

**Toelichting
Herontwikkeling Albert Heijn
Dorpsstraat 17, Holten**

Status: Vastgesteld

Maart 2025

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b herontwikkeling Albert Heijn Holten

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b herontwikkeling Albert Heijn Holten
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
IMRO: NL.IMRO.1742.TAMHC2024001-0401

Inhoudsopgave

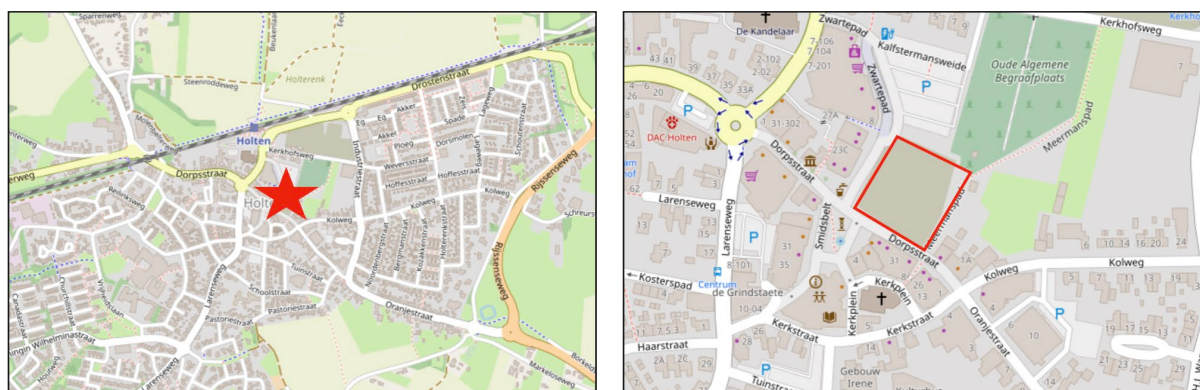
HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	HET OMGEVINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER.....	8
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE.....	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	HET VOORNEMEN	11
3.2	BEELDKWALITEITSPLAN	15
3.3	INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE	15
HOOFDSTUK 4	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	19
4.1	ALGEMEEN	19
4.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	19
4.3	LANDSCHAPPELIJKE EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN.....	21
HOOFDSTUK 5	BELEIDSKADERS.....	23
5.1	RIJKSBELEID	23
5.2	PROVINCIAAL BELEID	25
5.3	REGIONAAL BELEID	32
5.4	GEMEENTELIJK BELEID	32
HOOFDSTUK 6	OMGEVINGSVEILIGHEID.....	42
HOOFDSTUK 7	BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN	45
7.1	VIGEREND BELEID	45
7.2	WATERASPECTEN	46
7.3	WATERTOETSproces EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED	47
7.4	CONCLUSIE	47
HOOFDSTUK 8	BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU.....	48
8.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN	48
8.2	BODEMKWALITEIT	54
8.3	LUCHTKWALITEIT	55
8.4	GEUR	56
8.5	TRILLINGSHINDER	57
8.6	GEZONDHEID	59
HOOFDSTUK 9	BESCHERMING VAN DE NATUUR.....	60
9.1	GEBIEDSBESCHERMING	60
9.2	SOORTENBESCHERMING	61
9.3	CONCLUSIE	62
HOOFDSTUK 10	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	63
10.1	WETTELIJK KADER	63
10.2	ARCHEOLOGIE	63
10.3	CULTUURHISTORIE	64
10.4	CONCLUSIE	65
HOOFDSTUK 11	M.E.R.- BEOORDELING.....	66
11.1	ALGEMEEN	66
11.2	SITUATIE PLANGEBIED.....	66
11.3	CONCLUSIE	66

HOOFDSTUK 12	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	67
12.1	ALGEMEEN	67
12.2	KOSTENVERHAAL	67
12.3	SITUATIE PLANGEBIED.....	67
HOOFDSTUK 13	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	68
13.1	PARTICIPATIE	68
13.2	AFSTEMMING OVERLEGPARTNERS	68
13.3	ZIENSWIJZEN	68
HOOFDSTUK 14	JURIDISCHE VERANTWOORDING	70
14.1	INLEIDING.....	70
14.2	OPZET VAN DE REGELS	70
14.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	72
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	74	
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	74
BIJLAGE 2	BEELDKWALITEITSPAN	75
BIJLAGE 3	RUIMTELIJK-ECONOMISCHE EFFECTENSTUDIE.....	76
BIJLAGE 4	RESULTAAT DIGITALE WATERTOETS	77
BIJLAGE 5	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI.....	78
BIJLAGE 6	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI	79
BIJLAGE 7	AERIUS-BEREKENING	80
BIJLAGE 8	ONDERZOEK NATUURWAARDEN	81
BIJLAGE 9	INVENTARISEREND ARCHEOLOGISCH VELDONDERZOEK.....	82
BIJLAGE 10	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	83
BIJLAGE 11	PARTICIPATIEVERSLAG	84

1.1 Aanleiding

Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrumgebied van de kern Holten. Het plangebied bestaat uit de percelen gemeente Holten, sectie F, nummers 1542 (deels), 4309 (deels), 4310 (deels), 6638 (deels), 6639 en 6640. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Holten en de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is met rode ster dan wel met rode omlinjing weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: OpenStreetMap)

1.3.1 Geldend omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het "Omgevingsplan gemeente Rijssen-Holten" (in werking op 1 januari 2024). Ter plaatse gelden in het tijdelijk deel van het omgevingsplan de volgende bestemmingsplannen:

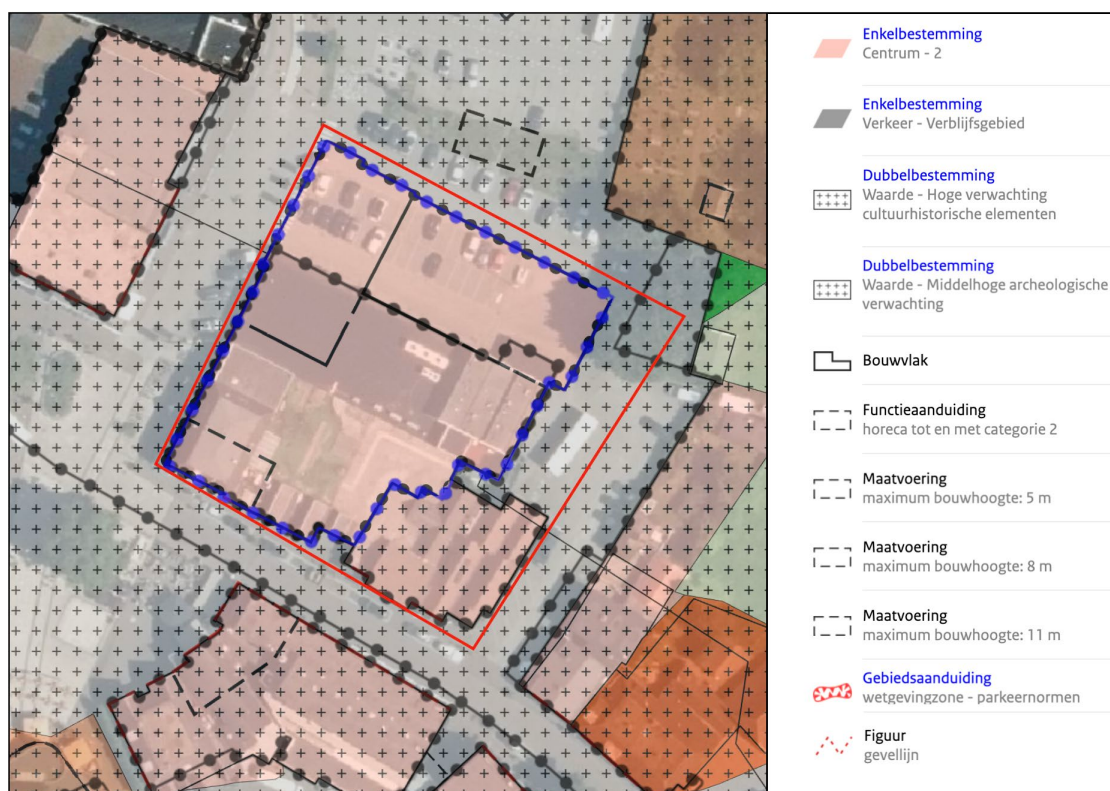
Plannaam:	Datum vaststelling:
Welstandsnota Rijssen-Holten	31 mei 2012
Kern Holten, herinrichting Kalfstermansweide en Dorpsstraat	9 september 2012
Parapluregeling Evenemententerreinen	14 februari 2013
Kern Holten 2010	21 maart 2013
Reclamenota gemeente Rijssen-Holten	5 februari 2015
Kern Holten, locatie Albert Heijn	13 juli 2017
Parapluplan parkeernormen	18 oktober 2018
Parapluplan risicobronnen in de vorm van opslagtanks	3 oktober 2022
Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o.	21 december 2023
Chw parapluplan implementatie Omgevingswet Rijssen-Holten	21 december 2023

In voorliggend geval zijn met name de bestemmingsplannen "Kern Holten 2010", "Kern Holten, locatie Albert Heijn" en "Parapluplan parkeernormen" van belang. Op bestemmingsplan "Kern Holten, locatie Albert Heijn" is op 7 november 2018 een gerechtelijke uitspraak vastgesteld. De uitspraak heeft betrekking op artikel 3.1 lid a en voor het opnemen van parkeernormen. Voor wat betreft artikel 3.1 lid a wordt het gestelde in de gerechtelijke uitspraak gevolgd, voor wat betreft de parkeernormen wordt aangesloten bij het "Parapluplan parkeernormen".

In het verleden was ook sprake van een wens tot uitbreiding van de supermarkt, waarvoor het plan "Kern Holten, locatie Albert Heijn" is vastgesteld. Inmiddels is het voornemen dusdanig gewijzigd dat dit niet meer past binnen de regels van het bestemmingsplan. Ook is het plangebied groter dan het plangebied van het bestemmingsplan. Daarom is gekozen om een nieuw TAM-IMRO plan op te stellen.

Hierna wordt ingegaan op de regels en verbeelding van bestemmingsplan "Kern Holten 2010" en "Kern Holten, locatie Albert Heijn". Omdat deze bestemmingsplannen zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan wordt nog gesproken over 'bestemmingen' in plaats van 'functies'.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van de relevante vigerende bestemmingsplannen opgenomen waarbij het plangebied met de rode omlijning indicatief is aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerende bestemmingsplannen (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Hieronder worden de ter plaatse geldende bestemmingen nader beschreven.

'Centrum – 2'

De voor 'Centrum – 2' aangewezen gronden ter plaatse van bestemmingsplan "Kern Holten 2010" zijn onder meer bestemd voor detailhandel en het op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande aantal (bedrijfs-)woningen. Ondergrondse parkeervoorzieningen zijn eveneens toegestaan.

De voor 'Centrum – 2' aangewezen gronden ter plaatse van bestemmingsplan "Kern Holten, locatie Albert Heijn" zijn, in navolging van eerdergenoemde gerechtelijke uitspraak, onder meer bestemd voor detailhandel, met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak van één supermarkt niet meer mag bedragen dan 2.211 m². De gronden zijn eveneens bestemd voor het op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande aantal (bedrijfs-)woningen, met dien verstande dat wonen alleen is toegestaan op de verdiepingen, en horeca tot en met categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2'. In de bouwregels zijn regels opgenomen met betrekking tot de maximum bouwhoogte van 5, 8 of 11 meter ter plaatse van de gelijknamige aanduidingen. Hoofdgebouwen, etalages en/of de hoofdingang dienen te worden georiënteerd op de gevellijn ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'.

'Verkeer – Verblijfsgebied'

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten ten behoeve van bestemmingsverkeer alsmede bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen, fietsenstallingen, perrons en overige bebouwing.

'Waarde – Hoge verwachting cultuurhistorische elementen'

De voor 'Waarde – Hoge verwachting cultuurhistorische elementen' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen, mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd bij ingrepen dieper dan 0,5 meter en met een oppervlakte van meer dan 100 m² en de oppervlakte van bestaande gebouwen mag niet worden vergroot met een oppervlakte van meer dan 100 m².

'Waarde – Middelhoge archeologische verwachting'

De voor 'Waarde – Middelhoge archeologische verwachting' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen, mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd bij ingrepen dieper dan 0,5 meter en met een oppervlakte van meer dan 250 m² en de oppervlakte van bestaande gebouwen mag niet worden vergroot met een oppervlakte van meer dan 250 m².

'wetgevingzone – parkeernormen'

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – parkeernormen' geldt dat voldaan moet worden aan de 'parkeernormen Rijssen-Holten'.

1.3.2 Regels uit lokale verordeningen

Naast de diverse uitgelichte bestemmingsplannen maken ook lokale verordeningen onderdeel uit van het tijdelijk omgevingsplan. Hieronder wordt beknopt ingegaan op de meest relevante verordeningen.

Visie en Programma Water en Riolerings 2023 t/m 2027

Het PWR en het bijbehorende Achtergronddocument geven inzicht in de omvang, het functioneren en de kwaliteitstoestand van de voorzieningen waarmee de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplichten voor de inzameling, transport en verwerking van afvalwater, hemelwater en grondwater. Het PWR benoemt activiteiten (onderzoeken, onderhoud en investeringen) vanuit de gemeentelijke zorgplichten. De focus ligt op de activiteiten, en de financiering hiervan vanuit de rioolheffing, op de planperiode 2023 t/m 2027.

Gemeentelijk geluidsbeleid

Het gemeentelijk geluidsbeleid van de gemeente Rijssen-Holten bestaat uit de 'Nota geluidsbeleid' en de 'Nota hogere grenswaarden'. In deze beleidsstukken hanteert de gemeente zeven gebiedstypen, waarbij per gebiedstype is bepaald welke ambitie- en bovengrenswaarde moet worden gehanteerd.

1.3.3 Opheffen strijdigheid

Het voornemen beoogt het bouwen van een supermarkt met daarboven 20 appartementen, een parkeerdek en een ondergrondse parkeergarage. Ten aanzien van het Gemeentelijk Rioleringsplan 2024-2028 en het Gemeentelijk geluidsbeleid is geen sprake van strijdigheid. Genoemde lokale verordeningen komen nader aan bod in paragraaf 7.1.5 (rioleringsplan), respectievelijk paragraaf 8.1.2 (geluidsbeleid).

Het voornemen past niet geheel binnen de regels van de bestemmingen 'Centrum – 2' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' zoals opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan: het bouwen van woningen is niet toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Centrum – 2' en het gebruiken van de gronden voor detailhandel en wonen is niet toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Om het initiatief mogelijk te maken dient ter plaatse van het plangebied het geldende omgevingsplan gewijzigd te worden. Voorliggend wijzigingsbesluit voorziet in het gewenste juridische planologisch kader om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn. Hier wordt in hoofdstuk 14 nader op ingegaan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige situatie. Hoofdstuk 3 en 4 gaan achtereenvolgens in op de gewenste situatie van het plangebied de bescherming van de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 7 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 8 en 9 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 10 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 en 13 behandelen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 14 ingegaan op de juridische planverantwoording.

HOOFDSTUK 2 **BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE**

Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Dorpsstraat en het Zwartepad, in het centrumgebied van Holten. De functionele structuur in de omgeving bestaat uit centrumvoorzieningen en verkeersfuncties (zowel doorgaand verkeer als verblijfsgericht verkeer). Het plangebied wordt begrensd door de parkeerplaats Kalfstermansweide aan de noordzijde, het Zwartepad aan de westzijde, de Dorpsstraat aan de zuidzijde en het Meermanspad aan de oostzijde.

Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd. Voor de sloop was de bebouwing in gebruik ten behoeve van een supermarkt (Albert Heijn) en in pandige slijterij (Gall & Gall), evenals een separate woonwinkel (Anne-Marie Wonen). Laden en lossen vond plaats vanaf de Kalfstermansweide. De voormalige supermarkt had een netto winkelvloeroppervlak van circa 1.260 m² en een BVO van 1.752 m² (inclusief slijterij). De woonwinkel had een BVO van circa 540 m². Op de verdieping aan de zuidwestzijde van het plangebied bevond zich ook een bovenwoning. De bebouwing binnen het plangebied was verouderd en oogde gedateerd.

Onderstaande afbeeldingen geven de situatie weer zoals die was voor de sloop van de bebouwing. Afbeelding 2.1 toont een luchtfoto met daarin de globale begrenzing van het plangebied met rode omkadering weergegeven. Afbeelding 2.2 bevat een straatbeeld vanaf de Dorpsstraat. Afbeelding 2.3 bevat een straatbeeld vanaf de Kalfstermansweide.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied, voor de sloop (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld vanaf de Dorpsstraat (Bron: Google Maps, september 2021)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld vanaf de Kalfstermansweide (Bron: Google Maps, september 2021)

HOOFDSTUK 3

PLANBESCHRIJVING

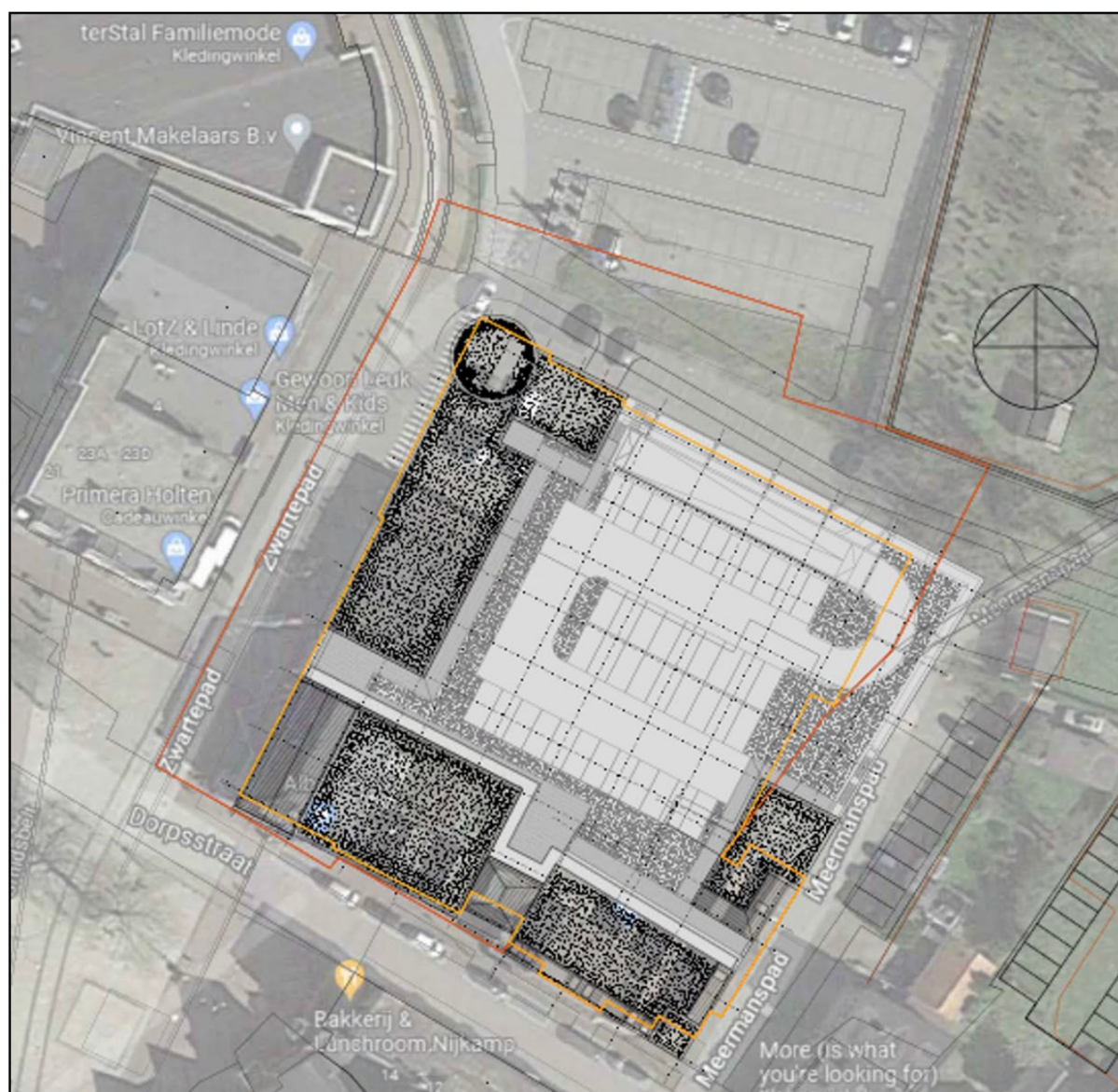
3.1 Het voornemen

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is de bebouwing reeds gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe supermarkt gerealiseerd met een groter oppervlak dan de voor de sloop aanwezige supermarkt. Dit met het oog op het voldoen aan de huidige eisen van consumenten ten aanzien van comfortabel winkelen, waardoor de supermarkt weer aantrekkelijk en toekomstbestendig wordt gemaakt. De nieuwe bebouwing voldoet daarnaast aan de meest actuele duurzaamheidseisen.

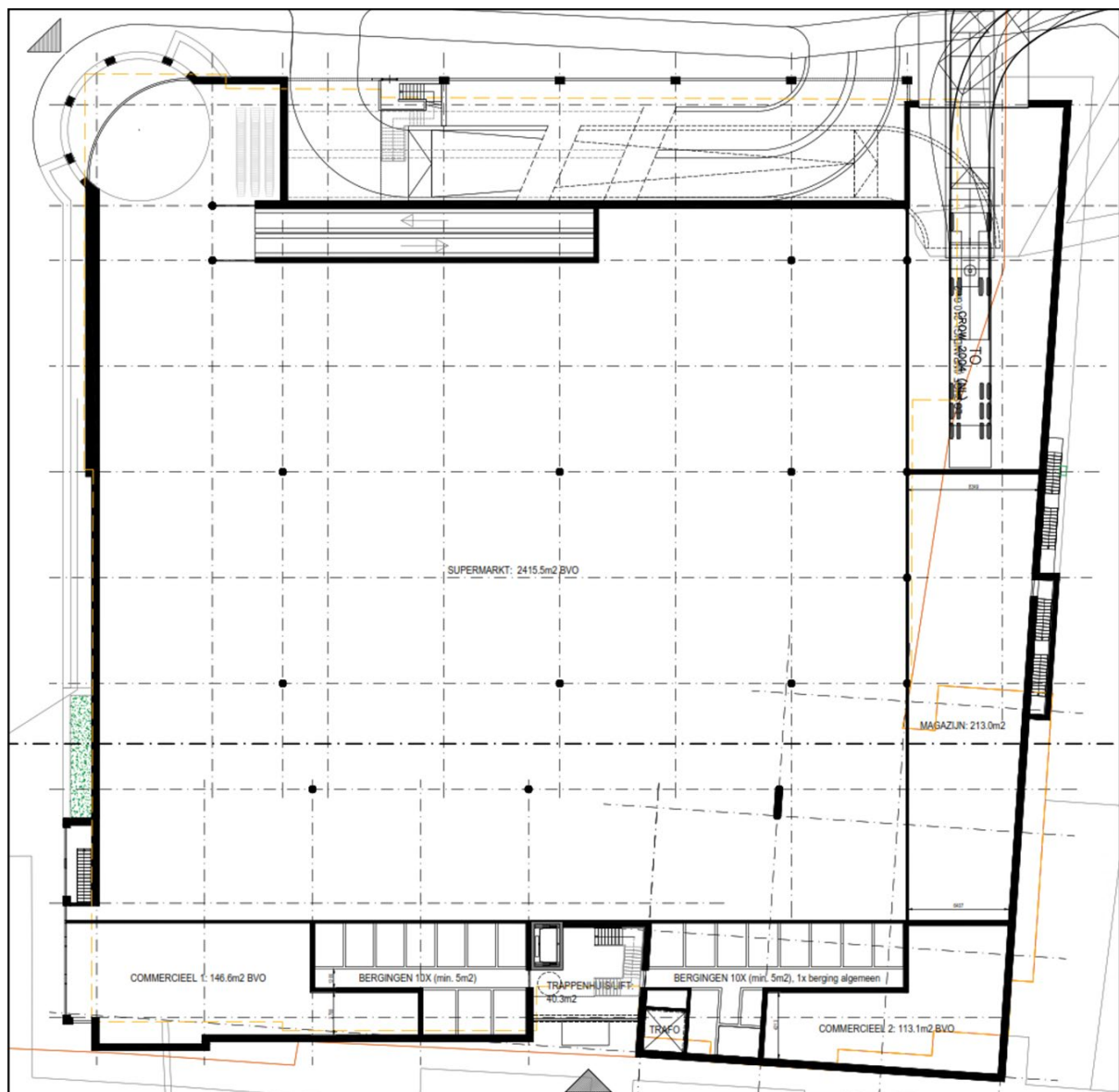
In de gewenste situatie wordt op de begane grond een supermarkt gerealiseerd met een BVO van 2.415,5 m² (2.795,1 m² inc. magazijn en backoffice) en een WVO van 2.363,4 m². Daarnaast worden er twee commerciële ruimtes gerealiseerd van 146,6 m² en 113,1 m². Onder de supermarkt komt een parkeergarage met 97 parkeerplaatsen. Op de tweede bouwlaag komen 13 appartementen, een kantoor ten behoeve van de supermarkt (backoffice) evenals 41 parkeerplaatsen. Op de derde bouwlaag worden 7 appartementen gerealiseerd. In totaal worden er in de gewenste situatie met inbegrip van de supermarkt, commerciële ruimtes en backoffice, 20 appartementen en 138 parkeerplaatsen gerealiseerd. Ten aanzien van het parkeerdek geldt dat deze bedoeld is voor de bewoners van de te realiseren appartementen. De parkeergarage is bedoeld voor de bezoekers van de supermarkt. Door Architectenbureau Christian Wieggers is een stedenbouwkundig plan opgesteld, hiervoor wordt verwezen naar Bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Relevant om te noemen is het bestemmingsplan "Kern Holten, locatie Albert Heijn". Planologisch is voor voorliggende wijziging van het omgevingsplan dit bestemmingsplan het vertrekpunt. Dit bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding tot 2.211 m² BVO. Deze uitbreiding is niet gerealiseerd. Ten opzichte van het bestemmingsplan gaat voorliggende wijziging op het omgevingsplan dus uit van een planologische toename van 204,5 m² BVO.

Onderstaande afbeeldingen geven de gewenste situatie weer. Op afbeelding 3.1 staat de ligging van het gebouw. Afbeelding 3.2 toont een tekening van de eerste bouwlaag en afbeelding 3.3 geeft de situatie op de tweede bouwlaag weer. Afbeelding 3.4 een gevelimpressie weer van het pand vanaf het Zwartepad en afbeelding 3.5 vanaf de Dorpsstraat.



Afbeelding 3.1 Situering van het gebouw ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Architectenbureau Christian Wieggers)



Afbeelding 3.2 Gewenste situatie eerste bouwlaag (Bron: Architectenbureau Christian Wieggers)



Afbeelding 3.3 Gewenste situatie tweede bouwlaag (Bron: Architectenbureau Christian Wieggers)



Afbeelding 3.4 Gevelimpressie vanaf het Zwartepad (Bron: Architectenbureau Christian Wieggers)



Afbeelding 3.5 Gevelimpressie vanaf de Dorpsstraat (Bron: Architectenbureau Christian Wieggers)

3.2 Beeldkwaliteitsplan

Gelet op de aard en omvang van voorgenomen ontwikkeling is door Mikis Maathuis een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Verwezen wordt naar Bijlage 2 van deze toelichting. Hierna wordt beknopt ingegaan op het beeldkwaliteitsplan.

Vanuit de ontstaansgeschiedenis en de stedenbouwkundige structuur van Holten volgt de gewenste stedenbouwkundige inpassing van het plangebied. In het beeldkwaliteitsplan staan, vanuit deze stedenbouwkundige inpassing, beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing en voor de overgang tussen openbaar en privé terrein. De eisen voor beeldkwaliteit zijn beschreven als welstandscriteria. Beeldkwaliteit werkt op verschillende niveaus en de criteria zijn daarom onderverdeeld in drie niveaus, zijnde het dorp, het gebouw en de straat. Dit beeldkwaliteitsplan maakt, vanaf het moment van vaststelling door de gemeenteraad, integraal onderdeel uit van het welstandsbeleid.

Het voert te ver om op deze plaats alle welstandscriteria te benoemen, hiervoor wordt verwezen naar Bijlage 2. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp zal worden voldaan aan de in het beeldkwaliteitsplan genoemde welstandscriteria. Het beeldkwaliteitsplan is bij de regels gevoegd en is opgenomen bij de beoordelingsregels.

3.3 Infrastructuur en openbare ruimte

3.3.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeden van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied. Daarnaast wordt ingegaan op de ontsluiting van het plangebied.

3.3.2 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt telkens eerst een berekening gedaan van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie in de situatie voor de sloop van de oude supermarkt. Vervolgens wordt een berekening van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie in de beoogde situatie gegeven.

3.3.2.1 Parkeerbehoefte

De gemeente Rijssen-Holten hanteert voor de parkeernormen de 'Nota Parkeernormen Rijssen-Holten 2018'. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de normen zoals genoemd in deze nota. Hiermee wordt aangesloten op de regels uit het bestemmingsplan "Parapluplan parkeernormen".

Huidige situatie

Onderstaande tabel geeft de parkeerbehoefte weer:

Functie	Kengetal parkeerbehoefte	Eenheid	Parkeerbehoefte
Fullservice supermarkt	3,4 (per 100 m ² BVO)	1.820 m ² BVO	61,9
Woonwarenhuis/woonwinkel	1,3 (per 100 m ² BVO)	540 m ² BVO	7
Koop, etage, duur	1 (per woning)	1 appartement	1
Totale parkeerbehoefte (afgerond naar boven)			70

In de huidige situatie is er een totale parkeerbehoefte van **afgerond naar boven 70 parkeerplaatsen**.

Beoogde situatie

Als uitgangspunten wordt aangesloten bij de stedelijke zone 'centrum'. Voor de supermarkt wordt uitgegaan van het BVO in plaats van het WVO. Voor het BVO van de supermarkt wordt ook het bijbehorende magazijn en de backoffice meegenomen. De commerciële ruimtes vallen onder de functie 'hoofdwinkelgebied Holten'. Voor de woningen, tot slot, wordt aangesloten bij de functie 'koop, appartement, duur' (worst-case scenario).

Onderstaande tabel geeft de parkeerbehoefte weer:

Functie	Kengetal parkeerbehoefte	Eenheid	Parkeerbehoefte
Fullservice supermarkt	3,4 (per 100 m ² BVO)	2.795,1 m ²	95,03
Hoofdwinkelgebied Holten	3,1 (per 100 m ² BVO)	259,7 m ²	8,05
Koop, etage, duur	1 (per woning)	20 appartementen	20
Totale parkeerbehoefte (afgerond naar boven)			124

In de voorgenoemde situatie is er een totale parkeerbehoefte van **afgerond naar boven 124 parkeerplaatsen**. Dit betekent een toename van 54 parkeerplaatsen. Als onderdeel van het voornemen worden er circa 138 parkeerplaatsen gerealiseerd. Als gevolg van kleine wijzigingen in de constructie/brandveiligheidsaspecten kan het aantal te realiseren parkeerplaatsen nog wijzigen. In ieder geval worden er ten minste 124 parkeerplaatsen aangelegd. Geconcludeerd wordt dat hiermee ruimschoots wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

3.3.2.2 Verkeersgeneratie

Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Huidige situatie

In de huidige situatie wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijke zone: centrum;
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk (Bron: CBS Statline);
- Functie: voor de supermarkt wordt aangesloten bij de functie 'fullservice-supermarkt' uit het CROW. De slijterij wordt ook gerekend tot de supermarkt en wordt niet als aparte functie meegenomen. Voor de woonwinkel wordt aangesloten bij de functie 'woonwarenhuis/woonwinkel'. Tot slot is er een bovenwoning aanwezig, waarbij wordt aangesloten bij de functie 'koop, appartement, duur'.

Opgemerkt wordt dat voor het oppervlakte BVO naar boven wordt afgerond. Het vorenstaande resulteert in de volgende verkeersbewegingen:

Functie	Kengetal verkeersgeneratie	Eenheid	Aantal verkeersbewegingen
Fullservice-supermarkt	64,65 (per 100 m ² BVO)	1.752 m ² BVO	1.132,7
Woonwarenhuis/woon winkel	6,15 (per 100 m ² BVO)	540 m ² BVO	33,2
Koop, appartement, duur	6,8 (per woning)	1 appartement	6,8
Totaal aantal verkeersbewegingen (afgerond naar boven)			1.173

De totale verkeersgeneratie in de huidige situatie komt neer op afgerond naar boven **1.173 verkeersbewegingen per weekdagermaal**.

Beoogde situatie

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

- Stedelijke zone: centrum;
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk (Bron: CBS Statline);
- Functie: voor de supermarkt wordt aangesloten bij de functie 'fullservice-supermarkt' uit het CROW. Voor de commerciële ruimtes wordt aangesloten bij 'buurt- en dorpscentrum' en voor de woningen wordt worst-case uitgegaan van dure koopwoningen.

Hierbij wordt opgemerkt dat voor de functie 'buurt- en dorpscentrum' geen kengetallen bestaan voor de stedelijke zone 'centrum'. Daarom wordt aangesloten bij de kengetallen voor de stedelijke zone 'schil centrum'.

Het vorenstaande resulteert in de volgende verkeersbewegingen:

Functie	Kengetal verkeersgeneratie	Eenheid	Aantal verkeersbewegingen
Fullservice supermarkt	64,65 (per 100 m ² BVO)	2.795,1 m ²	1.807,03
Buurt- en dorpscentrum	48,4 (per 100 m ²)	259,7 m ²	125,69
Koop, appartement, duur	6,8 (per woning)	20 appartementen	136
Totale aantal verkeersbewegingen (afgerond naar boven)			2.069

De totale verkeersgeneratie in de voorgenomen situatie komt neer op afgerond naar boven **2.069 verkeersbewegingen per weekdagermaal**. Als gevolg van het voornemen ontstaat er een toename in verkeersgeneratie van 896 verkeersbewegingen per weekdagermaal. Voor een toelichting op de ontsluiting wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3.

3.3.2.3 Laden en lossen

Naast lichte voertuigen levert de supermarkt ook zwaar verkeer op (vrachtwagens). Dit betreft vrachtwagens die moeten laden en lossen bij de supermarkt. Het laden en lossen gebeurde in het verleden aan de zijde van de Kalfstermansweide. Door verlenging van het magazijn zal het laden en lossen enigszins opschuiven. Het aantal laad- en losmomenten bedraagt gemiddeld 4 per dag. Voor de ontsluiting wordt verwezen naar de volgende paragraaf.

3.3.3 Ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten via de Kalfstermansweide en het Zwartepad. Verdere ontsluiting verloopt via de Stationsstraat, aangezien de Dorpsstraat autoluw is gemaakt als onderdeel van het verdraaien van de centrumas van Holten. Er is ook een ontsluitingsweg naar de Kerkhofsweg. Daarnaast wordt er naar verwachting een derde ontsluitingsweg ontwikkeld. Deze weg maakt geen onderdeel uit van voorliggend plan.

Aangrenzend aan het plangebied bevindt zich de herontwikkelingslocatie Enkcoterrein. Als onderdeel van deze ontwikkeling wordt naar verwachting een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd vanaf de zuidoostzijde van het plangebied naar de Industriestraat. Onderstaande afbeelding geeft de

gewenste situatie weer van het Enkcoterrein. Op de afbeelding is met rode contour het plangebied indicatief weergegeven. De beoogde ontsluitingsweg is blauw gearceerd.



Afbeelding 3.4 Gewenste ontsluitingsweg Enkco-terrein (Bron: Gemeente Rijssen-Holten)

Gesteld wordt dat de omliggende infrastructuur in voldoende mate is ingericht om de toekomstige verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. Door de beoogde ontsluitingsweg zal naar verwachting de verkeerssituatie verbeteren. Echter ligt dit buiten de scope van voorliggende wijziging van het omgevingsplan. De komst van de nieuwe ontsluitingsweg is niet noodzakelijk voor een goede ontsluiting van de supermarkt. De bestaande ontsluitingen zijn reeds voldoende.

3.3.4 Conclusie

De parkeerbehoefte wordt volledig binnen het plangebied opgevangen. Ook de verkeersgeneratie en de ontsluiting vormen geen onoverkomelijke belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het voornemen. Het plan voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 4 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN

4.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk is de gewenste ontwikkeling beschreven. Dit hoofdstuk zal ingaan op hoe het plan rekening houdt met de ter plaatse aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om in een omgevingsplan te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Deze gaan over de volgende onderwerpen:

- Kustbescherming;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Cultureel erfgoed en werelderfgoed;
- Landelijke fiets- en wandelroutes;
- Ladder voor duurzame verstedelijking;

Het aspect 'cultureel erfgoed en werelderfgoed' zal in hoofdstuk 10 worden behandeld. In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking en de gebiedsspecifieke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Algemeen

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

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

bestaand stedelijk gebied betreft het 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.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

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

4.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.2.1 Algemeen

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921);
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Voor winkels is 'in beginsel' sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij de toevoeging van een gebouw van minimaal 500 m² bruto vloeroppervlak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724).

In voorliggend geval is er sprake van het bouwen van een supermarkt en de realisatie van 20 woningen. Wat betreft de supermarkt is er geen sprake van het toevoegen van een nieuwe functie. Zoals in paragraaf 3.1 is genoemd is het planologisch vertrekpunt het bestemmingsplan "Kern Holten, locatie Albert Heijn" waarin een BVO van 2.211 m² is toegestaan. Hiervoor is destijds ook een marktonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in 2022 opnieuw uitgevoerd en staat opgenomen in Bijlage 3. Hieronder wordt verder ingegaan op de ruimtelijk-economische effectenstudie.

4.2.2.2 Ruimtelijk-economische effectenstudie

Samenvatting onderzoek

In de effectenstudie is uitgegaan van een wvo van 2.440 m². De huidige stand van zaken geeft aan dat er sprake is van een tekort van 345 m² wvo. In 2035 is er een overschot van 200 m² wvo. Voor kernen zoals Holten ligt de vloerproductiviteit vaak lager dan het landelijk gemiddelde. Dan vormt een beperkt overschot van 200 m² wvo geen probleem. Verder is rekening gehouden met het minimumscenario wat betreft de groei van het inwonertal. Met name dankzij de ongeveer 150 woningen op het nabij gelegen Enkco-terrein kan die inwonersgroei in werkelijkheid groter worden. Deze uitkomsten laten zien dat er voldoende marktruimte is voor het dagelijkse aanbod in de kern Holten, ook voor de resterende supermarkten en de dagelijkse speciaalzaken.

Zoals geconstateerd is de uitbreiding van Albert Heijn hoofdzakelijk toe te schrijven aan bredere gangpaden en extra ruimte voor uitstalling van het assortiment. De consument wordt daarmee meer comfort en service geboden zodat zij in een prettige en moderne winkel de boodschappen kan doen. Zowel nu als in de toekomstige situatie wordt al goed voldaan aan het gewenste gemak ten aanzien van bereikbaarheid en parkeren.

Uit de toets van de opvang van de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied blijkt dat er voor de supermarkt geen alternatieven zijn in leegstaande winkelunits, die wat betreft schaal, maatvoering en randvoorwaarden passen. Bovendien ligt juist deze locatie erg centraal in het centrumgebied. Voor de overige units zijn er wel alternatieven, maar de locaties direct aanpalend aan één van de belangrijkste trekkers (Albert Heijn) bieden extra voordelen voor detaillisten en passen prima in het gemeentelijk beleid om het centrumgebied rondom de Smidsbelt te versterken. De leegstand in Holten is laag en kan gezien worden als frictieleegstand.

Doordat de uitbreiding gericht is op comfort en gemak voor de klant wordt verwacht dat er géén ontwrichting in de detailhandelsstructuur optreedt. De uitbreiding is fors, maar gericht op de toekomst van de Albert Heijn. Er zullen elders geen supermarkten verdwijnen vanwege de uitbreiding van Albert Heijn. Het woon-en leefklimaat in Holten wordt niet verder aangetast: het wordt juist gestimuleerd als Albert Heijn als toonaangevende supermarkt in dit gebied gevestigd kan blijven, inclusief de extra woonruimte die wordt gecreëerd.

Conclusie

Zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht is er behoefte aan de uitbreiding van de Albert Heijn (uitgangspunt is 2.440 m²). In deze behoefte kan niet op andere locaties worden voorzien. De

uitbreiding leidt niet tot ontwrichting in de detailhandelsstructuur. De ontwikkeling draagt bij aan het woon- en leefklimaat in Holten.

4.2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking beoogde woningen

Wat betreft de woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt nader op de Ladder ingegaan.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

De Ladder bepaalt verder niet voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied het gebied te bepalen. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepalen op welk niveau de afweging wordt gemaakt.

De woningen zullen met name bedoeld zijn voor de lokale behoefte. Gelet op de aard en omvang kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot de gemeente Rijssen-Holten.

Beschrijving behoefte aan voorgenomen ontwikkeling

Voorliggend plan voorziet ook in het bouwen van 20 appartementen. Voor de toetsing aan de behoefte van toevoeging van woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.4.4 (Woonvisie 2021 t/m 2023). Uit deze toetsing blijkt dat het voornemen in overeenstemming is met het genoemde beleid en voorziet in een actuele behoefte aan woningen. 40% van de woningen wordt in goedkope en middensegment gerealiseerd, waarmee wordt voorzien in de vraag naar betaalbare woningen.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

De in deze onderbouwing besloten ontwikkeling bevindt zich in het centrum van de kern Holten en ligt dus volledig binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied. Het plan voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

4.3 Landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden

4.3.1 Besluit kwaliteit leefomgeving

Vanuit het Bkl ligt het plangebied in een zone die is aangewezen als gebied waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren. Voorgenomen ontwikkeling ziet niet toe op het oprichten van windturbines. Het beperkingengebied heeft dan ook geen gevolgen voor het voornemen.

4.3.2 Visie thema landschap en groen

4.3.2.1 Algemeen

Groen staat niet op zichzelf, maar is onderdeel van een integrale benadering van de leefomgeving. Met het openbaar groen kan de gemeente bijdragen aan de toekomstbestendige leefomgeving. Het groen is namelijk cruciaal voor een gezonde, toekomstbestendige en aantrekkelijke woon- en leefomgeving. De gemeente zet in op het behouden en het versterken van het aanwezige groen en de kenmerkende landschappen. Daarnaast zet de gemeente in op het verder vergroenen van de kernen, zowel kwalitatief als kwantitatief. Om dit waar te maken wordt aansluiting gezocht bij vijf pijlers:

- biodiversiteit en natuurwaarde;
- klimaatadaptatie en duurzaamheid;
- economie, recreatie en toerisme;
- identiteit en beleving;
- een vitale leefomgeving.

Op basis van de structuurvisiekaart in relatie tot de ontwikkeling is met name het onderwerpen 'groen in centra' van belang.

4.3.2.2 Groen in centra

Om de binnenstedelijke groenambities te behalen zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- De verkoop van openbaar groen aan particulieren is in principe niet mogelijk;
- Het uitgangspunt is de 30-300 regel:
 - Het percentage groen binnen de gehele gemeente neemt de komende jaren toe, waarbij het streven 30% is in 2050;
 - Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt dat minimaal 30% van de gemeentegrond groen wordt ingericht;
 - Wijken (centra en woonwijken) met een laag (<15%) percentage groen krijgen voorrang bij de vergroening (o.a. vanuit het bomenfonds);
 - In 2035 kan iedereen binnen 300 meter een koele plek (lees: relatief grote groene plek die aantoonbaar koeler is op hete dagen) bereiken. De opgavekaarten geven aan waar deze doelstelling nog niet is behaald en geeft daarmee prioriteit aan waar te starten met het creëren van extra koele plekken.

4.3.2.3 Toetsing initiatief

Binnen het plangebied is geen openbaar groen aanwezig. Wel ligt het plangebied binnen 300 meter van 'hoogwaarde groenstructuren'. Daarnaast kan bij de verdere uitwerking van het voornemen worden ingezet op zogenaamd 'cultuurlijke beplanting': het gaat om heesters, rozenstruiken en vaste planten. Deze kunnen ook in plantenbakken voorkomen. Cultuurlijke beplanting is met name gericht op beleving en uitstraling. Cultuurlijke beplanting is representatief voor de uitstraling van het centrumgebied. In voorliggend geval zijn voldoende kansen in het aanbrengen van cultuurlijke beplanting. Daarmee kan worden bijgedragen aan de beleving en uitstraling van het centrum.

4.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en in overeenstemming is met de Visie thema landschap en groen. Vanuit landschappelijke en stedenbouwkundige waarde is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADERS

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

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1 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.

5.1.1.2 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 hoofdenergiesysteem 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.

5.1.1.3 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.

5.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- o waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- o beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- o beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- o beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- o het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- o het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- o het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Zie stap 11f van hoofdstuk 3.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

5.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

Bij voorliggende ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding 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 deze onderbouwing opgenomen ontwikkeling.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat. Hoofdstuk 3 en 4 zijn reeds ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel.

5.2.1 Algemeen

5.2.1.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Omgevingsvisie en -verordening zijn op 1 januari 2024 voor het laatst geactualiseerd. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

5.2.1.2 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 Overijssel 2024. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel 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.

5.2.1.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

1. Of – Generieke beleidskeuzes

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

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

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland, de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

2. Waar – Ontwikkelingsperspectieven

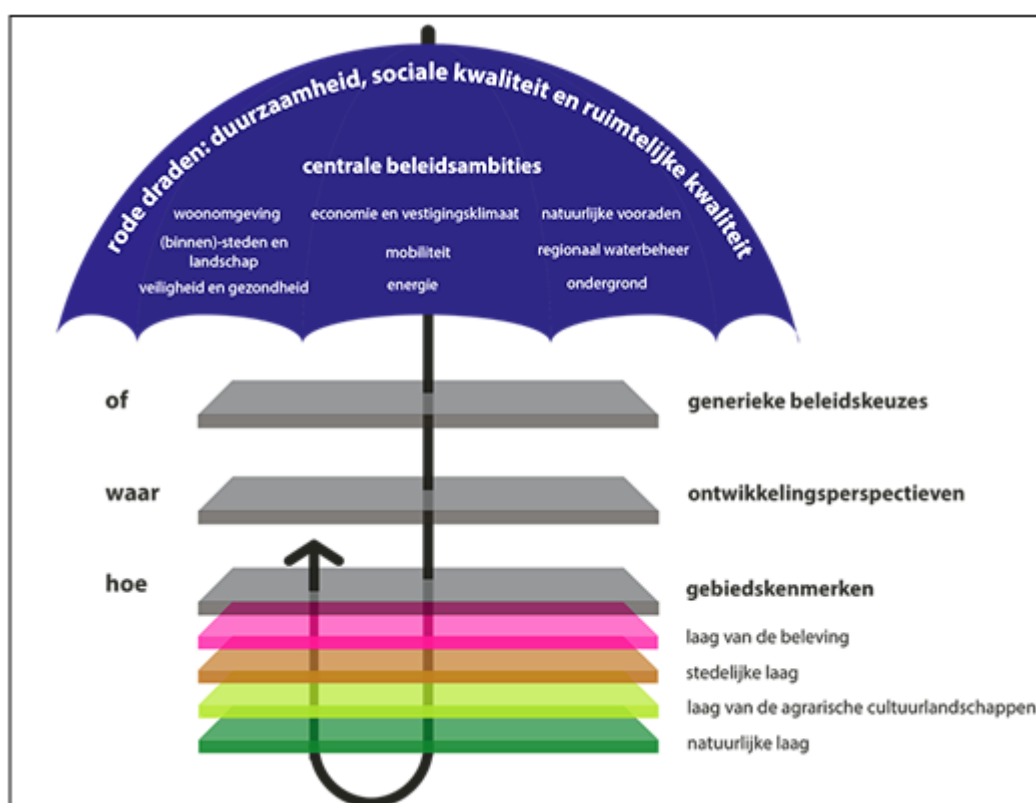
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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 5.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

5.2.2 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel

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

5.2.2.1 Of – Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 4.14 en artikel 4.18 (lid 1) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 4.14 – Woonafspraken

1. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.
2. Nieuwe woningen zijn nog te realiseren woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.

In het tweede lid van bovenstaand artikel is het begrip 'nieuwe woningen' uitgelegd. Een ander relevant begrip zijn de zogenaamde 'woonafspraken'. Dit zijn *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.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.14

Voorliggend plan voorziet in bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een supermarkt en 20 appartementen. Gesteld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past op basis van het gemeentelijk woonbeleid en de woonafspraken met de provincie Overijssel binnen de behoefte aan woningen in de kern Holten (zie paragraaf 5.4.4 van deze toelichting).

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

Artikel 4.18 (lid 1) – Detailhandel

Omgevingsplannen voorzien alleen in nieuwe detailhandelsvestigingen binnen of direct aansluitend aan bestaande kernwinkelgebieden.

Het begrip 'kernwinkelgebied' is van belang. Een kernwinkelgebied is *het gedeelte van binnensteden en dorpscentra waar detailhandelsvestigingen geconcentreerd zijn.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.18

Voorliggend plan voorziet onder meer in het bouwen van een supermarkt, op de locatie waar in het verleden ook een supermarkt aanwezig was. Het plangebied ligt in het centrum van Holten en in de omgeving zijn diverse winkels en andere detailhandelsvestigingen gelegen. Geconcludeerd wordt dat het plangebied zich bevindt in het kernwinkelgebied van Holten en daarmee in overeenstemming is met artikel 4.18 (lid 1) van de Omgevingsverordening Overijssel.

5.2.2.2 Waar – Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is weergegeven met rode ster.



Afbeelding 5.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

'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"

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van een supermarkt met daarbij appartementen en parkeervoorzieningen. Uit de toetsing aan de Woonvisie 2021 t/m 2023 (paragraaf 5.4.4) blijkt dat voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte. Door het realiseren van een supermarkt met woningen wordt een nieuw mixmilieu gecreëerd. Uit hoofdstuk 8 blijkt verder dat de ontwikkeling niet tot belemmeringen leidt voor omliggende (bedrijfs)functies. Daarnaast wordt in de waterparagraaf aangesloten bij de kenmerken van het watersysteem. Gesteld wordt dat de ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten stedelijke netwerken'.

5.2.2.3 Hoe – Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken is van belang dat het plangebied is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'natuurlijke laag' en 'de laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen

1. De "Stedelijke Laag"

Woonwijken 1955 - nu

Bebouwingsschil 1900 - 1955

Historische centra, binnensteden

"Historische centra, binnensteden"

Als ontwikkelingen plaats vinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze bij aan behoud en versterking de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten,

compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. Als herstructurering etc. plaats vindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details. Verder wordt gestuurd op hergebruik/reanimatie van cultureel erfgoed.

"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 de 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'

Voorgenomen plan voorziet in het bouwen van een supermarkt met 20 appartementen en parkeervoorzieningen. De ontwikkeling levert een bijdrage aan de gewenste kwaliteitsimpuls in het centrum van Holten. Met het ontwerp is rekening gehouden met de omliggende bebouwing (zie bijlage 2). Verder wordt opgemerkt dat de ontwikkeling voorziet in een mix van functies (detailhandel en wonen). Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag'.

2. De "Laag van de beleving"

De "Laag van de beleving" is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt beleefbaar en veroorzaakt een belevenis. Dit belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van de beleving" aangeduid met 'donkerte'. In afbeelding 5.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 5.4 De "Laag van de beleving" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek, zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van beleving"

Voor de hele kern Holten is het aspect 'donkerte' van toepassing. In hoeverre hier daadwerkelijk sprake is van een kwaliteit valt, gezien het feit dat verlichting in woon- en winkelgebieden noodzakelijk is vanuit het oogpunt van sociale en verkeersveiligheid, te betwijfelen. In geval van de in voorliggende wijziging van het omgevingsplan besloten ontwikkeling zal het gebruik van kunstlicht echter zoveel mogelijk worden vermeden, danwel op effectieve wijze (gericht) worden toegepast.

5.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

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

5.3 Regionaal beleid

De wettelijke basis om gezamenlijk besluiten te nemen ligt in artikel 2.2 lid 2 van de Omgevingswet. Het gaat om het gezamenlijk nemen van één besluit. Veel opgaven overstijgen het lokale belang, wat ertoe kan leiden dat er op regionaal niveau beleid wordt vastgesteld (bijvoorbeeld een regionale woningbouwopgave). In voorliggend geval is de Regionale Woonvisie Twente 2015-2025 van belang.

5.3.1 Regionale Woonvisie Twente 2015-2025

Vanuit een analyse van de woonopgaven die spelen zijn vier speerpunten opgesteld:

1. *Wonen voor iedereen.* De samenwerkingspartners zetten in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van de inwoners van Twente. Uitgangspunt daarbij is dat gemeenten bouwen voor lokale behoefte conform de natuurlijke huishoudensgroei. Een ander aspect is het huisvesten van aandachtsgroepen. In toenemende mate hebben diverse groepen aan de onderkant van de samenleving moeite te voorzien in hun huisvesting. De verdeling van sociale woonruimte blijft aandacht vragen.
2. *Elke woning moet raak zijn.* De rode draad van deze visie is het peil brengen en houden van een hoog kwaliteitsniveau in de bestaande voorraad. Duidelijk is dat rond 2025 de bevolkingskrimp begint. De huishoudensgroei loopt nog iets langer door. Door de dalende bevolking- en huishoudenontwikkeling hoeven nog slechts beperkt woningen aan de woningvoorraad te worden toegevoegd om te voorzien in de lokale behoefteconform de huishoudenontwikkeling. Daarnaast is duurzaamheid en levensloopgeschiktheid een grote opgave.
3. *Elke woonlocatie moet raak zijn.* Vernieuwing en vervanging van verouderde woningen en woongebieden staan hoog op de agenda. Buitengebieden en landschappelijke waarden moeten behouden blijven. Nieuwbouw zal conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zoveel mogelijk plaatsvinden op transformatie- en inbreidingslocaties om onaantrekkelijke woongebieden een kwaliteitsimpuls geven, te investeren in transformatie en kwalitatieve woningtekorten terug te dringen. Doelstelling is om de kwaliteit en leefbaarheid hiermee te versterken.
4. *Regionale samenwerking.* De gemeenten en corporaties in Twente hebben een gezamenlijk belang bij de aanpak van woonopgaven. Deze regionale woonvisie geeft richting aan het gezamenlijke woonbeleid in de komende jaren.

5.3.2 Toetsing initiatief

Hoewel ten tijde van het opstellen van de Regionale Woonvisie Twente nog werd uitgegaan van krimp is tegenwoordig sprake van een grote druk op de woningmarkt. Dit is nader toegelicht in paragraaf 5.4.4. Van de beoogde woningen wordt 40% in het goedkope en middeldure segment gerealiseerd. De woningen worden volgens de meest actuele duurzaamheidseisen gebouwd en worden niet op het gas aangesloten. Daarnaast is de ontwikkeling in zijn geheel een transformatie van een deel van het centrum van Holten. Hiermee is de ontwikkeling passend in de speerpunten uit de visie.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Regionale Woonvisie Twente 2015-2025.

5.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

Hieronder wordt in subparagrafen getoetst aan de volgende beleidsstukken:

1. Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030;
2. Structuurvisie Centrum Holten 2028;
3. Heerlijk Holten! een ontwikkelingsperspectief voor Holten;
4. Lokaal maatwerk: Woonvisie 2021 t/m 2023;

5. Nota inbreidingslocaties 2014;
6. Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Rijssen-Holten 2021;
7. Nota Parkeernormen 2018.

5.4.1 Structuurvisie 'Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030'

5.4.1.1 Algemeen

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

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

5.4.1.2 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.

5.4.1.3 Thema's

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

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

In het voorliggende geval zijn met name de thema's 'Centra' en 'Wonen' van belang. Deze thema's worden hieronder nader behandeld.

Thema 'Centra'

Het centrum van Holten wordt een verkeersluw verblijfsgebied. Om 'Heerlijk Holten' te kunnen realiseren is herontwikkeling van het centrum noodzakelijk. De centrumas van Holten wordt verdraaid van de oost-west richting naar de noord-zuid richting. Door de verdraaiing ontstaat daadwerkelijk een centrum, kan de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeteren en kan er zo een duurzaam centrum ontstaan. De Smidsbelt wordt het centrale plein met een hoge verblijfskwaliteit. Het parkeren zal zoveel mogelijk plaatsvinden aan de randen van het centrum dicht bij de winkels. De noord-zuid verbinding heeft ook als doel om via het stationsgebied de verbinding van het centrum naar de Holterberg te leggen. De stationsomgeving vormt een belangrijke schakel in de verbinding. Voor het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen en de locatie ervan is een verdere uitwerking nodig. Dit is sterk afhankelijk van de locatie en de omvang van (nieuwe) voorzieningen.

Een aantal belangrijke uitgangspunten voor Holten zijn:

- verkeersluw maken dorpskern;
- realiseren van de Smidsbelt als centraal centrumplein;

- realiseren parkeren aan de rand van het centrum zo dicht mogelijk bij winkels eventueel als gebouwde voorziening;
- ruimte maken voor horecavoorzieningen, met name rond de Smidsbelt;
- herontwikkeling centrum om structuurvisie Holten Kom te realiseren op basis masterplan;
- ontwikkeling stationsomgeving Holten als schakel tussen centrum en Holterberg als onderdeel verdraaiing centrum-as;
- herziening van bestemmingsplan "Centrum Holten" om ontwikkelingen mogelijk te maken.

Thema 'Wonen'

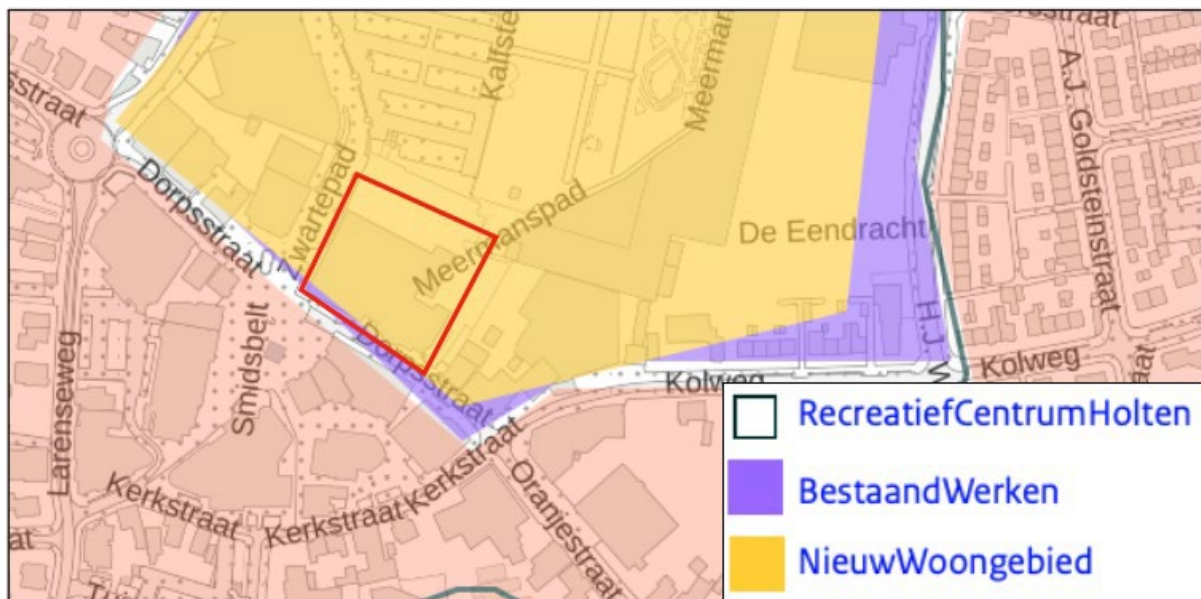
Woningen worden gebouwd op basis van de vraag uit de markt. Het toepassen van verschillende woonconcepten staat daardoor vrij, om de verduurzaming van woningen te bevorderen. Nieuwbouwwoningen worden energiepositief gebouwd. Het is belangrijk de aantallen en soorten woningen aan te laten sluiten op de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

Een aantal belangrijke uitgangspunten voor wonen zijn:

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

5.4.1.4 Projectprogramma's

De structuurvisie onderscheidt in totaal 12 projectprogramma's. Deze projectprogramma's staan ook weergegeven op de structuurvisieplankaart waarvan hieronder een uitsnede is opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met rode omkadering.



Afbeelding 5.5 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied behoort tot projectprogramma 2: Heerlijk Holten. Het doel is het centrum van Holten, de aansluitende stationsomgeving, bedrijventerrein De Kol en de Holter Enk dusdanig te herontwikkelen dat het dorp Holten toeristisch weer op de kaart komt te staan. Hiervoor is het programma Heerlijk Holten ontwikkeld. Onderdeel is het 'draaien' van de as van het centrum: niet langer oost-west (Dorpsstraat) maar noord-zuid.

5.4.1.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Rijssen-Holten'

De bouw van de supermarkt in het centrum van Holten sluit goed aan bij de gemeentelijke doelstelling om het centrum van Holten te herontwikkelen en een kwaliteitsimpuls te geven zodat Holten onder andere weer aantrekkelijk wordt voor bezoekers. Concreet uit zich dit in de oriëntatie van de supermarkt op de noord-zuidas van het centrum (Stationsstraat). De realisatie van 20 appartementen past binnen de strategie om aanbod te creëren voor zowel starters als ouderen. Daarnaast wordt uitvoering gegeven aan de ambitie inbreiding. Gesteld wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030'.

5.4.2 Structuurvisie Centrum Holten 2028

5.4.2.1 Algemeen

Deze structuurvisie is op 28 november 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Rijssen-Holten. De structuurvisie schept duidelijkheid voor burgers, ondernemers, instellingen en andere overheden over de door het gemeentebestuur gewenste ontwikkelingsrichting van het centrum van Holten en de prioriteiten die het bestuur hierbij stelt. De structuurvisie centrum Holten brengt beleid en ontwikkelingen in kaart en met elkaar in verband; het biedt een totaalperspectief voor het centrum van Holten.

5.4.2.2 Ambitie

In de structuurvisie is een ambitie opgenomen voor verscheidene thema's. Hierna wordt daar nader ingegaan op de thema's en de voor voorliggende ontwikkeling relevante onderwerpen.

Wonen

Wonen op de verdieping

Binnen het gebied Wonen op de verdieping gaat het om woningen/appartementen op de verdieping. Het wonen op de verdieping is alleen mogelijk in het kernwinkelgebied. In het kernwinkelgebied is het van belang dat er genoeg ruimte is voor centrumfuncties zoals detailhandel, horeca e.d.

Het is een goede manier voor intensief ruimtegebruik en de woningen voldoen aan bepaalde criteria waar mensen met de wens tot wonen in het centrum om vragen. Het gaat dan met name om de nabijheid van allerlei voorzieningen. Ook past het wonen op de verdieping bij de doelstelling om het centrum levendiger, leefbaarder en sociaal veiliger te maken. Wanneer er meer mensen in het centrum wonen, zorgt dat – met name in de avonduren – voor meer sociale controle en zorgt het tevens voor een centrum dat ook buiten de winkeltijden meer sfeer uitstraalt.

Winkelen

Kernwinkelgebied

Binnen het Kernwinkelgebied wordt een hoge concentratie aan winkels nagestreefd. Het kernwinkelgebied in Holten concentreert zich rondom de Dorpsstraat, het Zwartepad en de Smidsbelt. De plaats waar de Dorpsstraat en de Smidsbelt elkaar kruisen is te beschouwen als de centrumknoop. Op de Smidsbelt wordt wekelijks markt gehouden en het Kulturhus is hier gevestigd. Met het afsluiten van de Smidsbelt is deze autoluw geworden.

Boodschappen

Het gebied Boodschappen biedt mogelijkheden voor supermarkten om zich te vestigen in het centrum. Hierdoor wordt de aantrekkingskracht van het centrum versterkt. In het centrum van Holten zitten normaliter drie supermarkten gevestigd.

Deze gebieden kenmerken zich door een goede bereikbaarheid en de aanwezigheid van parkeergelegenheden (of de ruimtelijke mogelijkheid om deze in de directe omgeving te realiseren). Binnen deze gebieden zijn supermarkten wenselijk. Haalbaarheidsonderzoeken moeten aantonen of uitbreiding van het aanbod mogelijk is.

Verblijven

Evenementen

De Evenementen hebben een positief effect op het centrum vanwege de vele bezoekers en de daarmee samenhangende bestedingen. Het gebied beslaat de openbare ruimte van het kernwinkelgebied en de Kalfstermansweide.

In het centrum van Holten worden door het jaar heen diverse evenementen georganiseerd. Voorbeelden hiervan zijn de Traithlon, het theaterspektakel van Dolf Moed, rondje Smidsbelt en de Keunefeesten. Er is ruimte en vraag naar nieuwe evenementen die de centrumfunctie versterken.

Binnen het evenementengebied is het mogelijk om evenementen te houden, mits deze voldoen aan het beleid van de gemeente.

Mobiliteit

Verbindingsstructuren

Het centrum van Holten kent meerdere (gewenste) verbindingstructuren die de ontsluitingswegen verbinden met de kern van Holten. De reeds gerealiseerde verbindingen zijn tussen Kalfstermansweide-Kerkhofsweg en Zwartepad-Stationsstraat. Wat er nog gemist wordt is een goede ontsluiting vanuit het zuidoosten van Holten richting de Kalfstermansweide. Na de variantenstudie bleken twee varianten haalbaar namelijk; Meermanspad/Kalfstermansweide en Kalfstermansweide richting het Waterloo-Vlogtman terrein in beide richtingen.

Parkeren

In de kern van Holten bevinden zich verschillende parkeerterreinen, waaronder de Kalfstermansweide en de parkeerplaats achter de Plus supermarkt. Daarnaast kan er op loopafstand van het centrum ook geparkeerd worden op de parkeerplaatsen aan de Dorpsstraat of de Tuinstraat. Het parkeeraanbod in het winkelgebied van Holten is circa 600 parkeerplaatsen in 2020.

Groen & water

Groen - Kernwinkelgebied

Het Groen - Kernwinkelgebied beslaat de Smidsbelt, Dorpsstraat en het Zwartepad. Deze zone sluit aan bij het in deze visie opgenomen paragraaf Kernwinkelgebied. Groen draagt hier bij aan de verbinding Noord-Zuid en draagt bij aan de uitstraling en beleving van de Smidsbelt en de winkelstraten.

Aandachtslocaties & panden

Diverse locaties in het centrum komen in aanmerking voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Deze gebieden dragen niet bij aan de beoogde kwaliteit zoals verwoord in de doelstelling in het visiedeel van de Structuurvisie Centrum Holten 2028. Voor wat betreft de locatie van de Albert Heijn en omgeving geldt dat de uitstraling van de panden en de omgeving te wensen over laten en er sprake is van gedeeltelijke leegstand.

5.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Centrum Holten 2028'

Het plangebied is gelegen binnen het Kernwinkelgebied, waardoor het 'wonen op de verdieping' (appartementen) passend is. Door middel van de aan te leggen parkeervoorzieningen past het voornemen binnen de aandachtspunten wat betreft het parkeren. De bouw van de Albert Heijn supermarkt zorgt wel voor een vermindering van de ruimte op de Kalfstermansweide. Gesteld wordt dat dit echter geen belemmeringen oplevert voor het houden van evenementen. Voor wat betreft het gebied 'Boodschappen' ligt de Albert Heijn in dit gebied. Eerder in deze toelichting is al aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en dat sprake is van voldoende ontsluitingsmogelijkheden. Tot slot wordt opgemerkt dat in het kader van de paragraaf 'Aandachtslocaties' voorliggende ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit in de (directe) omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat de in dit plan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Structuurvisie Centrum Holten 2028'.

5.4.3 Heerlijk Holten! een ontwikkelingsperspectief voor Holten (2009)

5.4.3.1 Algemeen

Holten wil zich de komende vijftien jaar ontwikkelen tot een krachtige kern met een belangrijke recreatieve waarde in Overijssel. Van deze ontwikkeling zal zowel de inwoner, als de toerist en de regio profiteren. Dit wil Holten bereiken door de ruimtelijke kwaliteit te verhogen en door middel van speerpunten op het gebied van 'sport & bewegen', 'kunst & cultuur' en 'Ecofun' de recreatieve functie van Holten te versterken. Ook dient het aantal toeristen te groeien door het toevoegen van horeca, detailhandel, zorg en toeristische functies en dient Holten haar plek binnen het provinciaal toeristisch beleid te versterken. Om tot deze doelen te komen wil Holten de volgende projecten uitvoeren:

- het voltooien van het Kulturhus (is inmiddels voltooid);
- het aanpakken van de buitenruimte (Smidsbelt);
- verkeersmaatregelen om van het centrum een gezellig verblijfsgebied te maken;
- nieuwe ontwikkelingen langs het dorpsplein mogelijk maken;
- de Holterenk als 'podium' benoemen voor de culturele beleving in Holten;
- de ontwikkeling van de Stationsomgeving / groentransferium;
- start woningbouw De Kol.

Binnen het ontwikkelprogramma Heerlijk Holten 2009 valt het project een "Nieuw Hart voor Holten". De werkzaamheden binnen het project "Nieuw Hart voor Holten" hebben tot doel het verblijfsklimaat en de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Holten sterk te verbeteren en de horecaondernemers en winkeliers ontwikkelingsmogelijkheden te geven. Hierbij is concentratie in het centrum belangrijk en ontstaat een voor bewoners en toeristen aantrekkelijker centrum.

5.4.3.2 Toetsing van het initiatief aan 'Heerlijk Holten! een ontwikkelingsperspectief voor Holten'

Met de gewenste ontwikkeling zoals beoogd in dit wijzigingsbesluit wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de (verblijfs)kwaliteit in het centrum. Het bouwen van de appartementen levert bovendien een bijdrage aan de levendigheid van het centrum. Gesteld wordt dat het voornemen past in de ambitie om het centrum aantrekkelijker te maken en daarmee in overeenstemming is met de visie 'Heerlijk Holten!'.

5.4.4 Lokaal maatwerk: Woonvisie 2021 t/m 2023

5.4.4.1 Algemeen

De afgelopen decennia lag de focus met betrekking tot het woningbouwbeleid vooral op de nieuwbouw. Vanwege een verlaging van de nieuwbouwopgave en de stagnatie bij de ontwikkeling van Opbroek ligt de woningbouwproductie achter op schema. Voor de periode 2020-2025 is het zaak de nieuwbouwproductie, vooral in Rijssen te versnellen en te verhogen om daarmee een eind te maken aan de te hoge druk op de lokale woningmarkt. De ruimtelijke kwaliteit van het stedelijke gebied is van groot belang. De afgelopen decennia is in Rijssen flink gewerkt aan het saneren van bedrijven binnen de woongebieden. De inbreidingcapaciteit is daardoor beperkt en er zal daardoor in Rijssen ook buiten bestaand stedelijk gebied (Het Opbroek) moeten worden gebouwd. Voor Holten geldt grotendeels een programma op grond van de in april 2010 en 2014 door de gemeenteraad genomen besluiten. De woningbouw in Holten vindt hoofdzakelijk plaats uit oogpunt van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

5.4.4.2 Kwantitatief woningbouwprogramma

Het uitgangspunt is het bouwen voor de lokale behoefte zoals in de nota "Onderbouwing woningbouwprogramma 2019 t/m 2033 Rijssen-Holten" is aangegeven. Op grond hiervan kunnen er in de periode 2019 tot en met 2028 circa 1.150 woningen in Rijssen-Holten worden gebouwd (exclusief 125 woningen ten behoeve van vervangende nieuwbouw). In de periode 2019 tot en met 2033 kunnen er op grond hiervan circa 1.460 woningen worden gebouwd (exclusief 165 woningen ten behoeve van vervangende nieuwbouw).

Het Uitvoeringsprogramma kwantitatieve woningbouwprogramma Rijssen-Holten:

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

In onderstaande tabel is het kwantitatieve woningbouwprogramma voor Holten aangegeven voor de periode 2019 t/m 2028 en 2019 t/m 2033.

	Periode 2019 t/m 2028				Periode 2019 t/m 2033			
	Hard	Besluit	Vrij	Totaal	Hard	Besluit	Vrij	Totaal
Inbreiding	85	105	50	240	85	105	95	285
Uitbreiding	10	50	0	60	10	50	10	70
Totaal	95	155	50	300	95	155	105	355

5.4.4.3 Kwalitatief woningbouwprogramma

Het kwalitatieve woningbouwprogramma voor de kern Holten spelen onder meer onderstaande factoren een rol:

1. Bij de nieuwe plannen moet worden geregeld dat het gewenste kwalitatieve woningbouwprogramma, integraal met de al door te zetten plannen, wordt gerealiseerd.
2. Zowel uit de enquête als uit het woningmarktonderzoek blijkt duidelijk de behoefte aan goedkope woningen in zowel rijen, twee-onder-een-kap als appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen.
3. Naast de vraag naar grondgebonden (goedkope/betaalbare) koopwoningen (rijen en twee-onder-een-kap) voor starters, jongere en middelbare kleine huishoudens en gezinnen is er ook relatief veel vraag naar duurdere woningen (twee-onder-een-kap en vrijstaand).
4. Zowel appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen in de vrije sector huur (middenhuur), als in de koop voorzien ook in een behoefte (starters en senioren). Gemonitord zal worden of deze vraag in Holten niet hoger is.
5. Zowel uit het woningmarktonderzoek, de enquête als uit de markt blijkt de behoefte aan een of andere vorm van "hofjes wonen", waarbij het noaberhof principe van toepassing kan zijn.
6. Voor de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in de sociale huursector zijn afspraken gemaakt met de woningcorporaties bij het opstellen van de kaders prestatieafspraken 2021 en verder.

Het voornemen voorziet in het realiseren van appartementen. Hiervan wordt 40% in het goedkope en middensegment gerealiseerd volgens de 'Nota verordening doelgroepen woningbouw gemeente Rijssen- Holten 2021'. Onderstaande tabel geeft het woningbouwprogramma (2019-2028) weer voor appartementen, onderverdeeld naar prijsklassen.

Woningtype en prijsklasse	Aantal woningen
Koopappartementen	
Appartementen < €220.000	15
Appartementen > €220.000	30
Huurappartementen	
Appartementen < €735/maand	10
Appartementen > €735/maand	15
Totaal	70

5.4.4.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie 2021 t/m 2023'

Het voornemen voorziet in het toevoegen van 20 appartementen in de kern Holten. Voor nadere toetsing wordt verwezen naar de 'Nota inbreidingslocaties 2014' (paragraaf 5.4.5) en de 'Nota verordening doelgroepen woningbouw gemeente Rijssen-Holten 2021' (paragraaf 5.4.6). Uit kwantitatief oogpunt is ruimte voor minimaal 50 woningen op inbreidingslocaties. Geconcludeerd

wordt dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de gezochte capaciteit voor inbreiding. Uit kwalitatief oogpunt blijkt dat het bouwen van appartementen passend is binnen de actuele behoefte aan woningen binnen het goedkope en middensegment. Geconcludeerd wordt dat het voornemen dan ook passend is binnen het kwalitatieve woningbouwprogramma.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen passend is binnen de 'Woonvisie 2021 t/m 2023'.

5.4.5 Nota inbreidingslocaties 2014

5.4.5.1 Algemene uitgangspunten

1. 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.
2. 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.
3. Dit beleid heeft betrekking op verzoeken met betrekking tot woningbouw.
4. Splitsing van woningen wordt gezien als inbreiding. De mogelijkheden in het bestemmingsplan buitengebied staan los van dit inbreidingsbeleid.
5. In de onder 2. 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.
6. Het verzoek moet kwantitatief en kwalitatief passen binnen het beleid van de gemeentelijk woonvisie met daarbij behorende woningbouwprogramma.

5.4.5.2 Gevallen waar inbreiding (onder voorwaarden) mogelijk is

1. Wanneer de locatie valt binnen de bestemming wonen c.q. valt binnen een bestemming waar wonen is toegestaan van in de vorige subparagraaf onder 2 genoemde bestemmingsplannen of;
2. Sanering van een milieuhinderlijk bedrijf binnen de in de vorige subparagraaf onder 2. Genoemde bestemmingsplannen of;
3. Oplossen van een milieuknelpunt (b.v. een bodemverontreiniging of een geluidsprobleem) binnen de in de vorige subparagraaf onder 2. Genoemde bestemmingsplannen of;
4. Als voor een gebouw (geen woning) geen passende andere bestemming gevonden kan worden en woningbouw hierbij kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (leegstand leidt tot verpaupering) binnen de in de vorige subparagraaf onder 2. Genoemde bestemmingsplannen of;
5. Een bestemming van een perceel die niet meer past in de woonomgeving, binnen de in de vorige subparagraaf onder 2. genoemde bestemmingsplannen of;
6. Verbeteren van de stedenbouwkundige structuur van een woonomgeving of;
7. Wanneer hiermee een stedenbouwkundig of maatschappelijk knelpunt kan worden opgelost.

5.4.5.3 Voorwaarden inbreidingslocaties

Er moet een stedenbouwkundig ontwerp en/of onderbouwing worden opgesteld als:

- Er nu geen woonbebouwing aanwezig is op de potentiële ontwikkellocatie of;
- Het totale perceel, inclusief de potentiële ontwikkellocatie, groter is dan 1.500 m² of;
- In de nieuwe situatie appartementen worden gebouwd of;
- Er een functiewisseling plaats vindt of;
- Er is of zijn binnen het plangebied monumenten (Rijks/gemeentelijk) aanwezig of ze bevinden zich binnen het zicht of directe nabijheid van het plangebied of;
- Bij beïnvloeding van dorps- c.q. stads front/dorps- c.q. stadsaanzicht.

In onderstaande is beschreven wanneer een gebiedsvisie aan de orde kan komen:

- Meer parkachtig opgezette gebieden waar veelal sprake is van een afwisseling tussen besloten, bebouwde en open groene ruimtes.
- Als er in een gebied meerdere omvangrijke of ingrijpende verzoeken om inbreiding aan de orde zijn.
- Wanneer structurerend groen, water of verkeersbestemmingen e.a. door inbreiding worden aangetast.
- Wanneer voor een gebied een ruimtelijke impuls nodig is.

5.4.5.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Nota inbreidingslocaties 2014'

Algemene uitgangspunten

Het plangebied bevindt zich binnen de grenzen van bestemmingsplan "Kern Holten" en voorziet onder meer in het realiseren van 20 appartementen. Er is geen sprake van geldend bouwrecht voor het realiseren van de beoogde appartementen. De ontwikkeling heeft betrekking op tot 'Verkeer' bestemde gronden, te weten een gedeelte van het parkeerterrein Kalfstermansweide. Gelet op de aan te leggen parkeervoorzieningen (paragraaf 3.3) wordt echter geconcludeerd dat er geen beperkingen optreden ten aanzien van de parkeersituatie in de omgeving. Uit toetsing aan de 'Woonvisie 2021 t/m 2023' blijkt dat het plan met dit beleid in overeenstemming is (paragraaf 5.4.4). Gesteld wordt dat de in dit plan voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de algemene uitgangspunten.

Gevallen waar inbreiding (onder voorwaarden) mogelijk is

Binnen het vigerend planregime is wonen toegestaan in het plangebied, binnen de bestemming 'Centrum – 2'. Naast de woningen wordt in het te bouwen pand een supermarkt gerealiseerd. Het voornemen voorziet in een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Qua stedenbouwkundige opzet wordt aangesloten bij de omgeving, zie ook het beeldkwaliteitsplan in bijlage 2 en paragraaf 3.2. Gesteld wordt dat voorliggend initiatief een geval is waar inbreiding mogelijk is.

Voorwaarden inbreidingslocaties

Ten behoeve van het voornemen is door Architectenbureau Christian Wieggers een stedenbouwkundig plan opgesteld (Bijlage 1). De ontwikkeling vindt niet plaats in een parkachtig opgezet gebied. Daarnaast zijn er naast voorliggend voornemen geen andere verzoeken om inbreiding aan de orde in het plangebied. Door voorliggende ontwikkeling vindt er geen aantasting plaats van structurerend groen, water of verkeersbestemming (zie ook hoofdstuk 3). Tot slot wordt gesteld dat een ruimtelijke impuls voor het gebied niet noodzakelijk is buiten voorliggende ontwikkeling. Een gebiedsvisie is zodoende niet nodig. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Nota inbreidingslocaties 2014'.

5.4.6 Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Rijssen-Holten 2021

5.4.6.1 Algemeen

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de rijksoverheid gedefinieerd wat wordt begrepen onder sociale huur- en koopwoningen en geliberaliseerde woning voor middenhuur. De definiëring van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro echter bij de gemeente gelegd. Dit betekent dat de gemeente een doelgroepenverordening moet hebben om kwalitatieve eisen te kunnen stellen in nieuwe bestemmingsplannen, exploitatieplannen en overeenkomsten over grondexploitatie. In de voorliggende verordening definieert de gemeente Rijssen-Holten de doelgroepen voor sociale huur- en koopwoningen en geliberaliseerde woning voor middenhuur door inkomensgrenzen.

5.4.6.2 Toetsing initiatief aan de 'Verordening doelgroepen woningbouw'

Voorliggend initiatief voorziet in de bouw van 20 appartementen. De gemeente Rijssen-Holten heeft reeds met initiatiefnemer afspraken gemaakt inzake de doelgroepen woningbouw. Op dit moment is het exacte woningbouwprogramma niet bekend, echter zal 40% van de woningen voldoen aan de verordening en daarmee in het goedkope en middensegment vallen. Dit is ook in de regels van voorliggende wijziging van het omgevingsplan opgenomen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal worden getoetst of het concrete initiatief passend is binnen deze verordening. Op deze plaats

wordt gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Rijssen-Holten 2021'.

5.4.7 Nota Parkeernormen 2018

5.4.7.1 Algemeen

De huidige praktijk geeft aanleiding voor een actualisatie van de parkeernormen. Met name in de centrumgebieden lopen initiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen vast op het aspect 'parkeren'. Ook ontbreken voor een aantal relevante voorzieningen concrete parkeernormen en kennen de kernen van Rijssen en Holten afwijkende parkeernormen. Er is behoefte aan een duidelijk toetsingskader zodat aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' en 'handelen in strijd met de regels voor ruimtelijke ordening' en voor bestemmingsplannen op een gelijkwaardige en transparante wijze beoordeeld kunnen worden.

Uitgangspunt bij een ruimtelijk initiatief blijft dat de omgeving geen parkeerhinder mag ondervinden van de nieuwe ontwikkeling.

Bij het faciliteren van de parkeerbehoefte van voorzieningen hanteert de gemeente Rijssen-Holten de volgende zes algemene uitgangspunten:

1. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor oplossen parkeerbehoefte.
2. Parkeren vindt primair op eigen terrein plaats.
3. Parkeerplaatsen voor bezoekers zijn openbaar toegankelijk.
4. Bij een ruimtelijk initiatief is geen sprake van benadeling door bestaande tekorten.
5. Parkeerbehoefte laatste gebruik in openbare ruimte.
6. De (invalide)parkeerplaatsen en parkeerwegen voldoen aan de normen.

5.4.7.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Nota Parkeernormen 2018'

In paragraaf 3.3.2 is gebruik gemaakt van de parkeernormen afkomstig uit de 'Nota Parkeernormen 2018'. Uit de berekening van de parkeerbehoefte in de voorgenomen situatie blijkt dat als onderdeel van de ontwikkeling er (ruim) voldoende parkeerplaatsen worden voorzien. Deze parkeerplaatsen worden geheel op eigen terrein gerealiseerd en zijn openbaar toegankelijk. Gesteld wordt dat de (invalide)parkeerplaatsen en parkeerwegen voldoen aan de normen. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de 'Nota Parkeernormen 2018'.

5.4.8 Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in voorliggende wijziging van het omgevingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in hiervoor behandelde gemeentelijke beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSVEILIGHEID

6.1 Algemeen

6.1.1 Wettelijk kader

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij dit wijzigingsbesluit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

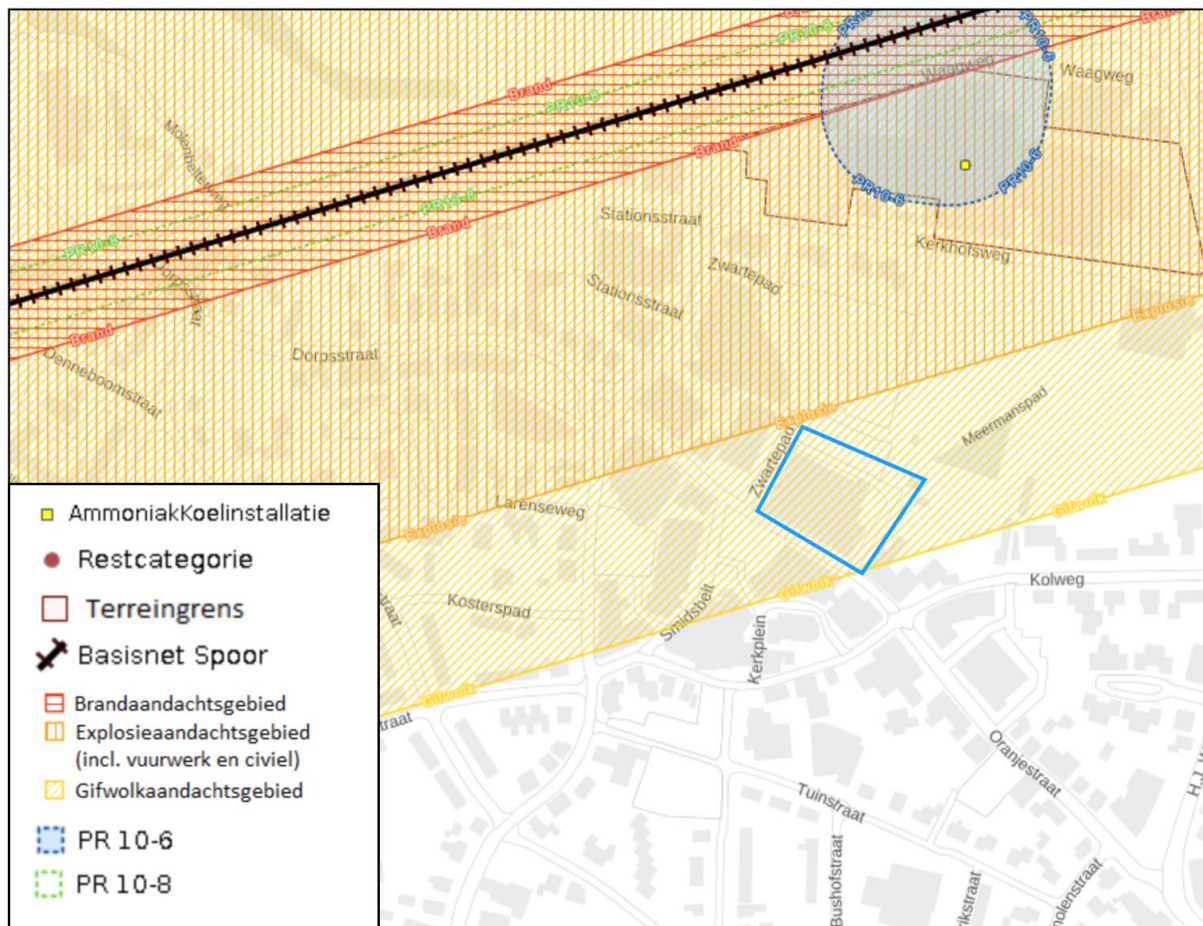
Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl)

6.1.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Rijssen-Holten streeft naar een veilige woon- en leefomgeving voor haar inwoners, werknemers en bezoekers. In die zin draagt zij een belangrijke verantwoordelijkheid als het gaat om externe veiligheid. Op basis van het 'Externe veiligheidsbeleid Rijssen-Holten' is het uitgangspunt om geen nieuwe risicobronnen toe te voegen in verblijfsgebieden en geldt voor bestaande risicobronnen in verblijfsgebieden een standstillbeginnel/uitsterfbeleid. In de directe omgeving van bestaande en geprojecteerde risicobronnen worden geen kwetsbare objecten geïntroduceerd (wettelijk). Daarnaast is in de directe omgeving van bestaande en geprojecteerde risicobronnen de introductie van beperkt kwetsbare objecten ongewenst.

6.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de kaart 'Veiligheidsinformatie milieubelastende activiteiten' van de Atlas van de Leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op deze kaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 6.1 is een uitsnede van bovengenoemde kaart met betrekking tot het plangebied (blauwe omkadering) en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 6.1 Uitsnede kaart veiligheidsinformatie (Bron: Atlas van de Leefomgeving)

Enkco

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 130 meter, bevond zich de inrichting van Enkco Food Group B.V. Dit bedrijf is inmiddels niet meer actief. Ten behoeve van de eerder genoemde herontwikkeling van het Enkco-terrein is de bedrijfsbebouwing gesloopt. Vanuit omgevingsveiligheid is dus niet langer sprake van een risicobron.

Basisnet-spoortraject zonder PAG-indicatie

Op circa 210 meter afstand van het plangebied bevindt zich een basisnet-spoortraject zonder PAG-indicatie (traject nr. 30: Deventer-Oost – Hengelo West). Het plangebied bevindt zich binnen een gifwolkaandachtsgebied. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen een aandachtsgebied voor externe veiligheidsrisico's is een nadere verantwoording nodig van het groepsrisico (artikel 5.15 Bkl). Gelet op de afstand tussen het plangebied en de spoorweg is er geen nadere verantwoording nodig van het plaatsgebonden risico. Hieronder volgt een beknopte verantwoording van het groepsrisico:

- **Bereikbaarheid:** Hulpdiensten dienen bij een calamiteit een gebied/object goed te kunnen bereiken. Op circa 380 meter van het plangebied staat een brandweerkazerne. Andere hulpdiensten zijn aanwezig in Almelo en Deventer. Het plangebied is goed te bereiken via de Dorpsstraat en Zwartepad.
- **Ontvluchten van het gebied:** Het plangebied kan in meerdere richtingen worden ontvlucht. Bij een calamiteit op de spoorweg kan het plangebied in zuidoostelijke richting worden ontvlucht via de Zwartepad/Meermanspad en de Dorpsstraat.
- **(Zelf)redzaamheid:** (Zelf)redzaamheid houdt in dat personen zichzelf en eventueel anderen, binnen een bepaald tijdsbestek, kunnen veiligstellen (bijv. schuilen of vluchten) bij dreigend gevaar. Hierbij wordt van de persoon zelf uitgegaan zonder de hulp van hulpverleningsdiensten. In voorliggend geval zijn de woningen niet beoogd voor kwetsbare doelgroepen. Daarom mag worden uitgegaan dat de toekomstige bewoners zelfredzaam zijn en elkaar hulp kunnen bieden. Voor wat betreft de supermarkt wordt een ontruimingsprotocol opgesteld.

6.3 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

7.1 Vigerend beleid

7.1.1 Europees beleid

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

7.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

7.1.3 Provinciaal beleid

7.1.3.1 Omgevingsvisie Overijssel

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.

7.1.3.2 Regionaal Waterprogramma Overijssel 2022-2027

Het Regionaal Waterprogramma Overijssel 2022-2027 is bedoeld als een concrete uitwerking van het regionaal waterbeleid binnen de Provincie Overijssel. Het Regionaal Waterprogramma is een verplicht programma in het kader van de Omgevingswet.

Het strategische waterbeleid (de beleidshoofddijnen) is opgenomen in de Omgevingsvisie (actualisatie Omgevingsvisie Overijssel 2019/2020). Het Regionaal Waterprogramma is uitvoeringsgericht en bevat concrete maatregelen. Het provinciale waterbeleid in Omgevingsvisie en

Regionaal Waterprogramma vormt tezamen het beleidsmatig kader voor alle regionale oppervlaktewateren en het regionaal grondwater, en daarmee het regionaal waterbeheer.

7.1.4 Beleid Waterschap

Waterschap Rijn en IJssel hebben een Waterprogramma 2022-2027 opgesteld waarin staat beschreven wat de doelen zijn voor de komende zes jaar en hoe het waterschap deze wil halen. Naast het uitvoeren van kerntaken zijn het aanpassen van de leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering en waterveiligheid de grootste prioriteiten. Ook een schone leefomgeving en de circulaire economie en energietransitie staan hoog op de agenda.

Het plangebied ligt in deelgebied Schipbeek/Buurserbeek. In deze planperiode gaat het waterschap samen met haar partners werken aan een meer klimaatrobuust watersysteem. Hierbij zoekt het waterschap samen met haar partners naar een betere balans tussen vasthouden, bergen, afvoeren en accepteren van water. Daarnaast werkt het waterschap samen aan een schoon en gezond watersysteem met watervoerende en stromende beken. Voor haar primaire taak streeft het waterschap naar verdere energiebesparing en werkt het waterschap circulair.

7.1.5 Gemeentelijk beleid

7.1.5.1 Watervisie Rijssen-Holten

De 'Watervisie Rijssen-Holten' (2009) geeft voor het grondgebied van Rijssen-Holten sturing aan het (ruimtelijke) waterbeleid van zowel de gemeente als de waterschappen. Voor het gehele gemeentelijk grondgebied is, op hoofdlijnen, een visie opgesteld. De visie is meer uitgewerkt voor de stedelijke kern Rijssen en zijn omgeving en de kern Holten en zijn omgeving. De Watervisie is richtinggevend voor meer operationele planvormen, zoals de ruimtelijke plannen (structuurvisies, bestemmingsplannen) en het (verbreed) gemeentelijk rioleringsplan (vGRP).

De slechte afwatering van het stedelijk water vanuit de kern Holten via Boterbeek en Peterswatergang is in 2020 opgelost mede als gevolg van afkoppeling in de kern door middel van infiltratie. De overgang van droog naar nat zoals geaccentueerd door de oude landweren aan de rand van Holten zijn weer herkenbaar in het landschap.

7.1.5.2 Visie en Programma Water en Riolering 2023 t/m 2027

Het Programma Water en Riolering (PWR) en het bijbehorende Achtergronddocument geven inzicht in de omvang, het functioneren en de kwaliteitstoestand van de voorzieningen waarmee de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplichten. voor de inzameling, transport en verwerking van afvalwater, hemelwater en grondwater. Het PWR benoemt activiteiten (onderzoeken, onderhoud en investeringen) vanuit de gemeentelijke zorgplichten. De focus ligt op de activiteiten, en de financiering hiervan vanuit de rioolheffing, op de planperiode 2023 t/m 2027.

7.2 Wateraspecten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de 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). In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

7.3 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

Het waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de zogenoemde "normale procedure". Het resultaat van de watertoets staat in Bijlage 4. Naar aanleiding van het resultaat is contact gezocht met het waterschap. Vanuit de gemeente Rijssen-Holten is hierop ten aanzien van waterhuishouding gereageerd.

Waterhuishouding

Ten behoeve van de ontwikkeling van het voornemen heeft de eigenaar van de supermarkt en de gemeente Rijssen-Holten in het verleden een overeenkomst gesloten waarbij is afgesproken dat de gemeente zorg zal dragen voor de berging en infiltratie van het hemelwater afkomstig van de supermarkt.

Dit vanwege het feit dat er rondom de nieuwe supermarkt geen ruimte is voor infiltratiesystemen. De extra berging is nu onder het parkeerterrein Kalfstermansweide aangelegd. Hierbij is door initiatiefnemer financieel aan bijgedragen.

Het waterschap heeft vervolgens aangegeven hierbij aan te sluiten.

Opgemerkt wordt dat het gehele plangebied in de situatie voor de sloop verhard was en dus niet gesproken kan worden over een netto toevoeging van verharding. Het aanleggen van nieuwe waterberging is dus niet aan de orde. Indien voor de aanleg van de parkeergarage uit berekening blijkt dat grondwater onttrokken moet worden wordt het waterschap daarover van tevoren door initiatiefnemer ingelicht.

Afvalwater

Ten aanzien van de ontwikkeling vindt een netto toename plaats in de productie van afvalwater (uitbreiding BVO en bouw 20 appartementen). Hierbij kan worden aangesloten op de bestaande riolering. Gesteld wordt dat de toename dusdanig gering is dat de bestaande riolering deze voldoende kan verwerken.

7.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat reeds sprake is van een goede waterhuishouding.

Met voorliggend wijzigingsbesluit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

HOOFDSTUK 8 BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU

Op basis van paragraaf 5.1.4 houdt een omgevingsplan rekening met de bescherming van de gezondheid en het milieu, waaronder in ieder geval begrepen:

- geluid;
- bodemkwaliteit;
- de kwaliteit van de buitenlucht;
- geur en;
- trillingen.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten 'gezondheid' en 'duurzaamheid' behandeld.

8.1 Geluid door activiteiten

8.1.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.1.2 Gemeentelijk geluidsbeleid

Het gemeentelijk geluidsbeleid van de gemeente Rijssen-Holten bestaat uit de 'Nota geluidsbeleid' en de 'Nota hogere grenswaarden'. In deze beleidsstukken hanteert de gemeente zeven gebiedstypen, waarbij per gebiedstype is bepaald welke ambitie- en bovengrenswaarde moet worden gehanteerd.

Het plangebied ligt in het gebiedstype 'Centrum'. De geluidsklasse voor het 'ambitieniveau' wat betreft wegverkeerslawaai is 43 dB tot 48 dB (redelijk rustig). De bovengrens is bepaald op 58 dB (zeer onrustig). De gewenste ambities zijn verder uitgewerkt tot concrete beleidsuitspraken. De beleidsuitspraken geven aan wat de randvoorwaarden zijn met betrekking tot geluid voor de thema's bedrijven en verkeer. Naast deze Nota geluidsbeleid heeft Rijssen-Holten ook een Nota hogere grenswaarden. De Nota hogere grenswaarden beschrijft onder welke condities afgeweken mag worden van de opgestelde ambities.

8.1.3 Situatie plangebied

De te realiseren appartementen worden aangemerkt als geluidgevoelige gebouwen. Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

8.1.3.1 Wegverkeerslawaai

In het gemeentelijk omgevingsplan zijn nog geen geluidsaandachtsgebieden opgenomen. Daarom gelden vanuit het Bkl voor wegen en spoorwegen de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Het plangebied ligt binnen het geluidsaandachtsgebied van de Dorpsstraat, Larenseweg en de Stationsstraat. Door BJZ.nu is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar Bijlage 5. Hieronder wordt ingegaan op de conclusie.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

De geluidsbelasting als gevolg van de gemeentelijke wegen bedraagt hoogstens 50 dB. Hiermee wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

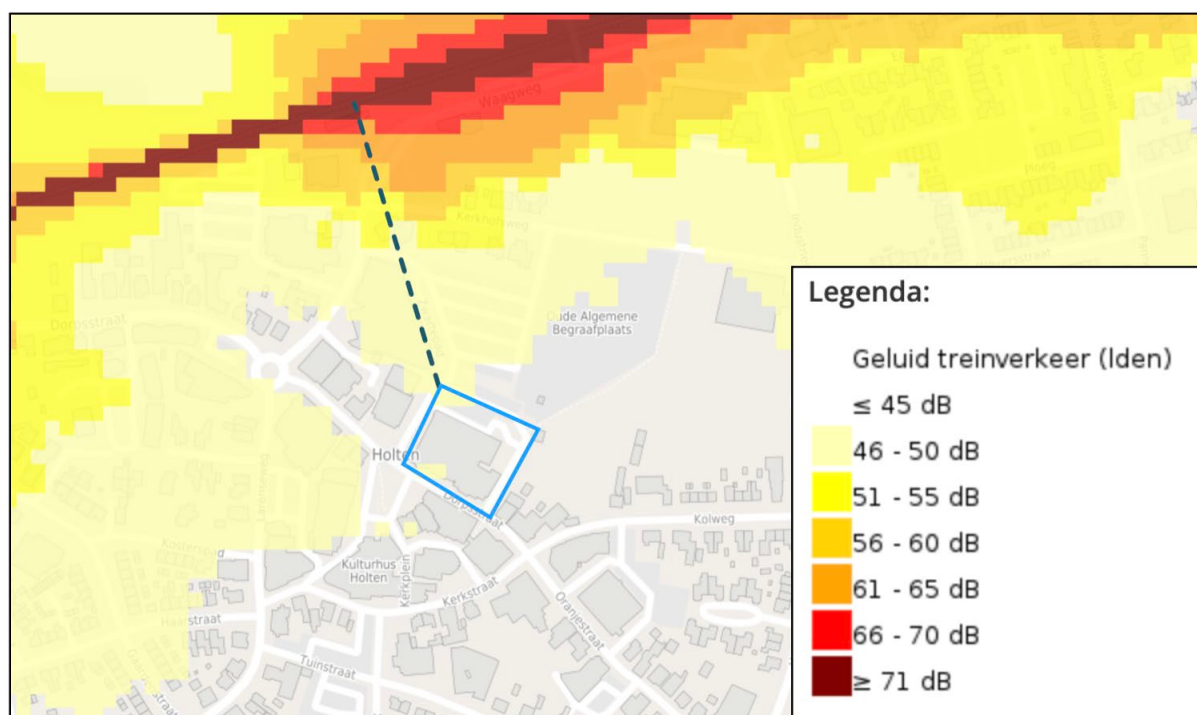
8.1.3.2 Railverkeerslawaai

In het Bkl worden eisen gesteld aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw bij toelaten gebouw. Uitgangspunt is dat aan de standaardwaarde voor geluid moet worden voldaan (artikel 5.78t lid 1 Bkl). Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde moet beschouwd worden welke maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen tot de standaardwaarde. Onderstaande tabel geeft de standaardwaarde aan:

Geluidbronssoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen	50 L _{den}
Rijkswegen	
Gemeentewegen	53 L _{den}
Waterschapswegen	
Lokale spoorwegen	55 L _{den}
Hoofdspoorwegen	
Industrieterreinen	50 L _{den}
	40 L _{night}

Afbeelding 8.1 Standaardwaarde geluidbronnen Bkl (Bron: Besluit Kwaliteit Leefomgeving)

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de standaardwaarde voor spoorwegen 55 dB bedraagt. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied weer ten opzichte van de spoorlijn Deventer - Almelo. Het plangebied is met blauw kader weergegeven.



Afbeelding 8.2 Ligging plangebied ten opzichte van dichtstbijzijnde spoorlijn (Bron: Atlas van de Leefomgeving)

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat het plangebied grotendeels buiten de geluidszone boven de 46 dB ligt. Hiermee wordt voldaan aan de standaardwaarde van 55 dB. Met een standaard gevelwering is er daarnaast een reductie van 20 dB, waarmee sprake is van een binnenklimaat van ruim minder dan 33 dB. Tot slot is er sprake van bebouwing tussen de spoorlijn en het plangebied. Deze bebouwing zorgt voor een afschermende werking.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voor de beoogde appartementen ten aanzien van het aspect railverkeerslawaai sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

8.1.3.3 Industrielawaai en solitaire bedrijvigheid

Ter plaatse van het plangebied of in de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidgezoneerde industrieterreinen aanwezig.

Om geluidhinder van solitaire bedrijvigheid te bepalen kan worden aangesloten bij de systematiek uit de VNG handreiking 'Milieuzonering nieuwe stijl' (mei 2019). Deze handreiking gaat uit van de beschikbare gebruiksruimte om activiteiten uit te voeren. De systematiek uit de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is opgenomen in veel bestemmingsplannen. Zolang die bestemmingsplannen van kracht zijn – ook na overgang in het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege – wordt deze systematiek nog toegepast.

In voorliggend geval wordt voor het plan de systematiek van de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' aangehouden. Hierna wordt de ontwikkeling op basis hiervan getoetst.

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. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

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 aanvaardbaar woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Functiemenging

Voor 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), kunnen de gebieden worden aangemerkt als 'functiemengingsgebied'. Bij 'functiemengingsgebieden' moet gedacht worden aan:

1. stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
2. horecaconcentratiegebieden;
3. zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
4. (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De 'Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging' bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in pandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Ten aanzien van het plangebied en de omgeving (het centrum van Holten) wordt opgemerkt dat er sprake is van een situatie waarbij bewust functiemenging wordt nagestreefd, daarom wordt hier uitgegaan van een 'functiemengingsgebied'.

Situatie plangebied

De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

Bij *externe werking* 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. In de volgende subparagraaf wordt hier nader op ingegaan.

Bij *interne werking* gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In dit geval gaat het om het realiseren van 20 woningen. Dit geldt als het toevoegen van een milieugevoelige functie.

Het plangebied ligt in het centrum van Holten waar uitsluitend milieucategorie 1 en 2 bedrijven/inrichtingen zijn toegestaan. Dergelijke bedrijven/inrichtingen vallen op basis van functiemengingsgebieden in de categorie A of B van de VNG-brochure. Deze functies kunnen inpandig aan woningen worden uitgevoerd (categorie A) of dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen of andere gevoelige functies (categorie B).

In voorliggend geval is er een bouwkundige scheiding tussen de beoogde woningen en de in de omgeving voorkomende centrumfuncties (incl. de te realiseren supermarkt en parkeervoorzieningen binnen het plangebied). Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden omliggende milieubelastende functies niet (verder) in de bedrijfsvoering belemmerd.

8.1.3.4 Industrielawaai door supermarkt

Met het voornemen is sprake van de realisatie van een supermarkt en parkeervoorzieningen. De omliggende geluidgevoelige gebouwen dienen in voldoende mate te worden beschermd tegen geluidshinder. In deze subparagraaf wordt dan ook, aan de hand van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' getoetst aan de *externe werking* van de milieubelastende functies. De supermarkt kent op basis van de 'SvB – functiemenging' categorie B, terwijl de parkeervoorzieningen worden aangemerkt als categorie C.

Door Munsterhuis Geluidsadvies is ten aanzien van de supermarkt een akoestisch onderzoek Industrielawaai uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar Bijlage 6. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies.

Akoestisch onderzoek Industrielawaai

Op basis van onderhavig akoestisch onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt ter plaatse van de nabij gelegen appartementen en woningen maximaal 49 dB(A) etmaalwaarde. De maatgevende bronnen betreffen de winkelwagentjes.
- Het maximale geluidniveau ter plaatse van de woningen bedraagt in de dag, avond en nachtperiode maximaal respectievelijk 66, 65 en 34 dB(A) als gevolg van de vrachtwagen in de dagperiode, de winkelwagentjes in de avondperiode en de condensor in de nachtperiode.
- De normen volgens het VNG stappenplan welke gelden voor het gebiedstype 'gemengd gebied', 50 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en 70 dB(A) maximale geluidniveau worden niet overschreden;
- De normen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau worden niet overschreden.
- Uit berekeningen blijkt dat ten gevolge van de indirecte hinder de geluidbelasting in de dag en avondperiode respectievelijk 57 en 52 dB(A) is. Hiermee wordt de

voorkeursgrenswaarden overschreden maar de maximale grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde niet.

- De geluidwering van appartementen en woningen dient conform het Bouwbesluit minimaal 20 dB te zijn. Omdat de toekomstige appartementen zullen zijn voorzien van een WTWinstallatie bedraagt daar de minimale isolatie minstens tot 25 dB(A). Op basis hiervan kan worden gesteld dat aan het criterium met betrekking tot het binnenniveau zal worden voldaan voor zowel de toekomstige als bestaande appartementen.

Parkeervoorzieningen

Zoals eerder vermeld worden de te realiseren parkeervoorzieningen aangemerkt als categorie C. Concreet gaat het om het parkeerdek en de ondergrondse parkeergarage. Ten aanzien van het parkeerdek geldt dat deze bedoeld is voor de bewoners van de te realiseren appartementen. De parkeergarage is bedoeld voor de bezoekers van de supermarkt.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten staan in de VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" de volgende randvoorwaarden:

1. Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. Productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. De activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk in pandig;
4. Activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Naast de randvoorwaarden 1 tot en met 4 zijn bij de selectie van activiteiten de volgende criteria gehanteerd:

- Voor categorie B gaat het om activiteiten:
 - In categorie 2 voor het aspect gevaar;
 - In maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
 - In maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
 - Met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen).
- Voor categorie C activiteiten gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, echter met een index; voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

De kwalitatieve index (1 tot en met 3) voor de verkeersaantrekkende werking heeft de volgende betekenis:

1. Potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
2. Potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
3. Potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

De index voor verkeersaantrekkende werking is van belang in combinatie met de verkeersontsluiting. Daar waar de ontsluiting matig tot slecht is – zoals bijvoorbeeld in dorpskernen, lintbebouwingen en in het landelijke gebied – zijn activiteiten met een relatief grote verkeersaantrekkende werking niet gewenst.

Hierna wordt voorgenomen initiatief getoetst aan bovenstaande aspecten uit de VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering":

1. De parkeervoorzieningen kunnen niet worden aangemerkt als (ambachtelijke) bedrijvigheid. De parkeervoorzieningen zijn ten dienste van het wonen en winkelen.
2. Voor de parkeergarage geldt dat er alleen geparkeerd wordt gedurende de openingstijden van de supermarkt. Voor het parkeerdek geldt dat hier ook in de avond en nacht geparkeerd kan worden door de bewoners van de te realiseren, maar dat de verkeersintensiteit naar verwachting zeer gering zal zijn.
3. De parkeergarage wordt ondergronds gerealiseerd.
4. Ten aanzien van het te realiseren voornemen is sprake van een goede ontsluiting (zie paragraaf 3.3.2).

Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking wordt gesteld dat ten aanzien van het parkeerdek er sprake is van een geringe verkeersaantrekkende werking voor personenvervoer en dat er nauwelijks verkeersaantrekkende werking is voor goederenvervoer. Voor de parkeergarage is sprake van een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking voor personenvervoer. Echter wordt wel voldaan aan de gestelde randvoorwaarden en zal de verkeersintensiteit het hoogst zijn in de dagperiode en vrijwel geheel wegvallen in de nacht. Daarnaast is de verkeersaantrekkende werking voor goederenvervoer zeer gering.

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de te realiseren parkeervoorzieningen het woon- en leefklimaat van de te realiseren appartementen en omwonenden niet wordt aangetast en dus sprake is van een goed wonen leefklimaat.

Conclusie

Aan de hand van bovenstaande conclusies kan geconcludeerd worden dat er als gevolg van het voornemen geen aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat van de beoogde appartementen en omliggende woningen.

8.1.4 Conclusie

Vanuit de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai, evenals geluidhinder van individuele bedrijven is sprake van een goed woon- en leefklimaat. De te realiseren milieubelastende functies (supermarkt, parkeervoorzieningen) zorgen niet voor aantasting van het woon- en leefklimaat van de beoogde appartementen en bestaande omliggende woningen.

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt in voldoende mate rekening gehouden met het aspect geluid.

8.2 Bodemkwaliteit

8.2.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door het in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

8.2.2 Situatie plangebied

Kruse Milieu B.V. heeft ten behoeve van het bestemmingsplan "Kern Holten Albert Heijn" een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzochte boven- en ondergrond waren niet

verontreinigd. Vanuit het Besluit Bodemkwaliteit golden ook geen beperkingen ten aanzien van hergebruik van de grond. In de regels van voorliggend TAM-omgevingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat een actueel verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd (artikel 7.3).

8.2.3 Conclusie

Het reeds uitgevoerde bodemonderzoek wordt geactualiseerd. Op basis van de resultaten uit het uitgevoerde onderzoek zijn echter op voorhand vanuit het aspect bodemkwaliteit geen onoverkomelijke belemmeringen te verwachten voor de uitvoerbaarheid van het voornemen. Door middel van de voorwaardelijke verplichting voor het uitvoeren van een actueel verkennend bodemonderzoek is het beschermen van de gezondheid en van het milieu voldoende gewaarborgd.

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.3 Luchtkwaliteit

8.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan $1,2 \text{ ug/m}^3$. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

8.3.2 Situatie plangebied

Om te beoordelen of het voornemen 'niet in betekende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging is gebruik gemaakt van de NIBM-tool. De NIBM-tool gaat uit van de toename in verkeersbewegingen als gevolg van een ontwikkeling. Om de toename ten opzichte van de voormalige supermarkt te berekenen is van dezelfde punten uitgegaan als in paragraaf 3.3.2. Uit deze paragraaf blijkt dat in de situatie voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden een verkeersgeneratie van 1.173

verkeersbewegingen plaatsvond. In de voorgenomen situatie is sprake van 2.069 verkeersbewegingen. Zodoende levert het voornemen een toename op van 896 verkeersbewegingen. Dit aantal is in de NIBM-tool ingevoerd. Voor het vrachtverkeer is daarnaast uitgegaan van een toename van 5%.

Onderstaande afbeelding geeft de uitslag van de NIBM-tool weer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		896
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,89
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,15
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 8.3 Berekening bijdrage luchtkwaliteit (Bron: NIBM-tool)

Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging.

8.3.3 Conclusie

Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan luchtverontreiniging.

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.4 Geur

8.4.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);

- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Ba). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

8.4.2 Situatie plangebied

Het toevoegen van een woning geldt als het toevoegen van een geurgevoelig object. De beoogde woningen liggen binnen de bebouwde kom, waardoor vanuit de 'bruidsschat' een afstand van minimaal 100 meter tot veehouderijen met dieren waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld dient te worden aangehouden. Op circa 1 kilometer ten noordwesten van het plangebied is een (kleinschalige) rundveehouderij aanwezig. Gezien deze tussenliggende afstand wordt dus voldaan aan de minimumafstand.

Naast veehouderijen zijn ook geurhinder veroorzakende instellingen relevant. In paragraaf 8.1.3 is aan de hand van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' gekeken naar het aspect hinder. Uit paragraaf 8.1.3 is gebleken dat bij de te realiseren appartementen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

8.4.3 Conclusie

Ten aanzien van de veehouderijen wordt ruim voldaan aan de minimumafstanden. Ook ten aanzien van andere geurhinder veroorzakende instellingen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.5 Trillingshinder

8.5.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manieren optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van de bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

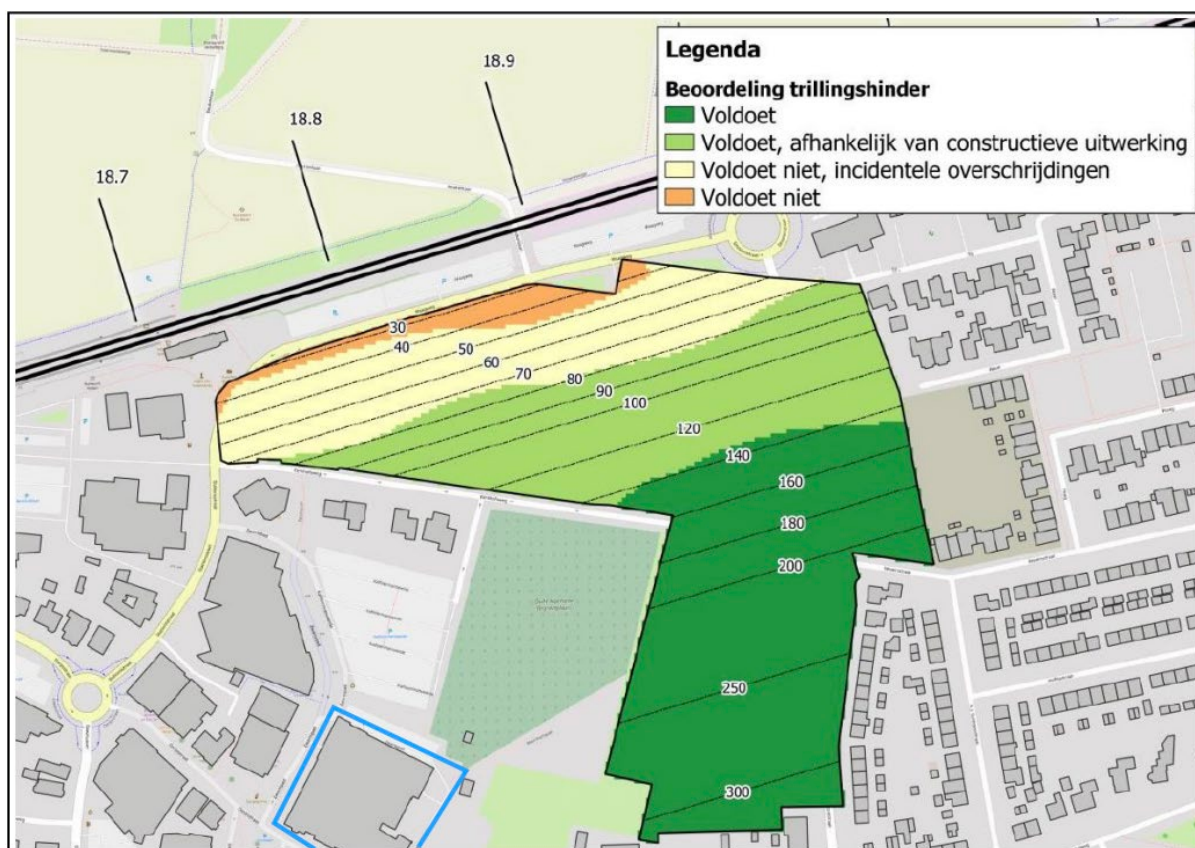
Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen

en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Indien de afstand tot het spoor meer dan 100 meter en minder dan 250 meter bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

8.5.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt op 210 meter afstand van de spoorlijn Deventer-Almelo. Op kortere afstand tot het spoor wordt echter nieuwe woningbouw gerealiseerd op het Enkco-terrein. Voor de beoogde herontwikkeling van het Enkco-terrein is een trillingshinderonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is onderstaande afbeelding opgenomen, met daarin het plangebied met blauwe omkadering aangegeven.



Afbeelding 8.4 Beoordeling trillingshinder grondgebonden woningen (Bron: Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o., bewerkt)

Bovenstaande kaart geldt voor grondgebonden woningen. Uit het onderzoek blijkt dat voor appartementen sprake is van een 'gunstiger' situatie. Op de afbeelding is zichtbaar dat vanaf circa 140-160 meter afstand tot het spoor wordt voldaan aan de streefwaarde voor trillingshinder. Gelet op de afstand van het plangebied (blauwe contour) tot het spoor wordt gesteld dat ook in het plangebied wordt voldaan aan de streefwaarden en dat onderzoek naar trillinghinder niet nodig is.

8.5.3 Conclusie

Aan de streefwaarden voor trillingshinder wordt voldaan.

Vanuit het aspect trillingshinder is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.6 Gezondheid

8.6.1 Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

8.6.2 Situatie plangebied

In dit hoofdstuk van de onderbouwing zijn al meerdere aspecten behandeld die raken aan gezondheid (zoals geluidhinder en bodemkwaliteit). Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat telkens wordt voldaan aan het wettelijk kader. Ook draagt het voornemen 'niet in betekenende mate' bij aan luchtverontreiniging.

Het voornemen levert geen verslechtering op van de leefomgeving of omgevingskwaliteit (zie ook hoofdstuk 11). Daarnaast is een supermarkt belangrijk voor de toegang tot groente, fruit en andere verse producten. Daarom kan geconcludeerd worden dat het voornemen bijdraagt aan het maatschappelijk doel uit artikel 1.3 Omgevingswet.

8.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

HOOFDSTUK 9 BESCHERMING VAN DE NATUUR

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen het voornemen rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

9.1 Gebiedsbescherming

9.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijns significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijking van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

9.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen 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.

9.1.3 Situatie plangebied

9.1.3.1 Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Sallandse Heuvelrug' ligt op een afstand van circa 2,0 kilometer van het plangebied. Gelet op de aard van de ontwikkeling en de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde.

Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is er door BJJ.nu een stikstofberekening uitgevoerd met de AERIUS-Calculator. Het resultaat van deze berekening staat in Bijlage 7. Hieronder staat de conclusie opgenomen.

AERIUS-berekening

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

9.1.3.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies 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 circa 750 meter afstand ten zuiden van het plangebied.

Gezien de afstand tot het NNN en gezien de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN (er is bijvoorbeeld geen sprake van areaalvermindering en het doorsnijden van structuren). Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aan de provincie te worden gevraagd om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren.

9.2 Soortenbescherming

9.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

9.2.2 Situatie plangebied

Om negatieve gevolgen voor eventueel aanwezige beschermde flora- en fauna uit te kunnen sluiten is door Ecofect een Onderzoek Natuurwaarden uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in Bijlage 8. Hieronder staat de conclusie beschreven.

Onderzoek Natuurwaarden

Uit dit Natuurwaardenonderzoek is gebleken dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden er mogelijke schadelijke handelingen flora & fauna activiteit Omgevingswet zullen plaatsvinden. Om dit vast te stellen of uit te sluiten is een nadere toetsing noodzakelijk.

- Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand ten opzichte van Natura 2000-gebieden wordt geen verstoring verwacht. Een voortoets Natura 2000 wordt niet noodzakelijk geacht.
- Ten aanzien van stikstof wordt er in de aanleg- en nieuwe gebruiksfase mogelijk depositie verwacht. Een Aerius (stikstof) berekening wordt daarom ook geadviseerd.

- De planlocatie is gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland (Natuurnetwerk Overijssel). Aangezien het plangebied buiten het Natuurnetwerk Overijssel valt wordt het niet noodzakelijk geacht dat een verdere toetsing, in de vorm van ja, mits toets, aan de orde is.
- Voor flora, vleermuizen, zoogdieren, vogels en overige soorten is geen sprake van schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet.
- Er worden geen bomen gekapt zoals bedoeld in de omgevingswet die vallen onder het onderdeel houtopstanden waardoor er een herplantplicht geldt.

Zoals in de vorige paragraaf is beschreven is uit het uitgevoerde stikstofonderzoek gebleken dat er geen sprake is van depositie en dat de voortoets voldoet aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

9.3 Conclusie

Uit de onderzoeken blijkt dat het voornemen zowel op het gebied van gebiedsbescherming als soortenbescherming in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van de natuur.

Vanuit het aspect bescherming van de natuur is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

10.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

10.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden. 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.

10.2.1 Situatie plangebied

Zoals ook is benoemd in paragraaf 1.3.1 ligt het plangebied binnen de bestemmingen 'Waarde – Middelhoge archeologische verwachting' en 'Waarde – Hoge verwachting cultuurhistorische elementen'. In voorliggend geval is navraag gedaan bij de regio-archeoloog. Uit het overleg is gekomen dat er geen nader archeologisch onderzoek nodig is. In het voorliggende geval heeft Vestigia B.V. eind 2006 een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd op de locatie Kalfstermansweide in Holten. Voorliggend plangebied maakt onderdeel uit van de onderzoekslocatie die is onderzocht door Vestigia B.V. Ondanks dat het voornemen op enkele punten afwijkt zijn de door Vestigia B.V. verkregen onderzoeksresultaten geldig. De resultaten en conclusie van dit onderzoek worden hierna behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in Bijlage 9 bij deze toelichting.

10.2.2 Onderzoeksresultaten inventariserend veldonderzoek

De onderzoekslocatie is op de IKAW-kaart niet gewaardeerd omdat het binnen de bebouwde kom van Holten ligt. Het vermoeden was dat plaggendecken, die nog in de directe omgeving van de bebouwde kom aanwezig zijn, zich mogelijk tot in de huidige bebouwde kom hebben uitgestrekt. Onder het essencomplex zijn in het verleden veel prehistorische nederzettingen en vondsten aangetroffen, waaronder mogelijk ook vondsten uit graven. Direct ten noorden van het onderzoeksgebied bevindt zich een terrein van hoge archeologische waarde waar onder het plaggendeck bewoning uit de IJzertijd is vastgesteld. Hoewel binnen het onderzoeksgebied meldingen van archeologische vondsten of sporen ontbreken, kon op voorhand niet worden uitgesloten dat er nog onverstoord delen van een plaggendeck aanwezig waren, met daaronder resten van prehistorische of vroeg-middeleeuwse bewoning.

Tijdens het booronderzoek bleek dat de bovengrond zwaar verstoord was met recent puin. In geen van de boringen is een plaggendek aangetroffen of een intact bodemprofiel. De overgang naar het pleistocene zand was scherp, met uitzondering van boring 4 en 7. In deze boringen waren in het grindhoudende moedermateriaal onder de geroerde bodem nog restanten aanwezig van de onderkant van het oude bodemprofiel. In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen in de vorm van aardewerk, metaal, glas of objecten van organisch materiaal, menselijk of dierlijk bot, houtskool, e.d. Indien er binnen het plangebied wel sprake is geweest van prehistorische of middeleeuwse bewoning, dan zijn de overblijfselen daarvan naar alle waarschijnlijkheid sterk aangetast door latere bodemingrepen en de bestaande bebouwing.

Op basis van de onderzoeksresultaten is geadviseerd geen nader archeologisch onderzoek uit te voeren. Desondanks kan het niet uitgesloten worden dat zich onder het bebouwde en bestrate deel van het onderzoeksgebied nog archeologische resten bevinden. Het verdient de aanbeveling om de uitvoerder van eventueel grondwerk te wijzen op de wettelijke plicht om eventuele archeologische vondsten die tijdens bodemwerkzaamheden aan het licht komen, te melden bij het bevoegd gezag.

10.3 Cultuurhistorie

10.3.1 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. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

10.3.2 Situatie plangebied

In het plangebied zijn geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten aanwezig en zijn er geen cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich gemeentelijke en rijksmonumenten waarop voorliggend plan van invloed kan zijn. Het betreft de panden aan het Kerkplein 2 (rijksmonument) en de Dorpsstraat 27, Kerkhofsweg 15 en Smildsbelt 4 (gemeentelijke monumenten). Hieronder wordt nader ingegaan op de monumenten.

Op circa 40 meter ten zuiden van het plangebied ligt het rijksmonument Kerkplein 2. Dit betreft het kerkgebouw van de Nederlands Hervormde Kerk. Het torenuurwerk stamt uit 1913, de kerkzaal uit 1835. De kerktoeren is een geheel gepleisterde gotische toren van drie geledingen, met ingesnoerde, met leien gedekte spits.

Aangrenzend aan het plangebied bevindt zich het gemeentelijk monument Kerkhofsweg 15. Dit betreft de algemene begraafplaats uit 1880. Op circa 30 meter ten zuiden van het plangebied ligt het gemeentelijk monument Smildsbelt 4. Op dit adres bevindt zich een woonhuis/winkel uit omstreeks 1900, vroeger in gebruik als winkel met smederij. Op circa 40 meter ten westen van het plangebied bevindt zich het gemeentelijke monument aan de Dorpsstraat 27. Dit betreft het voormalige gemeentehuis van de gemeente Holten, gebouwd in 1906.

Het voornemen voorziet in de sloop van de huidige bebouwing en groter terugbouwen van de supermarkt met 20 appartementen en parkeervoorzieningen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 15 meter. De kerktoeren aan het Kerkplein 2 is circa 24,5 meter hoog waardoor de voorgenomen

bebouwing in het plangebied het zicht op de kerktoren niet ontnemt. Voor het overige wordt gesteld dat het voornemen geen invloed heeft op de omliggende rijks- danwel gemeentelijke monumenten.

Cultuurhistorische waarden

Het plangebied ligt in het centrum van Holten. De gesloopte gebouwen hadden geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Om wel aan te sluiten bij de cultuurhistorische waarden van het centrum van Holten is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie paragraaf 3.2 en Bijlage 2). Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt het ontwerp getoetst aan de welstandscriteria die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Hiermee is dus geborgd dat de cultuurhistorische waarden in de omgeving niet aangetast worden.

10.4 Conclusie

Het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek is in het kader van deze wijzigingsprocedure niet noodzakelijk. In het kader van het wijzigen van het omgevingsplan, hoeven er tevens geen archeologische waarden te worden aangeduid op de verbeelding en in de regels. Het advies is wel om de uitvoerder van eventueel grondwerk te wijzen op de wettelijke plicht om eventuele archeologische vondsten die tijdens bodemwerkzaamheden aan het licht komen, te melden bij het bevoegd gezag.

Op het gebied van cultuurhistorie heeft het voornemen geen invloed op de omliggende rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Tot slot zal voldaan worden aan de welstandscriteria uit het beeldkwaliteitsplan.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 11 M.E.R.- BEOORDELING

11.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor een plan een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Wanneer een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

11.2 Situatie plangebied

Voorgenomen ontwikkeling kan worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' (J11) uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Kolom 2 uit Bijlage V Ob is hierbij niet van toepassing, waarmee geen mer-plicht geldt. Wel is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht: er is sprake van de bouw van een supermarkt, 20 woningen en parkeervoorzieningen (kolom 3).

Door BJZ.nu is een Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. opgesteld. Deze is opgenomen in Bijlage 10. Hieronder staat de conclusie uit de aanmeldnotitie gegeven.

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-MER noodzakelijk maakt.

11.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 12 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

12.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

12.2 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

12.3 Situatie plangebied

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

HOOFDSTUK 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

13.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

Van het participatieproces is een rapportage gemaakt, deze is opgenomen in Bijlage 11. Hieronder wordt een samenvatting gegeven.

Proces

Op 20 oktober 2022 is een inloopavond georganiseerd voor het project aan de Smidsbelt 6/6-01 in Holten, specifiek bedoeld voor de omwonenden van het plangebied. Voorafgaand aan de bijeenkomst zijn de omwonenden geïnformeerd via een verspreide folder. Tijdens deze participatieve avond kregen de aanwezigen de kans om actief kennis te nemen van het project en daarbij hun zorgen of suggesties te delen. Naast interactie met de aanwezige initiatiefnemer/ontwikkelaar en architect werden totaal vier sets van presentatiepanelen gepresenteerd.

In deze specifieke situatie is bewust gekozen voor een inloopavond als alternatief voor een plenaire presentatie. Het hoofddoel was niet alleen het creëren van een ontspannen sfeer waarin aanwezigen zich comfortabel voelen om vragen te stellen, maar ook om een meer interactieve en persoonlijke benadering te bieden. Een inloopavond biedt de gelegenheid voor individuele gesprekken en betrokkenheid, waardoor deelnemers niet alleen vragen kunnen stellen, maar ook specifieke zorgen, suggesties en ideeën kunnen delen.

Inbreng

Tijdens de inloopavond waren er ongeveer 100 aanwezigen. Over het algemeen waren de aanwezigen positief over de herontwikkeling van de verouderde supermarktllocatie. Niettemin werden te midden van deze positieve geluiden diverse zorgen geuit, waarbij de meest opvallende en overheersende bezorgdheid betrekking had op de hoogte van het voorgestelde plan op de kop richting het centrum. Individuele bezorgdheden concentreerden zich met name rond de toename van evt. overlast door verkeersbewegingen, aantasting privacy, doelgroep appartementen.

Vervolg

Sinds de inloopavond is het ontwerp van de supermarkt verder uitgekristalliseerd. Omwonenden en geïnteresseerden worden op de hoogte gehouden met periodieke nieuwsupdates. Wanneer na vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan het ontwerp van de supermarkt verder uitgewerkt wordt, zal opnieuw input worden gevraagd van de omwonenden en waar mogelijk worden meegenomen in de verdere uitwerking.

13.2 Afstemming overlegpartners

Het plan is voorgelegd aan de relevante overlegpartners. De provincie Overijssel heeft geen bezwaren kenbaar gemaakt tegen het plan. Het waterschap Rijn en IJssel is ook geïnformeerd over het voornemen. Het waterschap heeft aangegeven aan te sluiten bij de afspraken die tussen initiatiefnemer en de gemeente Rijssen-Holten zijn gemaakt ten aanzien van waterberging (zie paragraaf 7.3).

13.3 Zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Tijdens de raadsvergadering van 27 maart 2025 heeft de gemeenteraad van de gemeente Rijssen-Holten het ontwerp TAM-omgevingsplan geamendeerd vastgesteld. Het amendement betreft het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 2). Aan het beeldkwaliteitsplan is het amendement aan de voorzijde

toegevoegd. Voor een verdere toelichting op het amendement wordt dan ook naar Bijlage 2 verwezen.

HOOFDSTUK 14 JURIDISCHE VERANTWOORDING

14.1 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 voorliggend TAM-omgevingsplan: 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.

14.2 Opzet van de regels

14.2.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 1.3.2 is aangegeven betreft het hier een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplannen wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van een bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies 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:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsrecht en slotbepalingen.

14.2.2 Preambule voor hoofdstuk en artikelnummering

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op de bouw van een supermarkt met 20 appartementen en parkeervoorzieningen op de locatie van de Albert Heijn te Holten. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22b) van het omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22b van het omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22b.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22b.' gelezen worden.

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

14.2.3 Juridisch ponsen

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM- omgevingsplan zorgt er niet automatisch voor dat de oude regels op die locatie in het omgevingsplan van rechtswege gelden automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de 'oude' standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, wordt in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

Artikel 3 (Toepassingsbereik)

1.
 - a. De bestemmingsplannen Kern Holten 2010 (NL.IMRO.1742.BPHC2010000-0401) en Kern Holten, locatie Albert Heijn (NL.IMRO.1742.BPHC2014001-0401) zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid.
 - b. Voor zover de begripsbepalingen en de wijze van meten van plannen op de locatie bedoeld in het derde lid afwijken van de bepalingen uit dit hoofdstuk, gaat dit hoofdstuk voor.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

Als de regels uit afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3, in de toekomst een andere plek in de structuur van het omgevingsplan krijgen, blijven die regels van overeenkomstige toepassing met inachtneming van de daarop doorgevoerde wijzigingen.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie voor de Albert Heijn in Holten, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand `imro_idnpublicatieversie` zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.
4. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk. Als de regels uit paragraaf 22.5.2 in de toekomst een andere plek in de structuur van het omgevingsplan krijgen, blijven die regels van overeenkomstige toepassing met inachtneming van de daarop doorgevoerde wijzigingen.

14.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelbepaling (Artikel 4):* Deze regel is opgenomen om 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.

- *Ruimtelijke bouwactiviteiten (Artikel 5)*: Dit artikel bevat de mogelijkheid voor burgemeesters en wethouders om maatwerkvoorschriften te stellen met betrekking tot de situering van gebouwen en verkeersvoorzieningen zoals in- en uitritten.
- *Planologische gebruiksactiviteiten (Artikel 6)*: Uitgangspunt is de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Vanuit deze gedachte is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten. Daarnaast is ten aanzien van parkeren en laden en lossen een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden niet eerder wordt verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen en parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de geldende parkeernormen. Ook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*: In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in voorliggend TAM-omgevingsplan af te wijken.
- *Algemene procedureregels (Artikel 8)*: In dit artikel worden de procedureregels voor het opstellen van maatwerkvoorschriften beschreven.

14.3 Verantwoording van de regels

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

Het vertrekpunt voor voorliggend TAM-omgevingsplan is de bestemming 'Centrum – 2' uit het bestemmingsplan "kern Holten 2010" (vastgesteld 21 maart 2013). In sommige gevallen is gekozen om van deze regels af te wijken. Deze paragraaf licht deze keuzes toe.

Toegestane gebruiksactiviteiten

In het bestemmingsplan "kern Holten 2010" is detailhandel toegestaan. Gekozen is om de beoogde supermarkt uitsluitend toe te staan binnen de functieaanduiding 'supermarkt'. De achterliggende gedachte is dat het zo voor eenieder inzichtelijk is welke activiteiten op welke locatie zijn toegestaan. Daarbij is gekozen om een maximum bruto vloeroppervlak van 2.900 m² op te nemen in de regels (vloeroppervlak winkel inclusief magazijn en backoffice). Zo zijn wel kleinschalige vergrotingen in vloeroppervlakte mogelijk zonder uitbreidingen van het pand toe te staan. Op deze manier is geborgd dat de twee beoogde commerciële ruimtes een andere functie krijgen dan een supermarkt.

Naast een detailhandel is in het bestemmingsplan "kern Holten 2010" ook wonen in het bestaande aantal (bedrijfs-)woningen toegestaan. Het voornemen is strijdig met deze regel. Daarom is de regel aangepast zodat wonen, in appartementen, is toegestaan. Daarbij is een aanduiding ('maximum aantal woningen') opgenomen teneinde maximaal 20 woningen toe te staan. Zoals eerder vermeld is hierbij de achterliggende gedachte dat het voor iedereen duidelijk moet zijn welke activiteiten op welke locatie is toegestaan. Daarbij is zowel bij de functieomschrijving als de beoordelingsregels opgenomen dat minimaal 40% van het maximaal aantal woningen moet voldoen aan de doelgroepenverordening.

Het is wenselijk om lichte vormen van horeca toe te staan in het plangebied. Daarom is gekozen om horeca categorie 1 bij recht toe te staan. Voor het toestaan van horeca categorie 2 en 3 moet een omgevingsvergunning worden verleend.

Het bestemmingsplan "kern Holten 2010" staat al ondergrondse parkeervoorzieningen toe. Het is de wens om dit concreter toe te wijzen aan een locatie. Daarom is hiervoor de aanduiding 'parkeergarage' opgenomen.

Beoordelingsregels

Voor de bouwhoogte is uitgegaan van 11 meter als algemene regel. Omdat op sommige plaatsen deze bouwhoogte overschreden wordt in het ontwerp is op deze locatie de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' opgenomen.

De aanduiding 'gevellijn' is uitsluitend daar opgenomen waar volgens het ontwerp de hoofdingang en etalages zijn ingetekend. Tot slot is het beeldkwaliteitsplan opgenomen en staat bij de beoordelingsregels de verplichting genoemd om aan dit beeldkwaliteitsplan te voldoen.

Vergunningplicht voor het afwijken

Voor het gebruik van de supermarkt is het wenselijk om luifels te (kunnen) bevestigen aan het gebouw. Hiervoor zijn in bestemmingsplan "kern Holten 2010" geen mogelijkheden opgenomen, anders dan overschrijdingen van de bouwgrens voor etalages. Daarom zijn in voorliggend plan voorwaarden opgenomen waarmee het bevestigen van luifels aan het gebouw mogelijk wordt (mits aan deze voorwaarden voldaan wordt).

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3 Ruimtelijk-economische effectenstudie

Bijlage 4 Resultaat digitale watertoets

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 7 AERIUS-berekening

Bijlage 8 Onderzoek natuurwaarden

Bijlage 9 Inventariserend archeologisch veldonderzoek

Bijlage 10 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 11 Participatieverslag