



GEMEENTE RIJSSEN-HOLTEN

Bestemmingsplan

“Wonen Rijssen, herontwikkeling Otje van Potje”

December 2015

Vastgesteld

BESTEMMINGSPLAN

“WONEN RIJSSSEN, HERONTWIKKELING OTJE VAN POTJE”

Plannaam: “Wonen Rijssen, herontwikkeling Otje van Potje”
IMRO-idn: NL.IMRO.1742.BPRW2015002-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Datum: December 2015



*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	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.3	LIGGING PLANGEBIED.....	4
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING RIJSSSEN	7
2.2	HET PLANGEBIED EN OMGEVING	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	DE ONTWIKKELING	10
3.2	PARKEERBEHOEFTE & VERKEERSASPECTEN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	23
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	30
5.2	BODEMKWALITEIT.....	32
5.3	LUCHTKWALITEIT	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	34
5.5	MILIEUZONERING	36
5.6	ECOLOGIE.....	38
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	40
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	43
6.1	VIGEREND BELEID.....	43
6.2	WATERPARAGRAAF	44
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	46
7.1	INLEIDING.....	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	47
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG.....	50
9.1	RIJK	50
9.2	PROVINCIE OVERIJSEL	50
9.3	WATERSCHAP VECHTSTROMEN	50
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		51
BIJLAGE 1:	AKOESTISCH ONDERZOEK RAIL- EN WEGVERKEERSLAWAAI	51
BIJLAGE 2:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	51
BIJLAGE 3:	ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID	51
BIJLAGE 4:	ADVIES BRANDWEER TWENTE.....	51
BIJLAGE 5:	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	51

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Haarstraat 156 te Rijssen, op de hoek Jan Ter Horststraat – Haarstraat, bevindt zich de voormalige winkellocatie ‘Otje van Potje’. Het pand staat, sinds de verhuizing van de winkel naar een andere locatie (Haarstraat 170 te Rijssen), al geruime tijd leeg. Het is niet mogelijk gebleken om voor deze locatie een nieuwe gebruiker te vinden. Daarom wordt het winkelpand gesloopt. Tevens wordt de verouderde, aangrenzende woning Haarstraat 152 gesloopt. Door het slopen van de hiervoor genoemde gebouwen ontstaat er ruimte voor herontwikkeling. Het voornemen is om ter plaatse van het plangebied een nieuw appartementengebouw met in totaal 20 levensloopbestendige appartementen met bijbehorende parkeervoorzieningen en een kelder met bergingen te realiseren.

De herontwikkeling van deze inbreidingslocatie is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Wonen Rijssen”. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Wonen Rijssen, herontwikkeling Otje van Potje” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1742.BPRW2015002-0401) en een renvooi;
- regels (en bijbehorende bijlage).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het bewuste plangebied 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 geen deel uit van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Haarstraat - Jan Ter Horststraat te Rijssen, op korte afstand ten westen van het centrumgebied. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in Rijssen weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in de kern Rijssen (Bron: OpenTopo)

1.4 Huidig planologisch regiem

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Wonen Rijssen” van de gemeente Rijssen-Holten. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 maart 2012. In figuur 1.2 is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weergegeven. De indicatieve begrenzing van het plangebied wordt hierin weergegeven middels de rode begrenzing. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



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

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

In het geldende bestemmingsplan is plangebied bestemd tot ‘Detailhandel’, ‘Wonen - Karakteristiek’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie hoge verwachting’. Hierna worden de verschillende bestemmingen beknopt toegelicht.

‘Detailhandel’

Voor het grootste deel zijn de gronden bestemd tot ‘Detailhandel’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel (niet zijnde supermarkten), bestaande (dienst)woningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, met dien verstande dat wat betreft parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte voor nieuwe bebouwing of een vergroting van de bedrijfsvloeroppervlakte dient te worden voorzien op eigen terrein.

‘Wonen – Karakteristiek’

Tevens is een klein deel van de gronden bestemd tot ‘Wonen – Karakteristiek’. Dergelijke gronden zijn bestemd voor het wonen, aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten in hoofdgebouwen, het behoud van het behoud van het straatbeeld, alsmede voor water en groenvoorzieningen.

‘Waarde – Archeologie hoge verwachting’

De tot ‘Waarde – Archeologie hoge verwachting’ bestemde gronden aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

1.4.3 Strijdigheid

De huidige bestemmingen staan de bouw van een appartementencomplex niet toe. Ten eerste is de realisatie van gestapelde woningbouw niet passend binnen de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de bestemming ‘Detailhandel’. Ten tweede wordt binnen de bestemming ‘Wonen’ maximaal het bestaande aantal woningen toegestaan, waarbij de bestaande maatvoering als maximale maatvoering is toegestaan. Ook hierbinnen is de bouw van een appartementengebouw niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsomschrijving en bouwregels.

De gemeente Rijssen-Holten is bereid de ontwikkeling mogelijk te maken door het bestemmingsplan partieel te herzien voor wat betreft de in dit bestemmingsplan besloten gronden. In voorliggende plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historie van Rijssen gegeven en wordt de ruimtelijke-functionele structuur van het plangebied en de omgeving beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt er in gegaan op de planbeschrijving.

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

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

In hoofdstuk 6 wordt er in gegaan op het aspect water.

Hoofdstuk 7 bevat een beschrijving van de planregels.

In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling Rijssen

De stad Rijssen is ontstaan in de twaalfde en dertiende eeuw. Het oudste gedeelte bevindt zich langs de Haarstraat/Grotestraat en de huidige rooms-katholieke kerk. De ronde structuur wordt afgebakend door een omwalling van de Walstraat, de Huttenwal, de Watermolen en de Oranjestraat. In de huidige bebouwingsstructuur is het historische stratenpatroon nog steeds herkenbaar. De concentrische opbouw van Rijssen is gebaseerd op de ringvormige structuur met aan de buitenrand van het centrum de oude stadswallen. Vanuit het centrum van Rijssen lopen historische radialen naar de kernen in de omgeving, bijvoorbeeld de Markeloseweg en Wierdensestraat. Langs deze invalswegen is in de loop der tijd lintbebouwing ontstaan. Later zijn nieuwere radialen ontstaan, de Lentfersweg en Enterstraat, evenwijdig aan de historische invalswegen. Na de Tweede Wereldoorlog werd er een tweede bebouwingsschil rond de concentrische kern gerealiseerd. Deze bebouwing werd ontsloten en begrensd door de ringweg die globaal de Holterstraatweg met de Wierdensestraat verbond. Hierdoor ontstond een nieuwe schil rond de middeleeuwse kern. Vervolgens is met de wijk de 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. Eind 1980 is de sprong over het spoor gemaakt met de uitbreidingswijk Veeneslagen.



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

2.2 Het plangebied en omgeving

Het plangebied bevindt zich op de hoek Haarstraat – Jan Ter Horststraat te Rijssen. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Rijssen, sectie F, nummers 3495 en 2270. De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in de omgeving zijn de Haarstraat en Holterstraatweg. De Haarstraat betreft één van de historische radialen van de kern Rijssen. De Holterstraatweg is tevens een historisch lint, dat van oudsher Holten en Rijssen met elkaar verbindt. De Haarstraat is een oude invalsweg die van oudsher Rijssen met Nijverdal verbindt.

De eerste bebouwing aan de Haarstraat dateert uit de 19^e eeuw. Karakteristiek voor het bebouwingspatroon is de losstaande bebouwing, het ontbreken van voortuinen, het bouwen in de rooilijn, de gelijkmatige korrel en relatief kleine schaal. Elk pand is individueel te onderscheiden en uniek, maar er is sprake van duidelijke stijlverwantschap. De meeste hoofdgebouwen hebben een zadeldak met wolfseind en stenen gevels. De nokrichting staat haaks op de straat. Bijgebouwen staan veelal achter de hoofdbouw en zijn via een smalle poort bereikbaar. De Haarstraat 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, waarbij de bebouwing uit diverse bouwperiodes stamt. De gebouwen aan de Haarstraat zijn in gebruik ten behoeve van verschillende functies, zoals woningen, maatschappelijke functies en detailhandel. Het accent ligt op woningbouw.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door woonpercelen gelegen aan de Jan Ter Horststraat, aan de oostzijde grenst het plangebied aan het woonperceel¹ Haarstraat 150, aan de zuid- en westzijde aan infrastructuur, te weten respectievelijk de Haarstraat en Jan Ter Horststraat.

Het grootste deel van het plangebied was voorheen in gebruik als winkelpand (Otje van Potje, Haarstraat 156). Het winkelpand bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak. Op de verdieping van het winkelpand zijn twee bovenwoningen aanwezig. De bouwstijl is typisch naoorlogs.

Op de locatie Haarstraat 152 bevindt zich een grondgebonden woning van het boerderijtype, gebouwd omstreeks 1900, die direct op de straat staat met een zeer korte onderlinge afstand tot belendende bebouwing. Er is sprake van een diepe achtertuin (circa 35 meter diep). De woning is niet als karakteristiek danwel monumentaal aangemerkt. In figuur 2.2 is een luchtfoto met het plangebied en de directe omgeving opgenomen. Figuur 2.3. geeft straatbeelden vanaf de Haarstraat en Jan Ter Horststraat weer.



Figuur 2.2 Luchtfoto's huidige situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

¹ Waar op basis van het geldende bestemmingsplan naast de hoofdfunctie 'wonen' tevens detailhandel is toegestaan.



Figuur 2.3 Straatbeelden plangebied (Bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 De ontwikkeling

3.1.1 Inleiding

Het onderhavige plangebied was voorheen grotendeels in gebruik ten behoeve van de woonwinkel Otje van Potje. Inmiddels staat het huidige winkelpand al een geruim aantal jaren leeg (600 m²). Er zijn geen gegadigden gevonden voor de exploitatie van deze detailhandelsfunctie. Nieuwe invulling met detailhandel op deze locatie is bovendien niet voor de hand liggend; ten eerste is een duidelijke, landelijke, trend te ontdekken in de krimp van kernwinkelgebieden. Centra krimpen en daarmee ook de behoefte aan locaties voor detailhandel. Locaties als deze kampen als gevolg hiervan met (langdurige) leegstand. Ten tweede heeft de huidige leegstand aangetoond dat een geïnteresseerde voor een nieuwe invulling niet voorhanden is. Tot slot kan worden gesteld dat voortzetting van detailhandel op deze plek als minder wenselijk is aan te merken. Hoewel er sprake is van een goede bereikbaarheid, zal de bijbehorende parkeerdruk een grote stempel drukken op het gebruik van de omgeving. Dit in verband met het ontbreken van parkeervoorzieningen op eigen terrein. Detailhandel met een omvang van 600 m² BVO brengt een parkeernormering van 20 parkeerplaatsen met zich mee. De nieuwe inrichting van de Haarstraat is niet voorbereid op voortzetting van het huidige gebruik en bijbehorende parkeerdruk in de omgeving. Met andere woorden; de ruimte die benodigd is voor parkeren gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit die voortaan wordt in de toevoeging van extra groen aan de Haarstraat. Binnen de Update Langetermijnsvisie Verkeer en Vervoer 2014 wordt gewerkt aan een upgrade van de centrumring van de kern Rijssen. Herinrichting van de Haarstraat – Ter Horststraat maakt hier onderdeel van uit. De werkzaamheden voor dit wegvak staan gepland in het voorjaar en de zomer van 2016.

Om te voorkomen dat de leegstand nog langer in het straatbeeld aanwezig is, is gezocht naar een passende herontwikkeling van het gehele plangebied, inclusief de sloop van de verouderde en enigszins verpauperde woning Haarstraat 152. Gebleken is dat – gelet op de overwegende woonfunctie in de omgeving en ligging ten opzichte van het centrum – herontwikkeling met woningbouw in de vorm van 20 levensloopbestendige appartementen zowel vanuit stedenbouwkundig als planologisch oogpunt op deze locatie een logische en passende ontwikkeling betreft. Met het herontwikkelen van deze prominente (zicht)locatie krijgt het plangebied een passende uitstraling met meer ruimtelijke kwaliteit.

3.1.2 Ontwerp bebouwing

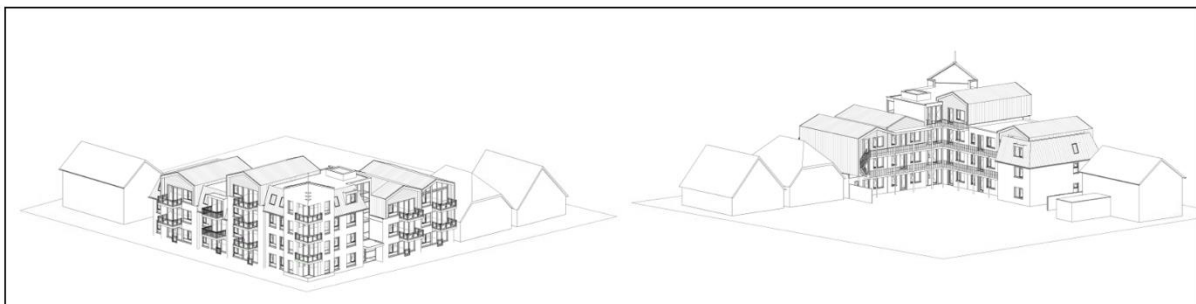
Bij het ontwerp van de nieuwe invulling van het plangebied is zorgvuldig gekeken naar de stedenbouwkundige structuur van de bestaande omgeving. Daarbij zijn de rooilijnen en bouwmassa's c.q. bouwhoogtes van aangrenzende percelen bepalend geweest. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd in dezelfde rooilijnen als aangrenzende bebouwing, waardoor een afgerond stedenbouwkundig geheel ontstaat. Tevens is met het realiseren van deze bouwhoogtes zoveel mogelijk rekening gehouden met het voorkomen van schaduwwerking ten opzichte van omliggende percelen.

Het gebouw wordt onderkelderd. In de kelder met een diepte van circa 3 meter worden kleine bergruimtes gerealiseerd voor ieder appartement. De kelder is via een lift of trap te bereiken. De bovengrondse bebouwing is variërend in bouwhoogte. De bouwmassa's die aansluiten op de aangrenzende percelen zijn opgebouwd uit drie bouwlagen. Op de hoek van de Haarstraat – Jan Ter Horsstraat is gelet op de prominente zichtlocatie een hoogteaccent gepland, waarbij de bebouwing bestaat uit vier bouwlagen. De bouwhoogte varieert tussen de circa 9 en 14 meter. Gevelaanzichten van de bebouwing worden hierna weergegeven. Overigens wordt opgemerkt dat uiteindelijke ontwerp nog moet worden goedgekeurd in het regieteam Welstand, alvorens de omgevingsvergunning wordt goedgekeurd.



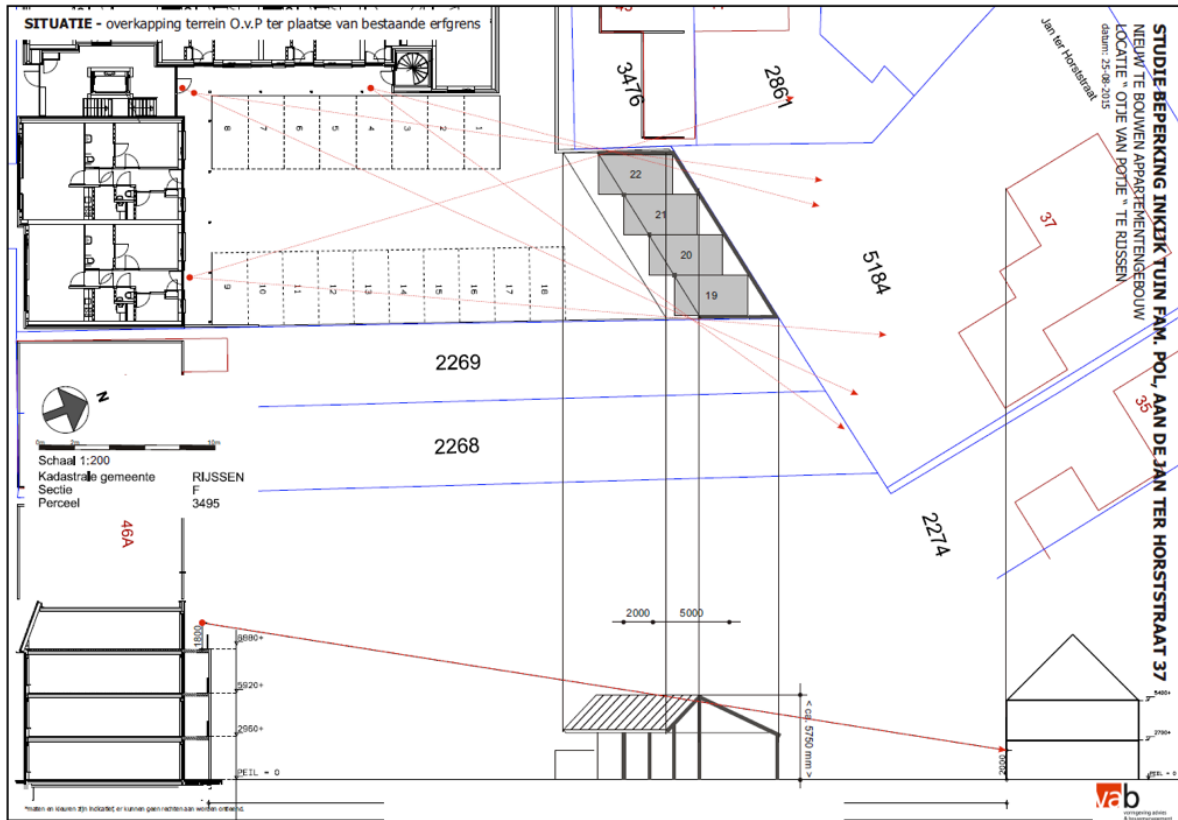
Figuur 3.1 Gevelaanzichten (Bron: VAB Rijssen)

De hoofdentree heeft twee in- en uitgangen en is bereikbaar vanaf de Haarstraat en vanaf het binnenterrein waar zich de parkeerplaatsen bevinden (zie ook paragraaf 3.2). Op de begane grond, de 1^e en 2^e verdieping worden zes appartementen gerealiseerd. De appartementen op de verdiepingen beschikken over een balkon. Tot slot bevinden zich op vierde verdieping nog twee appartementen die eveneens over een balkon beschikken.



Figuur 3.2 3D beelden (Bron: VAB Rijssen)

Ten aanzien van de privacy van omwonenden wordt het volgende geconstateerd. De voorzijde van de nieuwe bebouwing is ontworpen als leefruimte en zijn georiënteerd op de openbare weg. Vanuit de woonkamers is er geen zicht op privaat terrein zoals achtertuinen behorende bij omliggende woningen. Immers, de slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde. Ook is met de projectering en vormgeving van een aantal bergingen naar een oplossing gezocht om de inkijk vanaf de galerijen in de tuin van aangrenzende percelen zoveel mogelijk te beperken. Een weergave hiervan is weergegeven op figuur 3.3. De ontwikkeling brengt geen onevenredige schending van de privacy van omwonenden met zich mee.



Figuur 3.3 Studie beperking inkijk tuin (Bron: VAB Rijssen)

3.1.3 Doelgroep

Als gevolg van demografische ontwikkelingen zal de komende 10 jaar de bevolkingsgroei langzaam stagneren. Door een demografische ontwikkeling zoals vergrijzing neemt het aantal senioren toe. Ook leiden autonome maatschappelijke ontwikkelingen zoals extramuralisering en het gestegen welvaartsniveau ertoe dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig willen en moeten blijven wonen. Deze ontwikkelingen hebben een veranderende vraag aan type woningen in verschillende levensfasegroepen tot gevolg. In iedere levensfase is behoefte aan een ander type woonruimte. De prijs, het woonoppervlakte, de locatie, de nabijheid van bepaalde voorzieningen zijn typische kenmerken/ behoeften die veranderen afhankelijk van de levensfase. Zo ook de vraag naar levensloopbestendige woningen zoals voorzien in dit bestemmingsplan. Een levensloopbestendige woning is een woning waarin het prettig wonen is gedurende verschillende levensfasen. Om de doorstroming in de woningmarkt op gang te houden is het verstandig doorstroming te stimuleren en ouderen te verleiden de grote eengezinswoning in te ruilen voor een kleiner appartement. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het faciliteren van deze behoefte.

3.2 Parkeerbehoefte & verkeersaspecten

3.2.1 Parkeerbehoefte

3.2.1.1 Algemeen

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

3.2.1.2 Uitgangspunten

Qua functie, woningtype, kern, stedelijke zone en aantallen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Functie:	‘Woningen’
Woningtype:	Etage, midden
Kern:	Rijssen
Stedelijke zone:	rest bebouwde kom (matig stedelijk)

De parkeerkencijfer per woning bedraagt op basis van bovenstaande uitgangspunten **1,4 parkeerplaatsen**.

3.2.1.3 Parkeerbehoefte en verkeersgeneratie

Binnen het plangebied zullen er in de toekomstige situatie 20 appartementen aanwezig zijn. Op basis van de gemeentelijke parkeernota moeten er in totaal 28 parkeerplaatsen (1,4 x 20) op eigen terrein worden gerealiseerd. Hier wordt vervolgens een correctie op doorgevoerd van 3 (huidige, te saneren) wooneenheden. Totaal benodigd (na correctie); 25 parkeerplaatsen. Feitelijk komt het plan 2 parkeerplaatsen tekort, aangezien 23 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Het tekort van 2 parkeerplaatsen kan in de bestaande woonomgeving worden opgevangen. Bovendien wordt 600 m² detailhandel gesaneerd met een parkeerdruk in de openbare ruimte van 20 parkeerplaatsen. Door deze locatie te herontwikkelen naar woningbouw met bijbehorende parkeervoorzieningen vermindert de parkeerdruk op de openbare ruimte dan met 18 parkeerplaatsen. In dit geval is er dus sprake van een verbetering van de parkeersituatie. Het opvangen van 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte is dan ook gelet op het vorenstaande aanvaardbaar.

3.2.2 Verkeersaspecten

3.2.2.1 Verkeersgeneratie

De woningen leveren, op basis van de CROW-publicatie (versie 317), een totale verkeersgeneratie op van **112** vervoersbewegingen (5,6 x 20) per weekdagemaal. Echter, gelet op het feit dat er nu al 3 woningen (1 grondgebonden woning en 2 bovenwoningen) aanwezig is en ter plaatse 600 m² aan detailhandel wordt toegestaan, is de extra verkeersgeneratie als gevolg van het plan beperkt te noemen. Indien een vergelijking wordt gemaakt tussen de huidige en toekomstige planologische mogelijkheden ontstaat globaal het volgende beeld:

Huidige planologische mogelijkheden:

- 1 vrijstaande woning: 8,2 vervoersbewegingen per weekdagemaal;
- Circa 600 m² detailhandel² met bijbehorende woonruimte op de verdieping³: 55,8 + 7,2 = 63 vervoersbewegingen.

Toekomstige planologische mogelijkheden:

- 20 appartementen: 112 vervoersbewegingen per weekdagemaal.

Huidige en toekomstige infrastructuur Haarstraat-Ter Horststraat

Het plangebied ligt op het snijvlak van de eerste en tweede centrumring van de kern Rijssen. Het wegvak Ter Horststraat, onderdeel van de tweede ring kent een 50-km regime. Het wegvak Haarstraat, onderdeel van de eerste ring, kent nu nog een 50-km regime. Deze wordt na herinrichting van dit wegvak gewijzigd in een 30-km regime.

Conclusie

² Waarbij wordt uitgegaan van de voorheen aanwezige functie: woonwinkel met een bijbehorende verkeersgeneratie van 9,3 x 6 = 55,8

³ Uitgegaan wordt van 2 bovenwoningen met ieder een verkeersgeneratie van 3,6 vervoersbewegingen per weekdagemaal. .

De omliggende infrastructuur is in voldoende mate ingericht om deze beperkte toename (41 vervoersbewegingen ten opzichte van de huidige toegestane planologische mogelijkheden) van verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.

3.2.2.2 *Ontsluiting*

Op het binnenterrein bevinden zich de parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen. Dit binnenterrein is te bereiken via een in- en uitrit aan de zijde van de Ter Horststraat. Deze plek is de meest optimale locatie voor een ontsluiting. In het voortraject is het plan besproken met de vakspecialisten verkeer en civiele werken van de gemeente Rijssen-Holten. Besloten is dat de zijde Ter Horststraat de meest optimale zijde is voor het afwikkelen van het bestemmingsverkeer. Dit is ook onderdeel van de besluitvorming over het principeverzoek geweest. De in- en uitrit wordt voorzien van een slagboom, zodat onbevoegden het terrein niet kunnen betreden.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het beleid vanuit het Rijk, de provincie Overijssel en gemeente Rijssen-Holten.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

Voor de drie rijksdoelen worden 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:

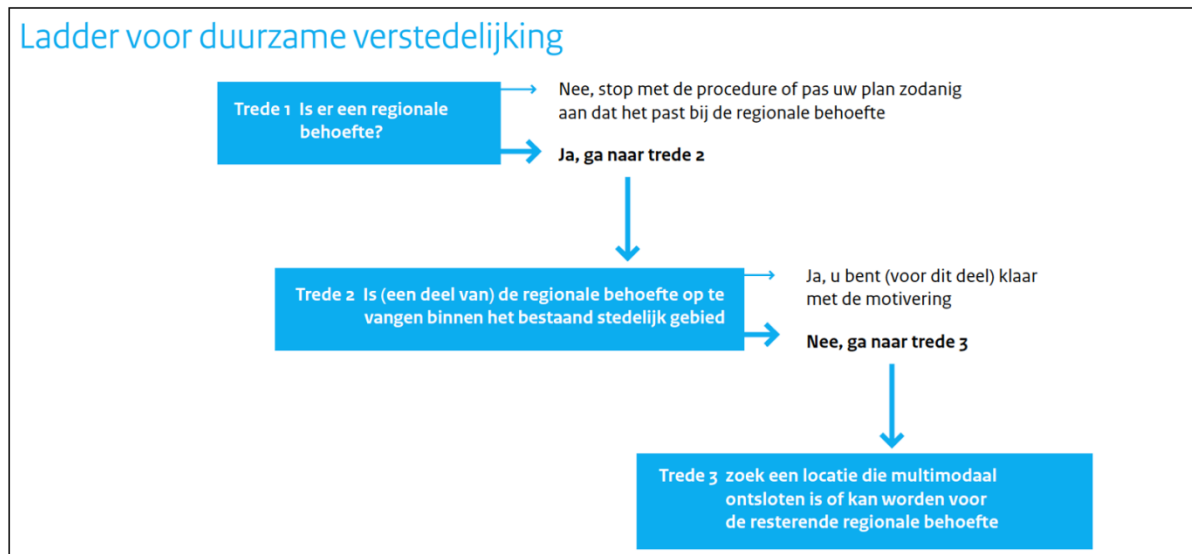
- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal,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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in

stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in figuur 4.1 genoemde begrippen ‘regionale behoefte’, ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkelingen’.

Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Bestaand stedelijk gebied

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*’.

Stedelijke ontwikkeling

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

4.1.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Indien de ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen wordt het volgende geconstateerd:

Ad trede 1: Bij de toetsing aan trede 1 is het van belang te constateren dat er sprake is van een (regionale) behoefte c.q. vraag naar de beoogde woningen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar de kwantitatieve en kwalitatieve (regionale) behoefte. Naast de kwantitatieve behoefte (in aantallen), die bepaald kan worden met woningbehoefteprognoses, kan ook de

kwalitatieve behoefte een rol spelen. Zo kan er bijvoorbeeld voornamelijk behoefte zijn aan een heel specifiek woonmilieu.

In voorliggend geval worden levensloopbestendige appartementen gerealiseerd. Met het realiseren van dit woningtype wordt ingespeeld op demografische ontwikkelingen. Als gevolg van demografische ontwikkelingen zal de komende 10 jaar de bevolkingsgroei namelijk langzaam stagneren en zal door vergrijzing het aantal senioren toenemen. Tevens is het als gevolg van autonome maatschappelijke ontwikkelingen – bijvoorbeeld door extramuralisering en het gestegen welvaartsniveau – dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen. Dit is tevens neergelegd in de ‘Regionale Woonvisie Twente 2015-2025’ - Natuurlijk...Wonen in Twente:

Duurzaamheid en levensloopgeschiktheid

Op gebied van duurzaamheid en levensloopgeschiktheid van de bestaande woningvoorraad staan wij voor een grote opgave. Steeds meer woningen staan er 50 jaar of langer en energetische verbetering hiervan is nodig. De vergrijzing en ontgroening vragen om ‘passende’ woningen en extra inzet op het gebied van welzijn en zorg. Door de overdracht van AWBZ naar Wmo blijven mensen met een zorgvraag langer thuis wonen.

Toevoegen wat ontbreekt

Als onderlegger voor deze regionale woonvisie worden deze ontwikkelingen in verband gebracht met de Twentse woningmarkt en hoe dit zich verhoudt tot de actuele vraagbehoefte. De resultaten van dit RIGO onderzoek (2010) laten o.a. zien dat:

- De behoefte aan koopappartementen gaat toenemen. Deze behoefte neemt toe als gevolg van de vergrijzing en de hiermee samenhangende toename van het aantal alleenstaanden. Deze ouderen wonen nu al in een koopwoning in de regio en om deze reden word de toename slechts beperkt beïnvloed door de demografische en economische ontwikkelingen. Wel geldt dat ouderen kritisch zijn en niet snel verhuizen, het aanbod zal dus aan specifieke kwaliteitseisen moeten voldoen.*
- Ook de toename van de behoefte aan huurappartementen is enigszins afhankelijk van de ontwikkeling van de koopkracht. Net als voor de koopappartementen geldt dat de toekomstige behoefte vooral afkomstig is van ouderen, waarbij er vanuit wordt gegaan dat het aandeel dat doorstroomt vanuit grondgebonden woningen naar huurappartementen in de toekomst gelijk blijft. Dit is dus afhankelijk van het toekomstig woongedrag van deze groep.*

Bovenstaande trends gaan op hoofdlijnen op voor zowel de Netwerkstad als de landelijke gemeenten. Er zijn echter wel accentverschillen. Zo neemt in de Netwerkstad de behoefte aan huurappartementen sterker toe dan in de landelijke gemeenten. De transformatieslag die nodig is om recht te doen aan de Twentse woonwensen, is vaak het spiegelbeeld van de huidige woningvoorraad. Dat verschilt heel sterk per gemeente en pleit uiteindelijk voor lokaal maatwerk dat per buurt kan verschillen.

De beleidsnota woningbouw 2014 - 2020 Rijssen-Holten “Evenwichtig Groeien” vormt de basis voor het vaststellen van een nieuw woningbouwprogramma voor de periode 2014 t/m 2019, het actualiseren van de woonvisie en het maken van prestatieafspraken met provincie en woningbouwcorporaties. Deze nota is opgesteld aan de hand van de resultaten van het woonwensenonderzoek, het advies over de woningprogrammering van RIGO en de geactualiseerde prognoses van bevolkings- en huishoudensontwikkeling, uitgevoerd door Companen. In deze beleidsnota is voor wat betreft het kwalitatieve woningbouwprogramma in Rijssen opgenomen dat:

Vooraf in het centrum of aangrenzende gebieden worden appartementen ook gebruikt om (ruimtelijke/planologische) knelpunten op te lossen. Hiervoor zijn circa 25 appartementen beschikbaar. Een knelpunt is een locatie waar een milieu knelpunt of milieuhinderlijk bedrijf aanwezig is of langdurige leegstand (>3 jaar) dreigt of een functie aanwezig is die planologisch niet meer op de locatie past en waar omzetting naar woningbouw in de vorm

van appartementen stedenbouwkundig en planologisch een goede oplossing is. Daarnaast moet de locatie door de woningbouw een betere ruimtelijke uitstaling krijgen.

Geconcludeerd kan worden dat met het realiseren van 20 levensloopbestendige appartementen ingespeeld wordt op de regionale en gemeentelijke kwalitatieve en kwantitatieve behoefte naar voldoende en kwalitatief hoogwaardige huisvesting voor ouderen. Deze locatie doet voor 17 appartementen (20 minus de 3 huidige te saneren woningen) een beroep op deze knelpuntenpot.

Ad trede 2: De behoefte wordt in voorliggend geval opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een binnenstedelijke inbreidingslocatie. Dergelijke locaties zijn, indachtig het tegenwoordige beleid met betrekking tot woningbouwlocaties, uitermate geschikt voor woningbouw. Dat er sprake is van een locatie in bestaand stedelijk gebied blijkt eveneens uit het feit dat de locatie:

- Onderdeel uitmaakt van een bestemmingsplan voor het woongebied van Rijssen;
- op basis van het gemeentelijk- en provinciaal beleid wordt aangewezen als ‘woonwijk’;
- op basis van de Wegenverkeerswet is aangewezen als ‘bebouwde kom’.

Tevens wordt opgemerkt dat met de nieuwe invulling van het plangebied wordt voorkomen dat de langdurige leegstand nog langer in het straatbeeld aanwezig is.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

Ad trede 3: niet van toepassing.

Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

4.2.3.1 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 het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen 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.

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

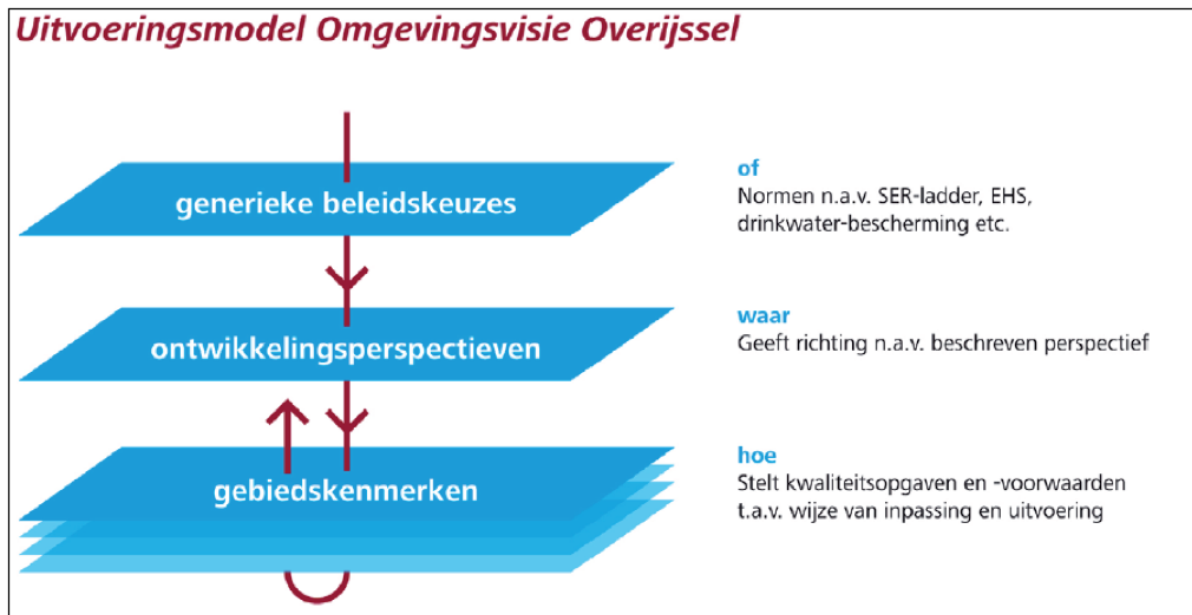
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 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. 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. Figuur 4.2 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

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

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn met name artikel 2.1.3 en 2.2.2. van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden 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 is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke (her)ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Zoals hierna ook blijkt uit het ter plekke geldende ‘Ontwikkelingsperspectief’ en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Dit wordt tevens geconcludeerd in de toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ (paragraaf 4.1). Met de ontwikkeling wordt gestapelde woningbouw toegevoegd tussen bestaande bebouwing. Er vindt geen extra

ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Nieuwe woningbouwlocaties (Artikel 2.2.2)

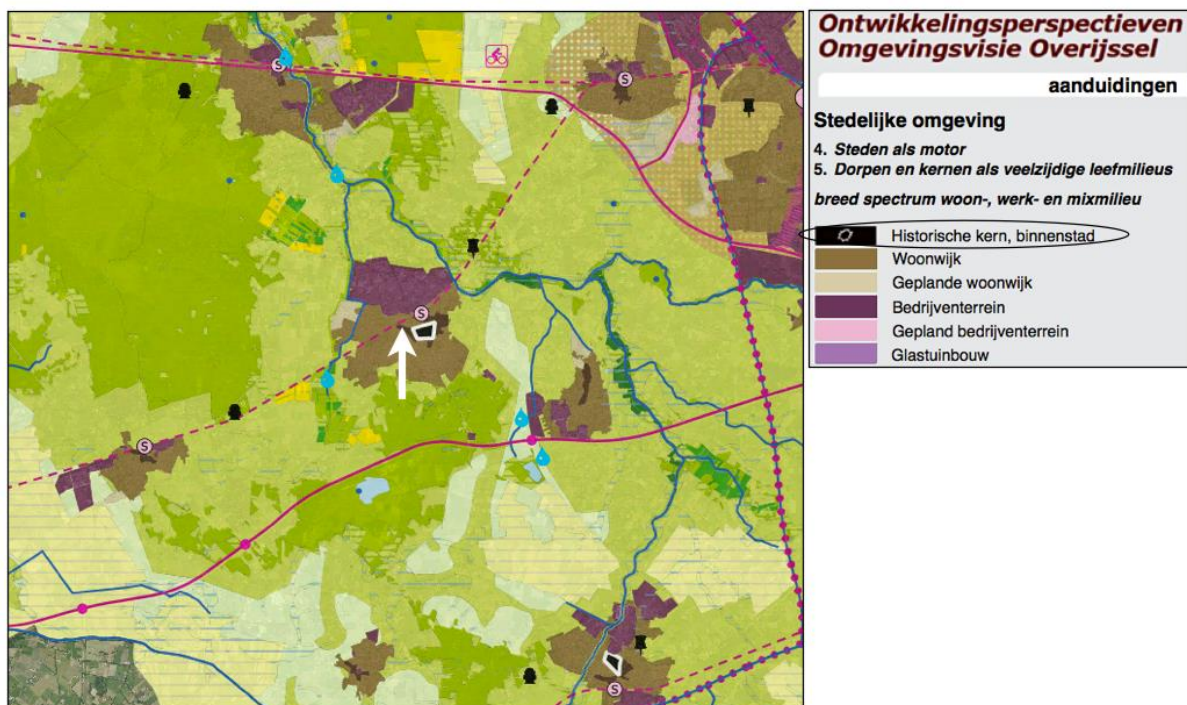
1. Bestemmingsplannen en “projectbesluiten” voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.
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

De gemeente heeft een nota Woningbouw 2014-2020 voor de periode tot en met 2019 vastgesteld. Het nieuwbouwprogramma in de gemeente Rijssen-Holt en gaat uit van een netto toevoeging van 590 woningen in Rijssen en 200 in Holt en in de periode 2014-2019. In de nota wordt voor wat betreft overige inbreidingslocaties, uitbreidingslocatie Opbroek fase 2 en het buitengebied uitgegaan van het toevoegen van in totaal 191 woningen. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de bouw van 20 appartementen. Het voornemen is zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt in overeenstemming met de gemaakte beleidskeuzes zoals opgenomen in de nota. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In figuur 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“historische kern, binnenstad”

Binnen het ontwikkelingsperspectief “Historische kern, binnenstad” is er ruimte voor multifunctioneel milieu gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur, OV etc.). Er wordt ingezet op versterking van de eigen identiteit gebaseerd op het historisch karakter, erfgoed en monumenten.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

In dit geval wordt met de herontwikkeling een stedenbouwkundig verantwoord en functioneel passende ontwikkeling gerealiseerd, in een gebied met overwegend een woonfunctie. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving. De nieuwe bebouwing voegt zich uitstekend in het straatbeeld. De nieuwe situatie betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarmee wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

De “Stedelijke laag”

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype “Historische centra, binnensteden en landstadjes”, dit is in figuur 4.4 weergegeven.



Figuur 4.4 Uitsnede van de ‘Stedelijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Historische centra, binnensteden en 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. De ontwikkelingen in historische centra en binnensteden staan in het teken van een hoge dynamiek: functieveranderingen, verdichting en inbreiding. De ambitie is om vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld te creëren. Het eigen karakter van het centrum wordt opgezocht en versterkt.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

Het toekomstige appartementengebouw sluit aan op bij de bestaande woonfunctie en bebouwingsstructuur / stedenbouwkundige opzet van de omgeving. Het gebouw wordt gesitueerd in de rooilijn van de bestaande bebouwing, waarbij de bouwhoogtes zijn afgestemd op naastgelegen gebouwen. De hoeksituatie wordt voorzien van een hoogteaccent. Op deze wijze gaat de nieuwe bebouwing goed op in het huidige straatbeeld. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit op de kenmerken en uitgangspunten van de “Stedelijke laag”.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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 geleid. Het doel van deze structuurvisie is het behouden en versterken van de eigen economische kracht van de gemeente Rijssen-Holten, het bundelen van verstedelijking, het veiligstellen van de groene ruimte en het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

4.3.1.2 Ambitie

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 Thema's

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

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

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

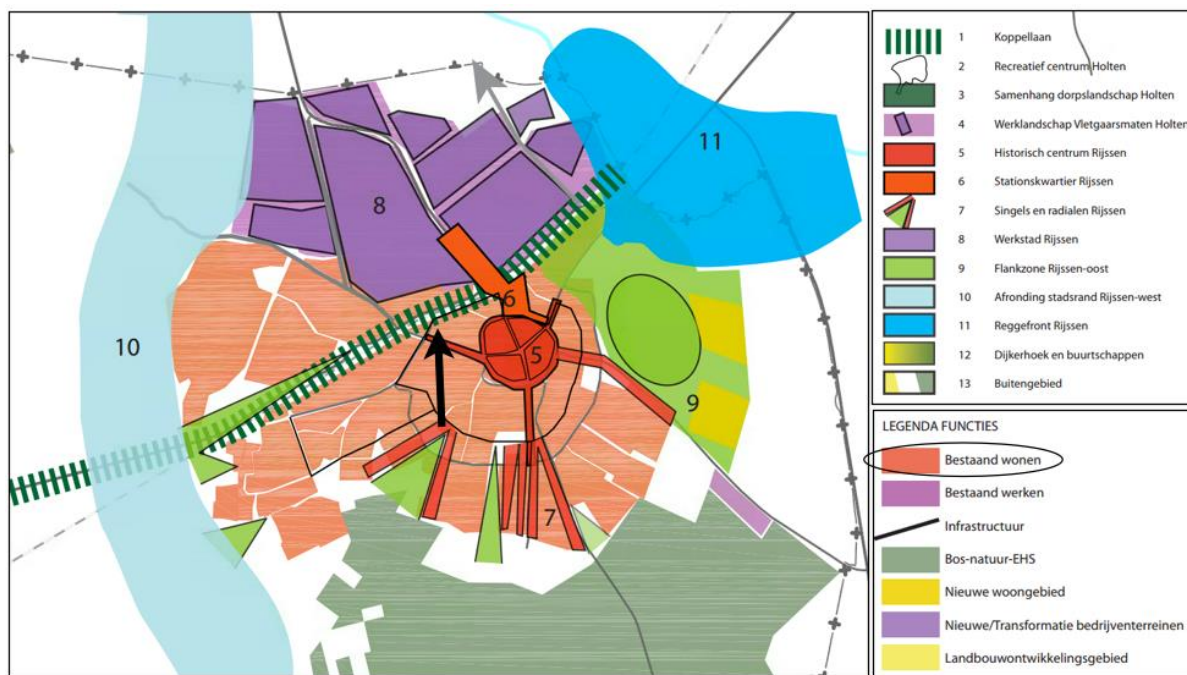
4.3.1.4 Thema ‘Wonen’

Ten aanzien van het thema ‘Wonen’ zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Woonvisie 2010 is leidend;
- Masterplan Wonen Welzijn Zorg is leidend, maar moet op basis van de laatste ontwikkelingen nog wel worden geactualiseerd;
- prestatieafspraken met provincie over woningbouwaantallen voor de periode 2010 t/m 2014 zijn gemaakt;
- bouwen voor doelgroepen (kwaliteit);
- aandacht voor bijzondere doelgroepen;
- aandacht voor kwaliteit woningen (bestaand en nieuwbouw);
- aandacht voor duurzaamheid;
- invulling geven aan inbreidingslocaties voor woningbouw (De Kol, Watermolen Zuid, Omefa, Stationsomgeving Rijssen en diverse kleinere inbreidingslocaties);
- invulling geven aan uitbreiding in woningbouwlocatie Opbroek;
- meer geschikte woningen voor de eigen bevolking van kern Dijkerhoek

4.3.1.5 Projectprogramma

De structuurvisie onderscheidt in totaal 12 projectprogramma's. Deze projectprogramma's staan ook weergegeven op de structuurvisieplankaart waarvan hieronder een uitsnede is opgenomen. Onderhavig plangebied valt niet binnen een specifiek projectprogramma, maar is aangewezen als ‘bestaand wonen’.



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

4.3.1.6 Inbreidingslocaties

Het belang van inbreidingen ten opzichte van uitbreidingen is dermate dat het onderdeel uitmaakt van de prestatieafspraken met de provincie. Ten aanzien van de verhouding tussen inbreiding en uitbreiding is geen sprake van een standaardwaarde. Voor de periode 201-2014 is de verhouding inbreiding/uitbreiding vastgesteld op 75/25. De verhouding tussen inbreiding en uitbreiding verschilt zeer sterk tussen de kernen Rijssen en Holten. Dit zal voor de periode na 2015 een ander beeld geven dan de huidige verhouding. Om een goed beeld te vormen over de inbreidingsmogelijkheden is een onderzoek uitgevoerd naar de inbreidingsmogelijkheden in Rijssen en Holten. Op basis van het onderzoek inbreidingen kan worden

geconcludeerd dat de bestaande wijken in Rijssen en Holten niet verder moeten worden verdicht. Op grond van het inbreidingsonderzoek lijkt er op dit moment theoretisch ruimte voor 460 woningen op nieuwe inbreidingslocaties. In de periode van 2010-2019 zijn hiervan ca. 180 woningen opgenomen in de woningbouwprogrammering. Lukt dat niet op deze inbreidingslocaties dan zal voor dit deel van de woningbouwplannen moeten worden uitgeweken naar de uitbreidingslocatie Opbroek. Bij de onderhandelingen over de prestatieafspraken voor de periode vanaf 2015 is dit inbreidingsonderzoek de basis.

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

De structuurvisie geeft aan dat invulling moet worden gegeven aan inbreidingslocaties voor woningbouw. Onderhavig plangebied is aan te merken als een dergelijke inbreidingslocatie. Voor de specifieke toetsing verwijst de structuurvisie naar de notitie “Beleid inbreidingslocaties 2013”. In paragraaf 4.3.4. komt deze notitie aan de orde. Kortheidshalve wordt verwezen naar deze paragraaf. Tot slot wordt geconcludeerd dat met het plan aandacht is voor een specifieke doelgroep, is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en wordt een zogenaamd ‘knelpunt’ opgelost.

4.3.2 Gemeentelijk woonbeleid “Woonvisie 2011 Rijssen-Holten, versterken van kwaliteit” & “Nota Woningbouw 2014 – 2020 Rijssen-Holten”

4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van Rijssen-Holten heeft op 2 februari 2012 de woonvisie vastgesteld. Deze 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.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Rijssen-Holten heeft op 22 mei 2014 ingestemd met de Nota Woningbouw 2014-2020 Rijssen-Holten. De opiniërende behandeling in de raadscommissie Grondgebied heeft plaatsgevonden op 19 juni 2014. De Nota Woningbouw 2014-2020 Rijssen-Holten geeft zowel kwantitatief als kwalitatief de uitgangspunten weer voor de woningbouw in de periode 2014-2020. Op grond van deze beleidsnota en het bijbehorende woningbouwprogramma wordt het komende jaar de huidige woonvisie 2011 geactualiseerd. Volgens planning wordt deze medio 2015 aan de gemeenteraad voor vaststelling aangeboden. Totdat de woonvisie is vastgesteld wordt de samenvatting van de bovengenoemde beleidsnota vanaf 1 juli 2014 gebruikt als toetsingskader voor nieuwe woningbouwplannen.

4.3.2.2 Kwantitatief woningbouwprogramma Rijssen t/m 2019

In de prognose die Companen voor Rijssen-Holten heeft opgesteld, zoals opgenomen in de woonvisie, zijn een aantal varianten berekend. De variant met een licht negatief migratiesaldo (-50) wordt daarbij als meest realistisch gezien. Deze variant zal resulteren in een groei van 2250 woningen tot 2034, onder meer vanwege het kleiner van omvang worden van huishoudens. Het ambitieniveau is door de raad op 29 april 2010 vastgesteld in de nota woningbouwontwikkeling “Balanceren tussen groei in Rijssen en Krimp in Holten”. Daarbij is besloten, rekening houdende met de risicobeheersing, dat de ondergrens 1700 woningen bedraagt en dat dit kan doorgroeien tot 2250 woningen. Voor de kern Rijssen wordt uitgegaan van het toevoegen van 670 woningen in de periode 2010 – 2019.

Zoals aangegeven is inmiddels het kwantitatieve woningbouwprogramma voor Rijssen geactualiseerd in de Nota Woningbouw 2014-2020 Rijssen-Holten. In onderstaande tabel is het kwantitatieve woningbouwprogramma voor Rijssen aangegeven voor de genoemde periode (hierbij zijn de 50 in 2013 opgeleverde woningen ten opzichte van de prognoses in mindering gebracht):

Rijssen	Woningbouw 2014 t/m 2019
Projecten	VastVrij
Opbroek fase 1	200
Veeneslagen West	27
Omefa	8
Appartementen Grootestraat/Watermolen	20**
Appartementen Stationsomgeving	35**
Appartementen Tusveld	21
Appartementen Parkstede	25**
Appartementen Eltetho – “extramuralisering”	52
Overig inbreidingslocaties / uitbreidingslocatie Opbroek fase 2 / buitengebied	11 191
Subtotaal Rijssen	319 271
Totaal Rijssen	590

In voorliggend geval maakt de ontwikkeling onderdeel uit van het project ‘Overig inbreidingslocaties / uitbreidingslocatie Opbroek fase 2 / buitengebied’. Voor dit project geldt dat er nog 191 woningbouwcontingenten gereserveerd zijn.

4.3.2.3 Kwalitatief woningbouwprogramma Rijssen

In de uitgangspunten voor wat betreft het kwalitatieve woningbouwprogramma wordt onder punt 5 gesteld:

5. *Vooraf in het centrum of aangrenzende gebieden worden appartementen ook gebruikt om (ruimtelijke/planologische) knelpunten op te lossen. Hiervoor zijn circa 25 appartementen beschikbaar. Een knelpunt is een locatie waar een milieu knelpunt of milieuhinderlijk bedrijf aanwezig is of langdurige leegstand (>3 jaar) dreigt of een functie aanwezig is die planologisch niet meer op de locatie past en waar omzetting naar woningbouw in de vorm van appartementen stedenbouwkundig en planologisch een goede oplossing is. Daarnaast moet de locatie door de woningbouw een betere ruimtelijke uitstaling krijgen.*

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk woonbeleid

Kwantitatief zijn er voor de komende jaren 25 wooneenheden opgenomen voor een knelpuntenpot voor de kern Rijssen (Nota Woningbouw). Deze locatie doet voor 17 appartementen (20 minus de 3 huidige te saneren woningen) een beroep op deze knelpuntenpot. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid.

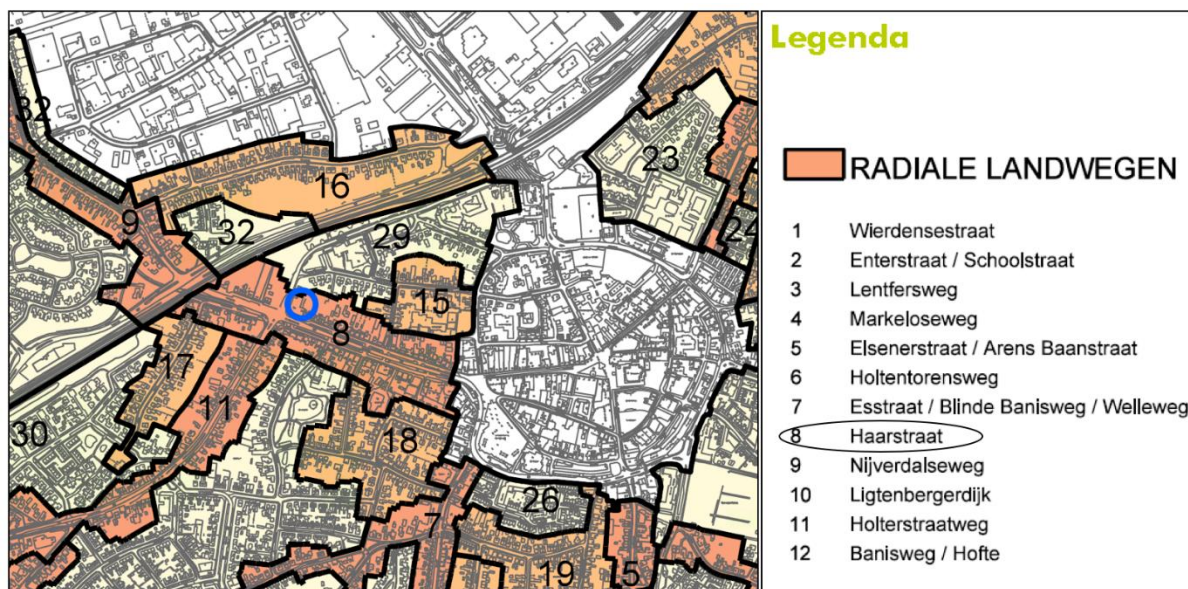
4.3.3 Welstandsnota Rijssen-Holten

4.3.3.1 Algemeen

Oude en nieuwe gebouwen, in al hun verscheidenheid, vormen met elkaar het aanzien en daarmee de welstand van de gemeente Rijssen-Holten. De gemeente wil zorgvuldig omgaan met de bebouwing en de openbare ruimte. Zij wil ook haar burgers inspireren en stimuleren zorgvuldig om te gaan met (verbouwingen aan) hun gebouwde eigendommen. De welstandsnota biedt een aanvrager meer duidelijkheid vooraf over de welstandstoetsing. Tegelijkertijd vormen het beleid en de welstandscriteria in de welstandsnota het beoordelingskader van de welstandsc commissie. De gemeenteraad heeft op 31 mei 2012 de geactualiseerde Welstandsnota Rijssen-Holten vastgesteld. Het plangebied ligt in het gebiedsdeel ‘Rijssen Wonen’.

4.3.3.2 Welstandsgebieden Rijssen Wonen

Naar aanleiding van de ontwikkelingsgeschiedenis van Rijssen is gekozen voor een tweedeling qua welstandsniveau. Dit betekent dat de vooroorlogse bebouwing en de naoorlogse bebouwing aparte criteria kennen. Onderhavig plangebied is gelegen in een welstandsgebied dat is aangemerkt als ‘Bebouwing langs Radiale landwegen (circa 1800 - 1950) (Historische invalswegen)’, waarbij de locatie specifiek is gelegen aan de Haarstraat (nummer 8).



8. Haarstraat

In tegenstelling tot de andere radiale landwegen heeft de Haarstraat een profiel met een hoofdrijbaan, grasbermen en ventwegen. De bebouwing omvat naast woningen ook bedrijven en winkels. De bebouwing staat direct aan de (vent)weg. De bebouwing bestond van oorsprong veelal uit woningen met een deel, gebaseerd op het Twentse boerderijtype. Door de ligging van de straat tussen de kern en het spoor kwam rond 1900 ook veel middenstand tot ontwikkeling en kwamen er winkels en andere bedrijfspanden tot stand. De oorspronkelijke panden hebben een zadeldak of mansardekap al dan niet met een wolfseind.

Welstandsbeleid

Kenmerkend voor de bebouwing langs de invalswegen zijn de kleinschaligheid, de gelijkmatige korrelgrootte, de regelmatige onderlinge afstand en het volgen van de rooijlijn. Hoewel vrijwel elk pand uniek is, is het straatbeeld gelijkmatig en evenwichtig. De vormgeving van de oorspronkelijke bebouwing is overwegend architectonisch hoogwaardig en kan dienen als inspiratiebron voor nieuwe invullingen. Historiserend bouwen is niet verplicht, en vernieuwing is zeker mogelijk, indien gebruik wordt gemaakt van de bovengenoemde bebouwingskarakteristieken. Deze kenmerken zouden dan kunnen dienen als inspiratiebron voor eigentijdse invullingen. Afwijkende bebouwing langs het lint, zoals voor openbare en commerciële functies, is mogelijk, maar dient een hoge architectonische kwaliteit te bezitten.

Beleidsregels

1. De belangrijkste bebouwingskarakteristieken, zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving, dienen te worden behouden.
2. Bij nieuwbouw dient te worden gestreefd naar kleinschaligheid en een gevarieerd straatbeeld.
3. Op bijzondere plekken, zoals op kruispunten en voor openbare of bijzondere functies, is een grootschaliger of anderszins afwijkend bebouwingsbeeld mogelijk, maar deze dient een hoge architectonische kwaliteit te bezitten.

4.3.3.3 Toetsing van het project aan de ‘Welstandsnota Rijssen-Holten’

Het plan is al eens opiniërend voorgelegd alvorens het principeplan was ingediend. De eerste schetsten boden voldoende aanknopingspunten voor een politieke behandeling. Uiteindelijk zal het plan nog akkoord bevonden moeten worden door het regieteam Welstand alvorens de omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

4.3.4 Beleid Inbreidingslocaties 2013

4.3.4.1 Algemeen

In de notitie “Beleid inbreidingslocaties 2013” wordt de heroverweging van het beleid op inbreidingslocaties aan de orde gesteld. Het doel van de beleidsnotitie is om verzoeken om te mogen inbreiden transparant te kunnen beoordelen en hieraan voorwaarden te verbinden voor de realisatie van één of meerdere woningen binnen het stedelijk gebied. Doel van het beleid is eveneens om de leefbaarheid te ondersteunen en de ruimtelijke kwaliteit van het stedelijk gebied te behouden. Opgemerkt wordt dat er op dit moment wordt gewerkt aan een nieuwe Woonvisie 2015-2020. Dit beleidsdocument is tijdens de ter inzage legging van het ontwerpplan nog niet vastgesteld. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling past ook in de ontwerp-Woonvisie; oplossen van knelpunten via de knelpuntenpot.

4.3.4.2 Beleidsmatige uitgangspunten

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

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

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het ‘Beleid Inbreidingslocaties 2013’

Ten eerste kan geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling vanuit planologisch oogpunt leidt tot een verbetering van de ruimtelijke situatie. Het huidige pand staat al een aantal jaren leeg, met een minder gewenst straatbeeld op deze zichtlocatie tot gevolg. Nieuwe invulling met detailhandel op deze locatie is niet te verwachten. Voortzetting van een detailhandelfunctie – mede kijkend naar de omgeving – kan als niet wenselijk worden aangemerkt in verband met de hoge parkeerdruk die niet op eigen terrein kan worden opgevangen. De nieuwe inrichting van de Haarstraat is in beperkte mate voorbereid op een dergelijke parkeerdruk. Met andere woorden; de ruimte die benodigd is voor parkeren gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit die voorstaan wordt in de toevoeging van extra groen aan de Haarstraat. Daarnaast kan worden

geconstateerd dat er een stedenbouwkundige verbetering kan worden gerealiseerd. De locatie betreft een belangrijke zichtlocatie naar de entree van het centrum van Rijssen; op de snijvlakken van tweede en eerste ring. Het straatbeeld van de Haarstraat krijgt door deze ontwikkeling een kwaliteitsimpuls. Het pand wordt qua volume stedenbouwkundig zorgvuldig begeleid naar de aard en schaal van de woningen aan de Haarstraat en ook richting de woningen aan de zijde van de Ter Horststraat. Geconcludeerd kan worden dat het plan passend is binnen de beleidskaders van het ‘Beleid Inbreidingslocaties 2013’.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling goed past binnen de gemeentelijke kaders.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing 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.

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

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 omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen industriële of gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Derhalve is het aspect industrielawaai buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op (individuele) milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied. Hierna wordt ingegaan op weg- en spoorweglawaaï.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Spoor- en wegverkeerslawaaï

Algemeen

Buijvoets bouw- en geluidsadvies heeft in dit geval een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï uitgevoerd. De resultaten en de conclusie van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

Onderzoeksresultaten wegverkeer

Uit de berekeningen blijkt dat:

- de ambitie/voorkeursgrenswaarde t.g.v. wegverkeerslawaaï op de Reggesingel niet wordt overschreden.
- de geluidbelasting t.g.v. wegverkeerslawaaï op de Haarstraat bedraagt 52 tot 54 dB op de zuidgevel van 10 appartementen waarmee de ambitie/voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, de bovengrens van 63 dB uit de Wet geluidhinder wordt niet overschreden.
- de geluidbelasting t.g.v. wegverkeerslawaaï op de Verlengde Holterstraatweg op de gevels van de 20 appartementen bedraagt 56 tot 60 dB zoals weergegeven in tabel I waarmee de ambitie/voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 63 dB uit de Wet Geluidhinder wordt niet overschreden.

TABEL I: hoogste geluidbelasting L_{DEN} incl aftrek Verlengde Holterstraatweg				
rekenpunt	aantal bouwlagen/appart.	incl aftrek hoogte 1.5/4.5/7.5/10.5	cumulatief alle wegen excl aftrek	eis $G_{A,k}$
1	3 x	60/60/60	65/65/65	32/32/32
2	3 x	59/60/59	65/65/65	32/32/32
3	4 x	59/60/59/59	65/65/65/64	32/32/32/31
4	4 x	59/60/59/59	64/65/65/64	31/32/32/31
7	3 x	51/52/51	60/61/61	27/28/28
8	3 x	50/51/51	60/61/61	27/28/28
	20 appartementen	50 tot 60 dB	60 tot 65 dB	27 tot 32 dB

De maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn financieel niet doelmatig. De conclusie is dat binnen de regels van het geluidbeleid voor maximaal 20 woningen een hogere grenswaarde van maximaal 50 tot 60 dB m.b.t. verkeerslawaai op de Verlengde Holterstraatweg wordt aangevraagd. Deze procedure loopt gelijktijdig met het bestemmingsplan.

Onderzoekresultaten railverkeer

Berekend is de geluidbelasting L_{DEN} , dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode. De geluidbelasting, hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, is opgenomen in tabel II.

TABEL II: hoogste geluidbelasting L_{DEN} spoorlijn		
rekenpunt	aantal bouwlagen appartementen	spoorweglawaai L_{DEN} hoogte 1.5/4.5/7.5/10.5
1	3 x	57/58/59
2	3 x	57/57/58
3	4 x	56/57/58/59
4	4 x	56/56/57/58
9	1 x	56
	15 appartem.	56 t/m 59 dB

De voorkeursgrenswaarde wordt op de gevels van 15 appartementen overschreden, de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 68 dB uit de Wet Geluidhinder wordt niet overschreden. De maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn financieel niet doelmatig. De conclusie is dat binnen de regels van het geluidbeleid voor maximaal 15 woningen een hogere grenswaarde van maximaal 56 tot 59 dB voor spoorweglawaai wordt aangevraagd. Deze procedure loopt gelijktijdig met het bestemmingsplan.

5.1.2.2 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op Industrielawaai als gevolg van individuele bedrijven. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

Met inachtneming van de procedure hogere grenswaarde vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Rouwmaat Groep heeft ter plaatse een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten en de conclusie van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Tijdens de monsternamen bedroeg de grondwaterstand 130 cm-mv voor peilbuis 8.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Op zintuiglijke wijze zijn de volgende afwijkende waarnemingen gedaan:

- a) boring 5 (van 4-50 cm-mv) kooldeeltjes (licht), puin (licht);
- b) peilbuis 8 (van 0-7 cm-mv) baksteen

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- a) de grond licht verontreinigd is met Zink, PAK) en PCB;
- b) de grond licht tot matig verontreinigd is met Lood;
- c) het grondwater licht verontreinigd is met Barium.

Het is bekend dat in de bodem zware metalen in fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

Het is niet bekend waar de verontreiniging met PCB aan is te relateren. Gezien het slechts licht verhoogde gehalte is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Omdat er in eerste instantie een matig verhoogd gehalte lood is aangetroffen in mengmonster M2, is besloten dit mengmonster uit te laten splitsen. Een matig verhoogd gehalte kan een indicatie geven dat er mogelijk sprake is van een interventiewaarde overschrijding. Bij de uitsplitsing zijn enkel licht verhoogde gehalten aangetroffen. Er is derhalve geen sprake van interventiewaarde overschrijdingen en er is ook geen sprake van een geval van bodemverontreiniging.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de resultaten van het onderzoek is er, gezien de slechts licht verhoogde gehalten, geen reden om aanvullend onderzoek uit te voeren.

Bij eventuele grondafvoer van de locatie, ingeval er 50 m³ grond of meer wordt afgevoerd, dienen de bepalingen van het Besluit bodemkwaliteit te worden nageleefd.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit wordt gelet op de onderzoeksresultaten geschikt geacht voor het toekomstige gebruik. Geconcludeerd wordt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

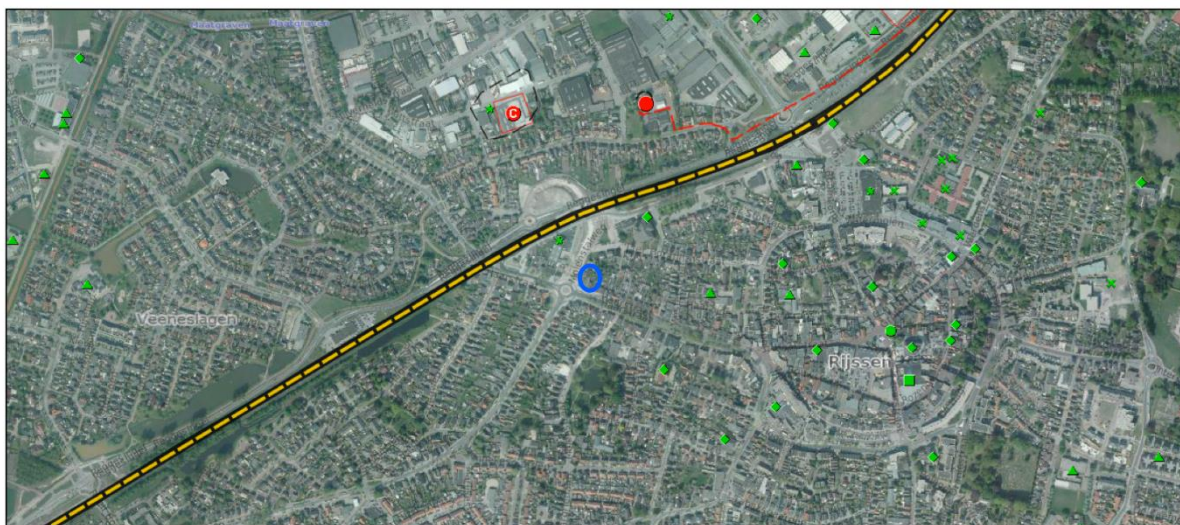
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Provincie Overijssel)

Vanuit het gemeentelijk beleid geldt voor deze ontwikkeling een toets aan de criteria van het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid. Voor wat betreft het aspect externe veiligheid zijn de volgende drie risicobronnen van belang:

1. Buisleiding: ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een gasleiding van de Gasunie.
2. Wegtransport: Over het wegvak Reggesingel/ Morsweg, N347/N350 is transport van gevaarlijke stoffen (route transport gevaarlijke stoffen)⁴.
3. Spoorweg: Over het spoor Almelo - Deventer worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Ad 1: Gasleiding Nederlandse Gasunie B.V.

Op een afstand van circa 330 meter ligt een aardgastransportleiding (4,25 inch). Gezien de afstand tot het plangebied geldt hiervoor geen verantwoording van het groepsrisico. Dit is in het advies dan ook buiten beschouwing gelaten. Daarnaast reiken de effecten (circa 100 meter) ook niet tot over het plangebied.

Ad 2: Wegtransport

Op circa 130 meter ligt de N350 en op circa 500 meter de N347. Over de N350 vindt geen doorgaand transport van gevaarlijke stoffen plaats en wordt daarom niet nader beschouwd. De N347 is aangewezen als zijnde route gevaarlijke stoffen. Gezien de afstand tot het plangebied geldt hiervoor geen verantwoording van het groepsrisico.

Ad 3: Spoorwegverbinding Deventer - Almelo

Op circa 110 meter van het plangebied ligt het spoortracé Deventer-Hengelo. Hierover worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Aangezien het binnen 200 meter van het spoortracé ligt is een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Adviesgroep Aviv heeft in voorliggend geval een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Plaatsgebonden risico

De breedte van de veiligheidszone (plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}) gemeten vanaf het midden van het spoortraject is 0 m. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het beoogde appartementengebouw.

Groepsrisico

Het groepsrisico in zowel de huidige als toekomstige situatie is kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde. De realisatie van het appartementengebouw leidt niet tot een toename van het groepsrisico.

Plasbrandaandachtsgebied

Volgens de Regeling Basisnet geldt voor het spoortraject Deventer - Almelo geen plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Bestrijdbaarheid, zelfredzaamheid en beheersbaarheid in relatie tot de risicobron

Bestrijdbaarheid

Een snelle opkomsttijd van de brandweer en een snelle ontsluiting van voldoende bluswater zijn bepalend voor een effectieve bestrijdingspoging en het beperken van de gevolgen voor de omgeving. Over het algemeen kan het plangebied via twee zijden aangereden worden door de aanwezigheid van de Reggesingel, Molenstalweg en Hagslagen.

⁴ Dit vervoer is echter niet weergegeven op de risicokaart.

Om een dreigende BLEVE te kunnen voorkomen is snel voldoende bluswater nodig, bij voorkeur binnen 15 minuten 2.000 liter per minuut (120m³/per uur). Nabij het spoortracé liggen enkele brandkranen met een capaciteit van circa 60m³ of 90m³ per uur. Daarnaast ligt er nabij het spoor open water dat in geval van een calamiteit gebruikt kan worden. Met name ter hoogte van de Molenstalweg is optimalisatie van de bluswatervoorziening mogelijk. Gezien de beperkte omvang van het initiatief is het de vraag of het proportioneel is om het optimaliseren van de bluswatervoorziening toe te eigenen aan de planontwikkeling. Desondanks adviseert de brandweer, zoals opgenomen in bijlage 4, om deze maatregel te overwegen.

Zelfredzaamheid

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 20 levensloopbestendige appartementen mogelijk, waardoor de appartementen voor diverse doelgroepen geschikt zijn. Het uitgangspunt in ons advies is dat de mensen zelfredzaam zijn of door een naaste in veiligheid gebracht kunnen worden. Rekening dient er mee te worden gehouden dat de zelfredzaamheid van ouderen kan verminderen wanneer ze hulpbehoevend worden.

Indien er zich een incident op het spoortracé voordoet en er is nog tijd om te vluchten is het van belang dat de aanwezigen in het plangebied van de risicobron af kunnen vluchten. Door de aanwezigheid van de bestaande wegenstructuur is deze mogelijkheid aanwezig. Daarnaast is het eveneens van belang dat de aanwezigen van het binnenterrein af kunnen vluchten. Het binnenterrein kan eveneens bescherming bieden tegen hittestraling. Voor een uitwerking van de geadviseerde maatregelen om de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te optimaliseren wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting waarin het advies van Brandweer Twente is opgenomen.

Beheersbaarheid

De beheersbaarheid wordt bepaald door de mogelijkheden van de hulpdiensten en andere betrokken instanties om hun taken goed uit te voeren. Het betreft hier onder anderen de bereikbaarheid van de locatie, opstel mogelijkheden, de beschikbaarheid en inzetbaarheid van materieel en de personele capaciteit.

Zoals verwoord onder het kopje bereikbaarheid kan het plangebied in het algemeen via twee zijden aangereden worden door de aanwezigheid van de Reggesingel, Molenstalweg en Hagslagen. Zoals uit het advies van de brandweer (bijlage 4) blijkt is het in theorie mogelijk om binnen de gestelde normtijd aanwezig te zijn. In en om het plangebied zijn er voldoende mogelijkheden voor hulpdiensten aanwezig om het materieel te kunnen opstellen. De overige zaken hebben betrekking op de organisatorische aspecten van de hulpdiensten en zijn in het kader van dit bestemmingsplan niet relevant.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project vanuit oogpunt externe veiligheid verantwoord is.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. In voorliggend geval kan, gezien de ligging aan een belangrijke invalsweg (Haarstraat), de nabijheid van de spoorlijn en menging van verschillende functies uitgegaan van een gemengd gebiedstype.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

Een woonfunctie wordt niet aangemerkt als milieubelastende functie voor de omgeving, derhalve brengt het initiatief geen belemmeringen met zich mee met betrekking tot het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit woningen, die geen milieubelastende werking met zich meebrengen.

Aangrenzend aan het plangebied (Haarstraat 152) bevindt zich een perceel waar op grond van het geldende bestemmingsplan naast de hoofdfunctie ‘wonen’ tevens detailhandel wordt toegestaan. Dergelijke functies worden over het algemeen gezien als passend binnen een gemengd gebied en kennen een zodanig beperkte milieubelasting dat geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare milieuhinder voor omliggende milieugevoelige objecten. De functie detailhandel wordt in de VNG-Brochure onderscheiden als ‘detailhandel voor zover n.e.g.’⁵ (milieucategorie 1), waarvoor in een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter geldt. Dit houdt in dat een detailhandelsfunctie direct aangrenzend aan het plangebied geen belemmeringen oplevert voor de woonfunctie binnen het plangebied. Overige milieubelastende functie zijn gelegen op dusdanig grote afstand, dat deze geen belemmeringen met zich meebrengen voor de beoogde woonfunctie binnen het plangebied.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel heeft ter plaatse van het plangebied een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

5.6.1 Gebiedsbescherming

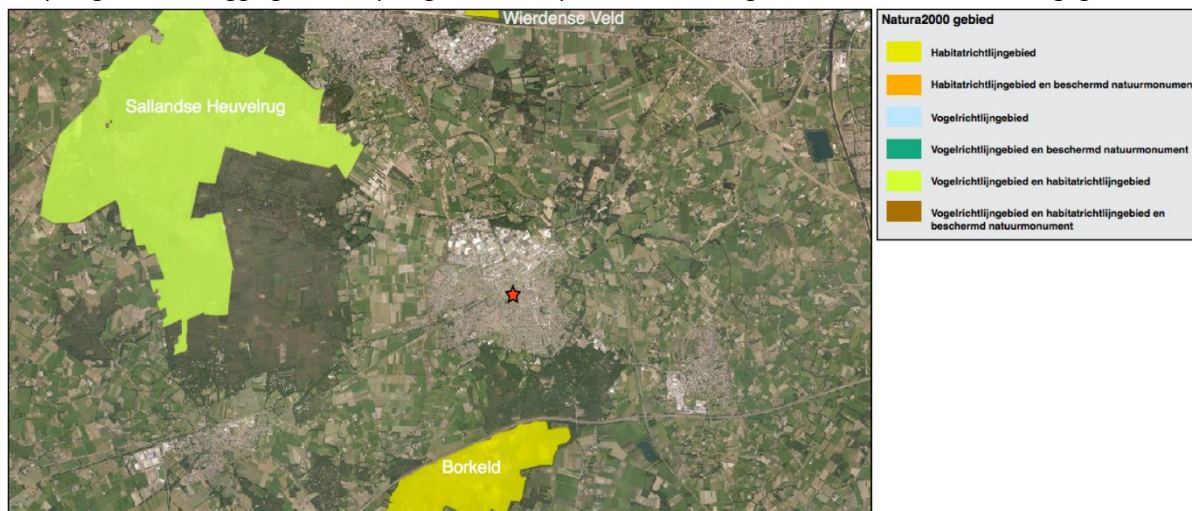
5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

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 EZ.

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen ten zuiden van het plangebied op circa 2 kilometer afstand. Dit betreft het Natura 2000-gebied “Borkeld”. Het

⁵ N.e.g. = niet elders genoemd.

Natura 2000-gebied “Sallandse Heuvelrug” is gelegen op 4,3 kilometer afstand ten noordwesten van het plangebied. Het Natura 2000-gebied “Wierdense Veld” bevindt zich op 6 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. De ligging van het plangebied ten opzichte van deze gebieden wordt hierna weergegeven.



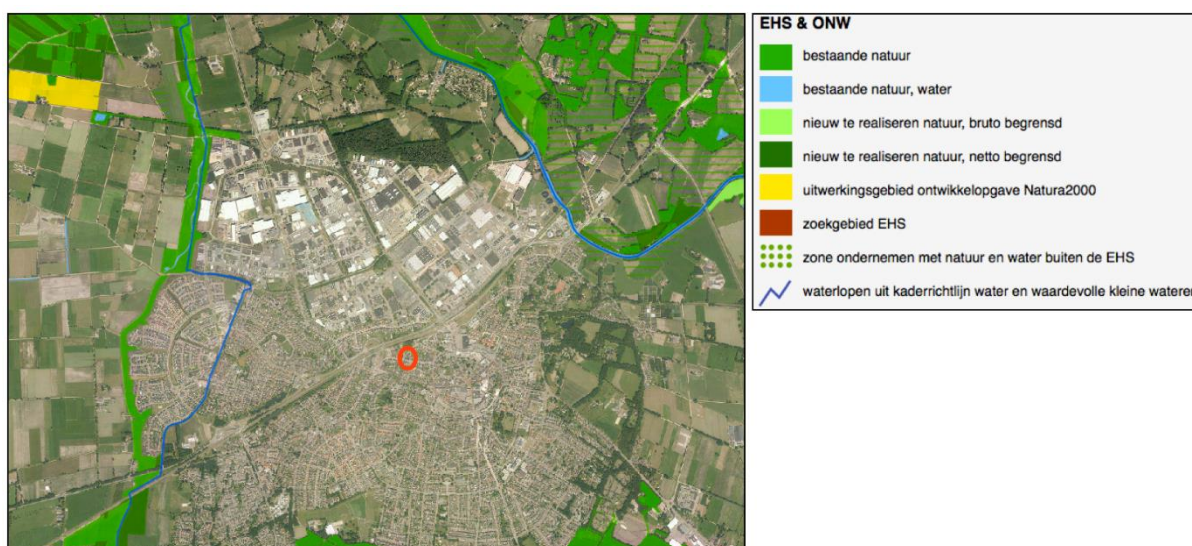
Figuur 5.2 Ligging van het plangebied t.o.v. Natura 2000- gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

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

5.6.1.2 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.

De locatie is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur is gelegen op ruim 1.200 meter ten zuiden van het plangebied. De ligging ten opzichte van de Ecologische Hoofdstructuur wordt hierna weergegeven.



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

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

5.6.2 Soortenbescherming

Het onderzoeksgebied bestaat bijna volledig uit erfverharding en bebouwing en voor een klein gedeelte uit siertuin. Het plangebied vormt een ongeschikt leefgebied voor de meeste beschermde flora- en faunasoorten. Op basis van bouwstijl, gebruikte materialen en staat van onderhoud, lijkt het plangebied in potentie geschikt als verblijfplaats voor sommige vleermuissoorten en als broedplaats voor sommige vogelsoorten. Vogels kunnen in dergelijke gebouwen soms nestelen onder pannen of in kieren/gaten in muren, maar tijdens het onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden dat er vogels in de gebouwen nestelen. Mogelijk nestelen er vogels in de siertuin. Daarbij gaat het om soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten (eieren/jonge vogels) beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingstijd van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari. Voor het verstoren van bezette nesten en/of het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd. De aanwezigheid van een solitaire dwergvleermuis in de oude boerderij kan op basis van het uitgevoerde onderzoek niet volledig uitgesloten worden. Een verblijfplaats van vleermuizen in het winkelpand wordt wel uitgesloten omdat geen potentiële invliegopening zijn waargenomen en de daklijst zonder kieren aan de buitenmuur is bevestigd. Verblijfplaatsen van solitaire (dwerg)vleermuizen zijn vaak niet als visueel herkenbaar vanaf de buitenzijde. Vanwege het ontbreken van een holle spouw, wordt de aanwezigheid van een kraam- en/of winterverblijfplaats in het gebouw uitgesloten. Geadviseerd wordt om het gebouw in de actieve periode van vleermuizen te slopen (mei-oktober).

5.6.3 Conclusie

Er worden geen significant negatieve effecten op de EHS en het Natura 2000-gebied verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten en wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Ecologische aspecten vormen geen beletsel voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.7 Archeologie & cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

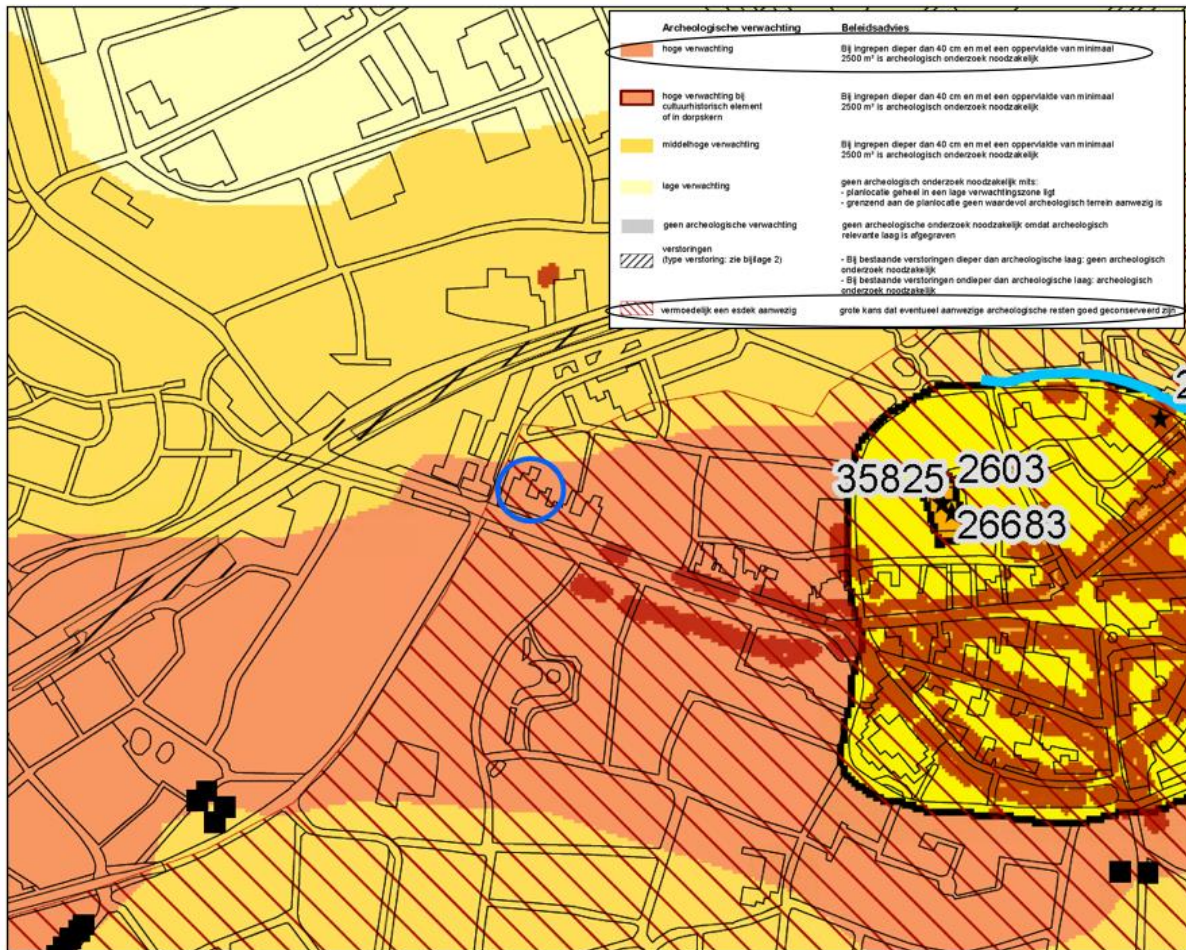
5.7.1.1 Algemeen

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 mogelijk archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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

5.7.1.2 Situatie plangebied

De gronden ter plaatse van de projectlocatie hebben een ‘hoge archeologische verwachting’ op grond van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Tevens is ter plaatse van de gronden ‘vermoedelijk een esdek aanwezig’. Dit betekent dat archeologisch resten goed zijn geconserveerd. Een uitsnede van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart wordt hierna weergegeven.



Figuur 5.4 Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Rijssen-Holten (Bron: gemeente Rijssen-Holten)

Voor gronden met een hoge archeologische verwachting geldt dat bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Onderhavige ontwikkeling overschrijdt deze oppervlakte niet. Daar komt bij dat de bodem ter plaatse van de bebouwing waarschijnlijk al volledige verstoord is door de fundering van de bebouwing. Een archeologisch onderzoek kan dan ook achterwege blijven. Opgemerkt wordt dat de oppervlaktes en dieptes zoals hiervoor zijn genoemd zijn doorvertaald in de archeologische dubbelbestemming.

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 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Tevens is in het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied geen

sprake van andere bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. 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.

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtromen

Waterschap Vechtstromen heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele beheersgebied van Rijn en IJssel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

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

Voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling worden de effecten van de ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en dienen vervolgens, indien relevant, nader te worden toegelicht.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? . Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Ja/Nee Ja/Nee
Riolering en Afvalwaterketen	. Is er toename van het afvalwater (DWA)? . Ligt in het plangebied een persleiding van het waterschap? . Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja/Nee Ja/Nee Ja/Nee
Wateroverlast (oppervlakte-water)	. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? . Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? . In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja/Nee Ja/Nee Ja/Nee
Grondwater-overlast	. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? . Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van belangrijke watergangen? . Is in het plangebied sprake van kwel? . Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Ja/Nee Ja/Nee Ja/Nee Ja/Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? . Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? . Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Ja/Nee Ja/Nee Ja/Nee
Grondwaterkwaliteit	. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja/Nee
Volksgezondheid	. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? . Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Ja/Nee Ja/Nee
Verdroging	. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja/Nee
Natte natuur	. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? . Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja/Nee Ja/Nee
Inrichting en beheer	. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? . Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja/Nee Ja/Nee
AANDACHTSTHEMA'S		

Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Ja/Nee
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Ja/Nee

Toelichting per relevant waterhuishoudkundig thema

Riolering en Afvalwaterketen

Het plan leidt tot een toename van afvalwater. Het aanwezige rioolstelsel heeft voldoende capaciteit om deze toename afdoende te kunnen verwerken.

Wateroverlast en gemeentelijk beleid inbreidingslocaties

Het gehele plangebied zal in de toekomstige situatie verhard worden. In geval van inbreidingslocaties luidt het gemeentelijk standpunt dat water in het gebied moet blijven. Dit houdt in dat het hemelwater op locatie geïnfiltreerd moet worden. Het uitgangspunt bij het ontwerp is dat per m² afvoerend verhard oppervlak 30 mm statische berging gerealiseerd wordt. Wanneer er op 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 (€26,- per m² afvoerend verhard oppervlak) worden verhaald op de betreffende ontwikkelaar.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, oppervlakte, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming;

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 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 9)*
In de overige regels vindt de afstemming met de welstand plaats.

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.

Wonen – Appartementen (Artikel 3)

Functie

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

Bouwmogelijkheden

De bouwregels bepalen dat gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. Om het aantal woningen te maximaliseren is een aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ opgenomen. Aangezien sprake is van verschillende bouwhoogtes zijn op de verbeelding aanduidingen voor wat betreft de bouwhoogtes opgenomen. Tevens is in de bouwregels een separate regeling opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen, gelet op de beoogde kelder die deels onder de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd.

Waarde – Archeologie hoge verwachting (Artikel 4)

Functie

Gronden met de bestemming “Waarde – archeologie hoge verwachting” zijn bedoeld voor de aanwezige bestemming, alsmede de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Bouwmogelijkheden

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

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG

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

9.1 Rijk

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

9.2 Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan provincie Overijssel. In de gestelde termijn is er geen reactie binnengekomen.

9.3 Waterschap Vechtstromen

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan waterschap Vechtstromen. In de gestelde termijn is er geen reactie binnengekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaaï

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 4: Advies Brandweer Twente

Bijlage 5: Quicksan natuurwaardenonderzoek