



GEMEENTE RIJSSEN-HOLTÉN

Bestemmingsplan

Wonen Rijsen, Haarstraat 100-102

Maart 2013

Vastgesteld

Toelichting

Wonen Rijssen, Haarstraat 100-102



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: 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	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	5
1.5	LEESWIJZER	5
HOOFDSTUK 2	DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING RIJSSSEN	7
2.2	HUIDIGE SITUATIE	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	9
3.2	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	11
4.1	RIJKSBELEID	11
4.2	PROVINCIAAL BELEID	12
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	19
5.1	GELUID	19
5.2	BODEMKWALITEIT	20
5.3	LUCHTKWALITEIT	20
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	20
5.5	MILIEUZONERING	22
5.6	FLORA & FAUNA	24
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	25
5.8	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	26
HOOFDSTUK 6	WATERPARAGRAAF	28
6.1	VIGEREND BELEID	28
6.2	WATERPARAGRAAF	29
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	30
7.1	INLEIDING	30
7.2	OPZET VAN DE REGELS	30
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	31
7.4	HANDHAVING	32
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK EN VOOROVERLEG	35
9.1	INSPRAAK	35
9.2	VOOROVERLEG	35
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING		36
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	37
BIJLAGE 2	WATERPARAGRAAF “GEEN WATERSCHAPSBELANG”	38

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Beheermaatschappij Dangremond B.V. heeft het pand aan de Haarstraat 100-102 te Rijssen in eigendom. De begane grond was in gebruik ten behoeve van een kantoorfunctie en op de bovenverdieping is een dienstwoning aanwezig. Het pand heeft de afgelopen jaren leeggestaan, waardoor niet langer is geïnvesteerd in het onderhoud van het pand en het gebouw fysiek aan het verslechteren is. Gezien de uitstekende locatie nabij het centrum van Rijssen en de ligging aan één van de radialen van de kern Rijssen is het van belang dat het pand een passende invulling krijgt.

Initiatiefnemer is voornemens om het pand zowel in- als uitpandig te upgraden. De voorgevel wordt opgeknapt, waardoor het pand beter in het straatbeeld past. Inpandig worden er op de verdiepingen drie appartementen gerealiseerd en wordt de begane grond geschikt gemaakt voor commerciële bedrijvigheid.

Op basis van het geldende bestemmingsplan mag in het pand maximaal één woning/appartement aanwezig zijn. Daarnaast mag de begane grond uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van kantoren en niet voor andere vormen van lichte bedrijvigheid.

Omdat het bovengenoemde niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een herziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van de bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Rijssen-Holten heeft in haar vergadering van 8 mei 2012 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het voornemen.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Haarstraat binnen de bebouwde kom en nabij het centrum van de Rijssen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Rijssen, sectie F, nummers 2111 en 3143. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Rijssen aangegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in Rijssen

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Wonen Rijssen, Haarstraat 100-102” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1742.BPRW2012004-0401) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Huidige planologische regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Wonen Rijssen” van de gemeente Rijssen-Holten. Dit bestemmingsplan is op 29 maart 2012 door de gemeenteraad vastgesteld.

In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Wonen Rijssen” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming “Kantoor” en een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie hoge verwachting”. De bestemming “Kantoor” is bedoeld voor commerciële ruimten ten behoeve van kantoorfuncties. De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie hoge verwachting” is bedoeld voor het behoud en bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Het bestemmingsplan staat het realiseren drie appartementen en het gebruik van de begane grond ten behoeve van andere lichte bedrijvigheid dan kantoren niet toe. Hiermee is het voornemen niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan en is een herziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

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

In hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 komen alle relevante milieu- en omgevingsthema's aan de orde.

Hoofdstuk 6 gaat in op de waterparagraaf.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de uitvoerbaarheid van het project.

HOOFDSTUK 2 DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE

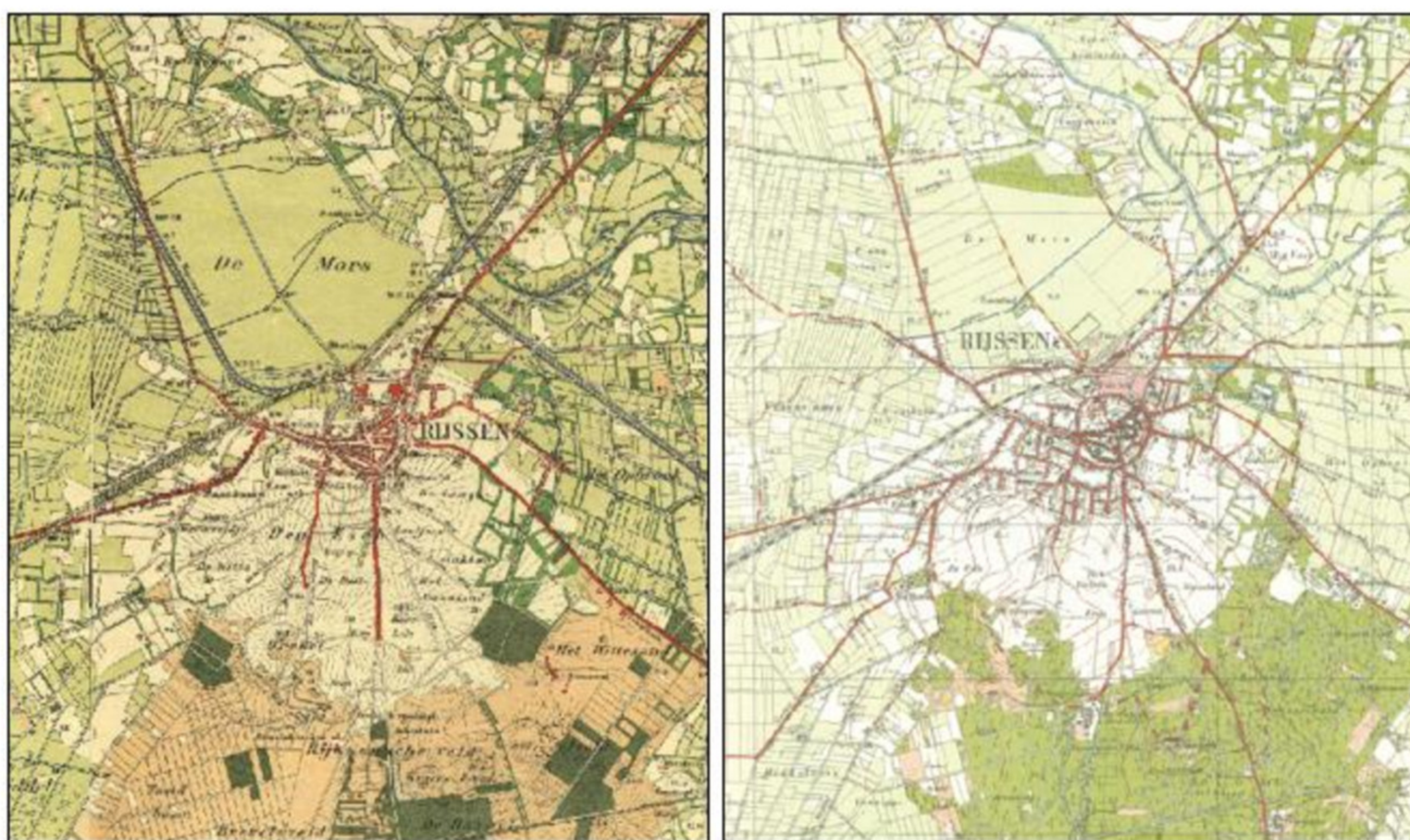
In dit hoofdstuk worden diverse aspecten van de historische en huidige situatie in het plangebied en de omgeving beschreven.

2.1 Historische ontwikkeling Rijssen

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

Na de Tweede Wereldoorlog werd er een tweede bebouwingsschil rond de concentrische kern gerealiseerd. Deze bebouwing werd ontsloten en begrensd door de ringweg die globaal de Holterstraatweg met de Wierdensestraat verbond. Hierdoor ontstond een nieuwe schil rond de middeleeuwse stad. Vervolgens is met de wijk de Braakmansvelden een aanzet gemaakt om nog een bebouwingsschil te realiseren buiten de ringweg. Tot 1970 vonden de stadsuitbreidingen van Rijssen vooral plaats op de hoger gelegen essen ten zuiden van de stad. Na 1980 is de sprong over het spoor gemaakt met de uitbreidingswijk Veeneslagen.

Vanuit het centrum van Rijssen lopen historische radialen naar kernen in de omgeving, bijvoorbeeld de Markeloseweg en Wierdensestraat. De Haarstraat maakt hier tevens onderdeel van uit. Langs deze invalswegen is in de loop der tijd lintbebouwing ontstaan. Later zijn nieuwere radialen ontstaan, de Lentfersweg en Enterstraat, evenwijdig aan de historische invalswegen. Hier vinden we informele verbouwing, secundaire straten verbinden de radialen.



Figuur 2.1 Historische kaart van respectievelijk ± 1900 en ± 1950 (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan één van de historische radialen van de kern Rijssen, te weten de Haarstraat. Dit is een brede straat met aan weerszijden een groenstrook en een parallelstraat met parkeerstroken. Aan weerszijde van de Haarstraat komt bebouwing voor, die voor het merendeel een kleinschalig karakter heeft. Er is veelal

sprake van een afwisselend bebouwingsbeeld. De gebouwen aan de Haarstraat zijn in gebruik ten behoeve van verschillende functies, zoals woningen, maatschappelijke functies en detailhandel.

In figuur 2.2 is een luchtfoto met het plangebied en de directe omgeving opgenomen.



Figuur 2.2 Luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving (Bron: Google)

De bebouwing bestaat aan de voorzijde uit twee bouwlagen met een kap en aan de achterzijde uit twee bouwlagen. De bebouwing is georiënteerd op de Haarstraat. Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door infrastructuur, te weten de Haarzijde en Haarstraat. Aan de oost- en westzijde bevinden zich de woningen die gelegen zijn aan de [REDACTED] en 104.



Figuur 2.3 Aanzicht van het pand vanaf de Haarstraat (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de structuur en de kenmerken van de directe omgeving van het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ruimtelijke ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Gewenste ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling bestaat uit het in- en uitpandig verbouwen van het bestaande pand aan de Haarstraat 100-102.

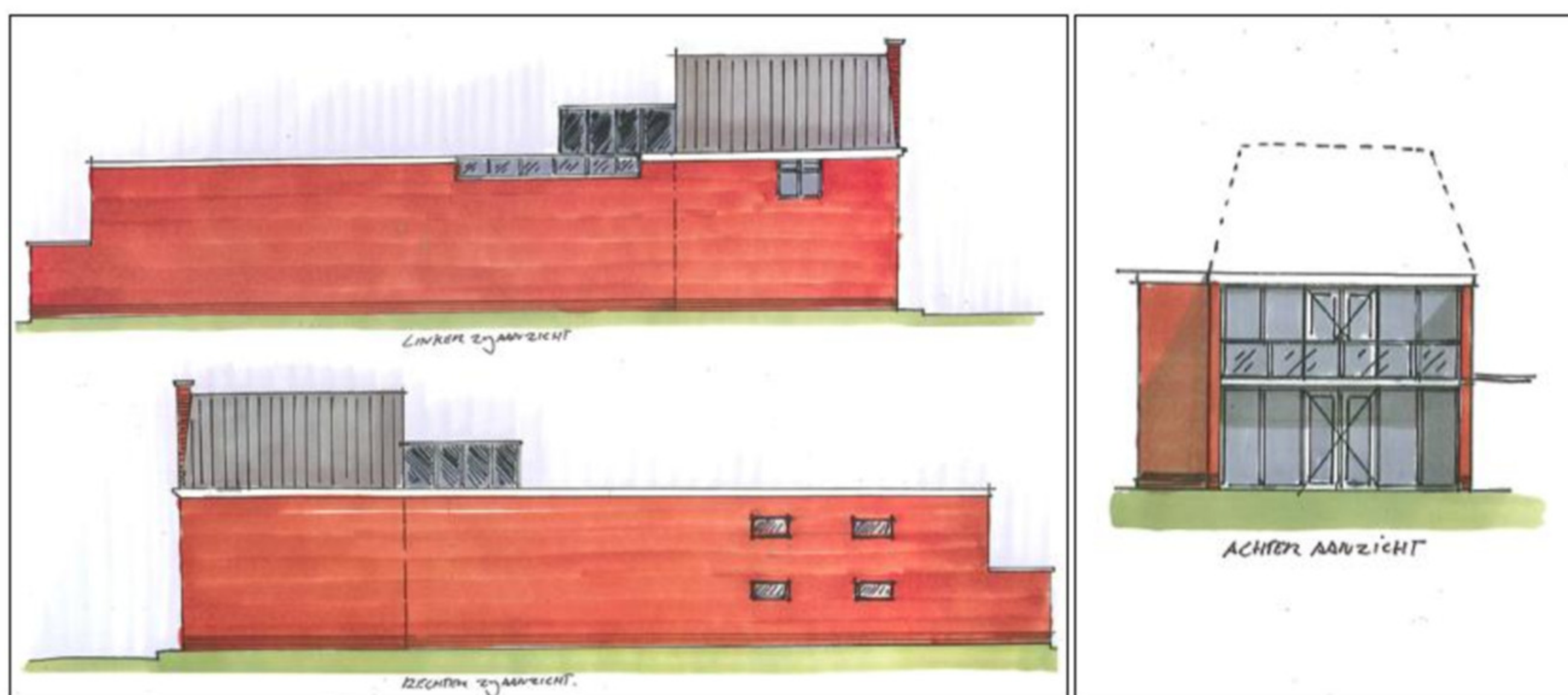
De begane grond wordt geschikt gemaakt voor kantoren danwel andere lichte vormen van bedrijvigheid (t/m milieucategorie 2). Bedrijven in de categorieën 1 en 2 betreffen lichte vormen van bedrijvigheid die toelaatbaar zijn in woonomgevingen. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn reisorganisaties, makelaarskantoren of bedrijven gericht op persoonlijke dienstverlening. Opgemerkt wordt dat detailhandel niet is toegestaan, dit vooral vanwege het feit dat er slechts sprake is van een beperkt aantal parkeerplaatsen en dergelijke functies meer in het centrumgebied behoren.

Op de eerste verdieping worden twee appartementen en een terras gerealiseerd en op de tweede verdieping/kap wordt het een en ander verbouwd ten behoeve van de derde appartement. De voorgevel wordt geüpgrade, waardoor het een uitstraling krijgt als grondgebonden woning. Deze uitstraling zorgt ervoor dat het pand beter past binnen het huidige straatbeeld. Opgemerkt wordt dat de appartementen, in tegenstelling tot de huidige situatie met de dienstwoning, ook commercieel mogen worden aangewend. Er hoeft geen sprake te zijn van een binding met de functie(s) op de begane grond.

In figuur 3.1 is een uitsnede van het ontwerp van de voorgevel opgenomen. Figuur 3.2 geeft de zijaanzichten van het pand weer.



Figuur 3.1 Indicatief ontwerp van de gevel (Bron: [REDACTED])



Figuur 3.2 Indicatief ontwerp van de zij- en achtergevel (Bron: [REDACTED])

Zoals goed te zien op de ontwerpen van de zij- en achtergevel zijn er in de zijgevels ramen gesitueerd. Opgemerkt wordt dat de ramen worden uitgevoerd in ondoorzichtig melkglas. Hiervoor is gekozen om directe inblik op de omliggende tuinen van buurtbewoners te voorkomen en is de privacy gewaarborgd.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

De woningen in het bestaande lint worden ontsloten via de parallelweg van de Haarstraat of aan de achterzijde via de Haarzijde. De Haarzijde en de parallelweg van de Haarstraat kennen een lage tot matige verkeersintensiteit. Gezien de zeer beperkte toename van de verkeersintensiteit ter plaatse levert het voornemen vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen op.

3.2.2 Parkeren

Een voorwaarde vanuit de gemeente, met betrekking tot het voornemen, is dat er in aanvulling op de bestaande (openbare) parkeervoorzieningen twee extra parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Gekozen is om de twee parkeerplaatsen aan de achterzijde van het pand (Haarzijde) te realiseren.

Hiermee wordt voldaan voor wat betreft het aspect parkeren.

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Wat betreft economie en vestigingsklimaat wordt een vitaal en zichzelf vernieuwende regionale economie van groot belang geacht. Er moet voldoende diverse vestigingsmogelijkheden aanwezig zijn voor onder meer de kennisintensieve maakindustrie en het MKB.

Het provinciaal beleid voorziet daarnaast primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

4.2.2 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.

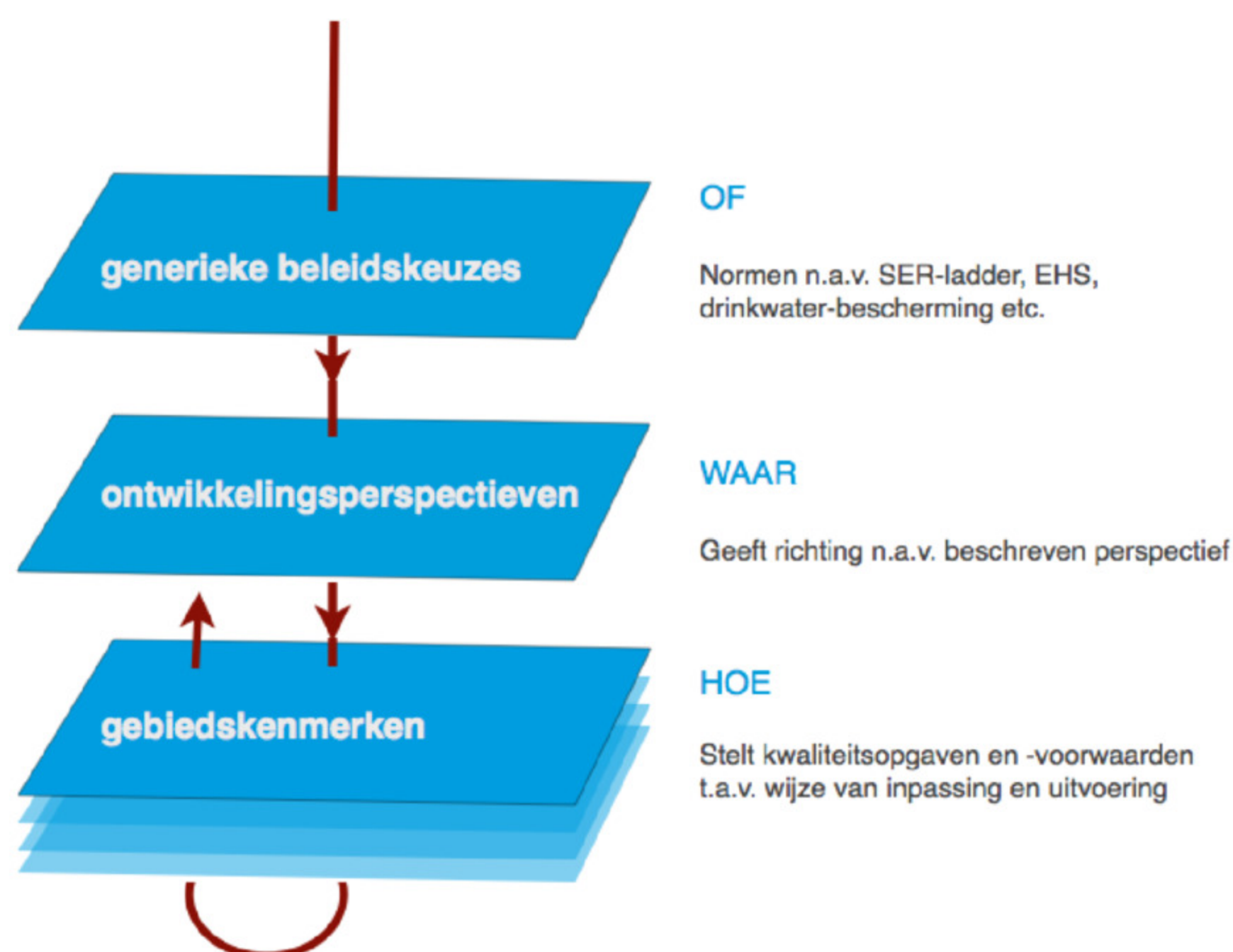
Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

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

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.

Figuur 4.1. geeft dit schematisch weer.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

4.2.3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.3.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn een twee artikelen uit de Omgevingverordening Overijssel 2009 van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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

- *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;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

Het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Zoals hierna ook 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 ontwikkeling wordt er een

qualiteitsimpuls gegeven aan het straatbeeld van de Haarstraat. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. Er is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

2.2.2 Nieuwe woningbouwlocaties

1. Bestemmingsplannen en “projectbesluiten” voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

Burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten en Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel hebben overeenstemming bereikt wat betreft woningbouw in de "Prestatieafspraken wonen gemeente Rijssen-Holten 2010-2015". Deze zijn gemaakt op basis van zowel provinciaal- als gemeentelijke beleidskaders. De belangrijkste beleidskaders voor deze afspraken waren de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en het bijbehorende juridische kader, de Omgevingsverordening Overijssel 2009 en de Woonvisie 2011.

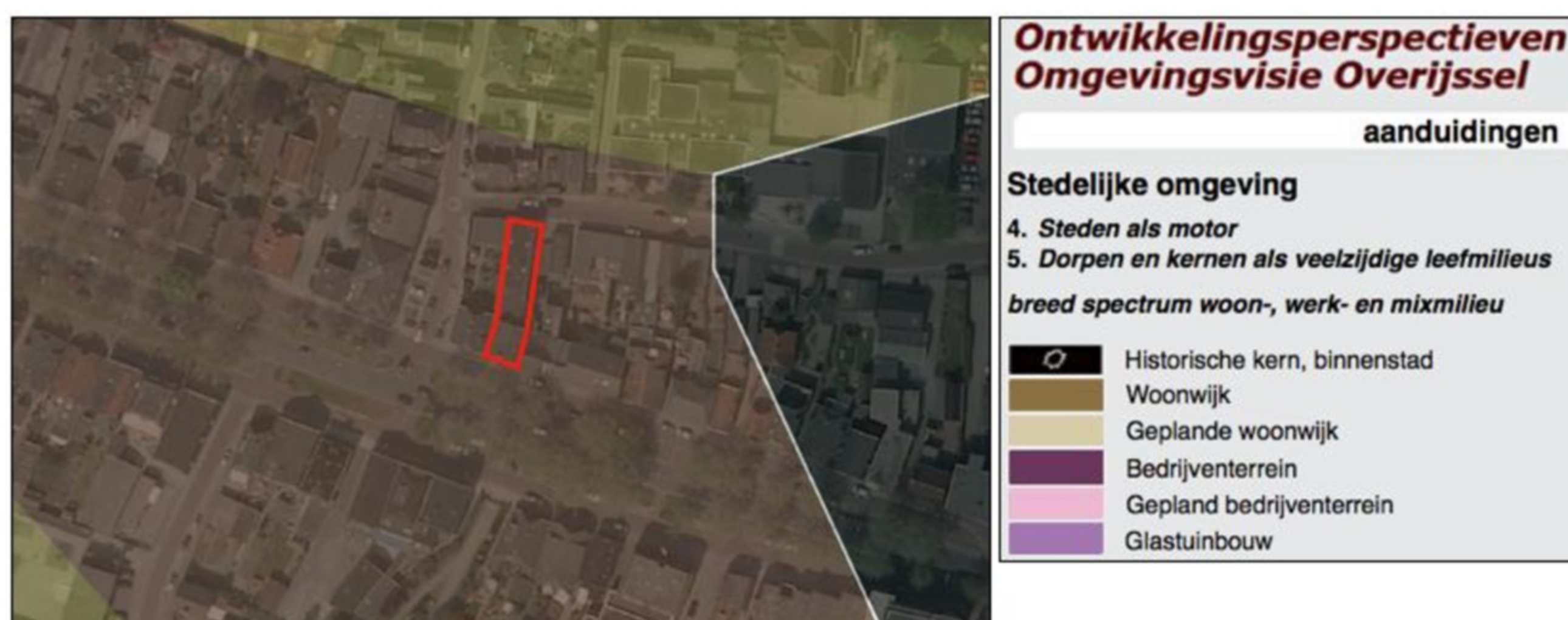
Conform de prestatieafspraken met de provincie is er in de gemeente Rijssen-Holten tot 2015 ruimte voor in totaal 793 woningen. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke “Woonvisie 2011- Rijssen-Holten, versterken van kwaliteit” (hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3 ‘Gemeentelijk beleid’) en binnen de woningbouwafspraken met de provincie Overijssel zoals hierboven weergegeven.

Krachtens de Omgevingsverordening moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan ook worden gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Hieronder wordt onder het kopje 'Ontwikkelingsperspectieven' uitgebreid op dit aspect ingegaan.

4.2.3.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief "Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus" met de aanduiding "Historische kern, binnenstad".

In figuur 4.3. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen



Figuur 4.3

Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Gebieden aangewezen als 'historische kern, binnenstad' bieden o.a. ruimte voor multifunctionele milieu's gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur etc.). Versterking van de eigen identiteit gebaseerd op het historisch karakter, erfgoed en monumenten wordt voorgestaan.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Door de ontwikkeling krijgt het bestaande pand een aanzienlijke kwaliteitsimpuls. Aan het pand is, door langdurige leegstand, de afgelopen jaren geen onderhoud gepleegd waardoor het in verval is geraakt. Door het voornemen wordt de gevel vernieuwd, waardoor het beter past bij de omliggende (historische) bebouwing. Daarnaast krijgt het pand een passende invulling die aansluit bij de functionele structuur van het gebied en, het ontwikkelingsperspectief ter plaatse. Tot slot draagt het initiatief bij aan de sociale en economische vitaliteit en wordt de kans op ongewenste leegstand verkleind.

4.2.3.1.3 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. Gezien het feit dat het een ontwikkeling in een bestaand bebouwd gebied betreft kunnen de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing blijven. Ook voor wat betreft de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' kent het plangebied geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve ook buiten beschouwing worden gelaten.

Op basis van het gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag' is het plangebied aangeduid als 'historische centra/binnensteden/landstadjes'(figuur 4.4).



Figuur 4.4 Uitsnede kaart 'Stedelijke laag' Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Historische centra, binnensteden, landstadjes

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs en gezondheidszorg een belangrijk deel vormt.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het centrum, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Ter zake van het voornemen wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling, waarbij wordt voorzien in een kwaliteitsimpuls ter plaatse. Door het voornemen wordt een pand dat een lange tijd ongewenst heeft leeggestaan zodanig aangepast dat een nieuwe nuttige invulling mogelijk wordt, wat aansluit bij de gebiedskenmerk dat uitgaat van een mix van functies. De nieuwe invulling past goed in de omgeving, dit mede gezien de ligging aan de Haarstraat dat als toegangsweg naar het centrum dient. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling uitstekend past binnen de gebiedskenmerken van de “Stedelijke laag”.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale beleidsambities zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en verankerd in de Omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de structuurvisie “Rijssen-Holten, 2009-2020” en “Woonvisie 2011 Rijssen-Holten” de belangrijkste plannen.

4.3.1 Structuurvisie “Rijssen-Holten, 2009-2020”

4.3.1.1 Algemeen

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

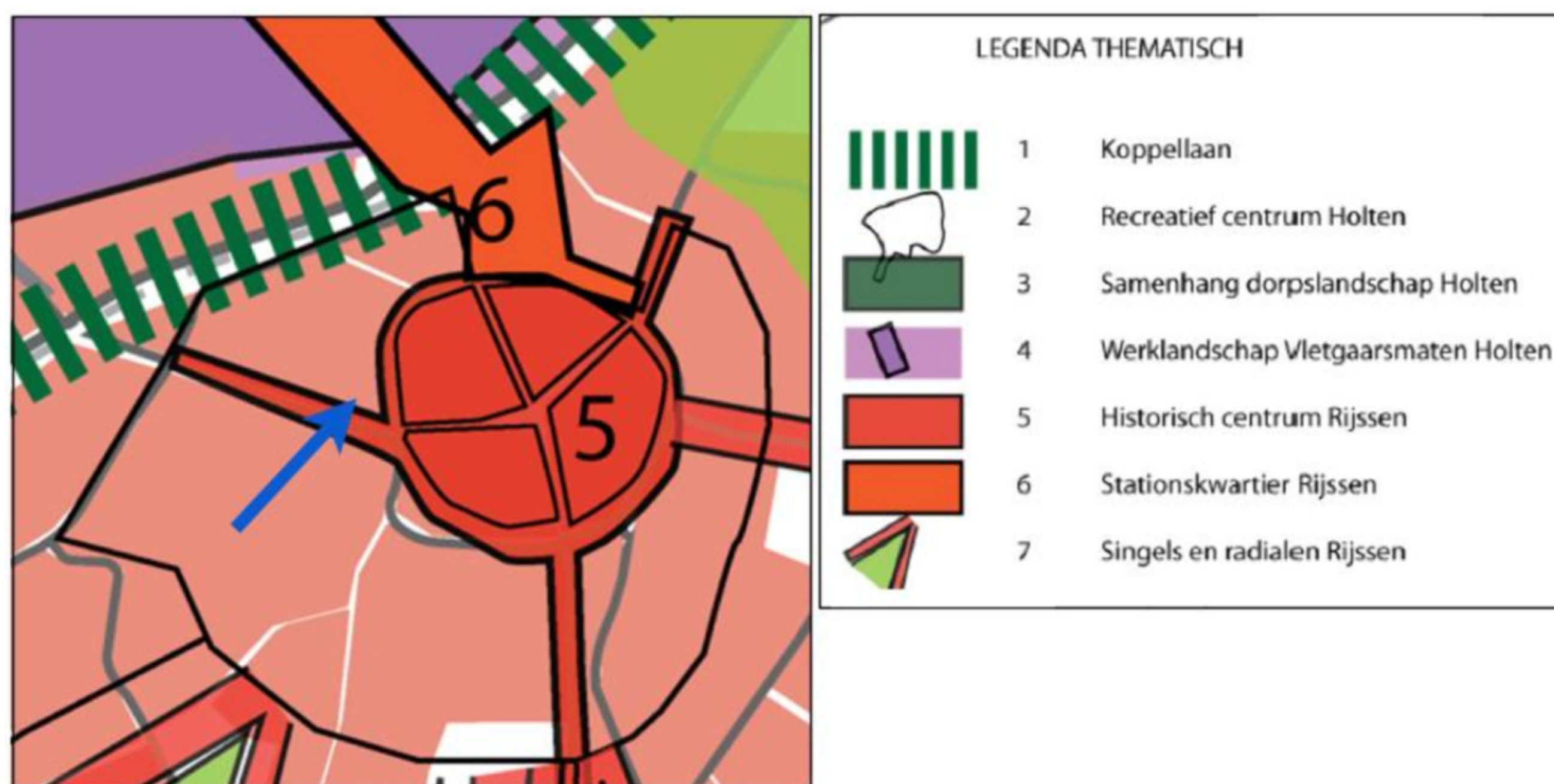
Deze structuurvisie is tot stand gekomen op basis van een verkenning van de gemeente en haar beleid. Op basis van de verkenning is een nota van uitgangspunten opgesteld. Op basis van de nota van uitgangspunten zijn verschillende scenario's geformuleerd en vervolgens een visie met de majeure projecten. Samen hebben de verschillende stappen tot de structuurvisie Rijssen-Holten geleidt. 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

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

4.3.1.3 Projectprogramma's

De structuurvisie onderscheidt in totaal 12 projectprogramma's. Deze projectprogramma's staan ook weergegeven op de verbeelding van de structuurvisie. In figuur 4.5 is een uitsnede van de structuurvisie weergegeven; het plangebied is met de blauwe pijl aangewezen.



Figuur 4.5 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: Gemeente Rijssen-Holten)

Het plangebied is aangeduid als “Historisch centrum Rijssen”. Hiervoor formuleert de structuurvisie als uitgangspunt onder meer het behouden, herstellen en ontwikkelen van historische structuren. De gemeente wil de aanloopstraten naar het historisch centrum definiëren. De Haarstraat behoort daartoe.

Toetsing van het initiatief aan de structuurvisie ‘Rijssen-Holten, 2009 – 2020’

Door het voornemen wordt, vooral gezien de ligging in het centrumgebied, optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte en wordt ongewenste leegstand tegengegaan. Door het toevoegen van twee appartementen en verruiming van de mogelijkheden met betrekking tot bedrijfsactiviteiten wordt bijgedragen aan de sociale en economische vitaliteit. Daarnaast wordt de gevel van het pand aangepakt, waardoor het gebouw beter binnen het bestaande (historische) straatbeeld past. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de gemeentelijke structuurvisie.

4.3.2 “Woonvisie 2011 Rijssen-Holten, versterken van kwaliteit”

4.3.2.1 Algemeen

De gemeente Rijssen-Holten heeft momenteel een nieuwe woonvisie in voorbereiding. Deze nieuwe woonvisie geeft het gemeentelijk beleid met betrekking tot wonen weer voor de periode tot 2015 met een doorkijk naar 2020. Over de nieuwbouwplannen heeft de gemeente prestatieafspraken gemaakt met de provincie.

4.3.2.2 Nieuwbouwprogramma

Met betrekking tot het woningbouwprogramma voor de kern Rijssen blijkt het volgende:

- Er zijn minder huurwoningen gepland dan waar behoefte aan is (21% in plaats van 38%). Vooral in Rijssen lijkt een tekort te ontstaan aan grondgebonden huurwoningen. Er zijn minder multifunctioneel grondgebonden woningen gepland dan waar behoefte aan is.
- Van belang is om terughoudend met de bouw van appartementen om te gaan. Overigens zal de markt hier grotendeels zelfregulerend optreden.
- De plannen voor multifunctioneel grondgebonden koopwoningen zijn te laag ten opzichte van gewenst. Het gaat hierover grondgebonden seniorenwoningen of dergelijke woningen voor

alleenstaanden. Een deel kan uitwisselbaar zijn met de vrijstaande woningen. Dit kan alleen in de duurdere prijsklassen.

Voor bijzondere plannen maakt de woonvisie maatwerk mogelijk en kan er worden afgeweken van de nota woningbouw.

Toetsing van het initiatief aan de “Woonvisie 2011 Rijssen-Holten, versterken van kwaliteit”

Het initiatief is om twee extra appartementen toe te voegen in een bestaand pand aan de Haarstraat. De gemeente heeft aangegeven dat er nog enige ruimte bestaat in het woningbouwprogramma en er sprake is van een bijzondere situatie. Het voornemen is gelegen aan een belangrijke radiaal, het levert een bijdrage aan het herstel van het karakteristieke straatbeeld en de leefbaarheid van de directe omgeving en er worden ten behoeve van de ontwikkeling extra parkeerplaatsen aangelegd. Gezien de voorgenoemde motivering heeft de gemeente dan ook besloten om op 8 mei 2012 in principe medewerking te verlenen aan het voornemen om onder meer twee extra appartementen in het pand toe te staan.

4.3.3 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijk beleidsuitgangspunten. Door het pand te verbouwen en aantrekkelijk te maken voor bedrijven en woningzoekenden wordt de kans op ongewenste leegstaand aanzienlijk verkleind.

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. Allereerst wordt er ingegaan op de milieuaspecten: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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

In voorliggend geval zijn railverkeerslawaaï en industrielawaai niet van belang, aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is en er geen andere bedrijvigheid in de omgeving plaatsvindt. Op het aspect wegverkeerslawaaï wordt in de volgende subparagraaf nader ingegaan. Voor wat betreft de invloed van bedrijvigheid op de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 5.5, waar nader in wordt gegaan op het aspect milieuzonering.

5.1.2 Wettelijk kader

Buijvoets bouw- en geluidsadviesering uit Oldenzaal heeft een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hieronder zijn de onderzoekresultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

De geplande gebouw ligt in “stedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Haarstraat. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning t.g.v. een weg bedraagt 48 dB.

Alleen voor de Haarstraat wordt in punt 1 op de voorgevel van 2 appartementen (1 + 3) de voorkeursgrenswaarde overschreden. De voorkeursgrenswaarde en ambitiewaarde van 48 dB t.g.v. verkeer op de Haarstraat wordt met 4 dB overschreden. De bovengrens van 58 dB uit het geluidbeleid wordt niet overschreden.

Hogere waarden worden alleen verleend bij ruimtelijke ontwikkelingen die voldoen aan zogenaamde ontheffingscriteria. De maatregelen die voor de appartementen getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Voor de appartementen wordt een hogere grenswaarde aangevraagd. De ontheffingsgronden in de onderhavige situatie zijn ‘door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen’ en ‘nieuwbouw dient ter vervanging van bestaande bebouwing’.

In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnenniveau en de indeling van de woning. Voorwaarde is dat voor elke woning tenminste één geluidluwe gevel aanwezig dient te zijn. Appartement 1 en 3, waarvoor een hogere grenswaarde nodig is, hebben beide een verblijfsruimte en het balkon aan de luwe achtergevel waarmee aan de criteria wordt voldaan.

5.1.3 Conclusie

Na dat het definitieve ontwerp gereed is kunnen de noodzakelijke geluidwerende maatregelen aan de gevels worden vastgesteld. Gelijktijdig met het opstarten van de procedure van het bestemmingsplan wordt tevens de procedure voor de hogere grenswaarde gevolgd.

5.2 Bodemkwaliteit

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of wijzigingsplan 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 een bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden verricht.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft uitsluitend de toevoeging van twee appartementen en de verruiming van de mogelijkheden met betrekking tot de toegestane bedrijfsactiviteiten. In het pand is altijd sprake geweest van verblijfsdoeleinden, dit wijzigt niet. Verder worden geen fysieke ingrepen in de bodem verricht, waardoor het aspect bodem geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

5.3.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit wordt, op basis van de Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM, derhalve niet noodzakelijk geacht.

5.4 Externe veiligheid

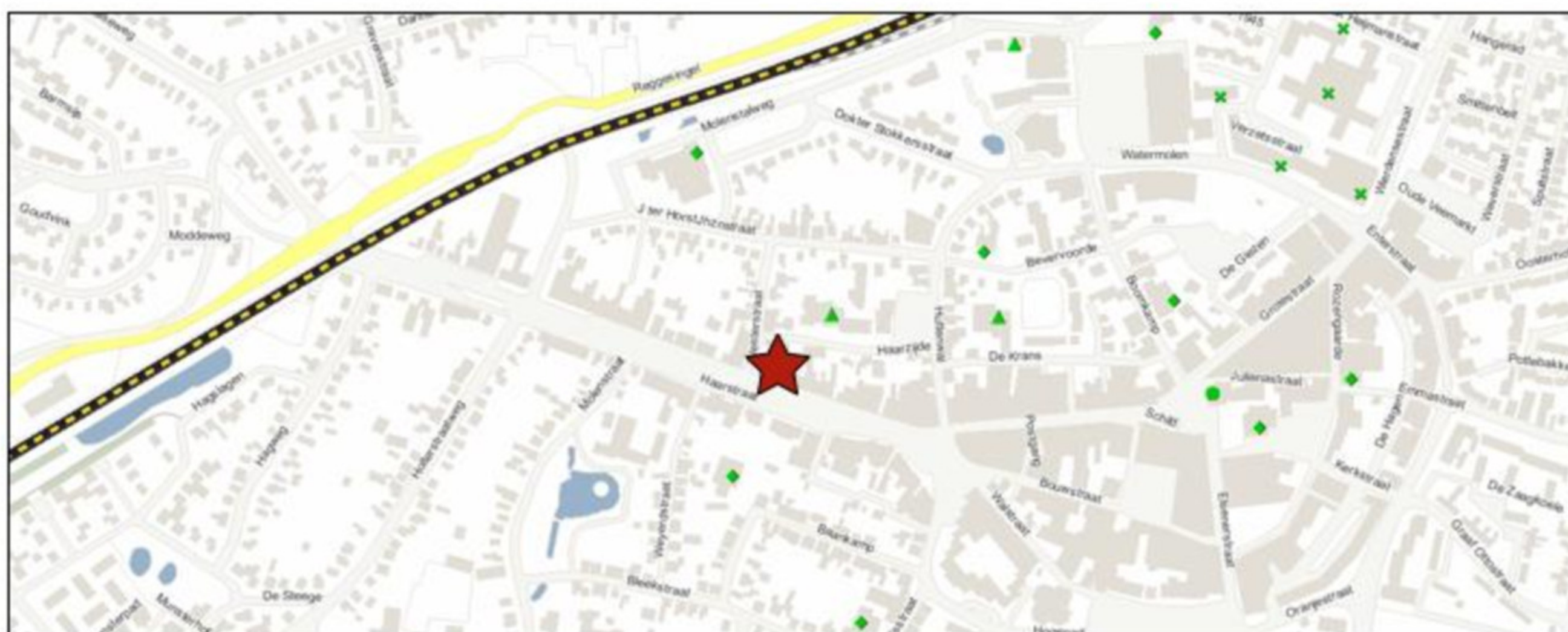
5.4.1 Algemeen

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. Per 27 oktober 2004 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe

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

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is de 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.

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond de projectlocatie. 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 de volgende figuur is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: risicokaart.nl)

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel 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.

BJZ.nu
Bestemmingsplannen

Binnen de veiligheidszone dient rekening te worden gehouden met de norm voor het groepsrisico. Het plangebied is gelegen buiten de veiligheidszone van 200 meter.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het plan voldoet aan het aspect externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype "rustige woonwijk/buitengebied, dan wel "gemengd gebied".

5.5.2 Gebiedstypering ‘gemengd gebied’

Bij zoneringen wordt in principe uitgegaan van een ‘rustige woonwijk’. In bepaalde gevallen kan worden uitgegaan van een zogenaamd ‘gemengd gebied’. Voor gemengd gebied worden de richtafstanden uit de VNG-publicatie met een afstandstap gereduceerd. In dit geval is er wel degelijk sprake van een ‘gemengd gebied’. Het omgevingstype “gemengd gebied” wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ als volgt omschreven:

“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en maatschappelijke functies. 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. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”

Daarbij wordt in de VNG-uitgave tevens opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en

leefklimaat noodzakelijk is. In situaties waarin de woonfunctie direct de bedrijfsfunctie raakt (of gescheiden wordt door een straat) is er geen sprake van een rustige woonwijk maar van een gemengd gebied.

5.5.3 Richtafstanden

In het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype "gemengd". Dit vanwege de sterke mate van functiemenging die in de omgeving voorkomt (dierenspeciaalzaak, kerk, sporthal etc.) en vanwege het feit dat de Haarstraat als verkeersintensieve weg kan worden beschouwd.

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

5.5.4 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.4.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de realisatie van twee extra appartementen en het verruimen van de gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bedrijfsactiviteiten om optimaal gebruik te kunnen maken van het bestaande pand aan de Haarstraat 100-102. Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.5.4.2 Externe werking

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

De bestaande gebruiksmogelijkheden worden uitgebreid met lichte bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2. Ten opzichte van milieugevoelige objecten geldt, uitgaande van het omgevingstype ‘gemengd gebied’ een grootste richtafstand van 10 meter.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het mogelijk om het pand onder meer te gebruiken voor bijv. makelaars- en advocatenkantoren. Gezien het feit dat bedrijfsmatige activiteiten tot en met categorie 2 goed inpasbaar zijn in een woongebied en op basis van het huidige bestemmingsplan al dergelijke bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn, wordt derhalve gesteld dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Daarnaast wordt opgemerkt dat bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 in principe goed inpasbaar zijn binnen een woonomgeving, dit vanwege de zeer beperkte omgevingsfactoren (geluid, geur etc.) die bij deze bedrijven spelen. Besloten is dan ook om tot milieucategorie 2 toe te staan. Milieucategorie 3 en hoger zijn niet gewenst, bedrijven met deze waardering dienen zich te huisvesten op bijv. een bedrijventerrein.

5.5.4.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de functies in het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

Het bestemmingsplan maakt twee nieuwe hindergevoelige functies mogelijk. Er is altijd ter plaatse al sprake geweest van verblijfsdoeleinden, dit wijzigt niet. Daarnaast worden de appartementen binnen het bestaande pand gerealiseerd en wordt de afstand tot aan milieuhinderlijke bedrijven niet verkleind. Derhalve wordt een duurzame woon- en leefklimaat op de desbetreffende locatie mogelijk geacht.

5.5.5 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat een duurzame woon- en leefklimaat op de desbetreffende locatie mogelijk is en dat omliggende bedrijven door de ontwikkeling niet worden belemmerd.

5.6 Flora & fauna

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 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

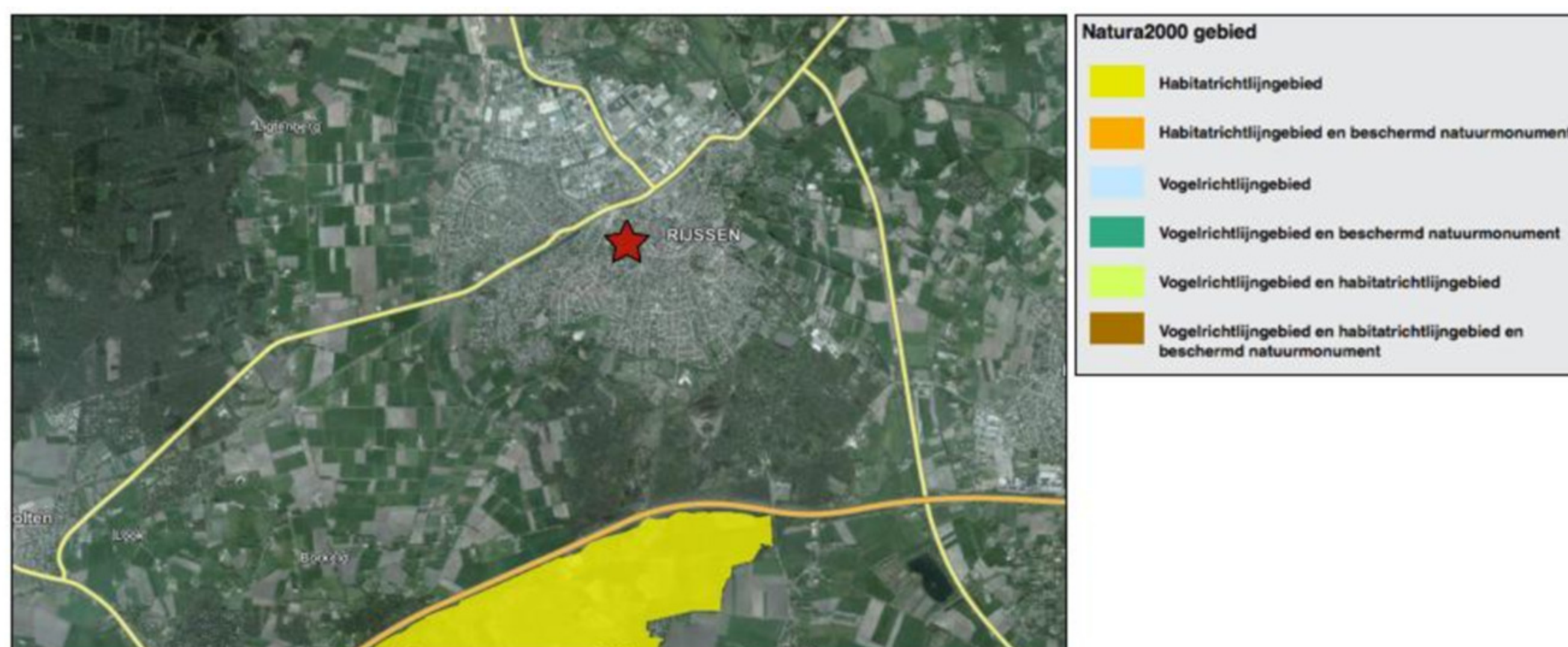
5.6.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL&I.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied. Wel ligt op een afstand van circa 2,8 kilometer het Natura-2000 gebied “Borkeld”. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura-2000 gebied weergegeven.



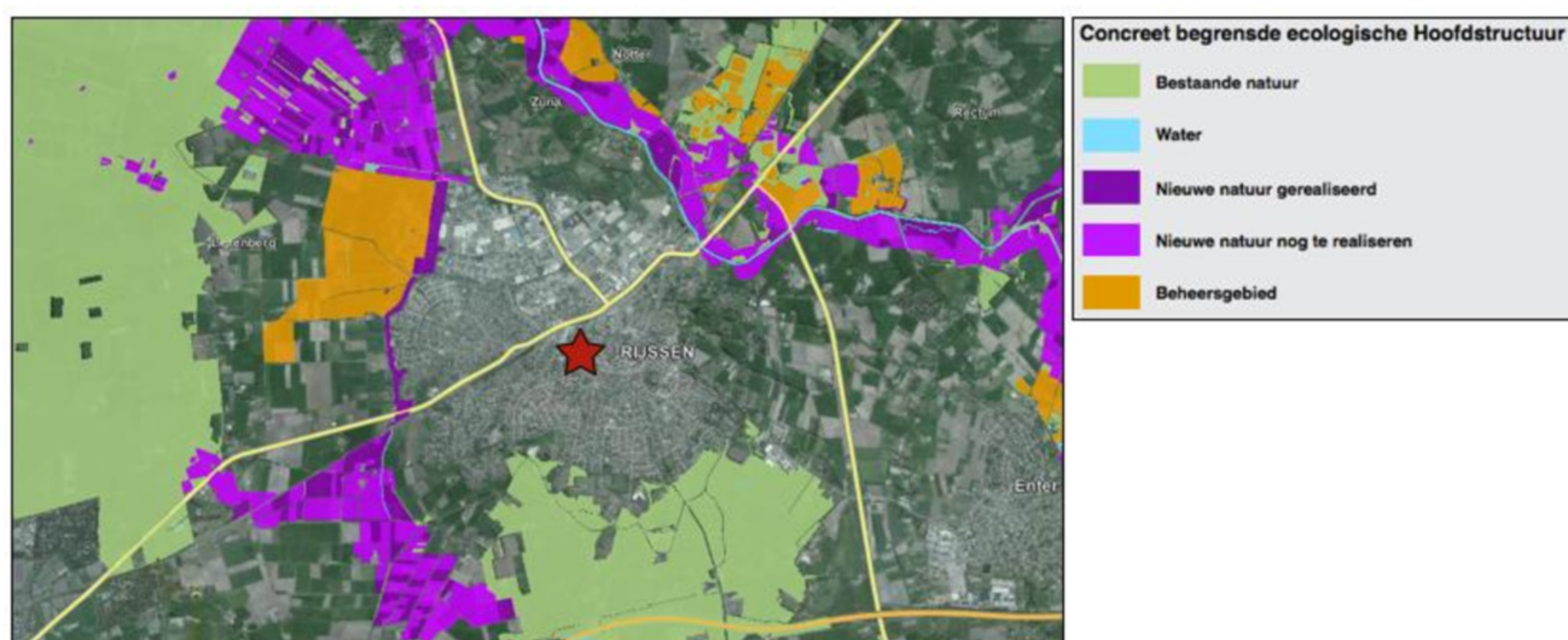
Figuur 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura-2000 gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de grote afstand van het plangebied tot aan dit Natura 2000-gebied, de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de invulling en barrièrewerking van het tussenliggende gebied, wordt verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet niet noodzakelijk geacht.

5.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies) uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

In figuur 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied maakt zelf geen onderdeel uit van de EHS. De Ecologische Hoofdstructuur bevindt zich op circa 1,1 kilometer afstand. Gezien de invulling en barrièrewerking van het tussengelegen gebied en het feit dat het een kleinschalige ontwikkeling betreft, zijn er geen negatieve effecten op de waarden van de EHS te verwachten.

5.6.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en faunawet 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.

In het voorliggende geval worden er geen opstallen gesloopt of bomen gekapt. Het betreft uitsluitend het verruimen van de gebruiksmogelijkheden op de begane grond en de realisatie van twee extra appartementen in een bestaand gebouw. Een nadere toetsing aan de Flora- en faunawet wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Overigens wordt opgemerkt dat in altijd rekening dient te worden gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

5.7 Archeologie & cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een

archeologische zorgplicht hebben gekregen 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.

Gezien het feit dat er geen fysieke ingrepen met betrekking tot de bodem wordt verricht is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Wel is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie hoge verwachting”, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan “Wonen Rijssen”, opgenomen op de verbeelding en in de regels. Dit ter bescherming van eventueel aanwezige of verwachte archeologische waarden.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling betreft uitsluitend werkzaamheden aan het pand zelf. Gesteld wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.8.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van *de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*. Het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van een pand en het toevoegen van twee appartementen wordt niet gezien als een m.e.r.- (beoordelings)plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij:

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

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. De onderzoekslocatie ligt op circa 2,7 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Borkeld”. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde. Tevens is het plangebied gelegen op een afstand van ongeveer 1,1 kilometer ten opzichte van de Ecologische Hoofdstructuur. Er worden geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht mede door de invulling van het tussengelegen gebied. Een toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, er sprake is van een ruimte afstand tussen het pand en beschermde natuurgebieden, de ontwikkeling ver onder de gestelde drempelwaarde ligt, wordt geconcludeerd worden dat het milieubelang alsmede overige omgevingsaspecten in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.8.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig is.

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. 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.

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

6.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.3 Beleid waterschap Regge en Dinkel

Het waterschap Regge en Dinkel heeft het waterbeleid vastgelegd in de Waterbeheerplan. Het plan is opgesteld in nauwe samenwerking met de vier andere waterschappen in Rijn-Oost, te weten de waterschappen Reest en Wieden, Groot Salland, Rijn en IJssel en Velt en Vecht.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er in voorliggend geval geen sprake is van waterschapsbelangen.

Het plan betreft enkel een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterschapsbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. De waterparagraaf “Geen Waterschapsbelang” is opgenomen in bijlage 2. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. 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.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- I. : omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- II. *Bouwregels*: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- III. *Nadere eisen:* burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om onder meer nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en de bouwhoogte de voorwaarden om van deze bevoegdheid gebruik te mogen maken zijn tevens in het lid opgenomen.
- IV. *Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels:* op welke punten mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 8)*
Dit artikel bevat een regeling voor de afstemming met de welstandstoets.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Bestemming ‘Gemengd’ (Artikel 3)

Dit bestemmingsplan is opgesteld om twee extra appartementen mogelijk te maken en de gebruiksmogelijkheden van het pand te vergroten. Aangezien nu naast kantoren ook andere bedrijven zijn toegestaan is een bestemming ‘Gemengd’ het meest toepasselijk.

Functie

Gronden met de bestemming ‘Gemengd’ zijn bedoeld voor kantoren, bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 of 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, ten hoogste 3 woningen, parkeer- en groenvoorzieningen en water. De regels bevatten een afwijkingsmogelijkheid voor het toelaten van bedrijven een naast hogere milieucategorie, of een bedrijf dat niet wordt genoemd, mits de hinder vergelijkbaar is met bedrijven van milieucategorie 1 of 2.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen de bestemming ‘Gemengd’ mogen gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak op de verbeelding. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt de bestaande goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat deze mag worden verhoogd met maximaal 10%. Daarnaast mogen onder voorwaarden dakterrassen worden aangelegd. Voor bouwwerken, geen gebouw en overkapping en carports zijnde, worden afzonderlijke regels gegeven.

Bestemming ‘Waarde – Archeologie hoge verwachting’ (Artikel 4)

Gezien het feit dat de locatie op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart in een gebied met een hoge verwachting ligt is bescherming van de mogelijke aanwezige archeologische waarden van belang. Middels deze dubbelbestemming wordt hier invulling aangegeven.

Wanneer er een ontwikkeling plaatsvindt groter dan 100 m² of de grond dieper dan 50 centimeter wordt geroerd dient er een archeologisch onderzoek te worden voorgelegd.

Functie

Het hele plangebied heeft, overeenkomstig met het bestemmingsplan “Wonen Rijssen”, een dubbelbestemming gekregen ter bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Bebouwingsmogelijkheden

Bepaalde werken en werkzaamheden mogen alleen uitgevoerd met een omgevingsvergunning, tenzij de ontwikkelingen kleiner zijn dan 100 m². Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal worden gekeken naar het aspect archeologie. De regels bevatten een wijzigingsbevoegdheid voor het aanpassen van de dubbelbestemming.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Rijssen-Holten hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen 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. 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

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

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

HOOFDSTUK 9 INSPRAAK EN VOOROVERLEG

9.1 Inspraak

Gezien de relatief geringe planologische betekenis is afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerp bestemmingsplan.

9.2 Vooroverleg

9.2.1 Rijk

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen (en wijzigingsplannen). Geoordeeld wordt dat dit plan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.2.2 Provincie Overijssel

Gezien het kleinschalige karakter en de toevoeging van twee appartementen past binnen de woningbouwcontingenten, wordt vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

9.2.3 Waterschap Regge en Dinkel

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Regge en Dinkel. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 2 Waterparagraaf “Geen Waterschapsbelang”