuzonering	24
4.7	Bezonning	24
Hoofdstuk 5	Flora & fauna, archeologie en watertoets	26
5.1	Flora & fauna.....	26
5.2	Archeologie	28
5.3	Waterparagraaf	29
Hoofdstuk 6	Planbeschrijving	32
6.1	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	32
6.2	Structuurontwerp Eltheto.....	32
6.3	Concrete invulling plangebied.....	33
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten en planverantwoording	36
7.1	Inleiding	36
7.2	Opzet van de verbeelding	36

7.3	Opzet van de regels	36
7.4	Handhaving	38
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	39
Hoofdstuk 9	Inspraak en vooroverleg	40
9.1	Inspraak	40
9.2	Vooroverleg	40
9.3	Zienswijzen	40

BIJLAGEN

1. Plattegrond structuurontwerp Eltheto;
2. Bodemonderzoek;
3. Geluidsonderzoek;
4. Luchtkwaliteitsonderzoek;
5. Flora- en faunaonderzoek;
6. Geohydrologisch onderzoek;
7. Archeologische onderzoek;
8. Memo: stedenbouwkundige toets/aanbeveling (d.d. 11 maart 2011);
9. Reactienota informatiebijeenkomst (d.d. 20 april 2011);
10. Zienswijzennota;
11. Besluit hogere grenswaarde.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het huidige verzorgingshuis Eltheto in Rijssen voldoet niet meer aan de huidige maatstaven voor ouderenhuisvesting. De aanpasbaarheid van de huidige huisvesting is gering, waardoor de eigenaren en exploitant besloten hebben tot sloop en vervangende nieuwbouw op deze locatie.

Het zorgcentrum is eigendom van de Nederlands Hervormde Stichting voor de Verzorging van Ouden Van Dagen. De achttien inleunwoningen zijn eigendom van de Stichting Woonvoorziening Eltheto. De zorg wordt verleend door de Carint Reggeland groep. Het naastgelegen gebouw 'De Reling', dat ruimtelijk onderdeel uitmaakt van het complex, bestaat uit woningen voor ouderen. 'De Reling' is eigendom van Christelijke Woningbouwvereniging De goede Woning.

De geplande nieuwbouw zal van Eltheto een hoogwaardige woonomgeving maken met zorgdienstverlening gericht op de toekomst. De nieuwbouw past niet binnen het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan "Stad Oost 1999". Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de nieuwbouw in het plangebied Eltheto planologisch mogelijk te maken. In paragraaf 6.3 van deze toelichting wordt nader ingegaan op de concrete nieuwe invulling van het plangebied.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt zuidoostelijke van het centrum van Rijssen. Het gebied wordt begrensd door de Karel Doormanstraat, Schoolstraat en de woningen aan de Markeloseweg en de Lentfersweg. In figuur 1.1 is de ligging van de locatie aangegeven.



Figuur 1.1. Ligging van het plangebied (bron: www.maps.google.nl).

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'bestemmingsplan Wonen Rijssen, herontwikkeling Eltheto' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1742.BPRW2011001-0401, schaal 1:1.000) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het bewuste perceel aangegeven. 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 juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan. Het structuurontwerp, dat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld, maakt als beeldkwaliteitsplan onderdeel uit van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische situatie

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Stad Oost 1999'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Rijssen vastgesteld op 27 januari 2003. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied Eltheto de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' in de categorie 'verzorgingshuizen' met bijbehorende bebouwing en onbebouwde terreinen. Een fragment van de plankaart van het geldende bestemmingsplan is opgenomen in figuur 1.2.



Figuur 1.2. Fragment plankaart geldende bestemmingsplan 'Stad Oost 1999'.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie gegeven. Er wordt ingegaan op de ligging en de huidige kenmerken van het gebied.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Rijssen-Holten beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de flora & fauna, archeologie en de watertoets.

In de hoofdstukken 7, 8 en 9 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording, de economische uitvoerbaarheid van het project, de inspraak en het vooroverleg.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt de ontstaansgeschiedenis en de huidige stedenbouwkundige en bouwkundige situatie van het plangebied nader toegelicht.

2.1 Ontstaansgeschiedenis Rijssen

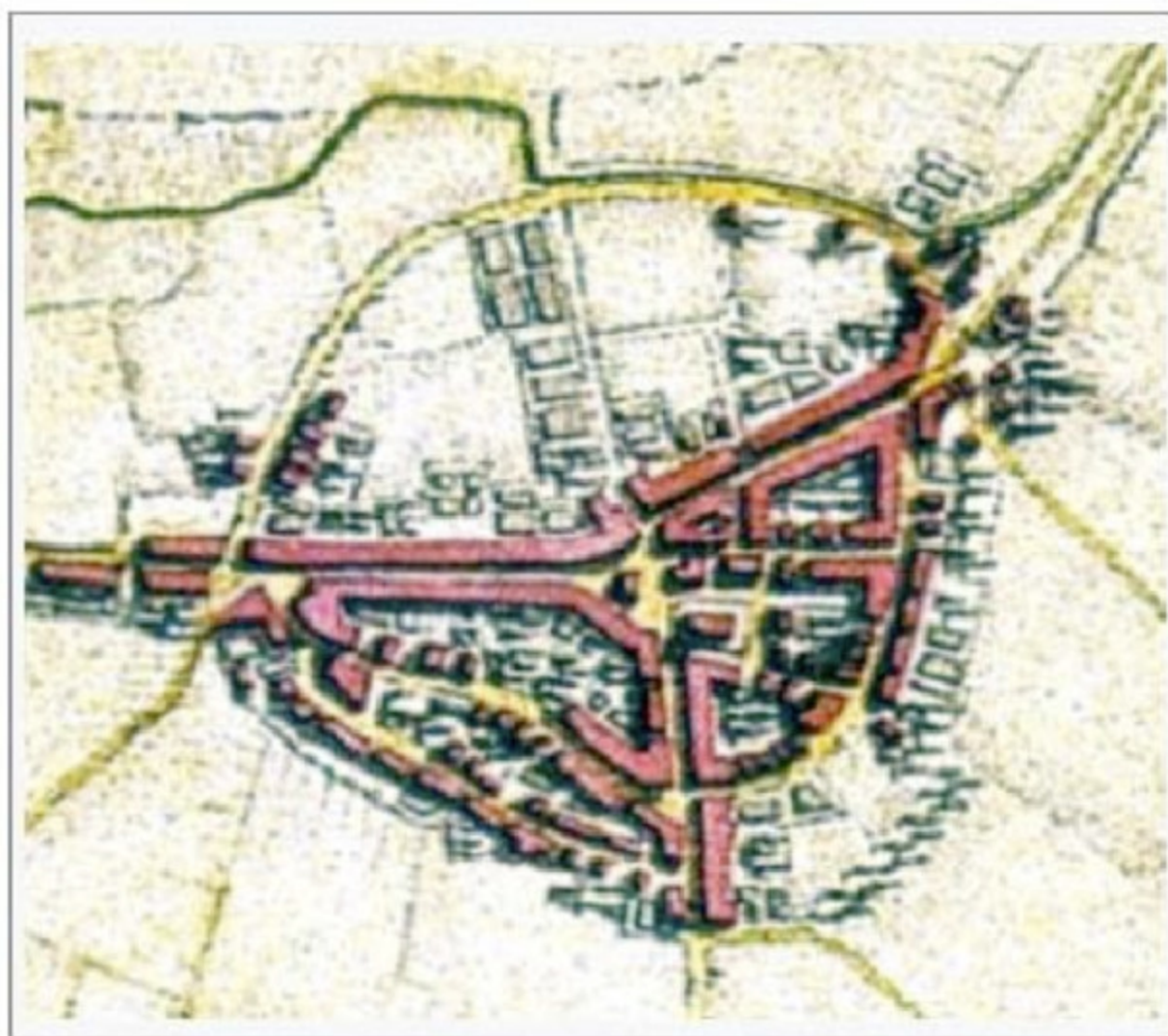
Rijssen is ontstaan op de overgang van de hoge gronden van het in het zuiden gelegen stuwwalcomplex (de Rijsserberg) en de ten noorden van dit complex gelegen lagere gronden die gevormd worden door de uitgestrekt veengebieden en de langs de Regge gelegen gronden. De hogere gronden leenden zich goed voor de akkerbouw, wat resulteerde in een vestiging op de lagere zandgronden die tussen de lagere weidegronden en de hogere akkerbouwgronden gelegen waren.

In 1243 kreeg Rijssen stadsrechten, waardoor ze tevens een grotere zelfstandigheid verkreeg. Uiteindelijk ontstonden in de buurt van oude bewoningskernen door de ophoging esdekken. In de 16e en 17e eeuw ontstonden ambachten als wevers en schoenmakers.

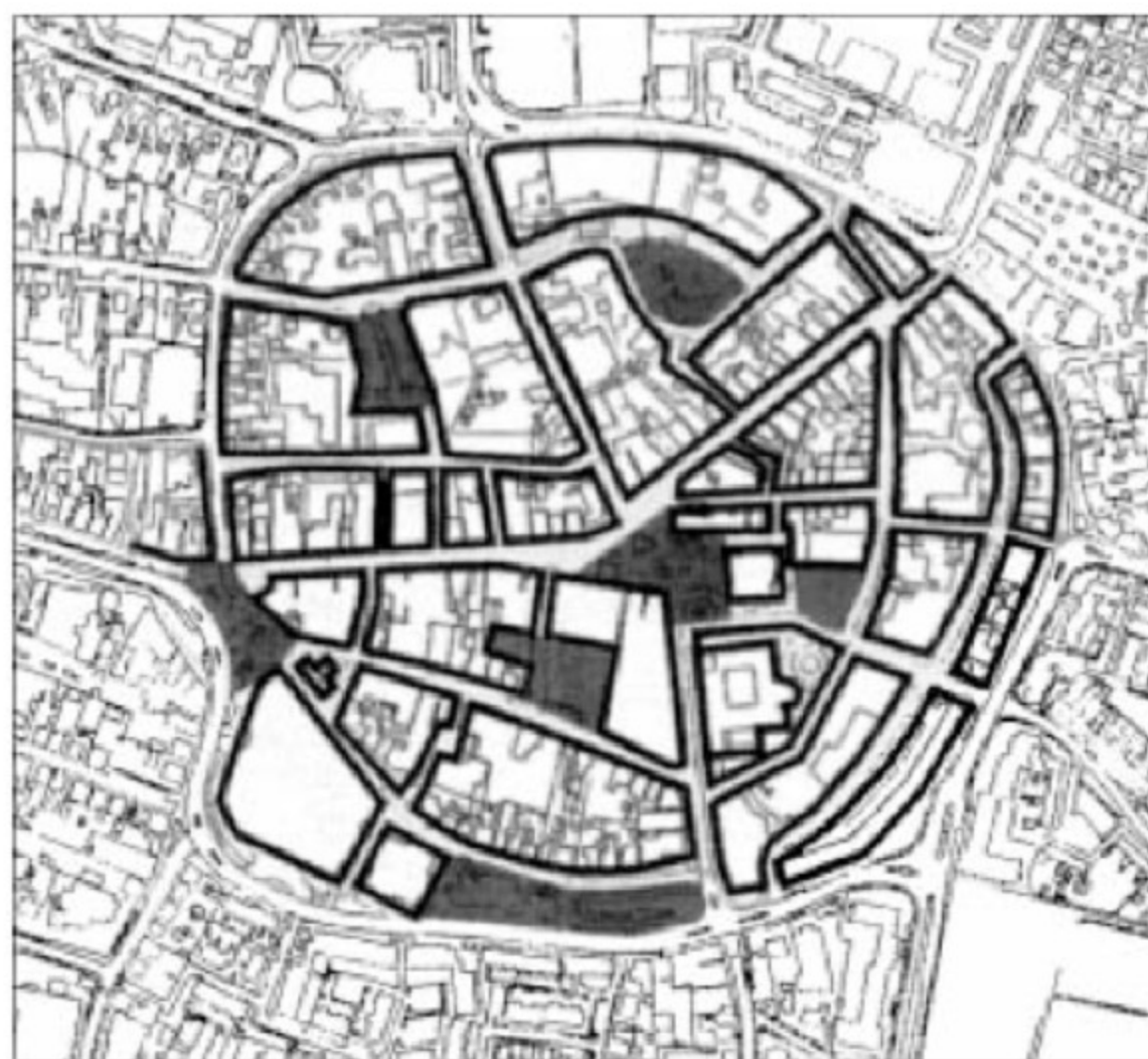
In de tweede helft van de 19e eeuw heeft Rijssen zich ontwikkeld tot een industriestad. De grootste veranderingen in het ruimtelijk beeld zijn in de laatste decennia tot stand gekomen. Zo werd de es grotendeels volgebouwd, werden de Hagslagen voor een groot deel als woongebied ingericht en zijn de lager gelegen gronden ten zuiden van de Holterstraatweg grotendeels bebouwd.

Een groot deel van De Mors (ontgonnen veengebied) is inmiddels voor industriële doeleinden in gebruik genomen.

De oorspronkelijke middeleeuwse ronde structuur is nu nog te herkennen. Deze wordt begrensd door de Walstraat, De Huttenwal, De Watermolen en de Oranjestraat. Hierdoor is de concentrische opbouw ontstaan (zie ook figuur 2.1). Rondom de kern lagen stadswallen. Bij de Watermolen en Oranjestraat is dit nog herkenbaar in de hoogteverschillen in de ondergrond. De kenmerkende ronde burchtvorm, doorsneden met radiale historische uitvalswegen is nog aanwezig en cultuurhistorisch waardevol.



De kern anno 1700



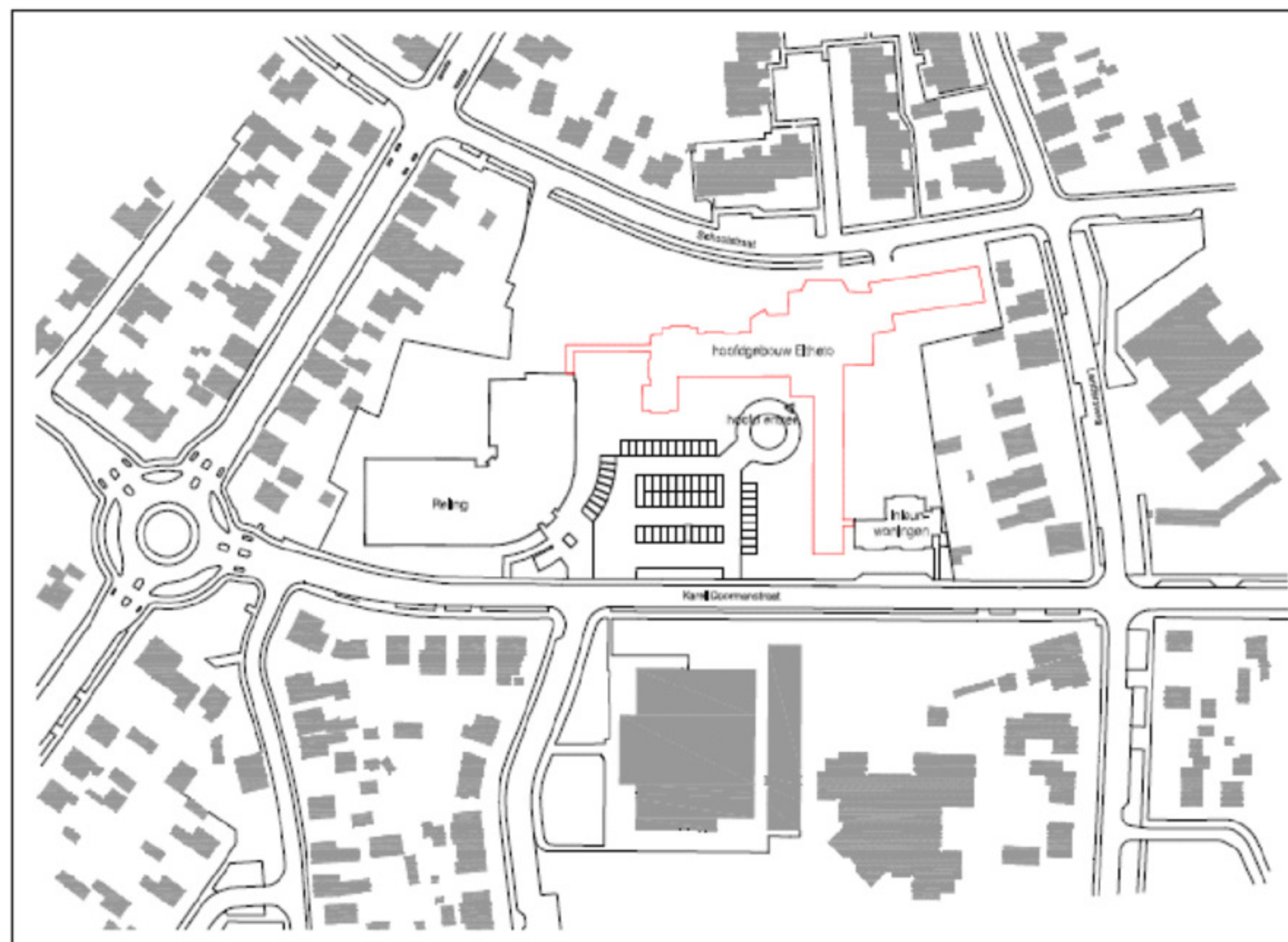
Het huidige stratenpatroon

Figuur 2.1. Weergave Stratenpatroon anno 1700 en 2011.

2.2 Beschrijving huidige situatie plangebied

Bestaande stedenbouwkundige situatie

Het terrein wordt begrensd door de Schoolstraat in het noordwesten en de Karel Doormanstraat in het zuidoosten. Aan de noordoostzijde en zuidwestzijde liggen de achterkanten van woningen langs respectievelijk de Lentfersweg en de Markeloseweg. Aan de zuidzijde van het terrein ligt het gebouw 'De Reling', dat gehandhaafd blijft. De centrale toegang voor autoverkeer en het parkeerterrein zijn gelegen aan de Karel Doormanstraat.



Figuur 2.2. Ruimtelijke structuur locatie Eltheto.

De locatie van Eltheto past in een reeks zorgvoorzieningen langs de Karel Doormanstraat, het oostelijk deel van de tweede verkeersring. Kenmerkend voor de structuur van dit deel van Rijssen is een opbouw van radialen en tangenten. Langs de radialen is doorgaande lintbebouwing aanwezig met een kleinschalige en gevarieerde opbouw. Tussen deze radialen ligt grootschalige solitaire bebouwing met een oriëntatie die voornamelijk op de tangenten gericht is.

De stedenbouwkundige opzet van het huidige Eltheto wordt gekarakteriseerd door weinig harmonieuze bouwmassa's van verschillende hoogte uit verschillende bouwjaren. De schaalsprongen met de omliggende woningbouw zijn af en toe abrupt te noemen. Deze abrupte schaalsprong is voornamelijk zichtbaar bij de woningen aan de Lentfersweg waar het hoofdvolume van Eltheto vier lagen en een souterrain telt. De massa's definiëren, samen met de bestaande ouderenhuisvesting 'De Reling', een grote open ruimte aan de Karel Doormanstraat. Deze open ruimte wordt in de huidige situatie ingevuld door parkeren. Dit geeft de entree van Eltheto een weinig aantrekkelijke uitstraling.

Aan de Schoolstraat ligt de bebouwing op een ruime afstand van de straat. De ruimte wordt hier ingevuld met een groene wig bestaande uit gras en een enkele boom. Dit groen heeft, buiten de belevingswaarde vanuit de enkele woningen aan de Schoolstraat, geen gebruiksfunctie.

Er is geen duidelijke en uitnodigende buitenruimte aanwezig rondom het gehele complex. Er is een aantal kleinschalige buitenruimten met een besloten verblijfskarakter tussen Eltheto en de achtertuinen van de Lentfersweg en achter de woningen van het gebouw 'De Reling' gesitueerd. Deze worden minimaal gebruikt door bewoners en hun bezoekers.

Het bestaande verzorgingshuis Eltheto kenmerkt zich door haar introverte karakter naar de wijk toe. De aanwezige voorzieningen worden intern ontsloten en zijn niet van buiten zichtbaar. Hierdoor wordt de nadruk van het complex teveel op de zorg gelegd en niet op het wonen.



hoofdgebouw gezien vanaf de Karel Doormanstraat



schaalsprongen zijn abrupt



binnengebied gevuld met parkeren



zicht in Schoolstraat kijkend naar het noordoosten



groene wig aan Schoolstraat



openbare ruimte parallel aan Lentfersweg

Figuur 2.3. Foto's huidige situatie

Bestaande bouwkundige situatie

Het zorgcentrum Eltheto telt nu 69 verblijfplaatsen voor de zorgcategorie 'licht' en 8 verblijfplaatsen voor de zorgcategorie 'zwaar'. Het Zorgcentrum is eigendom van de Nederlands Hervormde Stichting voor de Verzorging van Ouden Van Dagen. De Stichting Woonvoorziening Eltheto is eigenaar van 18 inleunwoningen die tevens onderdeel uit maken van het verzorgingscluster.

De Goede Woning is eigenaar van een complex van 60 aanleunwoningen, getiteld 'De Reling'. 'De Reling' is met een lange gang verbonden met het Zorgcentrum Eltheto.

Hoofdstuk 3 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. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

3.1 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in verschillende provinciale plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

3.1.1 Omgevingsvisie en -verordening

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 18 november 2008 vastgesteld door Gedeputeerde Staten en op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Deze thema's zijn in de Omgevingsverordening in definities verankerd. De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofdamijsie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- meer aandacht voor herstructurering waarmee wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein en fiets, waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

In Figuur 3.1. wordt dit model schematisch weergegeven.



Figuur 3.1. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De begrippen in het model worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen het woningbouwprogramma (en de hierover gemaakte prestatieafspraken tussen de gemeente en de provincie), de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Gebiedskenmerken

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

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

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2009

Als de herontwikkeling van Eltheto in de bebouwde kom van Rijssen wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de volgende aspecten van belang:

- de onderbouwing van de behoefte waaruit blijkt dat de genoemde ontwikkeling gewenst en noodzakelijk is;
- de verantwoording van het woningbouwprogramma;
- de motivering van de locatiekeuze aan de hand van de SER-ladder.

Onderbouwing behoefte

Het huidige verzorgingshuis in het plangebied en de 18 inleunwoningen voldoen niet meer aan de maatstaven voor ouderen huisvesting. De aanpasbaarheid is zowel functioneel als technisch gering waardoor de eigenaren en exploitant hebben besloten tot sloop en vervangende nieuwbouw op de huidige locatie. Het gebouw ‘De Reling’ blijft gehandhaafd.

Als gevolg van de door de Rijksoverheid gewenste extramuralisatie van de zorg is compensatie in de vorm van extramurale appartementen noodzakelijk voor een deel van de huidige verblijfplaatsen voor de zorgcategorie ‘licht’. Om verantwoorde en kwalitatief hoogwaardige zorg te kunnen leveren dient de zorgcapaciteit een minimale omvang te hebben. Voor de Carint Reggeland Groep geldt een minimale omvang van 36 plaatsen voor de doelgroep psychogeriatric en 20 plaatsen voor de somatiek. In totaal 56 woningen. Voor Philadelphia geldt een minimale omvang van 30 plaatsen. De capaciteit per doelgroep dient dus in deze omvang gerealiseerd te worden. Is dit niet mogelijk dan zal de capaciteit voor de betreffende doelgroep volledig komen te vervallen.

Cliënten met een lichte zorgvraag (ZZP1 t/m ZZP4) zullen in de toekomst gewoon thuis wonen en niet in een instelling. Als de zorgvraag toeneemt is naast zorg op afspraak en op afroep ook 24-uurs zorg noodzakelijk. Voor de gemeente Rijssen Holten is de prognose dat het aantal plaatsen voor verzorgd wonen (categorie licht) zal dalen, maar de behoefte aan extramurale woningen zal toenemen. Voor het verlenen van 24-uurs zorg is een minimale omvang van geclusterde woningen noodzakelijk om dit vanuit exploitatie en organisatie oogpunt mogelijk te maken. De Christelijke Woningbouwvereniging ‘De Goede Woning’ bouwt hiervoor 56 zorgtoegankelijke extramurale huurappartementen.

Van het totaal aantal woningen zal ca. 20% behoefte hebben aan 24-uurs zorg. Het minimaal aantal benodigde cliënten bedraagt ca. 40. Hierdoor zijn er circa 200 geclusterde woningen noodzakelijk om de drempel van 40 cliënten te behalen.

Verantwoording woningbouwprogramma

Ten aanzien van het gemeentelijke woningbouwprogramma en de prestatieafspraken met de provincie is het van belang om de veranderingen in de zorg (extramuralisering) goed in beeld te hebben. De reden hiervoor is dat er categorieën zijn die buiten de aantallen vallen van de

prestatieafspraken met de provincie. Extramuralisering valt ook onder deze bijzondere categorie. Deze extramurale zorgwoningen worden wel als reguliere woning aangemeld bij CBS en komen ook in aanmerking voor ISV-3 gelden. In het voortgangsoverleg met de provincie over de prestatieafspraken worden deze woningen in een aparte categorie geplaatst.

Bij Eltheto wordt een deel van de intramurale capaciteit omgezet naar extramurale zorgappartementen. Van de 67 intramurale plaatsen worden er 47 geëxtramuraliseerd. De 18 inleunwoningen (Karel Doormanstraat 30A tot en met 34F) worden ook ingezet in de nieuwbouw. De overige invulling van het bouwprogramma valt onder de bijzondere doelgroepen en getalsmatig ook buiten de aantallen die zijn opgenomen in de prestatieafspraken met de provincie. Het betreft een toevoeging van 27 eenheden beschermd wonen (Philadelphia). Verder wordt de huidige capaciteit (8 plaatsen) voor beschermd wonen (psychogeriatrisch van Eltheto aangevuld met de wachtlijst van de Schutse (26 plaatsen) en komt in totaal op 32 plaatsen PG. Verder worden in het nieuwbouwplan 18 plaatsen somatiek opgenomen. Deze laatste aantallen betreffen ook een wachtlijst.

Het nieuwbouwplan van Eltheto past in de woonzorgvraag zoals is berekend in de herziening van het Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg (vastgesteld d.d. 23 maart 2011). De nieuwbouw van Eltheto valt geheel buiten de prestatieafspraken met de provincie.

Onderbouwing locatiekeuze

Vanaf het begin af aan is duidelijk dat de herontwikkeling van Eltheto zal plaatsvinden op de bestaande locatie in de kern van Rijssen. Van een nieuwe locatie is dus uitdrukkelijk geen sprake. Hierdoor wordt geen nieuwe claim op het buitengebied gelegd en sluit de herontwikkeling aan op de methodiek van de 'SER-ladder'.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In de groene ruimte gaat het, kort gezegd, om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In figuur 3.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



*Figuur 3.2. Uittreksel Ontwikkelingsperspectievenkaart
Omgevingsvisie Overijssel 2009*

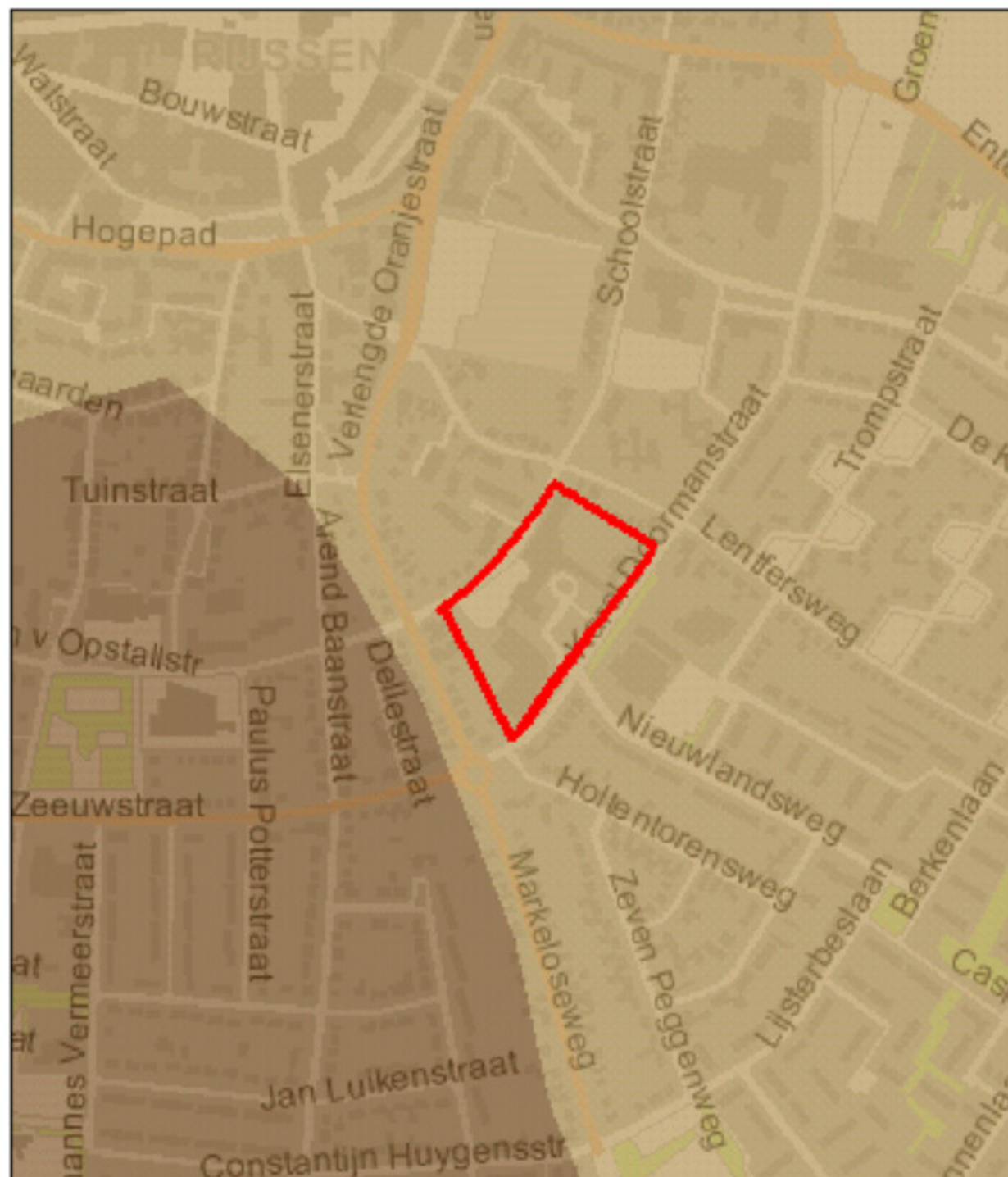
Het plangebied heeft het ontwikkelingsperspectief 'bebouwing'. Het ontwikkelingsperspectief 'bebouwing' verzet zich niet tegen de herontwikkeling van de locatie Eltheto.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Op de gebiedskenmerken van de laag van het agrarische cultuurlandschap wordt niet nader ingegaan, omdat het plangebied binnen de bebouwde kom ligt en al is bebouwd.

De natuurlijke laag.

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'dekzandvlakte'. In figuur 3.3. is dat aangegeven.



Figuur 3.3. De natuurlijke laag: 'dekzandvlakte'

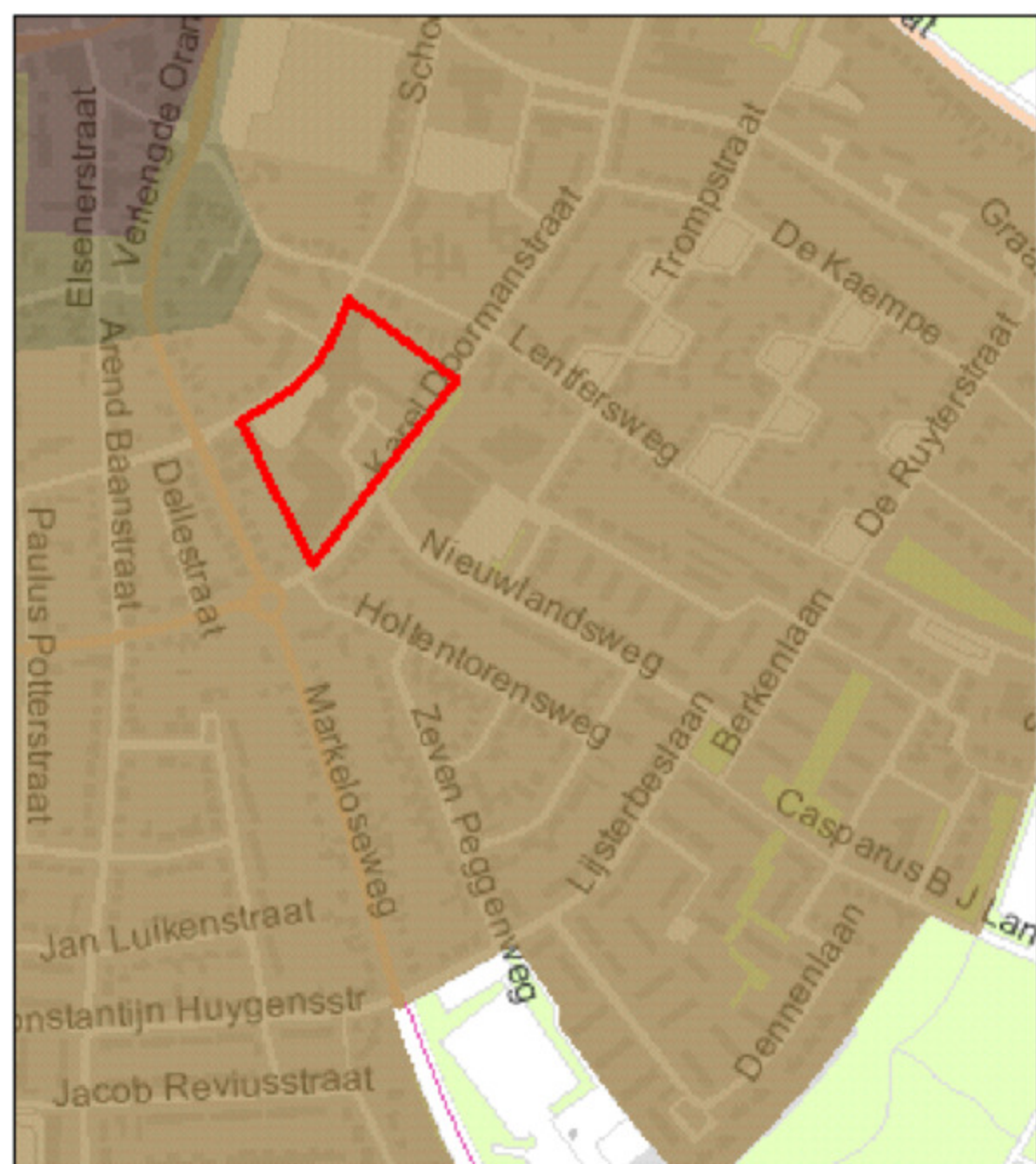
Met betrekking tot dekzandvlakte is de ambitie gericht op het beleefbaar maken van de verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. Ook de strekkingsrichting van het landschap kan worden benut.

Het plangebied Eltheto ligt binnen de bebouwde kom van Rijssen en is al bebouwd. Bij de terreininrichting wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de omgeving en worden de aanwezige bomen, waar mogelijk, gehandhaafd (zie ook paragraaf 6.3 van deze bestemmingsplantoelichting).

De stedelijke laag

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' deels aangeduid met het gebiedstype "woonwijken 1955 - nu". In figuur 3.4 is dat aangegeven. De woonwijken van na 1955 zijn grotendeels planmatig ontworpen en gerealiseerd. Dat heeft geleid tot een per wijk kenmerkende hoofdstructuur met eigen aard, maat en karakter (patroon van o.a. hoofdroutes en wegen, wooneenheden en parken en groenstructuur). Functies zijn meestal ruimtelijk van elkaar gescheiden. Het behoud van eigen karakter is belangrijk. Als ontwikkelingen plaatsvinden in naoorlogse wijken dan voegt de bebouwing

zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar.



Figuur 3.4. De stedelijke laag: 'woonwijken 1955 - nu'

Voor het plangebied Eltheto is een structuurontwerp opgesteld. In paragraaf 6.2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt nader ingegaan op deze visie. In de structuurvisie zijn de stedenbouwkundige kaders (en de kaders voor ruimtelijke kwaliteit) voor het gebied aangegeven en wordt, meer dan momenteel het geval, aansluiting gezocht bij de aanwezige omliggende bebouwingsstructuren.

De 'lust- en leisurelaag'

De locatie heeft volgens de gebiedskenmerkenkaart 'de lust- en leisurelaag' voor wat betreft deze laag geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

Conclusie van de toets aan provinciaal beleid

Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen passen binnen het beleid in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de regelgeving in de provinciale omgevingsverordening.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentebestuur van de gemeente Rijssen-Holten hecht vanuit maatschappelijk oogpunt grote waarde aan de herontwikkeling van de locatie Eltheto. Het nieuwbouwplan van Eltheto past, zoals reeds aangegeven, binnen de uitgangspunten van het Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg (vastgesteld d.d. 23 maart 2011).

Belangrijke voorwaarde bij de herontwikkeling van Eltheto is dat de nieuwbouw stedenbouwkundig op goede wijze ingepast wordt in de omgeving en voldoende ruimtelijke kwaliteit krijgt. De gemeente Rijssen-Holten heeft daarom stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld voor het plangebied Eltheto. Deze uitgangspunten zijn nader uitgewerkt in een structuurontwerp. In het structuurontwerp Eltheto zijn concrete eisen opgenomen voor de vormgeving, bouwmassa, het bouwvolume en inpassing van de bebouwing in de omgeving. In hoofdstuk 6 van deze plantoelichting wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige eisen en het structuurontwerp voor het Eltheto-terrein.

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

4.1 Algemeen

Om conflictsituaties te voorkomen, dient in het bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan de diverse omgevingsaspecten. Weliswaar is voor het merendeel van deze aspecten specifiek beleid en regelgeving opgesteld, toch is er sprake van een aanvullende werking ten opzichte van de ruimtelijke ordening. Zo kan het bestemmingsplan via de bestemmingsplankeuzen aanwijzingen geven richting het milieubeleid. Andersom kan het milieubeleid richting geven aan de functietoedeling in het bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Door Alcedo bv is een akoestisch onderzoek opgesteld voor de herontwikkeling van Eltheto. Door middel van dit onderzoek zijn de geluidsbelastingen bepaald die het gevolg zijn van het wegverkeerslawaai van de Markeloseweg, de Karel Doormanstraat en de Wijnand Zeeuwstraat. Daarnaast zijn de 30 km-wegen de Schoolstraat, de Lentfersweg, de Nieuwlandsweg en de Holtentorensweg meegenomen in de cumulatie van de geluidsbelasting.

Beleid

Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB (per weg afzonderlijk beschouwd indien er sprake is van meerdere wegen). Indien de geluidsbelasting hoger is, kan door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Aan deze hogere grenswaarde is echter een plafond verbonden. De hoogte van dit plafond is afhankelijk van de situatie waarin zich de geluidsgevoelige bestemming bevindt. Eltheto heeft een maatschappelijke functie waarin wooneenheden worden gerealiseerd. In de onderhavige situatie, nieuwbouw van woningen in stedelijk gebied, bedraagt dit plafond op basis van het Besluit geluidhinder 63 dB.

De hogere grenswaarde kan alleen worden vastgesteld indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. In dat verband zal ook worden afgewogen of de cumulatieve geluidsbelasting (het totaal van de geluidsbelasting vanwege alle wegen gezamenlijk) niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting.

Op grond van de verwachting dat de geluidsproductie van motorvoertuigen in de toekomst zal afnemen, mogen de berekende geluidsbelastingen conform artikel 110g van de Wet geluidhinder worden gereduceerd met 2 dB bij wegen met een rijsnelheid van 70 km/h en hoger en met 5 dB bij wegen met een rijsnelheid van minder dan 70 km/h.

Geluidbeleid gemeente Rijssen-Holten

De gemeente Rijssen-Holten heeft gemeentelijk geluidsbeleid vastgelegd in een nota geluidbeleid en een nota hogere grenswaarden. Eltheto ligt op grond van het gemeentelijk geluidsbeleid in een gebied dat is aangeduid als 'woonwijk'. Conform het geluidsbeleid geldt hier een ambitiewaarde van 43 dB en een maximale ontheffingwaarde van 58 dB. Pas als voldoende gemotiveerd kan worden dat het toepassen van een maatregel niet doeltreffend is of niet aan de hoofd- en of locatie specifieke criteria kan worden voldaan, kan een hogere grenswaarde worden toegekend.

De hoofdcriteria komen overeen met artikel 110a lid 5 van de Wet geluidhinder, waarin is bepaald dat een hogere grenswaarde alleen kan worden verleend indien: toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein, de weg of spoorweg, van de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen onderscheidenlijk aan de

grens van de betrokken geluidsgevoelige terreinen tot de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Ieder verzoek om hogere grenswaarde wordt in ieder geval aan de voornoemde criteria getoetst. Daarnaast worden bij de afweging over het toekennen van een verzoek om een hogere grenswaarde ook de locatiespecifieke kenmerken betrokken. In onderhavige situatie is het volgende locatiespecifieke kenmerk van toepassing: de nieuwbouw ter plaatse dient ter vervanging van bestaande bebouwing.

Indien aangetoond is dat het verzoek om een hogere grenswaarde voldoet aan de hoofd- en locatiespecifieke criteria kan onder voorwaarden een hogere grenswaarde worden verleend. De gemeente Rijssen-Holten past hierbij primair akoestische compensatiemaatregelen toe. Bij hoge geluidsniveaus worden ook niet-akoestische compensatiemaatregelen toegepast. Bij het toekennen van een verzoek om een hogere grenswaarde voor geluidsgevoelige bestemmingen tot en met de geluidsklasse 'zeer onrustig' (bovengrens voor een woonwijk) worden aanvullend ook de volgende voorwaarden bij de afweging betrokken:

- bij appartementen en seniorenwoningen dient minimaal 1 verblijfsruimte ('ruimte voor het verblijven van mensen, dan wel een ruimte waarin de voor een gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten plaatsvinden') in de woning aan de geluidsluwe zijde te worden gesitueerd;
- wanneer de woning een balkon heeft aan de geluidsbelaaste zijde dan moet deze bij voorkeur afsluitbaar zijn, zodat de bewoner zelf kan kiezen of men zich wil afzonderen/afschermen van de hoge geluidsbelasting of niet;
- de buitenruimtes (tuin of balkon) worden bij voorkeur aan de geluidsluwe zijde gesitueerd.

Onderzoek

Wet geluidhinder

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Markeloseweg niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De optredende geluidsbelasting bedraagt maximaal 39 dB.

Uit de berekeningsresultaten blijkt verder dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Karel Doormanstraat en Wijnand Zeeuwstraat hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De optredende geluidsbelasting bedraagt maximaal 60 dB. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet.

Tot slot blijkt uit de berekeningsresultaten dat de gecumuleerde geluidsbelasting, exclusief 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh, ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Markeloseweg, de Karel Doormanstraat en de Wijnand Zeeuwstraat, de Schoolstraat, de Lentfersweg, de Nieuwlandsweg en de [REDACTED] dB bedraagt.

Geluidbeleid gemeente Rijssen-Holten

Ter plaatse van de zuidoostgevel van gebouw 6 (zie figuur 4.1) wordt, met name op de 1e verdieping, de maximaal te verlenen hogere waarde van 58 dB overschreden met 1 dB. Daarnaast wordt in het ontwerp van 10 mei 2011 voor deze appartementen niet voldaan aan de voorwaarde dat er minimaal 1 geluidsgevoelige ruimte aan de geluidsluwe zijde is gesitueerd dient te worden. Daarom dient onderzocht te worden of het toepassen van maatregelen mogelijk is.

Toe te passen maatregelen

In situaties waar nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. Voor wat betreft vermindering van het wegverkeerslawaaï kan gedacht worden aan verbetering van het wegdektype en/of het toepassen van schermen. Het wegdek van de Karel Doormanstraat is reeds voorzien van enigszins geluidsreducerend asfalt SMA 0/6. Verbetering van het wegdektype brengt hoge (onderhouds)kosten met zich mee en de initiatiefnemer heeft geen zeggenschap over de weg. Het plaatsen van een geluidsscherm of wal is in voorliggende situatie stedenbouwkundig niet wenselijk.



Figuur 4.1. Rekenpunten akoestisch onderzoek Eltheto

Omdat maatregelen aan de bron en/of overdrachtsmaatregelen in onderhavige situatie niet mogelijk zijn, is bekeken of verandering van het ontwerp en/of wijziging van de situering van gebouw 6 geluidsreductie oplevert. In dit kader is het gebouw 0,40 meter naar achteren verschoven, zodat er meer afstandsreductie optreedt. De afstand tot de as van de weg bedraagt hiermee 14,15 meter.

Het is niet mogelijk om alle appartementen aan de geluidsluwe zijde te situeren. Een groot deel van de tijd zullen de bewoners van de éénkamer appartementen doorbrengen in de gemeenschappelijke woonkamers waar zich, mede door de beperkte afmetingen van de appartementen, een belangrijk deel van het sociale leven van de bewoners zal afspelen (ontbijt, lunch, tv kijken, bezoek, sociale ontmoetingen en contacten etc.). De gemeenschappelijke woonkamers zijn in functioneel opzicht onlosmakelijk verbonden met de appartementen en daarom meegenomen als verblijfsruimte van de appartementen. Door de gemeenschappelijke woonkamers aan de geluidsluwe zijde van het gebouw te positioneren, wordt voldaan aan het gemeentelijke criterium dat minimaal 1 verblijfsruimte aan de geluidsluwe zijde gesitueerd moet zijn.

Resultaten na maatregelen

Uit het doorrekenen van de hiervoor genoemde maatregelen blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de zuidoostgevel van gebouw 6 maximaal 58 dB bedraagt, met uitzondering van beoordelingspunt 612 op de 1e en 2e verdieping. Om de geluidsbelasting ter plaatse van dit punt te reduceren tot 58 dB dient het gebouw nog 1,2 meter verder naar achteren verschoven te worden. Dit is niet mogelijk, omdat het gebouw dan te dicht op 'Het Wyberty' (gebouw 5) komt te liggen. Om te kunnen voldoen aan het geluidsbeleid van de gemeente Rijssen-Holten dient ter plaatse van dit beoordelingspunt de gevel op de 1e en 2e verdieping als dove gevel uitgevoerd te worden of dienen hier 'niet-gevoelige' ruimten, zoals bergingen, sanitaire ruimtes of kantoorruimten gerealiseerd te worden. Hierbij dient uitgegaan te worden van de eerste 9 meter vanaf de zuidoostelijke hoek van het gebouw.

Uit de resultaten na maatregelen blijkt dat door het gebouw te verschuiven en de indeling van het gebouw aan te passen voldaan kan worden aan het gemeentelijk geluidsbeleid.

Conclusie

Uit het onderzoek volgt dat het niet mogelijk om voor alle appartementen te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Om aan de maximale ontheffingswaarde van 58 dB uit het gemeentelijk geluidsbeleid te kunnen voldoen, zullen de volgende maatregelen getroffen moeten worden:

- gebouw 6 wordt 0,4 meter naar achteren verschoven;
- de gemeenschappelijke woonkamers worden zoveel mogelijk aan de geluidluwe (achter)zijde gesitueerd;
- de zuidoostgevel op de 1e en 2e verdieping van gebouw 6 wordt voor de eerste 9 meter vanaf de zuidoostelijke hoek van het gebouw als dove gevel uitgevoerd en/of hier worden 'niet-geluidsgevoelige' ruimten gesitueerd.

Gelet op het voorgaande is een hogere grenswaarde aangevraagd voor alle wooneenheden gelegen aan de zuidoostgevel van gebouw 6 van 58 dB ten gevolge van wegverkeerslawaaai van Karel Doormanstraat en de Wijnand Zeeuwstraat. Voor de wooneenheden die een gevel aan de noordwest- en noordoostgevel hebben (hoekappartementen aan de noordelijke kopgevel), is een hogere waarde van 51 dB op de begane grond en 53 dB op de verdiepingen aangevraagd. Voor de wooneenheden die een gevel aan de noordwest- en zuidwestgevel hebben (hoekappartementen aan de zuidelijke kopgevel), is een hogere waarde van 53 dB op de begane grond en 55 dB op de verdiepingen aangevraagd.

Voor de wooneenheden gelegen aan de zuidoostgevel van gebouw 5, ter hoogte van beoordelingspunt 510 is op de begane grond een hogere waarde van 51 dB(A) en 53 dB op de verdiepingen aangevraagd ten gevolge van wegverkeerslawaaai van Karel Doormanstraat en de Wijnand Zeeuwstraat.

4.3 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van de onderbouwing van het nieuwe bestemmingsplan is door [REDACTED] verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De doelstelling van het bodemonderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het plangebied.

Onderzoek

Vooronderzoek

Onderdeel van een verkennend bodemonderzoek op basis van de NEN 5740 vormt een vooronderzoek, uit te voeren conform de NEN 5725. Het beperkte vooronderzoek heeft bestaan uit het verzamelen van de volgende informatie over de te onderzoeken locatie:

- Voormalig bodemgebruik;
- Huidig bodemgebruik;
- Toekomstig bodemgebruik;
- Bodemopbouw en geohydrologie;
- (Financieel-)juridische situatie.

Een deel van de benodigde informatie is ingewonnen bij de eigenaar/gebruiker en bij de gemeente Rijssen-Holten. Voor het verkrijgen van de overige informatie heeft een bureaustudie plaatsgevonden en is een locatie-inspectie voorafgaand aan de veldwerkzaamheden uitgevoerd.

De gemeente Rijssen-Holten heeft aangegeven dat er in 1997 een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd ("de Bondt Rijssen b.v.") ten behoeve van een bouwvergunning op een deel van het terrein ter plaatse van de aanleunwoningen. Uit de analyseresultaten is gebleken dat de bodem niet noemenswaardig is verontreinigd (bovengrond licht verhoogd met PAK; ondergrond licht verhoogd met EOX).

Er zijn op de onderzoekslocatie voor zover bekend in het verleden geen onder- of bovengrondse tanks aanwezig geweest. Er hebben op de onderzoekslocatie voor zover bekend geen ophogingen, dempingen of stortingen plaatsgevonden. Verder is niet gebleken dat op de onderzoekslocatie of in de directe omgeving ervan, in het verleden voorzieningen aanwezig zijn geweest of activiteiten hebben plaatsgevonden, die de milieuhygiënische kwaliteit van de vaste bodem en/of het ondiepe grondwater nadelig kunnen hebben beïnvloed.

Verkennend bodemonderzoek

Het onderzoek betreft een verkennend bodemonderzoek, waarbij de onderzoeksstrategie is ontleend aan de richtlijnen van de NEN 5740. Gegeven de verwachte bodemsituatie is de gehele onderzoekslocatie onderzocht volgens de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV), waarbij een oppervlakte van de onderzoekslocatie van circa 12.500 m² is aangehouden.

- Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens het verrichten van de handboringen zijn geen bijzonderheden waargenomen die kunnen wijzen op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. In de boven- en ondergrond zijn geen bijmengingen aangetroffen. Tevens zijn op het maaiveld of in de bodem zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

- Grond

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat de zintuiglijk onverdachte bovengrond van de onderzoekslocatie zeer plaatselijk licht verhoogde gehalten aan kwik en PAK bevat. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen in verhoogde gehalten aangetoond.

- Grondwater

Aangezien de grondwaterspiegel zich op deze onderzoekslocatie dieper dan 5,0 meter onder het maaiveld bevond, is – conform de richtlijnen van de NEN 5740 – geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater.

Conclusie

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden. Gegeven de in dit rapport beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige gebruik en voorgenomen herontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Door Alcedo bv is een onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit in het plangebied ten gevolge van het wegverkeer op de Karel Doormanstraat. Doel van het onderzoek is het bepalen of er locaties zijn waar de grenswaarden volgens hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer vanwege wegverkeer worden overschreden. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Beleid

De 'Wet luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 in werking getreden en het gevolg van de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. Door deze directe koppeling konden veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest ook voor relatief kleine projecten een uitgebreide luchtkwaliteitstoets uitgevoerd worden.

Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening mogelijk maken. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat de wet basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen, als aan ten minste één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a), of;
- b. de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de ontwikkelingen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1), of;
- c. bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de ontwikkelingen samenhangende maatregel of een door die ontwikkelingen optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2), of;
- d. de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c), of;
- e. het voorgenomen besluit is genoemd in of niet in strijd is met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Onderzoek

De toekomstige functies in het plangebied vallen niet binnen de lijst met categorieën van gevallen die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Dit betekent dat volgens de 'Wet luchtkwaliteit' door middel van een berekening aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan de grenswaarden.

De emissie van het wegverkeer is door Alcedo bv met CAR II Online, versie 10.0 berekend. De emissies zijn overeenkomstig de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 berekend op een afstand van 10 meter uit de wegrand. Deze afstand is gelijk aan de afstand tot de maatgevende wooneenheden. Uit de berekeningen blijkt dat de grenswaarden volgens het 'Wet luchtkwaliteit' niet worden overschreden.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied omdat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

4.5 Externe veiligheid

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. Op 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Die beperkingen moeten in omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen zijn vastgelegd.

Beleid

Voorgaande 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 wet- en regelgeving voor risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

Risicovolle bedrijven

Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs).

Transport gevaarlijke stoffen

Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen is het Structuurschema buisleidingen (SBUI) van toepassing.

Externe veiligheidsplan gemeente Rijssen-Holten

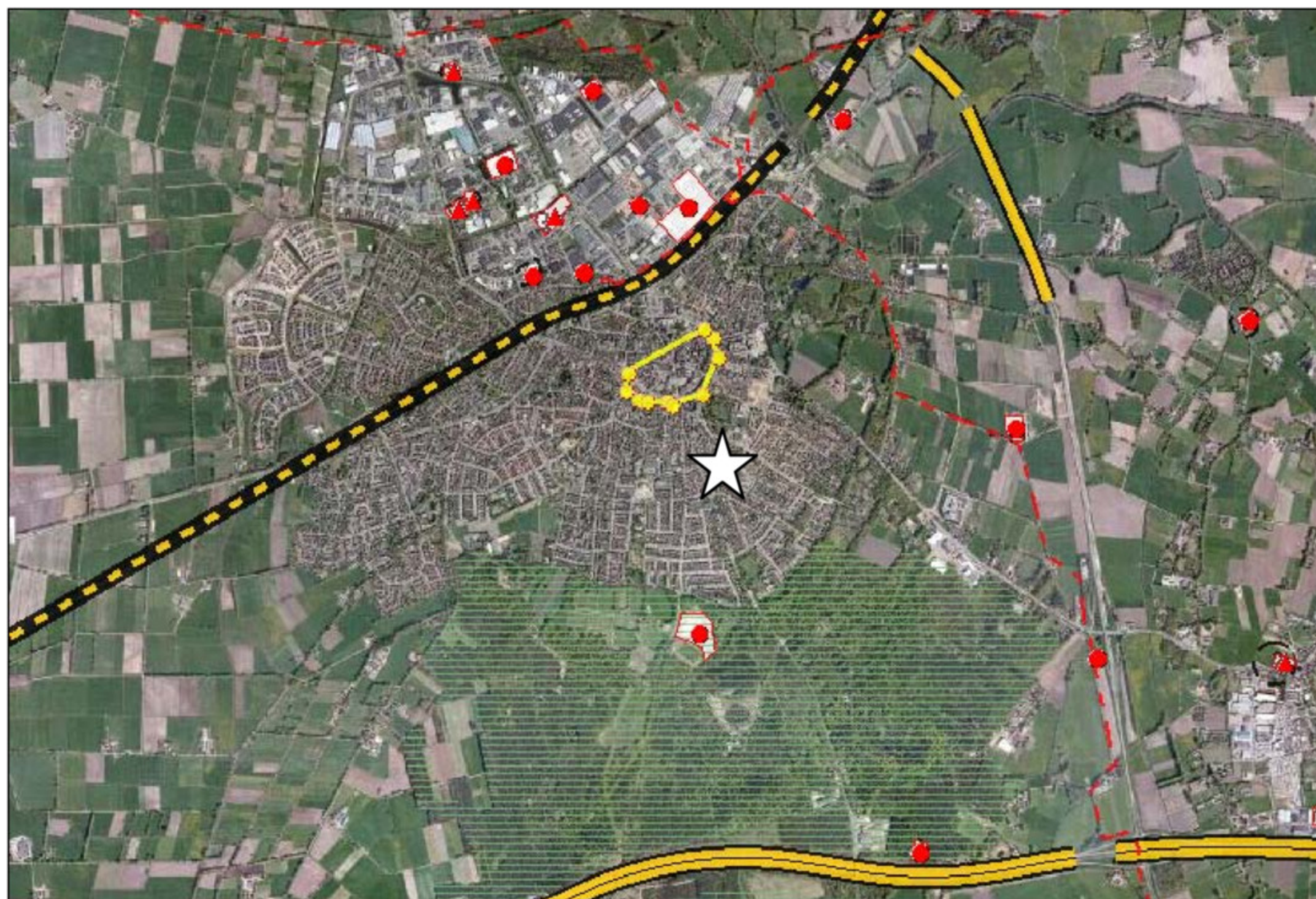
In het externe veiligheidsplan van de gemeente Rijssen-Holten is het veiligheidsbeleid van de gemeente in beeld gebracht. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een transparant toetsingskader te hebben voor het omgaan met huidige maar ook eventuele toekomstige externe veiligheidssituaties.

Onderzoek

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 4.2 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.

Op basis van de risicokaart Overijssel kan geconcludeerd worden dat het plangebied:

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



Figuur 4.2. Uitsnede Risicokaart Overijssel

Conclusie

Uit voorgaande inventarisatie blijkt dat de herontwikkeling van Eltheto past binnen de wet- en regelgeving voor externe veiligheid.

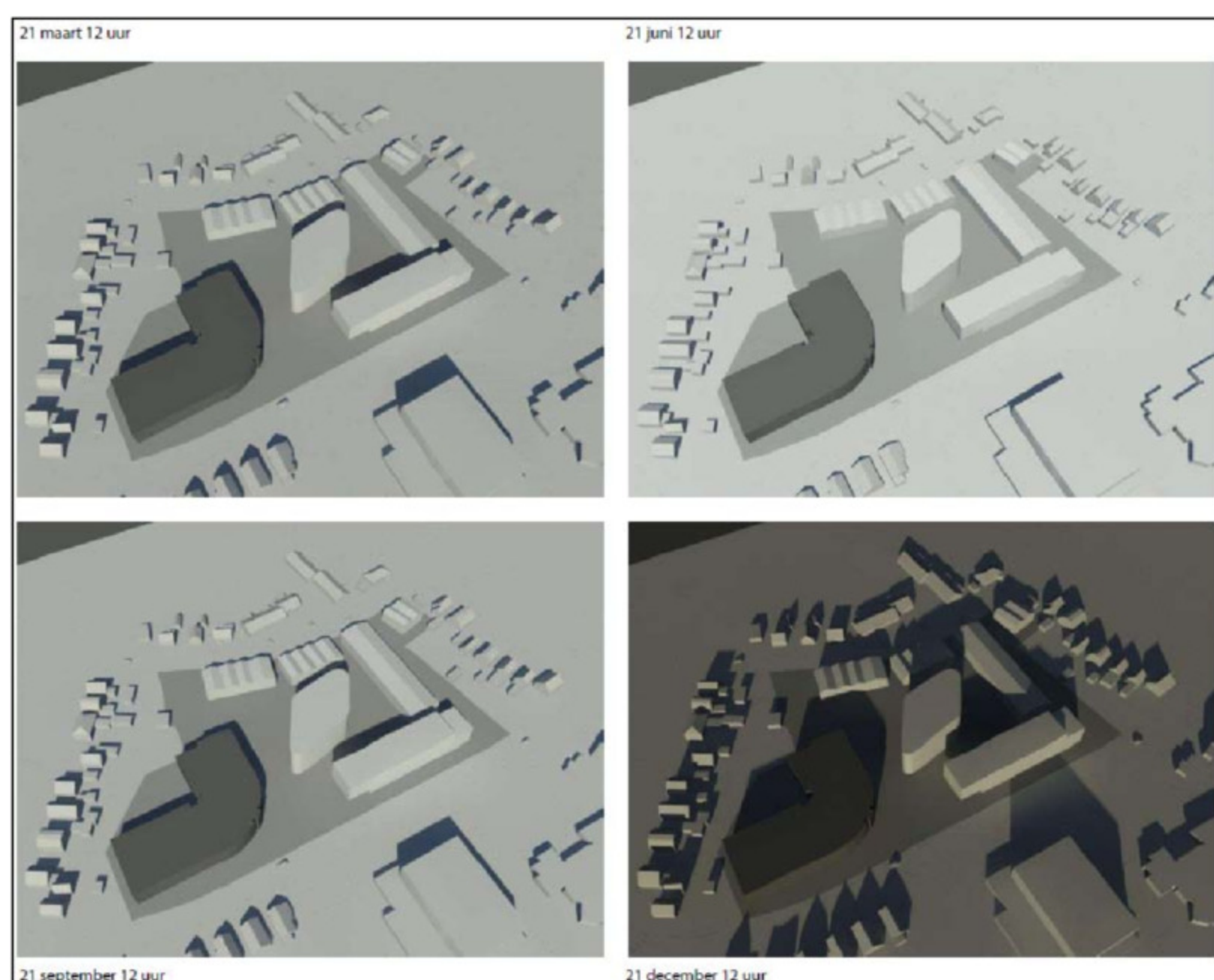
4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om de kwaliteit van de leefomgeving te waarborgen moeten bedrijven en instellingen op verantwoorde wijze ingepast worden in de fysieke omgeving. Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van die kwaliteit is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid en wonen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende rekening te houden met de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies, kan hinder en ontoelaatbaar gevaar worden voorkomen. In de toelichting van het bestemmingsplan moeten de gemaakte keuzes worden verantwoord.

Zoals in de vorige hoofdstukken al is aangegeven, wordt de locatie Eltheto herontwikkeld en is herziening van het bestemmingsplan louter noodzakelijk omdat de nieuwe bebouwing niet binnen het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan past. Dit betekent dat er geen nieuwe bestemmingen in het plangebied worden toegelaten en alleen de bouwgrenzen wijzigen. In de huidige situatie ondervindt Eltheto geen onaanvaardbare hinder van functies in de omgeving. Hetzelfde geldt andersom: ook de omgeving ondervindt geen onaanvaardbare hinder van Eltheto. Om ook in de toekomst een goed woon- en leefklimaat te garanderen, wordt bij de situering van de parkeervoorzieningen zo veel mogelijk rekening gehouden met de omwonenden.

4.7 Bezonning

Om al in het ontwerpstadium rekening te kunnen houden met de schaduwwerking van de nieuwe bouwmassa's, is een bezonningstudie uitgevoerd. Hieruit volgt dat de schaduwwerking van 'Het Wybertje', ondanks de bouwhoogte, minimaal is.



Figuur 4.3. 3D-simulatie van schaduwwerking door nieuwe bebouwing in plangebied.

Door de positionering en hoogte van de massa parallel aan de Lentfersweg is de schaduwwerking op de achtertuinen aan de Lentfersweg ook minimaal. In figuur 4.3 is een 3D-simulatie van de schaduwwerking van de nieuwe bebouwing in het plangebied opgenomen.

Hoofdstuk 5 Flora & fauna, archeologie en watertoets

5.1 Flora & fauna

In samenwerking met [REDACTED] BV heeft Buro Maerlant een ecologische quickscan uitgevoerd op de locatie Rijssen Eltheto in de gemeente Rijssen-Holten. Aanleiding van het onderzoek zijn de geplande ingrepen in het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

De ecologische quickscan bestaat uit een veldonderzoek en een bureauonderzoek. Tijdens het veldonderzoek is in het plangebied en de directe omgeving onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van diersporen zoals uitwerpselen, krap- en graafsporen, en is de vegetatie bekeken. Tevens zijn waarnemingen van aanwezige diersoorten gedaan. Op basis van expertjudgement is een inschatting gemaakt van het mogelijk voorkomen van beschermde soorten. Dit is afgewogen tegen de toekomstige ontwikkelingen. Doel van het onderzoek is een goed onderbouwde inschatting te geven, zodat kan worden gehandeld conform de wet- en regelgeving.

Beleid

Het gebieds- en soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. De Nederlandse wet- en regelgeving geeft hiermee tevens invulling aan de Europese wet- en regelgeving (Natura 2000), waaronder de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op de bescherming van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Deze bescherming heeft als doel het voortbestaan van soorten (géén individuen) te waarborgen. Het veroorzaken van schade aan planten en dieren is in principe verboden, tenzij men hier uitdrukkelijke toestemming voor heeft (nee, tenzij principe). De verbodsbepalingen gelden voor circa 500 plant- en diersoorten.

Natuurbeschermingswet

De gebiedsbescherming is geregeld in de Natuurbeschermingswet. De Natuurbeschermingswet (1998) regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing. Op de website van het ministerie van LNV zijn alle beschermde gebieden opgenomen in de Gebiedendatabase.

Onderzoek

Soortenbescherming

De ecologische quickscan geeft qua soortenbescherming de volgende uitkomsten:

- Planten
In plangebied zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen, deze worden ook niet verwacht. Dit zijn vaak kritische soorten, waarvoor geschikte habitat ontbrak.
- Zoogdieren algemeen
Het plangebied is voor strikter beschermde grondgebonden zoogdieren door het ontbreken van voldoende beschutting, het huidige onderhoud en intensief gebruik geen geschikte leefomgeving. Daarnaast ligt het plangebied midden in de bebouwde kom zodat de meeste soorten op voorhand uitgesloten konden worden.
- Vleermuizen
De bebouwing is op diverse plaatsen voorzien van spouwmuren, die door de aanwezigheid van open stootvoegen, toegankelijk en geschikt zijn voor vleermuizen. Tevens is een voor vleermuizen toegankelijk transformatorhuisje waargenomen. Andere toegankelijke ruimten voor vleermuizen, zoals spleten, scheuren of betimmeringen, zijn zover dat zichtbaar was niet

aangetroffen. Overigens is niet uitgesloten dat individuen weg kunnen kruipen achter zonweringen. Aanwezige bomen hebben geen voor vleermuizen toegankelijke holten. Verblijfplaatsen in bomen zijn niet aanwezig.

Het is niet uitgesloten, dat in toegankelijke bebouwing verblijfplaatsen aanwezig zijn van gebouwbewonende soorten zoals gewone dwergvleermuis, maar ook laatvlieger. Onduidelijk is of de bebouwing daadwerkelijk in gebruik is door vleermuizen. Alle vleermuizen (Habitatrichtlijnsoorten) zijn opgenomen in tabel 3 van de flora- en faunawet en daarom strikt beschermd, waarvoor bij vermoedelijke aanwezigheid een uitgebreide toetsing noodzakelijk is.

Als foerageergebied heeft het plangebied zelf weinig voor vleermuizen te bieden. Randen (voornamelijk in het zuiden en noorden) zijn in principe geschikt foerageergebied. De plannen hebben geen negatieve invloed op de foeragemogelijkheden van vleermuizen.

Op basis van de ecologische quickscan wordt aanbevolen nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen met een batdetector conform het protocol van de Gegevensautoriteit Natuur. Conform de huidige interpretatie van het protocol dient het onderzoek naar gebouwbewonende soorten minimaal te bestaan uit twee veldbezoeken in de periode juni-half juli en twee bezoeken in de periode half augustus – half september, allen met een tussenpoos van minimaal 14 dagen. Dit vervolgonderzoek is inmiddels opgestart.

- Vogels

Het plangebied is vrij geschikt voor aan tuinen en parken gebonden vogels zoals merel, zanglijster, vink, winterkoning en roodborst. Voor strikter beschermde (jaarrond beschermde nesten, zie tabel 3) vogels is het plangebied beoordeeld als geschikt. Voor gierzwaluw is de bebouwing ontoegankelijk, zodat de aanwezigheid van nesten van gierzwaluw kan worden uitgesloten. Huismus, eveneens een jaarrond beschermde soort, is foeragerend in het plangebied aangetroffen. Vogelhuisjes met voer hadden een aantrekkende werking op huismussen.

De bebouwing en beplantingen zijn voor huismus beoordeeld als ongeschikt. Nesten zijn dan ook niet aangetroffen. In de omgeving van het plangebied zijn zeer geschikte woningen aanwezig met pannendaken. Hier wordt huismus broedend verwacht. Tijdens het veldonderzoek zijn algemene soorten waargenomen zoals merel, roodborst, kauw, vink, winterkoning, ekster en houtduif. Platte daken worden regelmatig gebruikt door scholeksters. Scholeksters, overdag luidruchtig en prominent aanwezig, zijn niet waargenomen. Sporen van uilen of spechten idem.

Het is nooit uitgesloten, dat broedende vogels aanwezig zijn in struiken en bomen en in de nabijheid van de bebouwing. Daarom wordt aanbevolen kap- en snoeiwerkzaamheden, maar ook sloop bij voorkeur buiten het broedseizoen uit te voeren. Dit is voor de meeste vogelsoorten de periode maart tot augustus. Alle broedgevallen onafhankelijk van de periode genieten bescherming.

- Overige soortgroepen

Voor overige beschermde soortgroepen ontbrak geschikt leefgebied.

Gebiedsbescherming:

De ecologische quickscan geeft qua gebiedsbescherming de volgende uitkomsten.

- Natura-2000 gebieden

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen Natura 2000-gebieden of Beschermde Natuurmonumenten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Borkeld' ligt op een afstand van ruim 2 kilometer van het plangebied. Dit gebied is aangemeld onder de Habitatrichtlijn voor zure vennen, droge en vochtige heide, jeneverbesstruwelen en heischrale graslanden. Deze habitats komen niet in het plangebied voor.

Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied, de ligging van het plangebied in de bebouwde kom en de aard en omvang van de ingreep, wordt geconcludeerd dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op de instandhoudingsdoelen van de genoemde Natura 2000-gebieden.

- Beschermde Natuurmonumenten
In de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich geen Beschermde Natuurmonumenten. Het dichtstbijzijnde gebied betreft landgoed Weldom nabij Goor, op ruim 10 kilometer afstand. Gezien de afstand tot dit gebied, de ligging van het plangebied in de bebouwde kom en de aard en omvang van de ingreep, wordt geconcludeerd dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op genoemd Beschermde Natuurmonument.
- Ecologische Hoofdstructuur
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS (Groenloket Overijssel). Het dichtstbijzijnde als EHS begrensde gebied betreft de natuur ten zuidoosten van de bebouwde kom van Rijssen, op een afstand van ruim 600 meter. Daarnaast maakt het plangebied, volgens Groenloket Overijssel, geen deel uit van belangrijke natuurwaarden buiten de EHS, zoals foerageergebieden voor ganzen en weidevogelgebieden. Door de ligging binnen de bebouwde kom en het feit dat het gaat om vervangende nieuwbouw zal geen aantasting plaatsvinden van EHS of gebieden met specifieke natuurwaarden.

Conclusie

Op grond van de ecologische quickscan kan geconcludeerd worden dat het aspect ecologie geen belemmering zal vormen voor de herontwikkeling van Eltheto in het plangebied. Omdat niet uitgesloten kan worden dat in de bestaande bebouwing verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn, is aanvullend onderzoek verricht. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er in het te slopen deel van de bebouwing zijn drie zomerverblijven, twee paarverblijfplaatsen en mogelijke winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen aanwezig. De bebouwing die blijft behouden voorziet eveneens in de functies paarverblijf en (mogelijk) winterverblijf. Waarschijnlijk kan dit gebouw ook, al dan niet tijdelijk, voorzien in de functie als zomerverblijf. Desondanks zullen mitigerende maatregelen voor de vleermuizen worden getroffen.

5.2 Archeologie

In verband met de herontwikkeling van Eltheto is door RAAP Archeologisch Adviesbureau een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Hoofddoel van dit onderzoek is het door middel van bureauonderzoek verwerven van informatie over bekende en te verwachten archeologische waarden. Het doel van het veldonderzoek is inzicht te geven in de mate van intactheid van het bodemprofiel en in de aan- of afwezigheid van archeologische vindplaatsen. Op basis van de onderzoeksresultaten en de aard en omvang van de voorgenomen bodemingrepen is een advies met betrekking tot archeologisch vervolgonderzoek geformuleerd.

Beleid

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen 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.

Onderzoek

Op grond van de resultaten van het bureauonderzoek gold bij de aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een middelhoge verwachting voor het aantreffen van waardevolle archeologische overblijfselen (zie figuur 5.1). Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat de bodem in het plangebied grotendeels verstoord is tot in de C-horizont. Daarnaast zijn er in het plangebied geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van (een) intacte archeologische vindplaats(en).



Figuur 5.1 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Boshoven e.a., 2008)

Conclusie

Gezien de onderzoeksresultaten en de voorgenomen ingrepen is geconcludeerd dat bij de uitvoering hiervan vermoedelijk geen archeologische resten zullen worden verstoord. Op basis hiervan wordt aanbevolen om geen aanvullend archeologisch vooronderzoek te laten verrichten en het plangebied vrij te geven.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Selectiebesluit

Op basis van de beoordeling van het archeologisch rapport door de regioarcheoloog (mevrouw [REDACTED]) heeft de gemeente Rijssen-Holten bovenstaande conclusie en aanbevelingen overgenomen. "Het plangebied wordt, op archeologische gronden, vrijgegeven. Het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. De bodem in het plangebied is gestoord en er zijn geen bewijzen van het voorkomen van archeologische vindplaatsen aangetroffen. Mocht bij de uitvoering van de civiele werken archeologische resten worden aangetroffen dan geldt, volgens de Monumentenwet 1988 artikel 53 en 54, een meldingsplicht bij het bevoegd gezag."

5.3 Waterparagraaf

In art. 3.1.6 Bro is bepaald dat in de toelichting van een herziening van het bestemmingsplan beschreven moet worden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Dit wordt de watertoets genoemd.

Om water de plaats in de ruimtelijke afweging te geven die het nodig heeft, is vroegtijdig overleg tussen plannenmakers en waterbeheerders nodig. De watertoets brengt alle facetten van het watersysteembeheer in relatie tot de ruimtelijke ordening in beeld: grond- en oppervlaktewater als één interactief systeem, waterkwantiteit (overlast en tekort) en waterkwaliteit.

Doel van de watertoets is dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn in waterhuishoudkundig opzicht. Rijk, provincies en gemeenten moeten dus bij alle ruimtelijk relevante plannen aangeven hoe het waterbelang is meegewogen. Daarbij kunnen zij afgaan op het advies van de waterbeheerders (Rijk en waterschappen). De verslaglegging van de watertoets is "de waterparagraaf". De waterparagraaf verwoordt tot welke keuzes de watertoets heeft geleid.

Beleid

Europees- en rijksbeleid

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Het landelijk waterbeleid is beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw' (WB21) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). De Kaderrichtlijn Water (KRW) is het Europees waterbeleid. De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal (WB21) en Europees (KRW) beleid zijn: "meer ruimte voor water", "voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd" en "standstill situatie: géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit". Dit heeft geresulteerd in de twee drietrapsstrategieën voor:

- waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren);
- waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

Beleid waterschap

Om te bepalen aan welke randvoorwaarden het plan vanuit waterhuishoudkundig perspectief moet voldoen is de digitale watertoets uitgevoerd. De locatie ligt in het beheergebied van waterschap Regge en Dinkel. Op basis van de digitale watertoets wordt de normale procedure gevolgd.

Het waterschap Regge en Dinkel hanteert in geval van inbreidingen en uitbreidingen verschillende uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Beleid gemeente

De gemeente Rijssen-Holten heeft vanuit haar rol als rioleringbeheerder beleid opgesteld ten aanzien van riolering. Naar aanleiding van de wateroverlast van 2002 en 2003 heeft de gemeente het beleid geformuleerd dat in geval van inbreidingslocaties het water in het gebied moet blijven. Dit houdt in dat het hemelwater op de locatie geïnfiltreerd moet worden. Het uitgangspunt bij het ontwerp is dat per m² afvoerend verhard oppervlak 30 mm berging gerealiseerd wordt. Wanneer er op de locatie geen mogelijkheid is tot het vasthouden en infiltreren van 30 mm per m², dan zorgt de gemeente elders in de omgeving voor compensatie. De kosten hiervoor worden verhaald op de ontwikkelende partij.

Het afvalwater en noodafvoer van het bergings- en infiltratiesysteem voor regenwater dient gescheiden aan de terreingrens aangeboden te worden. Bij de uitwerking van de noodafvoer van het regenwatersysteem dienen nadere afspraken worden gemaakt met de gemeente Rijssen-Holten.

Ten aanzien van de huisaansluitingen bij inbreidings- en nieuwbouwlocaties gelden vastgestelde kleuren voor de buizen van de huisaansluiting:

- gemengd: grijs;
- DWA: bruin;
- HWA: groen.

Onderzoek

Analyse huidige waterhuishoudkundige situatie

In de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied ligt op circa NAP + 16,6 m (bron: Actueel Hoogtebestand van Nederland). Het DINO-loket van TNO is geraadpleegd om meer informatie te verkrijgen over de grondwaterstand in de omgeving van het plangebied. Op basis van beschikbare isohypsen in het eerste watervoerend pakket bevindt het grondwater zich op circa NAP + 11,5 m NAP. Uit het bodemonderzoek (■■■■■■■■■■, 6 mei 2011) is naar voren gekomen dat de bodem tot minstens een diepte van MV -5 m bestaat uit matig grof, zwak siltig zand. Gesteld kan worden dat de locatie geschikt is voor (ondergrondse) infiltratie van afstromend regenwater.

In de Karel Doormanstraat, Markeloseweg en de Schoolstraat is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De gemeente Rijssen-Holten heeft aangegeven dat het gemengde riool in de Schoolstraat en Markeloseweg in de toekomst mogelijk een gescheiden rioolstelsel krijgen. In de Lentfersweg is al een gescheiden rioolstelsel gerealiseerd.

Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

De ontwikkeling betreft een herontwikkeling van het plangebied waarbij oudbouw plaats maakt voor nieuwbouw. Een deel van de bestaande bebouwing blijft behouden, het merendeel maakt echter plaats voor nieuwbouw. Het verhard oppervlak neemt hierbij toe. De exacte toename is afhankelijk van het uiteindelijke inrichtingsplan en zal in een later stadium exact bepaald moeten worden, maar zal waarschijnlijk groter zijn dan 1500 m².

Het grijswater zal gescheiden van het hemelwater worden aangeboden aan het vuilwatersysteem. Op het terrein zal ruimte gereserveerd kunnen worden voor waterinfiltratie. Vooralsnog zal dit kunnen plaatsvinden onder de nieuwe parkeervelden. De waterinfiltratie past uitstekend in de duurzaamheidsambities van de opdrachtgevers. In overleg zal dit verder ontwikkeld worden.

Ten aanzien van de maatgevende waterberging is de eis van de gemeente Rijssen-Holten zwaarder dan die van het waterschap Regge en Dinkel. Dit komt omdat de eis van de gemeente betrekking heeft op al het nieuw te realiseren verhard oppervlak en de eis van het waterschap alleen op de toename van het verhard oppervlak.

In het plangebied wordt voor het verhard terrein en de nieuwe bebouwing een waterbergings- en infiltratievoorziening gerealiseerd voor 30 mm regen. Ten aanzien van de bestaande bebouwing zal gekeken moeten worden of dit meegenomen kan worden in de realisatie van de bergings- en infiltratievoorziening. Als infiltratievoorziening op eigen terrein heeft de gemeente goede ervaring met ondergrondse lava-bakken. Hierbij dient een grote ontvangstput als zand- en slibvang en inspectievoorziening. Als percentage holle ruimte in lava kan gerekend worden met 60%.

In het noordoostelijk deel van het plangebied is een verdiepte parkeergelegenheid voorzien op MV - 2,5 m. Op basis van de grondwatergegevens kan gesteld worden dat hiervoor geen permanente of tijdelijke grondwaterbemaling nodig is.

Het aantal gebruikers in het plangebied zal toenemen door de ontwikkeling. Hiermee zal ook de afvalwaterproductie toenemen. De mate waarin deze toeneemt, is niet bekend. Echter doordat het toekomstig terrein wordt afgekoppeld naar een infiltratievoorziening zal de totale afvoer naar het riool en RWZI afnemen.

Het plangebied is niet gelegen in een keurzone, primair watergebied, klimaatgebied, of waterbergingsgebied. Het plangebied ligt daarnaast ook niet in een drinkwaterwingebied of bij voorzieningen ten behoeve van de afvalwaterverwerking.

Digitale watertoets

Voor het opstellen van deze waterparagraaf is gebruik gemaakt van de digitale watertoets, die het waterschap Regge en Dinkel hanteert als eerste toetsing en het geven van een uitgangspuntennotitie. Een samenvatting van de digitale watertoets is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Op basis hiervan is het normale traject doorlopen en is de waterparagraaf voorgelegd aan het waterschap Regge en Dinkel. Het waterschap heeft per mail (d.d. 23 mei jl.) aangegeven, dat de uitgangspunten voor de omgang met water binnen het plangebied, zoals beschreven in deze paragraaf, voldoet aan het beleid van het waterschap. Door dit beleid zal het hemelwater zo min mogelijk verontreinigen en ten goede komen aan het lokale grondwatersysteem. Het waterschap zal dan ook een positief wateradvies uitbrengen als deze waterparagraaf wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Op basis van de bevindingen uit de digitale watertoets en de te nemen compensatiemaatregelen ten aanzien van waterberging en infiltratie kan geconcludeerd worden dat de herontwikkeling van Eltheto geen negatieve waterhuishoudkundige gevolgen heeft.

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de structuur en de kenmerken van de directe omgeving van het plangebied. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het plangebied, het gewenste bouwkundige programma en de concrete invulling van het plangebied.

6.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Door de gemeente zijn in 2008 stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld en bestuurlijk vastgesteld. Indertijd werd uitgegaan van een andere invulling; er was een ander plan met een ander programma. Dit plan is echter nooit verder uitgewerkt. De randvoorwaarden uit 2008 acht de gemeente niet meer voldoende van toepassing op het huidige plan. Daarom heeft de gemeente begin 2011 nieuwe randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn vastgelegd in een stedenbouwkundige memo (welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen) en hebben geresulteerd in een nieuw gemeentelijk stedenbouwkundig standpunt. Dit standpunt geldt als afwegingskader voor het huidige, voorliggende, bestemmingsplan.

Hieronder zijn de hoofdlijnen van het gemeentelijke stedenbouwkundige toetsingskader en aanbevelingen opgenomen:

- programma en locatie zijn niet met elkaar in evenwicht, er is teveel programma voor deze plek;
- aantrekkelijke uitgangspunten en ambitieniveau opdrachtgever;
- waardering voor de binnenhofgedachte, echter het volume van 'Het Wybertje' werkt nu als een pleinwand en haalt hiermee de binnenhofgedachte onderuit. Uitwerking van de binnenhofgedachte vraagt aandacht;
- ontwerper streeft een goed verblijfsklimaat op binnenterrein na;
- herstellen van het profiel aan de Schoolstraat als woonstraat is positief. De inpassing van parkeren aan deze zijde moet zorgvuldig gebeuren;
- balans exploitatie-stedenbouw; zoeken naar een compromis. Enerzijds loslaten van een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden gemeente en anderzijds ambities aanscherpen door de opdrachtgever.

Op basis van de stedenbouwkundige aanbevelingen heeft de gemeente, ten aanzien van het concept structuurontwerp, het volgende standpunt ingenomen:

- verschuiving bouwmassa aan de Schoolstraat richting hoek Lentfersweg (ter plaatse van een huidig bouwvolume);
- parkeren hergroeperen (de parkeercapaciteit daar realiseren waar ook de grootste behoefte ligt; 'De Reling', 'Het Wybertje' en Schoolstraat hebben de hoogste parkeerbehoefte (extramuraal+zorginlooppunt);
- 'Het Wybertje' vrij leggen in de groene ruimte. Zo kan het bouwvolume gehandhaafd blijven, maar wordt de wyber niet als pleinwand neergezet maar juist als object in een groene ruimte. Hierbij is het van essentieel belang dat de parkeerplaatsen aan de Karel Doormanstraat verschoven worden naar de achterzijde zodat hier wat broodnodige ruimte ontstaat voor een groene overgang.

6.2 Structuurontwerp Eltheto

Voor het nieuwe Eltheto zal de nadruk komen te liggen op het wonen en de woonkwaliteit. In tegenstelling tot het bestaande zal het nieuwe Eltheto een openbaar en uitnodigend karakter krijgen. Daarom staat centraal in het structuurontwerp het belang van de openbare buitenruimte. Deze is de verbindende factor tussen het wonen en de zorg. Hier zullen bewoners en bezoekers elkaar ontmoeten. Het is een sociaal veilige buitenruimte die uitdaagt tot interactie en de levendigheid in het gebied verzorgt. Een plattegrond van de stedenbouwkundige invulling is als figuur 6.1 opgenomen (en in A3-formaat in de bijlage).

In de stedenbouwkundige opzet is gekozen om de buitenruimte als pleinen in te richten die als 'hofjes' zullen gaan functioneren. Er is een bomenplein en een activiteitenplein ontworpen. De inrichting zal voor jong en oud uitnodigend zijn en mensen aanzetten om in beweging te komen of in alle rust in

onder de bomen te zitten. Samen met de reeds aanwezig besloten landschappelijke tuin achter 'De Reling' vormen de pleinen een serie van publieke ruimten met een eigen karakter die in open verbinding met elkaar staan. Deze buitenruimtes vormen de belangrijkste dragers van het plan.

De meeste woonkamers, woonslaapkamers en gezamenlijke woonkamers van het nieuwe programma hebben uitzicht op deze levendige pleinen. Om de levendigheid op de pleinen verder te stimuleren is het van belang de levendigheid van de aangrenzende straten het plangebied binnen te lokken door de pleinen op meerdere punten toegankelijk te maken vanuit de omgeving. Ook de magnetische werking van een zorg-inlooppunt en kwaliteit van de pleinen zelf en hun verschillende verblijfskarakters spelen hier een belangrijke rol in.

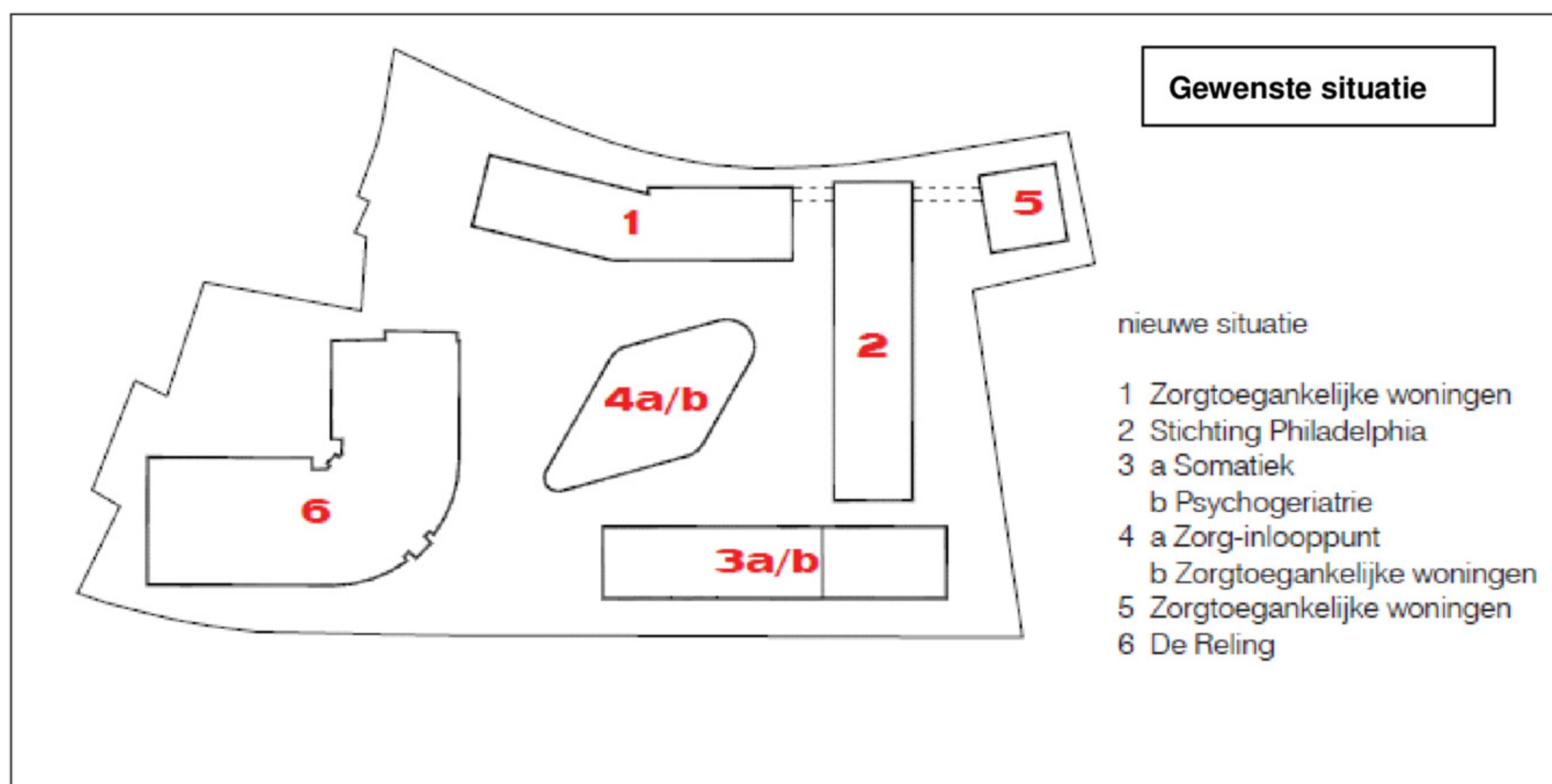


Figuur 6.1. Plattegrond stedenbouwkundige invulling plangebied Eltheto.

6.3 Concrete invulling plangebied

Bouwkundig programma van eisen

Het nieuwe programma bestaat uit zorgtoegankelijke woningen, zorgservice centrum, dagopvang, personeelsvoorzieningen en kleinschalig groepswonen voor psychogeriatrische cliënten, somatische cliënten en verstandelijk gehandicapte ouderen. In totaal wordt er 13.063 m² aan nieuw programma gerealiseerd. Figuur 6.2 verschaft inzicht in de situering en functionele invulling van de gewenste bebouwing in het plangebied.



Figuur 6.2. Gewenste bebouwing plangebied.

Parkeren

Het is gemeentelijk beleid dat er geparkeerd moet worden op eigen terrein. Het parkeren zal daarom plaatsvinden tussen de bouwmassa's in het plangebied (zie figuur 6.1). Om de kwaliteit van de openbare ruimte voor voetganger te garanderen en de geparkeerde auto's zoveel mogelijk uit het zicht te onttrekken zijn de parkeerplaatsen aan de randen van het terrein geplaatst, naast of achter de bouwmassa's. De gemeentelijke norm van 106 plaatsen wordt gerealiseerd, waarbij er 21 parkeerplaatsen langs de Schoolstraat zijn aangebracht.

Er is een Kiss and Ride zone die loopt langs de hoofdentree van het kleinschalig groepswonen en sluit aan op het parkeergebied achter Philadelphia. Deze zone is ook bedoeld voor taxi's en busjes. Aan de Karel Doormanstraat is de bushalte verplaatst, zodat voldaan kan worden aan de wens van de gemeente om de bus niet stil te laten staan op de Karel Doormanstraat maar van de weg af.

Onder de massa aan de Schoolstraat bevindt zich een kelder met bergingen waar tevens fietsen gestald kunnen worden voor de 56 zorgtoegankelijke woningen. Deze is bereikbaar met trap en fietstoegankelijke lift.

Bomen en groen

Op het Eltheto terrein staat een aantal solitaire volgroeide bomen die opgenomen zijn in het nieuwe inrichtingsplan. Hierdoor ontstaat direct een volwassen buitenruimte met karakter. De uitstraling van de buitenruimte is een mix van groen en bestrating. Het bomenplein krijgt een parkachtige uitstraling en het activiteitenplein heeft een sociaal-interactief karakter. Voor het bosplein wordt tot nu toe gedacht aan naaldbomen van beperkte hoogte en kruinomvang die in de winter groen blijven. Dit zorgt samen met de grascirkels rond de bomen voor een groene aankleding door de seizoenen heen.

Bij de terreininrichting zal rekening worden gehouden met voldoende onverharde ruimte rond de stam van de bestaande bomen. Waar ter plaatse van een bestaande boom het terrein rondom de boom opgehoogd dient te worden zal de ruimte direct rond de boom op het oorspronkelijke niveau gehouden worden. Het hoogteverschil dat hierdoor ontstaat, zal gebruikt worden om besloten zitplekken te realiseren.

De groene wig aan de Schoolstraat blijft in afgeslankte vorm gehandhaafd. Dit groene profiel genereert samen met het aanwezige hoogteverschil in de straat een aantrekkelijk en gevarieerd beeld. Langs de Karel Doormanstraat zal de bomenstructuur zoveel mogelijk volgens de gemeentelijke visie worden doorgezet. De randen van het gebied zullen ook groen ingevuld worden

om vanuit de omgeving Eltheto een warme uitstraling te geven. Tevens wordt groen ingezet om de achtertuinen van de woningen aan de Lentfersweg aan het zicht te onttrekken. De parkeerplekken zullen ook groen ingericht worden.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten en planverantwoording

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de verbeelding

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

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

Verklaringen hebben betrekking op bijvoorbeeld de bestaande situatie, zoals de topografische ondergrond, de plangrens en dergelijke.

7.3 Opzet van de regels

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 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels (o.a. ontheffingen);
4. overgangs- en slotregels.

7.3.1 Inleidende regels

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

- Begrippen (artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op verbeelding zijn soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

7.3.2 Bestemmingsregels

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

- I. bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- II. bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, etc.);
- III. specifieke gebruiksregels.

7.3.3 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (artikel 6)
De anti-dubbeltelregel is opgenomen om ervoor te zorgen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing wordt gelaten.
- Algemene gebruiksregels (artikel 7)
Dit artikel regelt enkele aspecten met betrekking tot het (strijdig)gebruik van gronden.
- Algemene afwijkingsregels (artikel 8)
Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is. Het kan echter in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Daarom zijn in het bestemmingsplan algemene afwijkingsregels opgenomen.
- Algemene aanduidingsregels (artikel 9)
Dit artikel regelt de bescherming en veiligstelling van de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone – straatpad".
- Algemene procedureregels (artikel 10)
In de bestemming 'Maatschappelijk' is de mogelijkheid om nadere eisen te stellen aan gebouwen. In dit artikel zijn de hiervoor gelden procedureregels opgenomen.
- Overige regels (artikel 11)
In dit artikel wordt geregeld dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van het bestemmingsplan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Tevens is de afstemming met de in de woningwet geregelde welstandscriteria in dit artikel geregeld.

7.3.4 Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotbepalingen (respectievelijk artikel 12 en 13). In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

7.4 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing). Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridisch kader voor burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van buurman en directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied binnen de planperiode aan.

De gemeente Rijssen-Holten hanteert een strikt handhavingsbeleid. Dit beleid hanteert de volgende uitgangspunten:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo mogelijk vooraf maar in ieder geval zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een volledig particulier initiatief. Voor dit project is een anterieure overeenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Deze overeenkomst is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 9 **Inspraak en vooroverleg**

9.1 **Inspraak**

Op 20 april 2011 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor de herontwikkeling van Eltheto. Bij deze gelegenheid zijn de betrokkenen uitgebreid geïnformeerd over het plan en konden zij op het plan reageren. Door deze bijeenkomst is de noodzaak om een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen (met bijbehorende mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie) komen te vervallen en is het bestemmingsplan direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Als bijlage is een notitie opgenomen waarin antwoord gegeven wordt op de meest gestelde vragen tijdens de informatiebijeenkomst.

In aansluiting op de bovengenoemde informatiebijeenkomst is op 30 juni 2011 een tweede informatiebijeenkomst gehouden voor de omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst zijn de aanpassingen van het plan (ten opzichte van het ontwerp van 20 april jl.) gepresenteerd. Deze aanpassingen zijn overwegend positief ontvangen.

9.2 **Vooroverleg**

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plegen burgemeester en wethouders, waar nodig, overleg met relevante instanties zoals de provincie, het Rijk en het waterschap. Van plan tot plan dient te worden beoordeeld met wie dit overleg dient plaats te vinden. In het kader van het voorliggend bestemmingsplan voor de herontwikkeling van Eltheto is het plan voorgelegd aan het waterschap Regge & Dinkel. Het waterschap stemt in met het plan. Van vooroverleg met de provincie is afgezien omdat de voorgenomen herontwikkeling past binnen de lijst met ontwikkelingen welke de provincie niet van provinciaal belang acht.

9.3 **Zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan "Wonen Rijssen, herontwikkeling Eltheto" heeft met ingang van 20 juli 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, tot en met 30 augustus 2011. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij het college naar voren te brengen. Een en ander is conform afdeling 3.4 Awb bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijze. Kennisgeving is, conform wettelijk voorschrift, ook gedaan aan diverse instanties. Hieronder vallen de diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en besturen van in casu relevante waterschappen en gemeenten.

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt geconcludeerd dat:

1. gelet op de geringe planologische afwijking ten opzichte van de vigerende bestemming het plan voldoet aan een goede ruimtelijke onderbouwing;
2. er voor het overige geen sprake is van doorslaggevende bezwaren;
3. de ingebrachte zienswijzen geen aanleiding geven om van het voornemen om medewerking te verlenen voor herontwikkeling op de bewuste locatie, af te zien;

de zienswijzen van Reclamanten ongegrond worden geacht.

De zienswijzennota is als losse bijlage bij het plan gevoegd (zie Bijlage 10).