

Bestemmingsplan
**Wonen Rijssen, Wilhelminastraat 117,
kangoeroewoningen**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan “Wonen Rijssen, Wilhelminastraat 117, kangoeroewoningen”

Plannaam: Wonen Rijssen, Wilhelminastraat 117, Kangoeroewoningen
IMRO-code: NL.IMRO.1742.BPRW2021002-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: April 2023



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	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	HET PLANGEBIED EN OMGEVING	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	13
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	13
3.2	VERKEER EN PARKEREN.....	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER.....	17
4.1	RIJKSBELEID.....	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	25
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	32
5.1	GELUID	32
5.2	BODEMKWALITEIT	33
5.3	LUCHTKWALITEIT	34
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	35
5.5	MILIEUZONERING	37
5.6	ECOLOGIE	39
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	40
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	42
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	44
6.1	VIGEREND BELEID	44
6.2	WATERPARAGRAAF	45
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	46
7.1	INLEIDING	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS.....	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	47
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	49
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	50
9.1	VOOROVERLEG	50
9.2	INSPRAAK	50
9.3	ZIENSWIJZEN	51
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	52	
BIJLAGE 1	VERKENNEND MILIEUKUNDIG BODEMONDERZOEK	52
BIJLAGE 2	STIKSTOFONDERZOEK	53
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDEN	54

BIJLAGE 4	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	55
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	56

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van twee kangoeroewoningen op de locatie Wilhelminastraat 117 in Rijssen.

Het plangebied betreft de tuin van de kosterswoning behorende bij de Kerkvoogdij Hervormde Gemeente Rijssen en kent een groene invulling. Ten zuiden van de locatie ligt een braakliggend terrein waar tot voor kort Peuterspeelzaal Pinkeltje aanwezig was. Deze bebouwing is reeds gesloopt en wordt herontwikkeld tot woningbouw (Noaberhof).

De gemeente Rijssen-Holten heeft naar aanleiding van een planologisch principeverzoek haar medewerking verleend aan het initiatief. Vanwege het ontbreken van de noodzakelijke gebruiks- en bouw mogelijkheden voor kangoeroewoningen is het plan niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen “Wonen Rijssen” en “Veegplan Wonen Rijssen” van de gemeente Rijssen-Holten. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Aangetoond wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Wilhelminastraat 117 in het zuiden van de bebouwde kom van de kern Rijssen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven in de kern Rijssen en ten opzichte van de directe omgeving. De rode omlijning geeft het plangebied indicatief weer. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij het voorliggende bestemmingsplan behorende verbeelding.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

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

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1742.BPRW2021002-0401) en een renvooi;
- regels en bijhorende bijlagen.

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

1.4 Huidige planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Wonen Rijssen” en “Veegplan Wonen Rijssen” van de gemeente Rijssen-Holten. Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 29 maart 2012 en 30 maart 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Rijssen-Holten.

Daarnaast geldt ter plaatse de “Welstandsnota Rijssen-Holten” (vastgesteld op 21 maart 2013), de “Reclamenota gemeente Rijssen-Holten” (vastgesteld op 5 februari 2015) en het “Parapluplan parkeernormen” (vastgesteld op 18 oktober 2018). Op deze plaats wordt uitsluitend getoetst aan de bestemmingsplannen “Wonen Rijssen” en “Veegplan Wonen Rijssen”, immers bevatten deze plannen de geldende gebruiks- en bouwregels binnen het plangebied.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan “Wonen Rijssen” opgenomen. Met de rode contour is het plangebied indicatief aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Wonen Rijssen” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemming en aanduiding

Op basis van de geldende bestemmingsplannen zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de bestemming ‘Groen’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie middelhoge verwachting’.

Bestemming ‘Groen’

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen en water, weidegrond, incidentele parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, alsmede toegangspaden en inritten, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Op de gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals speelvoorzieningen en lichtmasten.

Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie middelhoge verwachting’

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van de beoogde grondgebonden kangoeroewoningen is, vanwege het ontbreken van passende gebruiks- en bouw mogelijkheden, niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen “Wonen Rijssen” en “Veegplan Wonen Rijssen”.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de historische ontwikkeling van Rijssen en wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Het plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in de woonwijk Rijssen Zuid en maakt onderdeel uit van één van de groene lobben van Rijssen.

Rijssen is van oorsprong een cirkelvormige nederzetting die gelegen is tussen de lage velden in het noorden en de es-gronden in het zuiden. De uitbreiding aan de zuidzijde van de kern is waarneembaar in de jaren 30 van de vorige eeuw. In de jaren zeventig van de vorige eeuw ontstaat de tweede uitbreiding aan de zuidzijde van Rijssen met daarin een buffer, genaamde de groene lob, tussen twee buurten. Naast groen worden van het begin maatschappelijke functies gerealiseerd in de groene lob.

Deze mix van maatschappelijke functies en groen is nog steeds aanwezig in de groene lob. Zo bevindt zich ten zuiden van het plangebied een basisschool genaamd de Johan Friso school en ten noorden het Kerkelijk centrum Sion. Aan zowel de oost- als westzijde van de 'groene lob' bevinden zich woningen. Zo zijn aan de westzijde met name rijwoningen en aan de oostzijde een mix van zowel rijwoningen en 2 onder 1 kap woningen.

De gronden zijn tot op heden in gebruik als tuin van kosterswoning behorende bij de Kerkvoogdij Hervormde Gemeente Rijssen. De gronden zijn volledig onverhard en bestaan uit gazon en opgaande beplanting. Ten zuiden van het plangebied wordt de voormalige peuterspeelzaallocatie herontwikkeld naar woningbouw: Noabershof op 'n Esch.

Groene lob

Gezien de ligging van het plangebied in de groene lob wordt hieronder dieper ingegaan op het ontstaan van deze lob en wat voor functies deze lob heeft. De groene lob tussen de Wilhelminastraat en de Johannes Vermeerstraat wordt van oudsher gekenmerkt door een bosachtig karakter. Doordat de groene lob een bosachtig karakter heeft ontstaat er samenhang met het aangrenzende bosgebied ten zuiden van Rijssen. Naast een ecologische rol heeft de groene lob door de jaren heen meerdere belangrijke functies gekregen binnen de kern Rijssen. Zo zorgt het groen uit de groene lob voor het verhogen van de luchtkwaliteit, het verminderen van de hittestress, het verminderen van de wateroverlast en het creëren van biodiversiteit. Hieronder worden deze punten kort toegelicht.

Verhogen van de luchtkwaliteit

Bomen en planten zorgen voor een verbetering van de luchtkwaliteit. Met name bomen en planten met platte en brede bladeren bezitten de unieke eigenschap dat ze daarmee gassen, zoals stikstofoxiden, op kunnen nemen. Deze stoffen gebruiken ze vervolgens voor hun eigen groei waardoor het gas niet meer schadelijk is voor omwonenden. Datzelfde geldt voor fijnstof omdat het aan bladeren kan blijven kleven. Belangrijk is wel dat er niet te dichte vegetaties langs de weg ontstaan zodat de wind er niet meer goed door kan waaien. Voor een goede filterende werking moet de beplanting voldoende open. Tot slot verwijderen volwassen bomen vele malen meer stoffen uit de lucht als jonge bomen. Hierom dienen zo veel mogelijk bestaande bomen behouden te blijven.

Verminderen van de hittestress

Steen, beton en asfalt absorberen warmte en geven deze vertraagd af. Hierdoor wordt het in de stad op een warme dag al gauw zo'n 8 graden warmer dan in het buitengebied. Bomen en struiken leveren schaduw en onttrekken water aan de bodem dat bijdraagt aan het verlagen van het grondwaterpeil. Dit opgenomen water verdampt weer via de bladeren, waardoor de temperatuur in de omgeving van beplanting daalt. Een oude beuk verdampt ongeveer 400 liter water per dag en heeft een verkoelend vermogen van circa 10 airco's. In steden zijn 'verkoelende eilanden' vooral in trek op warme zomerdagen.

Verminderen van de wateroverlast

Tijdens hoosbuien wordt het regenwater snel afgevoerd om in het stedelijk gebied overlast te voorkomen. Dit betekent een enorme druk op het riool. Groenstroken houden het water langer vast en kunnen gebruikt worden als buffer of als tijdelijke opslag. Burgers met groene tuinen leveren daarmee een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van hun buurt. Zeker als men bedenkt dat plusminus 40 procent van de stedelijke oppervlakte in bezit is van particulieren. Groene daken kunnen ook een bijdrage leveren tegen wateroverlast.

Openbaar groen speelt eveneens een rol voor opvang van regenwater. Daarvoor zijn grotere vakken geschikt, al dan niet ingericht als wadi. Bij inrichting van de openbare ruimte dienen daarom kleine vakken groen (snippergroen) zoveel mogelijk

Creëren van biodiversiteit

Door onder andere het gebruik van monoculturen in de groenvoorziening en door de klimaatverandering (de hete zomers van de afgelopen jaren) zijn verstoringen in het ecosysteem (ook in de stedelijke omgeving) waarneembaar. Dat uit zich door ziekten in bomen zoals de essentaksterfte (bij essen), aantasting door de letterzetter (bij dennen), bloedingsziekten (bij paardenkastanjes) en de iepenziekte (bij iepen). Maar de verstoring uit zich ook in plagen zoals de eikenprocessierups (bij zomereiken). Diversiteit aan beplantingen zorgt voor diversiteit van de fauna wat een groen fundament is onder een duurzame kwaliteit van de omgeving; de ene beplanting geeft voedsel voor de fauna, de andere biedt schuilmogelijkheid en/of nestgelegenheid. De diversiteit dient daarbij ook te worden doorgevoerd in gelaagdheid. Bosplantsoenen en de kruiden-laag (veldbloemen) zijn onderdelen die de afgelopen decennia impopulair waren

Kortom bij een nieuwe ontwikkeling in de groene lob is een belangrijke eis dat de groene lob niet zijn karakter en functie verliest.

In afbeelding 2.1 is op een luchtfoto de huidige situatie ter plaatse van het plangebied weergegeven. In afbeelding 2.2 is een straatbeeld opgenomen.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 *Straatbeeld huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: Google Streetview)*

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Zoals in de aanleiding (paragraaf 1.1) is aangegeven is het voornemen om twee kangoeroewoningen op de locatie Wilhelminastraat 117 in Rijssen te realiseren. Het plangebied betreft de tuin van de kosterswoning behorende bij de Kerkvoogdij Hervormde Gemeente Rijssen en kent momenteel een groene invulling.

De woningen krijgen een meer zelfstandig karakter dan het Noabershof dat ten zuiden van de locatie wordt gerealiseerd. Wel is het in lijn met de achtergrond en doelstelling van zowel de kerk als het Noabershof, het voornemen om hier eveneens in te zetten op een woonvorm waarbij huishoudens elkaar kunnen helpen. Kangoeroewoningen zijn woningen die iets groter zijn dan reguliere eengezinswoningen, waar twee huishoudens in wonen en elkaar helpen/verzorgen.

Het parkeren zal op eigen terrein worden geregeld. In voorliggend geval kunnen bij de meest noordelijke kangoeroewoning twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd en bij de zuidelijke drie parkeerplaatsen. In afbeelding 3.1 is te zien dat hiervoor voldoende ruimte aanwezig is.

De nieuwe bebouwing zal gasloos worden gebouwd en conform de eisen die het bouwbesluit stelt aan energieprestatie. Er zal gebruik worden gemaakt van de best beschikbare technieken waarbij BENG 2<0 het uitgangspunt is. Dit betekent dat alle gebouwgebonden energie gecompenseerd wordt. De bewoners hebben dan alleen nog gebruiksgebonden energie (het energiegebruik voor ‘huishoudelijke’ apparatuur zoals keukenapparatuur, TV’s, computers, enz.) maar exclusief verlichting. Om de gebruiksgebonden energie te compenseren en toe te werken naar 0 op de meter zouden de toekomstige bewoners extra PV panelen kunnen plaatsen. Dit laatste is een eigen afweging die bij de bewoners wordt neergelegd.

Hieronder is in afbeelding 3.1 in een impressie van een mogelijke invulling van het plangebied weergegeven. Benadrukt wordt dat dit geen definitieve uitwerking betreft. Het voorliggende bestemmingsplan is flexibel van opzet. De bouwregels in combinatie met de welstandscriteria zijn leidend.



Afbeelding 3.1 Mogelijke inrichting plangebied (Bron: BDC Architecten)

Landschappelijke inpassing

Uitgangspunt bij ontwikkeling van het plangebied is behoud van aanwezige bomen en natuurwaarden in het gebied en natuurinclusief bouwen. De volgende basisuitgangspunten worden gehanteerd:

- Zoveel mogelijk gebruik maken van de bestaande beplanting, de beplanting geeft een fraaie groene uitstraling en heeft een hoge natuurwaarde (zangvogels + grondgebonden zoogdieren);
- De tuin bij de kosterwoning zo veel mogelijk in oude staat laten;
- Aan de voorzijde langs de straat en aan de zijde met de Noaberhof zoveel mogelijk de bestaande (taxus)haag laten staan. Waar nodig slechte struiken vervangen voor nieuwe struiken in dezelfde stijl;
- De haag tussen de twee woningen uitvoeren als een tweerijige beukenhaag. Deze beukenhaag kan ook gebruikt worden om gaten die in de oorspronkelijke beplanting vallen aan te vullen;
- Tussen de nieuwe woningen en de woning aan de Johannes Vermeerstraat 4 moet een hoge bosschage aanwezig zijn van minimaal 3m breed.

Voorwaarde voor de bouw van de woningen is dat er maatregelen moeten worden genomen in het kader van natuurinclusief bouwen. In voorliggend plan zijn 8 natuurinclusieve maatregelen opgenomen. Aan iedere maatregel zit een bepaald aantal punten gekoppeld. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning dient het bouwplan minimaal 10 punten te behalen op basis van deze toetscriteria. De puntentelling zie er als volgt uit:

NATUURINCLUSIEF BOUWEN Kangoeroewoningen Wilhelminastraat			
minimaal benodigd 10 punten totaal			
n	PUNTEN	MAATREGEL	te realiseren
n	2	• Een groene gevel in de vorm van klimdraden met klimplanten op het hoofdgebouw met een hoogte van minimaal 3m	0
n	2	• Inbouwvleermuskast van houtbeton;	0
n	2	• Inbouw insectenstein van houtbeton;	0
n	2	• Twee inbouwhuismuskast van houtbeton;	0
n	2	• Twee gierzwaluwinkast van houtbeton;	0
n	8	• Een groen dak met een minimaal oppervlakte van 30% van het totale dakoppervlak;	0
n	2	• Een voor huismussen toegankelijk pannendak;	0
n	2	• Een speciale nestvoorziening voor egels in de tuin (beton/houtbeton).	0
totaal aan gerealiseerde punten			0
eis >> 10 punten (groter of gelijk aan 10)			nog niet voldoende

Hieronder zijn de gekozen maatregelen met bijbehorende punten opgesomd:

- Inbouwvleermuskast van houtbeton, 2 punten;
- Inbouw insectenstein van houtbeton, 2 punten;
- Twee inbouwhuismuskasten van houtbeton, 2 punten;
- Twee gierzwaluwinkasten van houtbeton, 2 punten;
- Een groen dak met een minimaal oppervlakte van 30% van het totale dakoppervlak, 8 punten;
- Een groene gevel in de vorm van klimdraden met klimplanten op het hoofdgebouw met een hoogte van minimaal 3m, 2 punten;
- Een voor huismussen toegankelijk pannendak, 2 punten;
- Een speciale nestvoorziening voor egels in de tuin (beton/houtbeton), 2 punten;

Beschermingsmaatregelen bomen

De aanwezige bomen binnen het plangebied worden zoveel mogelijk behouden. Bomen waarvan de kroonprojectie (grotendeels) binnen de toekomstige groenvlakken valt blijven allemaal behouden. Om dit te bepalen zijn de bomen ingemeten. Op de erfinrichtingstekening zijn de te kappen bomen aangegeven met rood en de te behouden bomen met fel groen. Om de te behouden bomen en bosschages tijdens de bouw zo goed mogelijk te beschermen:

- Dit wordt gedaan door deze bomen en bosschages met bouwhekken af te schermen gedurende de bouwphase. Als de bouw klaar is kunnen de hekken worden verwijderd en kan de tuin verder worden aangepakt;

- Deze bescherming met bouwhekken is noodzakelijk, omdat anders de beplanting tijdens de bouwfase onherstelbaar beschadigd zal raken.

In afbeelding 3.2 in een impressie van een mogelijke invulling van het plangebied weergegeven met bijbehorende groenmaatregelen. Benadrukt wordt dat dit geen definitieve uitwerking betreft. Het voorliggende bestemmingsplan is flexibel van opzet. De bouwregels in combinatie met de welstandscriteria zijn leidend. Wel is in de regels vastgelegd dat moet worden ontwikkeld conform de basisuitgangspunten inzake de erfinrichting en de uitgangspunten van natuurinclusief bouwen (zie ook bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan).



Afbeelding 3.2 Mogelijke inrichting plangebied (Bron: Jansen & Jansen groenadvies)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

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

Wat betreft functie, functietype, kern, stedelijke zone en verstedelijkingsgraad worden in voorliggend geval de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Functie:	woningen
Functietype:	Koop, vrijstaand
Kern:	Rijssen
Stedelijke zone:	rest bebouwde kom
Verstedelijkingsgraad:	matig stedelijk / gemeente Rijssen-Holten (Bron: CBS Statline)

Opgemerkt wordt dat voor kangoeroewoningen in de parkeernota zijn geen specifieke kencijfers zijn gedefinieerd. Daarom is uitgegaan van de kencijfers voor koop, vrijstaand. Gelet op het beoogde gebruik, wonen in combinatie met mantelzorg, wordt geen extra parkeerbehoefte verwacht

3.2.2 Parkeren

De parkeerbehoefte is berekend op basis van de stappen zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van de ‘Nota Parkeernormen Rijssen-Holten 2018’.

Stap 1: Ruimtelijk initiatief

De eerste stap betreft het in beeld brengen van de het ruimtelijk initiatief. In voorliggend geval gaat het om het bouwen van twee kangoeroewoningen (koop, vrijstaand).

Stap 2: Bepalen (extra) parkeerbehoefte

Op basis van voorgenoemde uitgangspunten is er sprake van de volgende parkeerbehoefte:

Hoofdfunctie	Functie	Parkeerbehoefte	Aantal	Totaal
Wonen	Koop, vrijstaand	2,2 per woning	2 woningen	4,4
Totaal				4,4

Stap 3: Vaststellen definitieve parkeereis

Veelal is de voorlopige parkeereis (stap 2) gelijk aan de definitieve parkeereis. Er zijn echter ook twee situaties waarbij de maatgevende parkeerbehoefte niet overeenkomt met de parkeereis. Het betreft de situaties waarbij sprake is van een overschot aan parkeer capaciteit op eigen terrein en/of waarbij sprake is van vervangende nieuwbouw. In voorliggend geval is van beide situaties geen sprake. De parkeerbehoefte is 4,4 afgerond 5 parkeerplaatsen.

In voorliggend geval kunnen de vijf benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. In afbeelding 3.1 is te zien dat hiervoor voldoende ruimte aanwezig is.

Stap 4: Vaststellen definitieve parkeereis

Er dienen 5 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Zoals aangegeven bij stap 3 wordt hier aan voldaan.

3.2.3 Verkeer

Voor woningen geldt op basis van de CROW-publicatie (versie 318) een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per woning per weekdagemaal. Er is dan ook sprake van een verkeersgeneratie van $(8,2 \times 2 =) 16,4$ verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Dit betreft een zeer geringe toename. Vanuit wordt gegaan dat de Wilhelminastraat (welke in noordelijke richting aansluiting op de doorgaande Wijnand Zeeuwstraat) deze extra verkeersgeneratie eenvoudig kan verwerken.

3.2.4 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

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 hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

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

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking 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).

4.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

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.

Op het realiseren van woningen is onder meer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is sprake van het toevoegen van twee woningen. Gelet op het vorenstaande de Ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. In dergelijke gevallen dient de behoefte wel te worden aangetoond, hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. 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. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. 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 zgn. 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

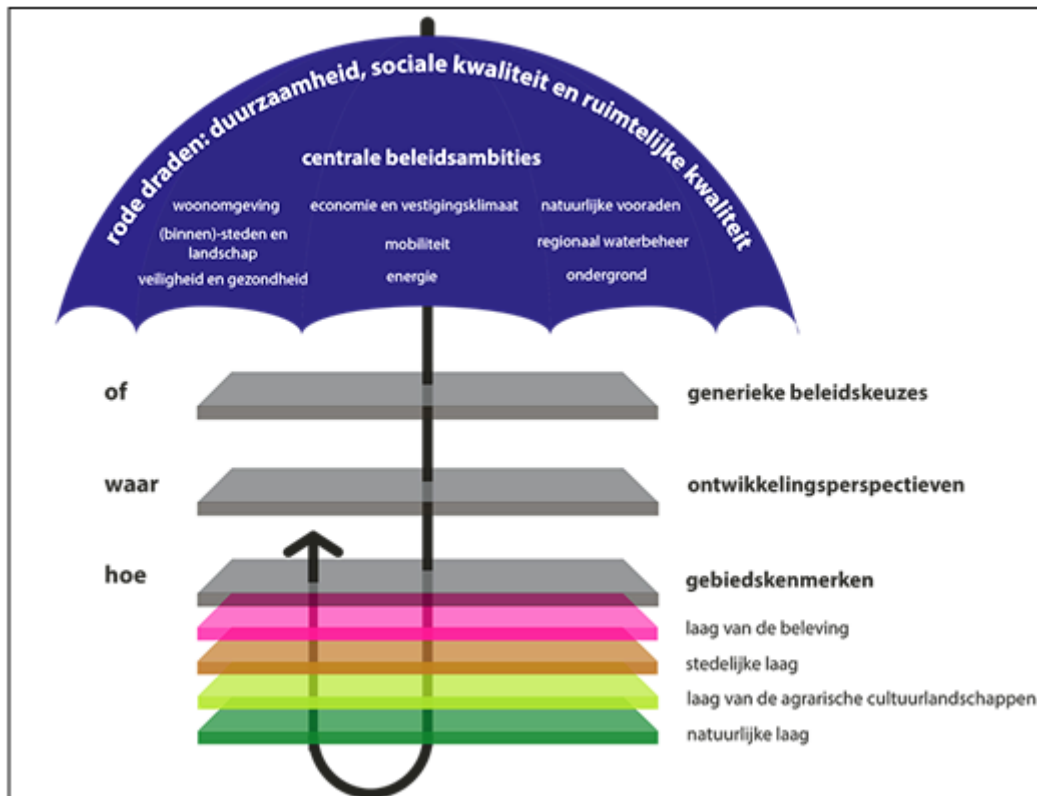
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling. In voorliggend geval is met name artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op het genoemde artikel.

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 wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing van het initiatief aan de “Generieke beleidskeuzes”

Nieuwe woningbouwlocaties

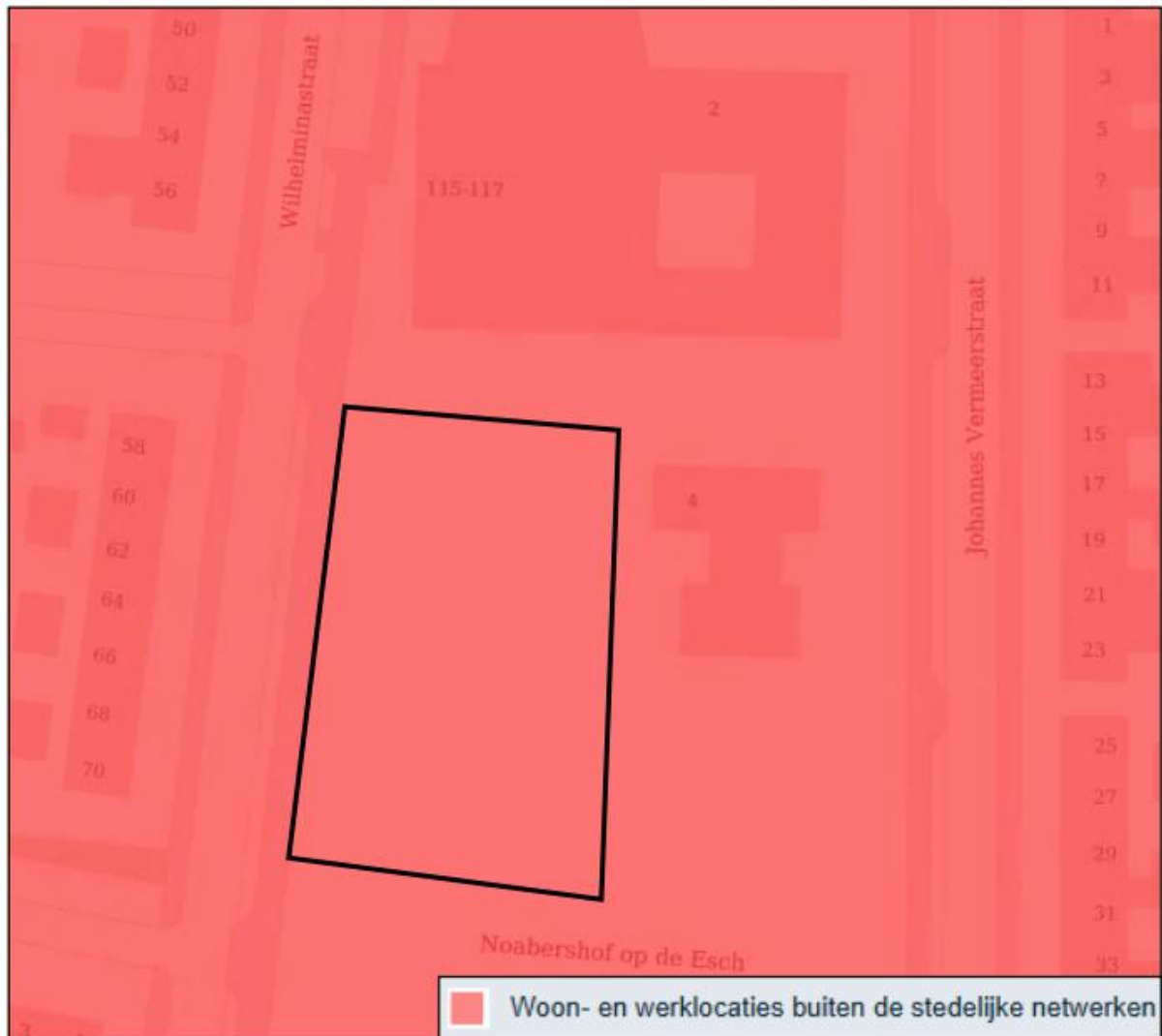
Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt, mogen bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan in aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. Hierbij dient te worden aangesloten bij de woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming. Er mag tevens enkel worden voorzien in 80% van de behoefte aan nieuwe woningen. Bij bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn mag in een hoger percentage worden voorzien, met een maximum van 100% van de vastgestelde behoefte.

De gemeente heeft een nota Woningbouw 2017-2021 vastgesteld. In de periode 2017 t/m 2026 kunnen circa 870 woningen worden gebouwd in Rijssen-Holten. Dit aantal is gebaseerd op de recente woonafspraken met de provincie Overijssel, gecorrigeerd met de te verwachten sloop (50). De prognose Primos 2016 is hierbij als uitgangspunt genomen. Voor de periode 2017 t/m 2031 kan op grond van de prognose Primos 2016 rekening worden gehouden met de bouw van 1.100 woningen (inclusief 75 vervangende nieuwbouw).

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de bouw van twee kangoeroewoningen. Deze woningen passen binnen het kwantitatieve woningbouwprogramma van de nota Woningbouw 2017-2021 en worden voor een hele specifieke doelgroep gebouwd waarvan de behoefte is aangetoond. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief met de zwarte contour is aangegeven.



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 deze 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”

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van twee kangoeroewoningen op een inbreidingslocatie in de kern Rijssen, waarmee binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien in een beperkt deel van de woningbehoefte. Doordat het plangebied is aangemerkt als woon- en werklocatie en het plangebied reeds in gebruik is ten

behoefte van stedelijke functies is van ruimtebeslag op de groene omgeving geen sprake. Geconcludeerd wordt dat het plan aansluit bij de ambities gesteld ten aanzien het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’.

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 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 ‘Woonwijken 1955-nu’. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Stedelijke laag”. Het plangebied is met de zwarte omlijning ingetekend.



Afbeelding 4.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “Stedelijke laag” (Bron: Provincie Overijssel)

‘Woonwijken 1955 – nu’

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

Met het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwings- en groenstructuren. Het plangebied maakt onderdeel uit van één van de groene lobben van Rijssen. Deze groene lobben worden gekenmerkt door een groene structuur die de kern Rijssen verbindt met het buitengebied en het bos ten zuiden van Rijssen. Binnen de groene lobben bevinden zich daarnaast diverse maatschappelijke functies voor de wijk zoals een basisschool, kerk en medisch centrum. In voorliggend geval worden de woningen gebouwd binnen een cluster van bebouwing bestaande de Sionkerk, de bijbehorende kosterswoning en het Noaberhof op ’n Esch.

De kangoeroewoningen worden georiënteerd op de Wilhelminastraat. De tuin van de kosterswoning bij de kerk wordt zoveel mogelijk in oude staat behouden. voorzien van twee bouwlagen en een kap. De bouw- en goothoogte sluit aan bij de bebouwing in de omgeving. Het plan is in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en 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 looptijd van ongeveer 10 jaar, tot 2020. De structuurvisie is een visie met een korte termijnplanning, met een actualisatie van het bestaande beleid en met afgestemd nieuw beleid. Daarnaast biedt de structuurvisie tevens een doorkijk naar de langere termijn, om transformaties voor de langere termijn nu al in te kunnen zetten.

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

4.3.1.2 Ambitie

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

4.3.1.3 Thema's

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

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

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

Wonen

Het gemeentelijk woningbouwbeleid is vastgelegd in de Woonvisie. De woonvisie heeft niet alleen betrekking op kwantitatieve aspecten, maar ook op kwalitatieve aspecten. In het kader van ruimtelijke kwaliteit is aandacht nodig voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. Het bouwen voor bijzondere doelgroepen heeft de aandacht. In de woonvisie is rekening gehouden met de gemaakte prestatieafspraken met de provincie en dient als basis voor het maken van prestatieafspraken met de corporaties. Voor wat betreft de kwantitatieve woningbouwbehoefte geldt het uitgangspunt dat de gemeente bouwt voor de plaatselijke behoefte.

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.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020'

De structuurvisie geeft aan dat invulling moet worden gegeven aan inbreidingslocaties voor woningbouw en dat aandacht moet worden besteed aan bijzondere doelgroepen (bijv. zorgbehoevenden). Onderhavig plangebied is aan te merken als een dergelijke inbreidingslocatie en voorziet in kangoeroewoningen welke zich lenen voor mantelzorg. Voor de specifieke toetsing verwijst de structuurvisie naar de “Nota inbreidingsbeleid 2014”. In paragraaf 4.3.3 van deze toelichting komt deze notitie aan de orde. Korthedshalve wordt verwezen naar deze paragraaf. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling past binnen de Structuurvisie 'Rijssen-Holten 2010-2020'.

4.3.2 Woonvisie 2021 t/m 2023 Rijssen-Holten (Lokaal maatwerk)

4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van Rijssen-Holten heeft in januari 2022 de “Woonvisie 2021 t/m 2023, Lokaal Maatwerk” vastgesteld. De 14 Twentse gemeenten hebben samen met de 18 in WoON verenigde Twentse woningcorporaties en de Provincie Overijssel de Regionale Woonvisie Twente 2015-2025 opgesteld. De regionale woonvisie geeft de gezamenlijke uitgangspunten weer, waarmee de lokale woonafspraken en keuzes in lijn zijn. De regionale woonvisie is de basis voor de Regionale woonagenda Twente van 18 februari 2021. De gemeente vertaalt de regionale woonafspraken verder naar lokaal beleid en concrete plannen.

4.3.2.2 Kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten

Het uitgangspunt is het bouwen volgens de woonafspraken, die in 2021 met de provincie en andere gemeenten zijn gemaakt. Tweejaarlijks zal de provincie, samen met de gemeenten, op grond van nieuwe Primos prognoses de kwantitatieve afspraken opnieuw bekijken. Uitgangspunt is bouwen voor de lokale behoefte. De volgende kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten zijn geformuleerd:

Uitvoeringsprogramma kwantitatieve woningbouwprogramma Rijssen-Holten

- Het bouwen van 980 woningen in Rijssen in de periode 2019 t/m 2028, waarvan 500 in de periode 2019 t/m 2023.
- Het bouwen van 300 woningen in Holten in de periode 2019 t/m 2028, waarvan 265 in de periode 2019 t/m 2023.
- Jaarlijkse monitoring van de woningmarktparameters.
- Het voor de lokale behoefte realiseren van bestemmingsplancapaciteit.
- Jaarlijks monitoren van de knelpuntenpot Holten.
- Periodieke actualisatie nota “Verkenning inbreidingslocaties” en integraal kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma 2019 t/m 2033 Rijssen-Holten

Uitvoeringsprogramma kwalitatieve woningbouwprogramma Rijssen

- Realisering van kwalitatief woningbouwprogramma 2019 t/m 2028 en de monitoring ervan waarbij vooral gelet moet worden op de ontwikkeling van de betaalbaarheid van woningen, vrije sector huur (middenhuur) en appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen.
- Monitoren van de sociale huurmarkt zoals afgesproken in de kaders prestatieafspraken.

4.3.2.3 Wonen met zorg

Op het gebied van wonen, welzijn en zorg is er de afgelopen jaren veel veranderd (regelgeving, bekostiging, bemensing en huisvesting). De vraag naar geschikte huisvesting voor specifieke woonvormen met zorg en/of begeleiding voor bijzondere doelgroepen neemt in de toekomst toe. De gemeente steekt daarom positief in op nieuwe innovatieve woonvormen die vanuit de markt worden opgepakt. De gemeente kan hier faciliteren door middel van verruiming van beleid met betrekking tot wonen en zorg, maar kan ook de regie nemen. In het gevolgde participatietraject kwam de behoefte aan deze vorm van wonen duidelijk naar voren.

Hoe en waar deze innovatieve woonvormen kunnen worden gerealiseerd, is iets wat verder uitgewerkt moet worden. De markt moet dit oppakken. Als vertrekpunt wordt hierbij uitgegaan van een maatschappelijke en/of zorgbestemming. Er zijn binnen de gemeente al wel locaties aanwezig met een maatschappelijke of zorgbestemming die, of beschikbaar zijn, of de komende jaren vrijkomen.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk woonbeleid

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van twee grondgebonden koopwoningen in de vorm van kangoeroewoningen. Het plangebied valt onder de categorie ‘overige inbreiding’. De beoogde woningen

betreffen grondgebonden koopwoningen en voldoen hiermee aan de kwalitatieve behoefte. De ontwikkeling van de beoogde kangoeroewoningen is daarnaast reeds meegenomen in het kwantitatieve woningbouwprogramma van de periode 2021-2023.

Verder wordt met deze bijzondere woonvorm voorzien in een specifieke behoefte van gezinnen met een mantelzorg behoefte.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid dat is verwoord in de ‘Woonvisie 2021 t/m 2023 Rijssen-Holten’.

4.3.3 Nota inbreidingsbeleid 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/verbeteren.

4.3.3.2 Beleidsmatige uitgangspunten

In de notitie ‘Beleid inbreidingslocaties 2014’ zijn een aantal beleidsmatige uitgangspunten geformuleerd. Het gaat hierbij om algemene uitgangspunten en uitgangspunten omtrent de locaties waar inbreiding is toegestaan. Hierna volgt een opsomming van de uitgangspunten met aansluitend een toetsing van de voorgenomen ontwikkeling.

Algemene uitgangspunten:

- a) Invulling van geldende bouwrechten valt buiten onderhavige beleid. Onder geldend bouwrecht wordt in dit kader verstaan een aanduiding in het geldende bestemmingsplan dat er ter plaatse een woning gebouwd mag worden dan wel de mogelijke herbouw van een woning kan plaatsvinden. Voor de bouw van extra woningen of woningsplitsing is altijd een bestemmingsplanwijziging of passende ruimtelijke procedure nodig.

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van twee grondgebonden kangoeroewoningen. Dit wordt mogelijk gemaakt door middel van het voorliggende bestemmingsplan. Aan sub a wordt met onderhavig bestemmingsplan invulling gegeven.

- b) Inbreiding kan alleen plaatsvinden binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Wonen Holten, Wonen Rijssen, Kern Rijssen en Kern Holten met uitzondering van de gebieden Holterberg en Look.

Het plangebied ligt binnen de bestemmingsplannen “Wonen Rijssen” en “Veegplan Wonen Rijssen”. Het bestemmingsplan “Veegplan Wonen Rijssen” betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan “Wonen Rijssen”. Beide plannen dienen in samenhang te worden gelezen. Het bestemmingsplan “Veegplan Wonen Rijssen” bevat de actuele regels en op een aantal plekken in Rijssen de actuele verbeelding. Daar waar op basis van het veegplan geen bestemmingen zijn opgenomen op de verbeelding geldt de verbeelding van het bestemmingsplan “Wonen Rijssen”, zo ook in geval van het plangebied behorend bij onderhavig bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan sub b.

- c) Dit beleid heeft betrekking op verzoeken met betrekking tot woningbouw.

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van twee kangoeroewoningen. Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan sub c.

- d) Splitsing van woningen wordt gezien als inbreiding. De mogelijkheden in het bestemmingsplan buitengebied staan los van dit inbreidingsbeleid.

Dit is niet van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan. Van woningsplitsing is geen sprake.

- e) In de onder b. genoemde bestemmingsplannen vastgelegde bestemmingen Groen/Bos (zowel openbaar als particulier), Water, Verkeer, die structurerend van aard zijn, worden in principe niet aangetast ten behoeve van inbreiding tenzij naar aanleiding van een opgestelde gebiedsvisie anders wordt besloten. Hierbij moeten dan een verbetering van de stedenbouwkundige structuur of het oplossen van een stedenbouwkundig of maatschappelijke knelpunt aan de orde zijn.

In voorliggend geval hebben de gronden in het geldende bestemmingsplan de bestemming ‘Groen’ en er wordt geen stedenbouwkundig en of maatschappelijk knelpunt opgelost. Het plan voldoet om die reden niet aan deze voorwaarde. Toch hebben het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad besloten om medewerking te verlenen aan het plan met als voorwaarde dat er specifieke aandacht wordt besteed aan groene inpassing en het behoud van het karakter van de groene lob waar het plangebied onderdeel van uitmaakt. Deze groene lob worden gekenmerkt door een groene structuur die de kern Rijssen verbindt met het buitengebied en het bos ten zuiden van Rijssen. Binnen de groene lobben bevinden zich daarnaast diverse maatschappelijke functies voor de wijk zoals een basisschool, kerk en medisch centrum. In voorliggend geval worden de kangoeroewoningen gebouwd binnen een cluster van bebouwing bestaande de Sionkerk, de bijbehorende kosterwoning en het Noaberhof op ‘n Esch. De groenstructuur van de groene lob wordt hiermee in zijn geheel niet onevenredig aangetast. Daarnaast wordt zoals in hoofdstuk 3 reeds beschreven uitgegaan van behoud van aanwezige bomen en natuurwaarden in het plangebied en natuurinclusief bouwen. Hiermee wordt aan de door college en raad gestelde voorwaarde voldaan.

- f) Het verzoek moet kwantitatief en kwalitatief passen binnen het beleid van de gemeentelijk woonvisie met daarbij behorende woningbouwprogramma.

Verwezen wordt naar paragraaf 4.3.2. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie en daarbij behorende woningbouwprogramma.

Inbreiding is onder voorwaarden (zie paragraaf 4.3.3.3) mogelijk op onderstaande 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;

Dit is niet van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.

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;

Dit is niet van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.

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;

Dit is niet van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.

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;

Dit is niet van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.

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;

Dit is niet van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.

6. Verbeteren van de stedenbouwkundige structuur van een woonomgeving of;

De gronden hebben momenteel een groene invulling die goed past binnen de groene lob. De twee kangoeroewoningen passen stedenbouwkundig echter goed binnen het bestaande bebouwingscluster van de kerk, de kosterswoning en het Noaberhof. Door deze clustering wordt de groenstructuur van de groene lobby in zijn geheel niet onevenredig aangetast.

7. Wanneer hiermee een stedenbouwkundig of maatschappelijk knelpunt kan worden opgelost.

In voorliggend geval is geen sprake van een stedenbouwkundig of maatschappelijk knelpunt. Wel wordt met de bijzondere woonvorm ingespeeld op een concrete behoefte in Rijssen naar woningen waar mantelzorg gegeven kan worden.

4.3.3.3 Stedenbouwkundige voorwaarden

Het stedenbouwkundig ontwerp en/of onderbouwing moet voldoen aan een zestal voorwaarden als hieronder weergegeven en getoetst aan voorliggende ontwikkeling.

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

Toetsing initiatief aan stedenbouwkundige voorwaarden:

Zoals hiervoor reeds aangegeven passen de kangoeroewoningen goed in het bebouwingscluster van de Sionkerk, de bijbehorende kosterswoning en het Noaberhof. Het betreft een logische invulling van een groene ruimte in de woonwijk Rijssen Zuid die geen afbreuk doet aan het groene karakter van de groene lob als geheel. Hierbij wordt zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven het bestaande groen zoveel mogelijk behouden.

Daarnaast is rondom de beoogde woningen hoofdzakelijk sprake van een woongebied en is er geen sprake van een onevenredige aantasting van omliggende woonmilieus (zie ook paragraaf 5.5), dus ook functioneel gezien worden de beoogde woningen als passend beschouwd.

Bij de uitwerking moet ook rekening worden gehouden met de hierna volgende toets criteria, deze worden aansluitend getoetst:

Toets criteria:

- De kavel(s) moet(en) grenzen aan een openbare weg. Hierbij zijn bereikbaarheid, veiligheid en toegankelijkheid ook belangrijke aspecten waarop getoetst wordt.
De woningen grenzen aan de openbare weg, namelijk de Wilhelminastraat.
- Er mag niet worden gebouwd achter bestaande woningen.
Hier is geen sprake van.
- De woning(en) moet(en) met de voorgevel worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn van de aangrenzende bebouwing, tenzij er van gemeentewege stedenbouwkundige argumenten zijn om hiervan af te wijken. Als geen voorgevelrooilijn kan worden aangegeven aan de hand van aangrenzende bebouwing dan geldt dat de voorgevel op een afstand van tenminste 5 meter van de weg moet liggen.
Hier wordt aan voldaan. De woningen zijn in lijn met de naastgelegen woningen van het Noaberhof en de bebouwing van de Sionkerk (als dan niet met een kleine verspringing).
- De kavel moet zodanige afmetingen hebben dat daarop verantwoord een woning kan worden gebouwd die past in de omgeving door te voldoen onderstaande eisen;
 - Als algemene regel geldt dat voor vrijstaande woningen een kavel een minimum breedte van 12 meter moet hebben. Voor dubbele woningen geldt een kavelbreedte van minimaal 18 meter.
Hier wordt aan voldaan.
 - Achter de voorgevel moet de kavel een diepte hebben van minimaal 20 meter om voldoende vrije ruimte achter de woning te garanderen.

Hier kan ruimschoots aan worden voldaan. De kaveldiepte achter de voorgevel is circa 30 meter diep.

- c. Minimaal de kleinste afstand van de omliggende hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens in de voorgevelrooilijn, dient als uitgangspunt te worden genomen voor het bepalen de afstand van de nieuwe woning tot de zijdelingse perceelgrens in de voorgevelrooilijn.

Hier wordt aan voldaan.

- d. Er moet een volwaardige beukmaat resteren voor de bouw van een woning. De beukmaat wordt afgeleid van de beukmaat van omliggende woningen.

Hieraan wordt voldaan, waarbij wordt opgemerkt dat het kangoeroewoningen betreffen.

Deze woningen kennen een ondergeschikt bouwvolume waarin een tweede woongedeelte gerealiseerd kan worden.

- 5. Past de nieuwe bebouwing qua aard, schaal, korrelgrootte en maatvoering op de locatie (niet te hoog, te massief of juist te klein en gering)

Gelet op afbeelding 3.1 wordt hieraan voldaan.

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de notitie ‘Beleid inbreidingslocaties 2014’

Zoals in paragraaf 4.3.3.2 is aangegeven voldoet het plan niet geheel aan de algemene uitgangspunten. De gronden in het geldende bestemmingsplan de bestemming ‘Groen’ en er wordt geen stedenbouwkundig en of maatschappelijk knelpunt opgelost. Toch hebben het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad besloten om medewerking te verlenen aan het plan met als voorwaarde dat er specifieke aandacht wordt besteed aan groene inpassing en het behoud van het karakter van de groene lob waar het plangebied onderdeel van uitmaakt. Deze groene lob worden gekenmerkt door een groene structuur die de kern Rijssen verbind met het buitengebied en het bos ten zuiden van Rijssen. Binnen de groene lobben bevinden zich daarnaast diverse maatschappelijke functies voor de wijk zoals een basisschool, kerk en medisch centrum. In voorliggend geval worden de kangoeroewoningen gebouwd binnen een cluster van bebouwing bestaande de Sionkerk, de bijbehorende kosterswoning en het Noaberhof op ‘n Esch. De groenstructuur van de groene lob wordt hiermee in zijn geheel niet onevenredig aangetast. Daarnaast wordt zoals in hoofdstuk 3 reeds beschreven uitgegaan van behoud van aanwezige bomen en natuurwaarden in het plangebied en natuurinclusief bouwen. Hiermee wordt aan de door college en raad gestelde voorwaarde voldaan.

Daarnaast blijkt uit paragraaf 4.3.3.3 dat tevens wordt voldaan aan de stedenbouwkundige voorwaarden zoals opgenomen in het ‘Beleid inbreidingslocaties 2014’.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

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

De geplande woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als nieuwe geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone (200 meter) van de Wijnand Zeeuwstraat (een rijstrook, 50 km/uur weg). Gelet op de tussenliggende bebouwing (kerk en woningen) en daarmee gepaard gaande afschermende werking wordt verwacht dat aan de voorkeurswaarde van 48 dB wordt voldaan en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De overige wegen rondom het plangebied (Wilhelminastraat en Johannes Vermeerstraat) betreffen 30 km/uur wegen, hiervoor gelden geen wettelijke geluidszones. Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg echter in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeurswaarde (48 dB).

De 30 km/uur wegen die rondom het plangebied liggen zijn hoofdzakelijk bedoeld voor bestemmingsverkeer, voornamelijk in de vorm van personenwagens, waarbij sprake is van een geringe verkeersintensiteit. Van zwaar verkeer is niet of nauwelijks sprake. Gelet op het vorenstaande wordt ten aanzien van de 30 km/uur wegen gesteld dat de geluidsbelasting L_{DEN} op de gevels van de beoogde woningen lager ligt dan de ambitiewaarde en voorkeurswaarde van respectievelijk 43 dB en 48 dB en ook ten aanzien hiervan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt verwacht.

Geconcludeerd wordt dat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk wordt geacht. Ter plaatse van de nieuwe woningen kan worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake wegverkeerslawaaï.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in de nabijheid van het plangebied geen spoorlijn ligt.

5.1.2.3 Industrielawaaï

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaaï geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de onderzoekresultaten. Voor de het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen worden gedaan.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemd materiaal en geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 bevat een verhoogd gehalte lood (zware metalen) ten opzichte van de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in dit geval niet overschreden, zodat er uit milieuhygiënische overweging, naar mening van Sigma, geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Ondergrond (0.6-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM2 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater

Het grondwater ter plaatse van het onderzoeksgebied bevindt zich op een diepte van meer dan 5 m-mv en is derhalve conform NEN-5740 niet onderzocht.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanherziening. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik ((zorg)wonen met tuin).

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

Daarnaast wordt geconcludeerd dat de beoogde kangoeroewoningen, hoewel hier sprake is van mantelzorg, niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Daarnaast bevindt zich binnen een straal van 300 meter rondom het plangebied geen rijksweg aanwezig. Ook zijn binnen een straal van 50 meter rondom het plangebied geen provinciale wegen aanwezig.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake het aspect luchtkwaliteit.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

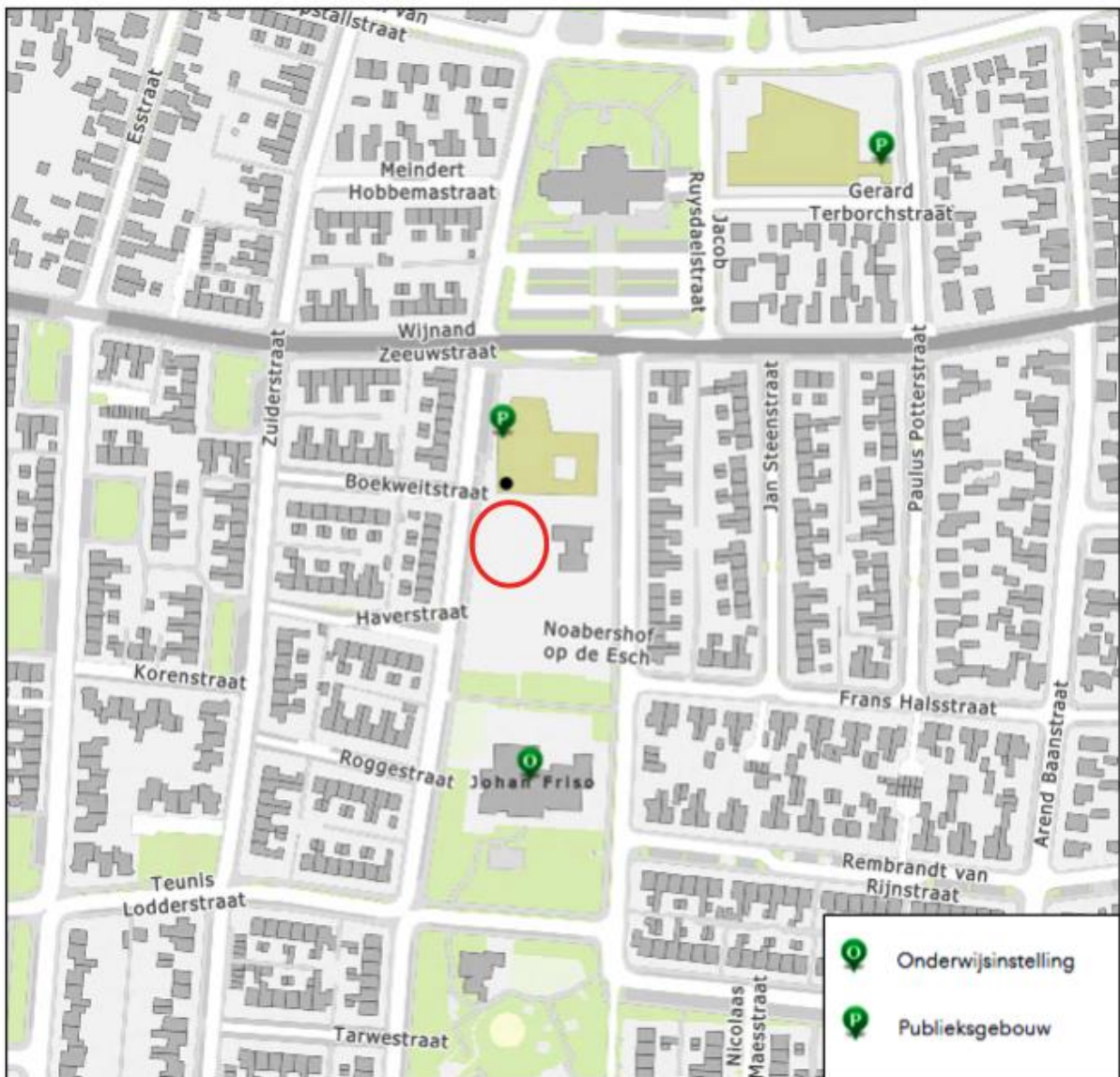
Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie 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 (rode cirkel) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; ‘rustige woonwijk’ en ‘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.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als ‘gemengd gebied’. Bij ‘gemengde gebieden’ moet gedacht worden aan:

“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. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

In voorliggend geval bevinden zich rondom de locatie bestaande woonfuncties. Daarnaast bevinden zich ten noorden en zuiden maatschappelijke functies in de vorm van een kerk (op ca. 10 meter) en basisschool (op ca. 55 meter). Gelet op de omliggende functies kan in dit geval worden uitgegaan van een omgevingstype gemengd gebied.

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 en rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

Zoals hierboven reeds aangegeven bevindt zich ten noorden van het plangebied een kerkgebouw op circa 10 meter (vanwege de tussenliggende tuin van de kosterswoning). Ten zuiden bevindt zich een basisschool op circa 55 meter. De kerk en basisschool behoren volgens de handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ beide tot milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 10 meter (gebiedstype gemengd gebied) voor het aspect geluidshinder. Deze richtafstand wordt zowel voor de kerk als de basisschool gehaald.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden overige in de omgeving voorkomende milieubelastende functies niet (onevenredig) in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Borkeld, ligt op circa 1,9 kilometer afstand van het plangebied. Daarnaast liggen de Natura 2000-gebieden ‘Sallandse Heuvelrug’ en ‘Wierdense Veld’ op respectievelijk 5,7 en 7,0 kilometer afstand van het plangebied.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een AERIUS-berekeningen voor de gebruiksfase van het plan uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie als gevolg van het voornemen. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hierna wordt het rekenresultaat besproken.

Uit de berekening wordt geconcludeerd dat in de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van 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 vergunningsplichtig.

5.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). 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 ligt op ruim 300 meter afstand buiten de bebouwde kom van Rijssen. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot het NNN is er geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of

er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend geval heeft Natuurbank Overijssel ter plaatse van het plangebied een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting

5.6.3.2 Resultaten quickscan natuurwaardenonderzoek

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

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)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 en amfibieën.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige foeragerende diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Aandachtspunten

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
- Geen beschermde dieren doden;

5.6.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen wettelijke consequenties inzake soortenscherming. Wel is het zaak om de werkzaamheden af te stemmen op de voortplantingsperiode van vogels en geen beschermde dieren te doden.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

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

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

5.7.1.2 *Situatie plangebied*

Op basis van het geldend bestemmingsplan “Wonen Rijssen” kent het plangebied de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie middelhoge verwachting’. Hiervoor geldt een archeologische onderzoekplicht wanneer een oppervlakte groter dan 250 m² wordt verstoord. Omdat deze oppervlakte naar verwachting wordt overschreden is door Laagland Archeologie een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Hierna worden de onderzoeksresultaten besproken.

Onderzoeksresultaten

Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal staat daarbij de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextypen, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd.

Op basis van het bureauonderzoek geldt voor de periode midden-Neolithicum tot en met Late Middeleeuwen een hoge verwachting. Het plangebied bevindt zich hoogstwaarschijnlijk op een stuwwal. Volgens de archeologische waarden en verwachtingskaart is de kans op een esdek in het plangebied groot.

In historische tijden (vanaf circa 1832) werd het terrein omschreven als bouwland. De omgeving van het plangebied bleef onbebouwd tot de jaren '70 van de vorige eeuw. Toen is het gebied in rap tempo volgebouwd. Het plangebied is hierbij onbebouwd gebleven. Vanwege deze historische gegevens kan worden aangenomen dat het bodemprofiel vermoedelijk intact is.

Het uitgevoerde verkennende booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zonodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het plangebied verkennende boringen gezet. In dit stadium is verkennend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de bodem tot in de C-horizont is verstoord. De kans dat het gebied nog archeologische resten met een intacte archeologische context bevat wordt daarom laag geacht.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor het aspect archeologie.

5.7.2 **Cultuurhistorie**

5.7.2.1 *Algemeen*

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

In de Bro is in 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.

5.7.2.2 *Situatie plangebied*

Het plangebied kent geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Er bevinden zich in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van negatieve effecten op archeologische en cultuurhistorische waarden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Borkeld, ligt op circa 1,8 kilometer afstand van het plangebied. Daarnaast liggen de Natura 2000-gebieden ‘Sallandse Heuvelrug’ en ‘Wierdense Veld’ op respectievelijk 5,7 en 7,0 kilometer afstand van het plangebied. Zoals in paragraaf 5.6.2.1 en bijlage 2 (stikstofonderzoek) van deze toelichting is beschreven is er voor de gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door middel van een bestemmingsplanherziening waardoor, 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, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

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

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

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

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

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

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

5.8.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat de ontwikkeling vanuit het oogpunt van milieueffecten verantwoord is.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

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

De gemeente Rijssen-Holten heeft vanuit haar rol als riolering- en waterbeheerder beleid opgesteld ten aanzien van riolering. Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met het Waterschap 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 het ontwerp is dat per m² afvoerend verhard oppervlak 30 mm berging gerealiseerd wordt. Wanneer er op locatie geen mogelijkheid is tot het vasthouden en infiltreren van 30 mm per m², dan zorgt de gemeente elders in de omgeving voor compensatie. De kosten hiervoor (€ 26,- per m² afgevoerd verhard oppervlak) worden verhaald op de betreffende ontwikkelaar.

Bij inbreidingen geldt dat er een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd (DWA en een regenwater infiltratiesysteem). Voor de particuliere percelen gelden dat deze met een statische bergingseis van 30 mm het regenwater afkomstig van de daken en verhardingen moeten infiltreren.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'korte procedure'. Dit houdt in dat het waterschap een positief advies geeft en er direct door kan worden gegaan met de planvorming onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf van het waterschap wordt toegepast. Het watertoetsresultaat met bijbehorende standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Bij verdere uitwerking van de bouwplannen zal rekening gehouden worden met het voorkeursbeleid voor hemelwaterafvoer en de aanleghoogte van bebouwing.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012, waarbij aangesloten is op de plansystematiek van het veegbestemmingsplan ‘Wonen Rijssen’.

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 op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten 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, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: hierin is aangegeven op welke punten burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen aan te realiseren bouwwerken, ter voorkoming van onevenredige aantasting van omliggende gronden;
- Specifieke gebruiksregels: hierin wordt specifiek voor die bestemming aangegeven welk gebruik in strijd is met de bestemming;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksregels.

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 bouwregels (Artikel 6)
In dit artikel zijn algemene regels omtrent het parkeren en risicobronnen in de vorm van opslagtanks opgenomen
- Algemene gebruiksregels (Artikel 7)
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. Daarnaast zijn hier regels opgenomen omtrent het parkeren.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)
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 9)
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om het plan te wijzigen en geringe wijzigingen aan te brengen voor wat betreft de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

‘Wonen – Kangoeroewoning(en)’ (Artikel 3)

De gronden ter plaatse van de beoogde kangoeroewoningen is de maatwerkbestemming ‘Wonen - Kangoeroewoning’ opgenomen. Voor de systematiek is hierbij aangesloten bij de bestemming ‘Wonen-vrijstaand uit het veegbestemmingsplan ‘Wonen - Rijssen’. Voor de kangoeroewoningen is een begripsomschrijving opgenomen in artikel 1 van de regels:

1.23 Kangoeroewoning

een woning met een aangebouwd en functioneel met het hoofdgebouw verbonden inwoongedeelte waar hulpbehoevenden of een huishouden bestaande uit hulpbehoevenden door middel van mantelzorg kunnen wonen.

De voor ‘Wonen – Kangoeroewoning’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Wonen, in kangoeroewoningen met bijbehorende tuinen, erven en met;

1. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in hoofdgebouwen en onderling toegankelijke aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
2. bed en breakfast in hoofdgebouwen en onderling toegankelijke aangebouwde bijbehorende bouwwerken;

Het aantal kangoeroewoningen mag niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal bedragen. In voorliggend geval twee kangoeroewoningen.

Voor wat betreft de bouwregels is aangesloten op de geldende regels de bestemming ‘Wonen – Vrijstaand’ van het bestemmingsplan “Veegplan Wonen Rijssen”.

‘Waarde – Archeologie middelhoge verwachting’ (Artikel 4)

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

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. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. In de overeenkomst 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 VOOROVERLEG, 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

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg met de provincie gedeeld. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de ‘korte procedure’. Dit houdt in dat het waterschap een positief advies geeft en er direct door kan worden gegaan met de planvorming onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf van het waterschap wordt toegepast. Het watertoetsresultaat met bijbehorende standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

9.2 Inspraak

In het kader van voorgenomen ontwikkeling heeft er op woensdag 4 september 2019 reeds informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Het betrof een informatieavond voor zowel voorliggende ontwikkeling als de ontwikkeling van het Noabershof ten zuiden van het plangebied. De avond werd georganiseerd door vereniging Noabershof op 'n Esch en de Hervormde Gemeente Rijssen. De informatiebijeenkomst vond plaats in Kerkelijk Centrum Sion.

Tijdens de bijeenkomst zijn zowel de plannen voor het bouwen van een Noabershof op het terrein waar de voormalige kinderopvang “Pinkeltje” heeft gestaan als voorliggend plan voor de bouw van twee kangoeroewoningen (voor meerdere huishoudens) of levensloopbestendige (zorg) woningen toegelicht.

Na afloop van de avond werd benadrukt dat het bestuur van Vereniging op 'n Esch en de Kerkvoogdij van de Hervormde Gemeente altijd open staan voor vragen en overleg. Er lagen formulieren gereed, waarop mensen hun opmerkingen, wensen of ideeën kan invullen. Hiervan werd geen gebruik gemaakt. Wel werden twee formulieren meegenomen, met de vraag of een reactie later kon worden gegeven.

Algemene indruk van de avond:

Er waren veel mensen aanwezig geweest met serieuze interesse en serieuze vragen over het Noabershof. De stemming was overwegend positief. Meerdere keren werd de hoop uitgesproken op een snelle bouw, omdat het braakliggende terrein nu verloedert en zorgt voor overlast. Over de bouw van twee woningen ter plaatse van de tuin van de kerkvoogdij zijn op de informatieavond geen vragen gesteld.

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Bij dit plan wordt afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 oktober 2022 tot en met 24 november 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend milieukundig bodemonderzoek

Bijlage 2 Stikstofonderzoek

Bijlage 3 Quickscan natuurwaarden

Bijlage 4 Archeologisch onderzoek

Bijlage 5 Watertoetsresultaat