

Bestemmingsplan Wonen Rijssen, Haarstraat 117

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Januari 2025

Status: Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Bestemmingsplan

Wonen Rijssen, Haarstraat 117

Plannaam: "Wonen Rijssen, Haarstraat 117"
IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPRW2019003-0402
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED	7
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	9
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	9
3.2	VERKEER EN PARKEREN	10
4.1	RIJKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
5.1	GELUID	24
5.2	BODEMKWALITEIT	25
5.3	LUCHTKWALITEIT	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
5.5	MILIEUZONERING	29
5.6	ECOLOGIE	32
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	38
6.1	VIGEREND BELEID	38
6.2	WATERPARAGRAAF	39
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	40
7.1	INLEIDING	40
7.2	OPZET VAN DE REGELS	40
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	41
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
HOOFDSTUK 9	VOORLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	44
9.1	VOOROVERLEG	44
9.2	INSPRAAK	44
9.3	ZIENSWIJZEN	44
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		45
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	46
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	47
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI	48
BIJLAGE 4	AERIUS-BEREKENING	50
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	51
BIJLAGE 6	VLEERMUIZENONDERZOEK	52
BIJLAGE 7	ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK	53
BIJLAGE 8	WATERTOETSRESULTAAT	55

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Haarstraat 117 in Rijssen bevindt zich een bedrijfsperceel met een bedrijfspand. Initiatiefnemer is voornemens het bedrijfsperceel te wijzigen in een woonperceel en ter plaatse vijf appartementen te realiseren.

Het voornemen is om de bestaande fundering van het bedrijfspand te behouden. Daarnaast is de wens aanwezig om ter plaatse twee bouwvolumes te realiseren waarin plaats is voor vijf appartementen. Beide bouwvolumes bestaan uit drie bouwlagen met kap. In het meest noordelijke bouwvolume worden drie appartementen gerealiseerd. In het zuidelijke bouwvolume worden op de begane grond bergingen en parkeerplaatsen gerealiseerd en op de eerste en tweede verdieping appartementen.

Het voornemen is op basis van het geldende bestemmingsplan “Wonen, Rijssen” niet mogelijk, omdat de locatie beschikt over een bedrijfsbestemming. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om vijf appartementen te realiseren.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequaat juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Haarstraat 117 in de kern Rijssen, gemeente Rijssen-Holten. De percelen waaruit het gebied bestaat zijn kadastraal bekend als gemeente Rijssen, sectie F, nummer 935.

In afbeelding 1.1 is het plangebied ten opzichte van de kern Rijssen en de directe omgeving aangegeven, door middel van de rode ster en de rode belijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Wonen Rijssen, Haarstraat 117” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1742.BPRW2019003-0402) en een renvooi;
- regels.

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

'Waarde - Archeologie hoge verwachting'

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Voor deze gronden geldt een archeologische onderzoekplicht voor projecten groter dan 100 m² en waarbij de bodem dieper dan 0,5 meter wordt verstoord.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, aangezien ter plaatse van de bedrijfsbestemming de juiste gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de gewenste appartementen ontbreken.

Ten behoeve van het voornemen wordt de bedrijfsbestemming voorzien van een passende woonbestemming. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequaat juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling en toont aan dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat de gewenste situatie.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED

Het plangebied betreft een bedrijfsperceel dat zich bevindt aan de Haarstraat 117, in het westen van de kern Rijssen (gemeente Rijssen-Holten). Het gebied bevindt zich nabij het winkelhart van de kern Rijssen.

De Haarstraat waaraan het perceel zich bevindt is één van de historische radialen van de kern Rijssen. Het is een brede straat met aan weerszijden een groenstrook en een parallelstraat met parkeerstroken. Aan weerszijden van de Haarstraat komt bebouwing voor, met merendeels een kleinschalig karakter. Er is sprake van een afwisselend bebouwingsbeeld.

In de directe omgeving van het plangebied komen diverse functies voor, zoals maatschappelijke functies en detailhandel. De hoofdfunctie in de directe omgeving betreft de woonfunctie.

Afbeelding 2.1 geeft een luchtfoto van de huidige situatie van het plangebied (rode belijning) weer.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied (bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Haarstraat, aan de oostzijde door de Weyerdstraat, aan de zuidzijde door een basisschool en aan de westzijde door een woonfunctie met een bedrijf aan huis (winkel).

Op het bedrijfsperceel aan de Haarstraat 117 bevindt zich momenteel een bedrijfspand (circa 204 m²) bedoeld voor opslag. Daarnaast is het perceel verhard met op een deel overkappingen, ter plaatse van deze overkappingen wordt eveneens materiaal opgeslagen.

Afbeelding 2.2 geeft met straatbeelden de huidige situatie van het bedrijfsperceel weer.



Afbeelding 2.2
Streetview)

Huidige situatie bedrijfsperceel met het pand (boven) en de opslag met daarachter het pand (onder) (Bron: Google

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

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

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

Het voornemen is om de fundering van het bestaande bedrijfspand ter plaatse van het bedrijfsperceel aan de Haarstraat 117 te behouden en ter plaatse twee appartementengebouwen, met in totaal vijf appartementen, te realiseren.

3.1.2 Indeling plangebied

Op het perceel worden twee bouwvolumes gerealiseerd. Het noordelijk appartementengebouw wordt in rooilijn met de bebouwing aan de Haarstraat 119 en 121 gerealiseerd. Het zuidelijk appartementengebouw wordt circa 4 meter achter het noordelijke bouwvolume gerealiseerd. De overige gronden zullen worden verhard met erfverharding. Het perceel wordt ontsloten op de Weijerdstraat.

3.1.3 De beoogde bebouwing

Bij de realisatie van de gewenste vijf appartementen blijft de fundering van het bestaande bedrijfspand behouden. In totaal worden er twee bouwvolumes gerealiseerd. In het noordelijke bouwvolume worden in totaal drie appartementen gerealiseerd. In het zuidelijke bouwvolume worden in totaal twee appartementen gerealiseerd. De begane grond van het zuidelijke bouwvolume zal bestaan uit vijf bergingen en parkeerplaatsen en een entree. Beide gebouwen worden voorzien van een trappenhuis waarin ook een lift wordt gerealiseerd, waarmee de appartementen ook geschikt zijn als levensloopbestendige woningen.

Afbeelding 3.1 geeft een impressie van de gewenste situatie van het plangebied weer.



Afbeelding 3.1 Gewenste situatie Haarstraat 117 (Bron: VAB Architecten & Adviseurs)

De te realiseren appartementengebouwen worden voorzien van buitenruimtes (balkons) aan de zuidzijde van beide bouwvolumes. Het geheel oogt onder andere hierdoor minder massaal. Het voornemen past goed binnen het beeld in de stedenbouwkundige structuur in de omgeving en heeft tevens een impuls in de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg. Dit komt onder andere door het opknappen en beter inpassen van het bestaande gebouw in de omgeving.

De te realiseren appartementengebouwen worden tot slot optimaal geïsoleerd en gasloos gerealiseerd. De verwarming geschiedt door middel van aardwarmte (een warmtepomp) of een ander duurzaam systeem. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van een warmteterugwinningventilatiesysteem en zonnepanelen voor de energieopwekking.

3.2 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

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

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

- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk;
- Huidige functie (2 verdiepingen): Werken, bedrijf, arbeidsextensief/bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf) (circa 204 m² bvo per verdieping);
- Gewenste functie: koop, etage, duur (5 appartementen);

3.3.2 Verkeer

In voorliggend geval zal de transformatie van een bedrijfsperceel naar een woonperceel een toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee brengen.

Verkeersgeneratie bestaand

Uitgaande van de uitgangspunten in de vorige subparagraaf wordt geconcludeerd dat voor het bestaande pand sprake is van gemiddeld 4,3 verkeersbewegingen per 100 m² bvo, in voorliggend geval is dan ook sprake van (408 bvo / 100 bvo x 4,3 verkeersbewegingen = 17,5 verkeersbewegingen) afgerond 18 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Verkeersgeneratie gewenst

Uitgaande van de uitgangspunten in de vorige subparagraaf wordt geconcludeerd dat voor het gewenste pand sprake is van gemiddeld 7,1 verkeersbewegingen per appartement in het middensegment, in voorliggend geval is voor de vijf appartementen in dit type dan ook sprake van (5 appartementen x 7,1 verkeersbewegingen =) 35,5 (afgerond 36) verkeersbewegingen.

Verkeersgeneratie conclusie

Per saldo heeft het mogelijk maken van de woonfunctie op het perceel (36 verkeersbewegingen – 18 verkeersbewegingen =) 18 extra verkeersbewegingen per weekdag etmaal tot gevolg. Het plangebied wordt ontsloten op de Weijerdstraat. Verwacht wordt dat deze straat en de omliggende straten deze beperkte toename zonder problemen kunnen opvangen.

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

3.3.3 Parkeren

In voorliggend geval zal de transformatie van een bedrijfsperceel naar een woonperceel eveneens een toename van de parkeerbehoefte met zich mee brengen.

Parkeerbehoefte bestaand

Uitgaande van de uitgangspunten in subparagraaf 3.3.1 wordt geconcludeerd dat voor het bestaande pand sprake is van een parkeerbehoefte van gemiddeld 1,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, in voorliggend geval is dan ook sprake van een behoefte van (408 bvo / 100 bvo x 1,1 parkeerplaatsen =) 4,5 parkeerplaatsen). Deze zijn ter plaatse niet aanwezig, er is dan ook sprake van een bestaand tekort.

Parkeerbehoefte gewenst

Uitgaande van de uitgangspunten in subparagraaf 3.3.1 wordt geconcludeerd dat voor het gewenste pand sprake is van een parkeerbehoefte van gemiddeld 2,0 parkeerplaatsen per appartement in het middensegment. In voorliggend geval is voor de vijf appartementen in dit type dan ook sprake van een behoefte aan (5 appartementen x 2,0 parkeerplaatsen =) 10 parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte conclusie

Er is sprake van een bestaand tekort van 4,5 parkeerplaatsen. Bij vervangende nieuwbouw of een functiewijziging geldt dat alleen rekening gehouden hoeft te worden met eventuele toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het ruimtelijk initiatief. Het bestaande tekort hoeft niet gecompenseerd te worden. Dit betekent in dit geval dat er een toename is van (10 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie - 4,5 parkeerplaatsen = 5,5) afgerond 6 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd.

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke, voor dit plangebied geldende, uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

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

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.1.5 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De Barro bevat onder andere regels voor grote rivieren, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, IJsselmeergebied en erfgoederen.

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

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkeling, zoals de ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen als opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie.

Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet op het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van vijf appartementen. Gelet op het vorenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of – generieke beleidskeuzes

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

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

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

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

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

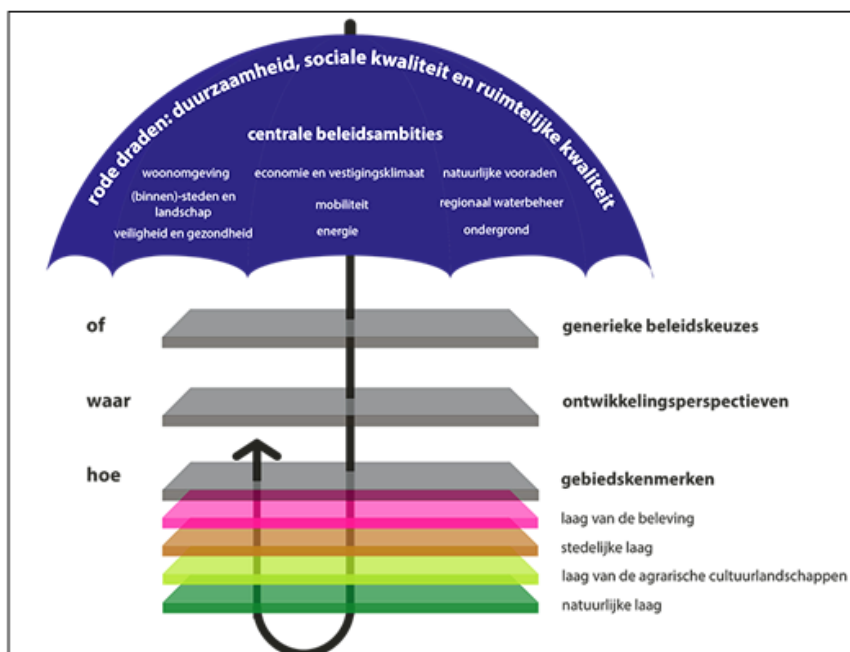
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

In het voorliggende geval zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

- 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 als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

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

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

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

6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend voornemen gaat uit van de realisatie van twee appartementengebouwen waar in totaal vijf appartementen worden gerealiseerd.

Het voornemen valt hiermee onder de categorie ‘overige inbreiding’ en past op basis van het gemeentelijk woonbeleid binnen de behoefte aan woningen in de kern Rijssen (zie paragraaf 4.3.2 van deze toelichting). Het gemeentelijk woonbeleid is daarnaast in overeenstemming met de Regionale Woon Programmering Twente (april 2017), waardoor het voornemen tevens binnen deze programmering past.

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

4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is weergegeven met de rode omlijn.



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

‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’

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

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

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

In gebieden die vallen onder het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt binnen bestaand stedelijk gebied een bestaand bedrijfspand getransformeerd naar woongebouw, ten behoeve van de lokale woonbehoefte. Daarnaast wordt het gebied als gevolg van de ontwikkeling aantrekkelijker, vanwege het realiseren van een nieuw appartementencomplex wat aansluit op de bestaande stedenbouwkundige structuren van de omgeving.

Gesteld wordt dat het voornemen goed aansluit op de ambities binnen het perspectief en op de stedenbouwkundige en functionele structuur van de omgeving.

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

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

1. De “Stedelijke laag”

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



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

“Historische centra binnensteden”

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen.

Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. Veel historische centra, binnensteden en landstadjes herbergen bijzondere condities zoals een waterfront of stationsgebied en staan symbool voor de identiteit en eigenheid van de steden en stadjes. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg et cetera een belangrijk deel vormt.

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

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

In geval van voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige (omliggende) bebouwing en bestaande structuren. Als gevolg van het voornemen blijft bijvoorbeeld de compacte bebouwingsstructuur behouden, evenals het historisch patroon van straten en de bebouwing.

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

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1.1 Algemeen

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

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

4.3.1.2 Ambitie

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

4.3.1.3 Projectprogramma

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

‘Wonen’

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

Een aantal belangrijke uitgangspunten voor wonen zijn:

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

‘Historisch centrum Rijssen’

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

Huidige ontwikkelpunten:

- herstel en behoud van de historische structuur en bebouwing;
- meer aandacht voor de toeleidende wegen (linten) voor wat betreft functies en inrichting;
- ruimtelijke kwaliteit in het centrum verbeteren door de functie van de pleinen te verbeteren;
- inspelen op het internetwinkelen en de consequenties hiervan mogelijk ruimtelijk vertalen.

4.3.1.4 Inbreidingslocaties

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

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

Voorliggend voornemen is in overeenstemming met de uitgangspunten voor wonen (zie ook paragraaf 4.3.2 van deze toelichting): ter plaatse wordt op een inbreidingslocatie voorzien in de lokale behoefte en wordt gehouden aan de geldende duurzaamheidseisen. Daarnaast doet het voornemen geen afbreuk aan de ontwikkelpunten die gelden voor het aangrenzende projectprogramma. Het voornemen heeft een positief effect vanwege het behoud van een deel van het bestaande pand en het opknappen hiervan.

Voorgenomen ontwikkeling voldoet op basis van bovenstaande aan de reeds beschreven structuurvisie.

4.3.2 Woonvisie 2017 t/m 2021 Rijssen - Holten

4.3.2.1 Algemeen

De Woonvisie, die op 20 april 2017 is vastgesteld, heeft tot doel om in de toekomst voldoende ruimte te blijven bieden voor huisvesting binnen de kern Rijssen. De opgave is om op kwantitatief en kwalitatief vlak in voldoende woningen te voorzien om huisvestingsmogelijkheden te blijven bieden aan de groeiende bevolking. Op de korte termijn ligt de nadruk net als in de structuurvisie op het ontwikkelen van nieuwe inbreidingslocaties voor grondgebonden woningen.

4.3.2.2 Kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten

Het uitgangspunt van het kwantitatieve woningbouwprogramma voor Rijssen-Holten is: bouwen voor de lokale behoefte en volgens de afspraken die in 2017 met de provincie zijn gemaakt. In de periode 2017 t/m 2021 kunnen in de kern Rijssen 400 woningen worden gebouwd, waarvan 213 woningen in het centrumgebied en 119 woningen op overige inbreidingslocaties. In kwalitatieve zin bestaat het grootste deel (ruim de helft) van het woningbouwprogramma uit grondgebonden koopwoningen.

4.3.2.2 Knelpuntenpot

In Rijssen is voor het oplossen van knelpunten een aantal woningen opgenomen. Een knelpunt is een locatie waar een milieu knelpunt of milieuhinderlijk bedrijf aanwezig is, langdurige leegstand dreigt (>3 jaar), een functie aanwezig is die planologisch niet meer op de locatie past of waar omzetting naar woningbouw in de vorm van appartementen stedenbouwkundig en planologisch een goede oplossing is. Daarnaast moet de locatie door de woningbouw een betere ruimtelijke uitstraling krijgen.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2017 t/m 2021 Rijssen - Holten

Voorliggend voornemen gaat uit van het realiseren van twee appartementengebouwen aan de Haarstraat 117, ten behoeve van het realiseren van 5 appartementen. Voor functies die niet meer gewenst zijn is in de woningprogrammering een knelpuntenpot beschikbaar. Deze ongewenste functies kunnen hierdoor worden omgezet naar appartementen. In voorliggend geval is sprake van: *een locatie waar een functie aanwezig is, maar waar omzetting naar woningbouw in de vorm van appartementen stedenbouwkundig en planologisch een goede oplossing is*. Daarnaast krijgt de locatie door woningbouw een betere ruimtelijke uitstraling. Omzetting van de locatie ten behoeve van woningbouw in de vorm van appartementen is dan ook stedenbouwkundig en planologisch een goede oplossing.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid dat is verwoord in de ‘Woonvisie 2017 t/m 2021 Rijssen-Holten’.

4.3.3 Nota inbreidingslocatie 2014

4.3.3.1 Algemeen

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

4.3.3.2 Beleidsmatige uitgangspunten

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

1. Wanneer de locatie valt binnen de bestemming wonen c.q. valt binnen een bestemming waar wonen is toegestaan binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Wonen Holten, Wonen Rijssen, Kern Rijssen en Kern Holten met uitzondering van de gebieden Holterberg en Look of;
2. Sanering van een milieuhinderlijk bedrijf binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Wonen Holten, Wonen Rijssen, Kern Rijssen en Kern Holten met uitzondering van de gebieden Holterberg en Look of;
3. Oplossen van een milieuknelpunt (b.v. een bodemverontreiniging of een geluidsprobleem) binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Wonen Holten, Wonen Rijssen, Kern Rijssen en Kern Holten met uitzondering van de gebieden Holterberg en Look of;
4. Als voor een gebouw (geen woning) geen passende andere bestemming gevonden kan worden en woningbouw hierbij kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (leegstand leidt tot verpaupering) binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Wonen Holten, Wonen Rijssen, Kern Rijssen en Kern Holten met uitzondering van de gebieden Holterberg en Look of;

5. Een bestemming van een perceel die niet meer past in de woonomgeving, binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Wonen Holten, Wonen Rijssen, Kern Rijssen en Kern Holten met uitzondering van de gebieden Holterberg en Look of;
6. Verbeteren van de stedenbouwkundige structuur van een woonomgeving of;
7. Wanneer hiermee een stedenbouwkundig of maatschappelijk knelpunt kan worden opgelost.

4.3.3.3 *Stedenbouwkundige voorwaarden*

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

1. Bebouwing moet als logisch worden beschouwd;
2. Moet iets toevoegen aan de ruimtelijke situatie;
3. Moet een aantoonbare verbetering van de bestaande situatie zijn;
4. Moet een logische aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur zijn;
5. Moet in samenhang met de omgeving zijn;
6. Mogen woonmilieus niet onevenredig aan tasten.

4.3.3.2 *Toetsing van het initiatief aan de Nota Inbreidingslocaties 2014*

In voorliggend geval kan voor het bestaande bedrijfspand geen passende andere bestemming gevonden worden. Op basis van de gemeentelijke nota wordt in voorliggend geval inbreiding toegestaan, wanneer woningbouw kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (zie punt 4 van de reeds opgesomde beleidsmatige uitgangspunten). Voorliggend voornemen voldoet daarnaast aan de stedenbouwkundige voorwaarden die de nota stelt, zo wordt binnen het ontwerp van de bebouwing verwezen naar de in de buurt aanwezige kapvormen en naar de houten topgevels van de oude stadsboerderijtjes die zich in het verleden aan de Haarstraat bevonden. Ook is er qua materiaalkeuze aansluiting gezocht bij de panden in de buurt. Er wordt als gevolg van het voornemen bijgedragen aan het ondersteunen van de leefbaarheid en het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het stedelijk gebied.

Geconstateerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke notitie ‘Beleid inbreidingslocaties 2014’.

4.3.4 **Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiding van een bestaand gebouw en de realisatie van vijf appartementen. Appartementen worden aangemerkt als geluidsgevoelig object.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

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

Resultaten van akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Situatie plangebied

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de Haarstraat bedraagt exclusief reductie hoogstens 56 dB. Hiermee wordt niet voldaan aan de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid. Wel wordt voldaan aan de bovengrenswaarde van 58 dB.

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

Tenslotte is er tevens getoetst aan de binnenwaarde van 33 dB zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012. Hierin wordt een binnenwaarde van 33 dB aangeduid als aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De binnenwaarde voor appartementen gelokaliseerd aan de noordzijde van appartementen gebouw 01 bedraagt 36 dB. Extra gevelmaatregelen zoals HR++ glas in combinatie met suskasten zijn relatief eenvoudige maatregelen om dit binnenniveau te garanderen. Ten tijde van de vergunningverlening dient te worden aangetoond dat de genomen maatregelen voldoende zijn om het binnenniveau van 33 dB te waarborgen.

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

5.1.2.2 Industrielawaai en railverkeerslawaaï

Van overlast als gevolg van railverkeerslawaaï is geen sprake. De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op een ruime afstand van circa 255 meter en daarnaast heeft de bestaande bebouwing in het tussengelegen gebied een geluidswerende werking.

Van overlast als gevolg van industrielawaai is eveneens geen sprake, aangezien zich in de directe omgeving geen gezoneerd industrieterrein bevindt. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.6 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

In maart 2019 heeft is door Kruse Groep ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport dat is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied zijn 6 boringen verricht, waarvan 1 boring is afgewerkt tot peilbuis (peilbuis 1). Gebleken is dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig fijn zand. Er zijn geen bodemvreemde materialen die

zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging waargenomen. Tevens zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld en in de bodem. Het freatische grondwater is aangetroffen op gemiddeld 1.40 meter min het maaiveld.

Op basis van de resultaten van de analyses is het volgende geconcludeerd:

- de bovengrond (BG) is zeer licht verontreinigd met PCB;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater is (zeer) licht verontreinigd met barium, koper en molybdeen.

Vanwege de (zeer) lichte verontreinigingen is er in milieukundig oogpunt geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling, aangezien deze geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is wat betreft het aspect bodem geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht.

De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

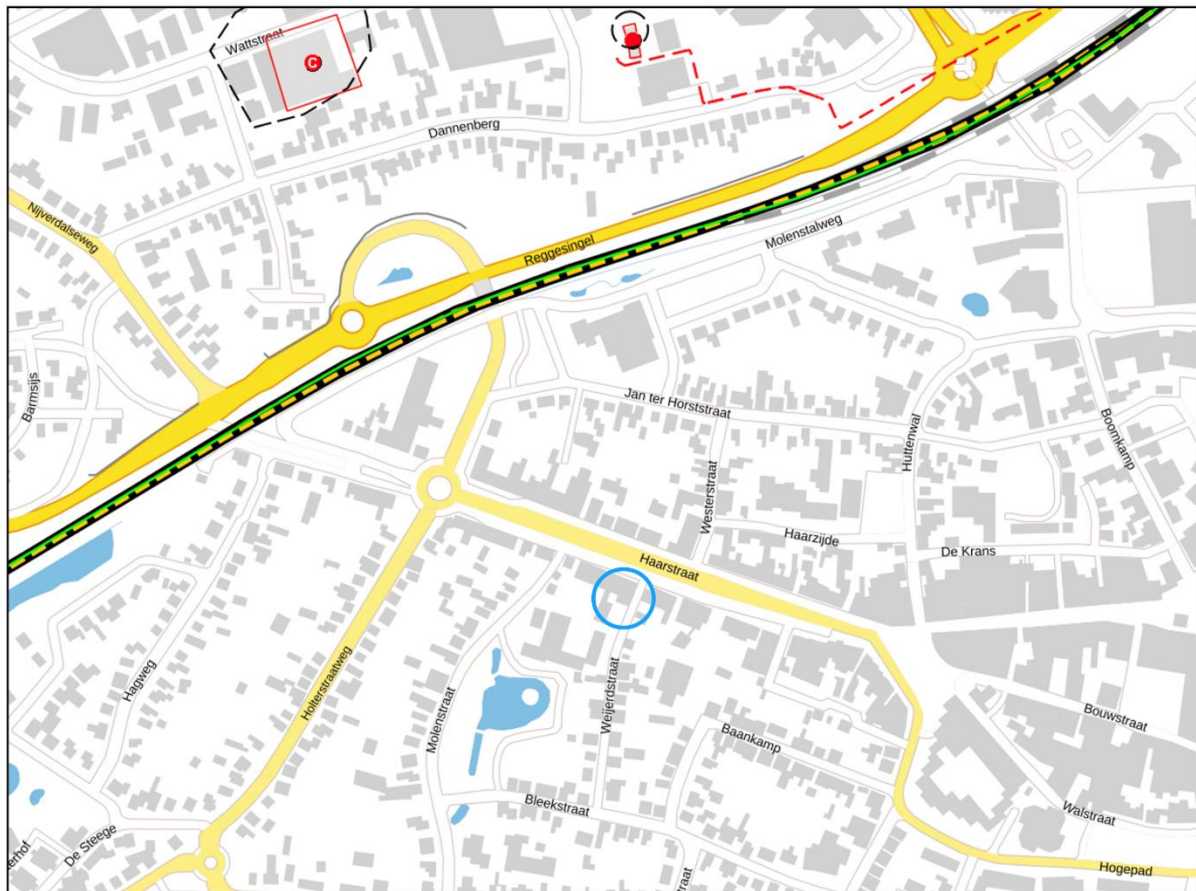
Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

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

weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe omlijning) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

In de omgeving van het plangebied zijn drie risicobronnen aanwezig. De gemeente Rijssen-Holten beschikt over gemeentelijk beleid ten aanzien van externe veiligheidsbeleid.

Ten aanzien van het plangebied zijn de volgende risicobronnen van belang:

1. Gasleiding met gasontvangstation: op circa 410 meter afstand ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een gasleiding met een gasontvangstation van de Gasunie.
2. Opslag MDI en Polyol: op 460 meter afstand ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een opslaglocatie voor MDI en Polyol.
3. Spoorweg: op circa 255 meter afstand ten noorden van het plangebied bevindt zich de Intercitylijn Amersfoort-Deventer-Almelo, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Ad 1: Gasleiding met gasontvangstation Nederlandse Gasunie B.V.

Op een afstand van circa 410 meter ligt een aardgastransportleiding (6,61 inch met 40 bar). Gezien de ruime 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 70 meter) ook niet tot het plangebied. Het gasontvangstation bevindt zich daarnaast op ruim 430 meter afstand, hiervoor geldt een risicoafstand van 15 meter. Ook hiervan reiken de effecten niet tot het plangebied.

Ad 2: Opslag MDI en Polyol

Op circa 460 meter afstand bevindt zich een opslaglocatie voor MDI en Polyol. Hiervoor geldt een risicoafstand van 243 meter, waaraan ruimschoots wordt voldaan. Gezien de ruime afstand reiken de effecten niet tot het plangebied.

Ad 3: Intercitylijn Amersfoort-Deventer-Almelo

Op circa 225 meter van het plangebied ligt het spoortracé van de intercity Amersfoort – Deventer - Almelo. Hierover worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Aangezien het plangebied zich op ruime afstand van tot het spoortracé bevindt reiken ook de effecten hiervan niet tot het plangebied.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

De richtafstanden behorende bij de te onderscheiden omgevingstypen worden in de navolgende tabel inzichtelijk gemaakt. In voorliggend geval wordt, gezien de ligging aan een belangrijke invalsweg en de verschillende functies in de buurt, uitgegaan van een gemengd gebiedstype.

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

5.5.3 Situatie plangebied

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 naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

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

5.5.3.3 Interne werking

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

In de directe omgeving zijn voornamelijk woonbestemmingen, maatschappelijke bestemmingen en gemengde bestemmingen aanwezig. De functie ‘wonen’ is zoals reeds vermeld niet milieubelastend. Daarnaast is ter plaatse van een nabijgelegen woonfunctie tevens (bestaand) detailhandel toegestaan, hiervoor geldt op basis van de VNG milieucategorie 1, met een richtafstand van 0 meter. Ter plaatse van het plangebied is daarom ten aanzien van de woonbestemmingen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Gemengde bestemmingen

De gemengde bestemmingen bevinden zich ten westen van het plangebied op circa 98 meter (Haarstraat 100-102, kantoren/bedrijven tot categorie 2/wonen) en op circa 105 meter afstand (Haarstraat 83, (sociaal-)medische instellingen, sociaal-culturele instellingen en bedrijven tot categorie 2).

Voor de bestemming aan de Haarstraat 100-102 geldt milieucategorie 2 als uiterste categorie, hierbij hoort op basis van de VNG een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Voor de bestemming aan de Haarstraat 83 geldt milieucategorie 2 eveneens als uiterste categorie, ook in dit geval wordt aan de hiertoe behorende richtafstand van 10 meter ruimschoots voldaan.

Maatschappelijke bestemmingen

De maatschappelijke bestemmingen bevinden zich aansluitend op het zuiden van het plangebied (Molenstraat 3, basisschool) en op circa 39 meter afstand ten zuidoosten van het plangebied (Haarstraat 95, Westerkerk).

De maatschappelijke bestemming van de Westerkerk (Haarstraat 95) bevindt zich op circa 40 meter afstand van het plangebied. Voor een kerkgebouw geldt op basis van de VNG eveneens milieucategorie 2, met een richtafstand van 10 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Voor een basisschool (Molenstraat 3) geldt op basis van de VNG milieucategorie 2, met een richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt niet voldaan, aangezien het plangebied direct grenst aan de maatschappelijke bestemming.

Alcedo heeft in voorliggend geval een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek wordt hieronder kort beschreven. Voor de uitgebreide rapportage wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Akoestisch onderzoek industrielawaai school

Het geluid afkomstig van de school bestaat uit stemgeluid van spelende kinderen en uit pieken vanwege dichtslaande autoportieren op de parkeervakken van de school. Deze geluiden zijn volgens het Activiteitenbesluit uitgesloten van beoordeling. Hiermee is toetsing aan het Activiteitenbesluit niet aan de orde en vormen de appartementen geen belemmering van de school.

Uit de beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening blijkt dat er sprake is van hoge geluidsniveaus vanwege stemgeluid op de dove zuid- en westgevel van slaapkamer 1 in het zuidelijke gebouw. Op de overige gevels, met te openen delen, wordt overal voldaan aan de richtwaarden voor ‘gemengd gebied’ uit de VNG-brochure ‘bedrijven en milieuzonering’ en de ambitiewaarde voor de gebiedstypering ‘centrum’ die geldt volgens het gemeentelijk geluidsbeleid.

Volgens het gemeentelijk geluidsbeleid is op de helft van het zuidelijke gebouw de gebiedstypering ‘woonwijk’ van toepassing. Op de eerste verdieping wordt op de zuidgevel van de woonkamer de ambitiewaarde van 45 dB(A) met 1 dB(A) overschreden. Er wordt wel voldaan aan de bovengrens van 50 dB(A) uit het gemeentelijk geluidsbeleid.

De genoemde geluidsniveaus treden alleen op in de dagperiode. De hoge niveaus op de zuiden westgevel van slaapkamer 1 worden om de volgende redenen toelaatbaar geacht:

- Het zijn dove gevels, doorgaans worden deze gevels niet beoordeeld;
- Er kan gespuid worden via de geluidsluwe westgevel van de slaapkamer;
- Doorgaans wordt de slaapkamer in de dagperiode niet gebruikt. Indien dit wel nodig is, bijvoorbeeld in verband met nachtdiensten en/of kinderen die overdag nog slapen, kan gebruik gemaakt worden van slaapkamer 2 die volledig geluidsluw is gelegen.

Geadviseerd wordt om na te gaan of de geluidswering van slaapkamer 1 op de eerste verdieping minimaal 32 dB(A) en op de tweede verdieping minimaal 27 dB(A) bedraagt voor het spectrum stemgeluid. Hiermee is er in de slaapkamer ook in de dagperiode sprake van een goed woon- en leefklimaat en kan de ruimte optimaal gebruikt worden.

Het inrichtingsgebonden verkeer voldoet aan de voorkeursgrenswaarden

Akoestisch onderzoek industrielawaai interieurverzorgingsbedrijf

Ten behoeve van het nieuwbouwplan dient, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, aangetoond te worden dat bij de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de inrichting niet in

de bedrijfsvoering beperkt wordt. Het doel van het akoestisch onderzoek is daarom de geluidniveaus als gevolg van activiteiten van de inrichting op de gevels van de nieuwe appartementen inzichtelijk te maken en te beoordelen.

De inrichting aan de Haarstraat 119-123 betreft detailhandel. De winkel is gericht op interieur en (woning)stoffering. Daarnaast worden er diensten op locatie verleend, zoals het inmeten van aanleggen van bijvoorbeeld gordijnen en vloeren. Ten slotte is aan de achterzijde van het perceel een ruimte voor opslag en productie (het naaien van bijvoorbeeld gordijnen) aanwezig en is er een ruimte voor opslag van gereedschap. In laatstgenoemde ruimte is tevens de compressor voor de naaimachine opgesteld. In de plansituatie is het achterterrein, op basis van erfdiensbaarheid van de weg, bereikbaar via het plangebied Haarstraat 117, tussen beide gebouwdelen van het plan.

Het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt ten hoogste 44 dB(A) in de dagperiode, 42 dB(A) in de avondperiode en minder dan 20 dB(A) in de nachtperiode. Hiermee is voldaan aan de toetswaarden van 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode en is tevens voldaan aan de ambitiewaarde en bovengrens uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Als gevolg van piekgeluiden zijn maximale geluidniveaus van ten hoogste 46 dB(A) in de dagperiode en 76 dB(A) in de avondperiode berekend. Voor de dagperiode geldt dat, indien piekgeluiden door laad- en losactiviteiten in de dagperiode we beschouwd worden, de berekende maximale geluidniveaus ten hoogste 80 dB(A) bedragen.

Hieruit volgt dat in de dagperiode is voldaan aan de toetswaarde van 70 dB(A) (met uitzondering van piekgeluiden door laad- en losactiviteiten) en in de avondperiode sprake is van overschrijding van de toetswaarde van 65 dB(A), van ten hoogste 11 dB.

In het akoestisch onderzoek is op basis van de volgende punten gebleken dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuw te bouwen appartementen:

- Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk;
- Het is aannemelijk dat de geluidwering van uitwendige scheidingsconstructie van appartementen 26 dB kan bedragen, eventueel met toepassing van een geluiddempende suskast;
- Binnen de inrichting worden best beschikbare technieken (BBT) toegepast;
- Eventuele hinder door piekgeluiden als gevolg van laad- en losactiviteiten blijft beperkt tot korte momenten;
- Enige reuring/levendigheid maakt deel uit van het omgevingsgeluid, waarbij piekgeluiden doorgaans in mindere mate als verstoring worden ervaren;
- Piekgeluiden onderscheiden zich niet van andere omgevingseigen geluidbronnen.

Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan kan het woon- en leefklimaat met betrekking tot de binnenwaarden voor maximale geluidniveaus (L_{Amax}) worden geborgd.

Om te borgen dat de inrichting aan de Haarstraat 119-123 niet wordt beperkt in de bedrijfsvoering door het nieuwbouwplan, is het vaststellen van grenswaarden in een maatwerkvoorschrift benodigd., op grond van artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Ecologie

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

Natuurbank Overijssel heeft in 2018 ter plaatse van het plangebied een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten en conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Borkeld) is gelegen op een afstand van circa 2,7 kilometer.

Om de stikstofdepositie van het voornemen op Natura 2000-gebieden te bepalen is een AERIUS-berekening gemaakt. In bijlage 5 is de rapportage inclusief berekening opgenomen, hierna wordt de conclusie van de berekeningen beschreven.

Uit de rekenresultaten blijkt dat er in de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Geconcludeerd wordt dat daarmee geen sprake is van een stikstofdepositie met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

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

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Door Natuurbank Overijssel is een ecologisch onderzoek in de vorm van een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 5 bij de toelichting. In de volgende paragraaf wordt het onderzoek kort beschreven.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Quicksan flora en fauna

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een weinig geschikt functioneel leefgebied van beschermde diersoorten en tot een ongeschikte groeiplaats van beschermde plantensoorten. Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van sommige algemene en weinig kritische grondgebonden zoogdieren en vleermuissoorten. Mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten een rust- en voortplantingslocatie in de stapel brandhout en mogelijk bezetten vleermuizen een verblijfplaats in de spouw van het bedrijfspan. Er zijn geen directe aanwijzingen gevonden die de aanwezigheid van een verblijfplaats bevestigen, maar op basis van het uitgevoerde onderzoek kan de aanwezigheid niet uitgesloten worden.

Voor de grondgebonden zoogdiersoorten die mogelijk een rust- en voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden en verwonden’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’. Vleermuizen en hun verblijfplaatsen zijn jaarrond beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden.

Conclusie Quickscan flora en fauna

Mogelijk bezetten vleermuizen een verblijfplaats in de spouw van het bedrijfspand. Nader onderzoek is vereist om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in beeld te brengen. Voor de grondgebonden zoogdieren die mogelijk verwond of gedood worden en de rust- en voortplantingsplaats die mogelijk beschadigd en vernield worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen (of de soort is niet beschermd).

Nader onderzoek Vleermuizen

In de zomer en najaar van 2019 is de functie van de bebouwing in het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van een verblijfplaats van één of meerdere vleermuizen (zie bijlage 7 bij de toelichting voor het onderzoek). Het onderzoek is uitgevoerd volgens het daarvoor geldende protocol en is volledig en onder gunstige weersomstandigheden uitgevoerd.

Uit het onderzoek is gebleken dat vleermuizen geen verblijfplaats bezetten in de te verbouwen bebouwing. Het verbouwen van de bebouwing leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de wet- en regelgeving voor beschermde soorten. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden.

Actualisatie Quickscan ecologie

In november 2022 is de Quickscan ecologie geactualiseerd. Voor de notitie van deze actualisatie wordt verwezen naar bijlage 8 van deze toelichting.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren gedood en wordt mogelijk een vaste rust- en voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdiersoorten, die een vaste rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling ‘beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen’. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Voor het in beeld brengen van de betekenis van de bebouwing voor vleermuizen zijn vijf verschillende bezoeken aan het onderzoeksgebied gebracht door Natuurbankoverijssel (in 2019). De bezoeken in juni en juli zijn uitgevoerd voor het in kaart brengen van kraam- en zomerverblijven, het bezoek in september en oktober is uitgevoerd voor het vaststellen van paarverblijven van de gewone dwergvleermuis. Er zijn geen specifieke bezoeken tijdens het middernachtzwermen (eind augustus, begin september) uitgevoerd om dat de bebouwing in het plangebied ongeschikt is als massa-winterverblijfplaats (te weinig massa of bouwvolume en geen gebufferde delen van het gebouw zoals loggia's). Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing zijn vastgesteld. Er zijn tijdens alle bezoeken, van het nader onderzoek, 1-2 gewone dwergvleermuizen foeragerend aan de achterzijde van het gebouw vastgesteld. Omdat vleermuizen plaatstrouw zijn en er geen aanwijzingen gevonden zijn zoals bijvoorbeeld uitwerpselen onder de gevelpannen en open stootvoegen is het erg onwaarschijnlijk dat vleermuizen in de bebouwing nu wel een verblijfplaats bezetten. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats verstoord, beschadigd of vernield.

Als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de foeragerende diersoorten niet af.

5.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor voorliggend voornemen.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

Op basis van het geldende bestemmingsplan kent het plangebied de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. Hiervoor geldt een archeologische onderzoekplicht wanneer een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter wordt verstoord.

In geval van voorgenomen ontwikkeling wordt er meer dan 100 m² oppervlakte verstoord. Laagland Archeologie heeft daarom een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de conclusies van het bureauonderzoek. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 9 van deze toelichting.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek kunnen archeologische resten verwacht worden. De kans op een verstoorde bodem is overigens hoog. Om te opbouw van de bodem te bevestigen wordt geadviseerd om vervolgonderzoek te doen in de vorm van een verkennend booronderzoek. Hierbij worden verspreid over de toegankelijke delen van het plangebied circa zes grondboringen gezet. De boringen hebben tot doel het archeologische verwachtingsmodel te toetsen en zo nodig aan te vullen. Met dit booronderzoek wordt de bodemopbouw in kaart gebracht. Aangezien de daadwerkelijke bodemopbouw in het plangebied niet precies bekend is, vormt een verkennend booronderzoek de aangewezen onderzoeksmethode. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kunnen kansrijke delen worden geselecteerd voor eventueel vervolgonderzoek, terwijl delen met geen of weinig kansrijke delen van vervolgonderzoek kunnen worden uitgesloten.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.8.2.2 *Situatie plangebied*

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, ter plaatse van het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied is eveneens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat een veldonderzoek benodigd is en geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.2.9 **Besluit milieueffectrapportage**

5.2.9.1 *Kader*

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan/wijzigingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan/wijzigingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordlingsplichtig.

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

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

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

2.8 van de Wet natuurbescherming

Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Het plangebied ligt op ruime afstand van het plangebied van Natura 2000-gebied en de ontwikkeling is relatief beperkt van aard.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

Hierbij wordt ‘het bestemmingsplan’ zowel genoemd in kolom 3 (plannen) als kolom 4 (besluiten). Doordat dit bestemmingsplan voorziet in directe eindbestemmingen voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling, wordt voldaan aan de definitie van een ‘besluit’ als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

Zoals in het voorgaande aangegeven is in dit geval sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Dit bestemmingsplan is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

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

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht aangezien de drempelwaarden niet worden overschreden. Echter dient, ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Zo omvat het plan de realisatie van 5 appartementen, terwijl pas bij een aaneengesloten gebied en bij 2000 of meer woningen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk (5) en het volgende hoofdstuk (6) dat dit plan geen nadelige gevolgen voor het milieu heeft die het doorlopen van een m.e.r.procedure noodzakelijk maken.

5.2.9.2 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.1.5 Gemeentelijk beleid

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

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

Het uitgangspunt bij binnenstedelijke herontwikkelingen is dat per m² afvoerend verhard oppervlak 30 mm statische berging gerealiseerd wordt. Indien niet voldaan kan worden aan de genoemde afkoppelnorm dient een bijdrage van € 26,-/m² per m² afvoerend verhard oppervlak bijgedragen te worden ten gunste van het gemeentelijk rioleringsfonds. In voorliggend geval wordt ten behoeve van voldoende waterberging gebruik gemaakt van infiltratiekratten binnen het plangebied.

Opgemerkt wordt nog dat de Weijerdstraat en de Haarstraat, waaraan het plangebied is gelegen, locaties zijn waar bij extreme regenval wateroverlast lokaal kan optreden. Hieraan zal bij de aanleg van eventuele aspecten, zoals hellingbanen of kelders, speciale aandacht moeten worden besteed om wateroverlast te voorkomen.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De standaard waterparagraaf behorende bij de korte procedure is opgenomen in bijlage 10 van deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, oppervlakte, etc.);
- Nadere eisen: in nader bepaalde gevallen kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de plaats en oriëntatie van bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: het gebruik dat in elk geval strijdig is met de bestemming;
- Afwijken van de gebruiksregels: in nader bepaalde gevallen kan strijdig gebruik worden toegestaan.

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 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, bestaande uit het strijdig gebruik dat in elk geval niet is toegestaan en de parkeerregels.
- *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.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel is de bevoegdheid tot het wijzigen van de ligging van bestemmingsgrenzen opgenomen.
- *Overige regels (Artikel 9)*
In dit artikel is een afstemmingsregel welstand opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes, welke gebaseerd zijn op het bestemmingsplan ‘Wonen Rijssen’, vastgesteld op 29 maart 2012, en het Veegplan ‘Wonen Rijssen’, vastgesteld op 30 maart 2017, nader onderbouwd.

Wonen - Appartementen (Artikel 3)

De voor 'Wonen - Appartementen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen, in appartementen met bijbehorende tuinen, erven en terreinen, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 5 vanwege de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Tevens zijn groenvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en water toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte van gebouwen en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen mag niet meer dan 10,5 meter bedragen, vanwege de aanduiding 'maximum bouwhoogte'. Daarnaast mag de maximale bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken niet meer dan 3,5 meter bedragen en mag de maximale oppervlakte hiervan niet meer dan 25 m² per appartement bedragen.

Tevens is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor geluidsmaatregelen ten behoeve van het interieurverzorgingsbedrijf.

Waarde – Archeologie hoge verwachting (Artikel 4)

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige dan wel naar verwachting aanwezige archeologische waarden, is het verboden, in uitzondering van een aantal gevallen, zonder een omgevingsvergunning een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van 100 m² of meer.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOORLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Voorliggend bestemmingsplan wordt voorgelegd aan de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Op basis van deze toets is de ‘korte procedure’ van toepassing. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 10 van deze toelichting. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het kader van voorliggend wordt direct een ontwerpplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze is besloten de bouwhoogte te wijzigen naar 10,5 meter.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek industrielawaai school

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek industrielawaai interieurverzorgingsbedrijf

Bijlage 5 AERIUS-berekening

Bijlage 6 Quickscan flora en fauna

Bijlage 7 Vleermuizenonderzoek

Bijlage 8 Notitie actualisatie Quicksan ecologie

Bijlage 9 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 10 Watertoetsresultaat