

**Toelichting
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22k
Bedrijventerrein Rijssen,
Fahrenheitstraat 2**

**Status: Vastgesteld
Maart 2025**

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22k Bedrijventerrein Rijssen, Fahrenheitstraat 2

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22k Bedrijventerrein Rijssen, Fahrenheitstraat 2
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
IMRO: NL.IMRO.1742.TAMRB2024002-0401

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	HET OMGEVINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER.....	7
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE.....	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	HET VOORNEMEN	10
3.2	BEELDKWALITEITSPLAN	12
3.3	INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE	13
HOOFDSTUK 4	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	15
4.1	ALGEMEEN	15
4.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	15
4.3	LANDSCHAPPELIJKE EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN.....	16
HOOFDSTUK 5	BELEIDSKADERS.....	18
5.1	RIJKSBELEID	18
5.2	PROVINCIAAL BELEID	20
5.3	REGIONAAL BELEID	24
5.4	GEMEENTELIJK BELEID	25
HOOFDSTUK 6	OMGEVINGSVEILIGHEID.....	31
HOOFDSTUK 7	BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN	34
7.1	VIGEREND BELEID	34
7.2	WATERASPECTEN	35
7.3	WATERTOETSproces EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED	36
7.4	CONCLUSIE	36
HOOFDSTUK 8	BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU.....	37
8.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN	37
8.2	BODEMKWALITEIT	38
8.3	LUCHTKWALITEIT	39
8.4	GEUR	40
8.5	TRILLINGSHINDER	41
8.6	GEZONDHEID	41
HOOFDSTUK 9	BESCHERMING VAN DE NATUUR.....	43
9.1	GEBIEDSBESCHERMING	43
9.2	SOORTENBESCHERMING	44
9.3	CONCLUSIE	45
HOOFDSTUK 10	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	46
10.1	WETTELIJK KADER	46
10.2	ARCHEOLOGIE	46
10.3	CULTUURHISTORIE	46
10.4	CONCLUSIE	47
HOOFDSTUK 11	M.E.R.- BEOORDELING.....	48
11.1	ALGEMEEN	48
11.2	SITUATIE PROJECTGEBIED.....	48
11.3	CONCLUSIE	49

HOOFDSTUK 12	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	50
12.1	ALGEMEEN	50
12.2	KOSTENVERHAAL	50
12.3	SITUATIE PLANGEBIED.....	50
HOOFDSTUK 13	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	51
13.1	PARTICIPATIE	51
13.2	AFSTEMMING OVERLEGPARTNERS	51
13.3	ZIENSWIJZEN	51
HOOFDSTUK 14	JURIDISCHE VERANTWOORDING	52
14.1	INLEIDING.....	52
14.2	OPZET VAN DE REGELS	52
14.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	54
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	55	
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	55
BIJLAGE 2	WATERTOETSRESULTAAT	56
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK.....	57
BIJLAGE 4	AERIUS-BEREKENING.....	58
BIJLAGE 5	QUIKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK.....	59
BIJLAGE 6	NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN	60
BIJLAGE 7	PARTICIPATIE	61

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

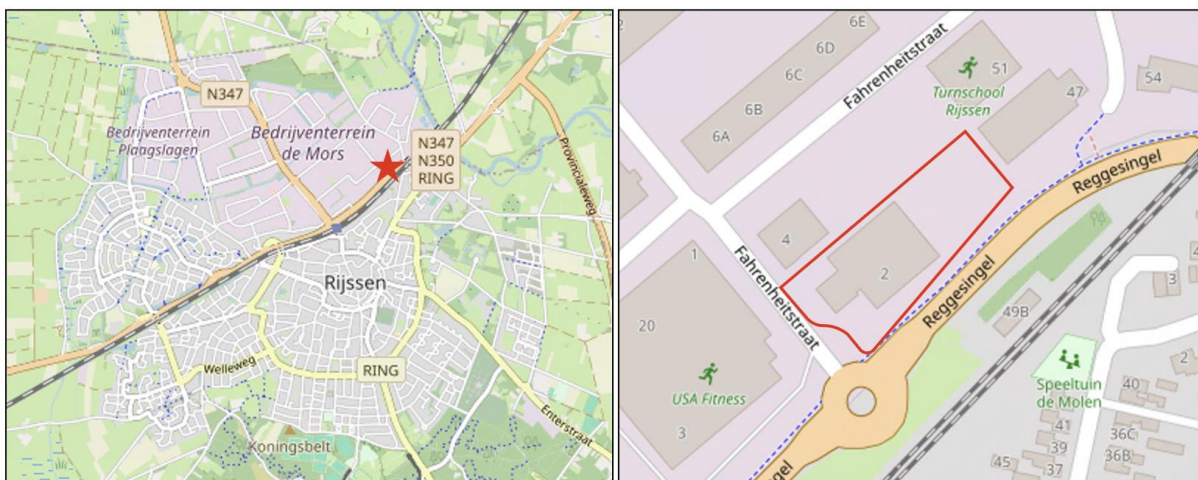
1.1 Aanleiding

Voorliggende wijziging op het omgevingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Fahrenheitstraat 2 te Rijssen (hierna: plangebied). Het plangebied ligt op het bedrijventerrein 'Rijssen Noord deel-oost' in het noorden van de kern Rijssen. Initiatiefnemer is voornemens het kantoor aan de voorzijde en de bedrijfshal aan de achterzijde uit te breiden. Om het voornemen mogelijk te maken wordt buiten het bouwvlak gebouwd. Het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak is echter strijdig met het geldend bestemmingsplan "Bedrijventerrein Rijssen, Noord deel Oost" uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Om het voornemen mogelijk te maken, 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'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein in de kern Rijssen. Het plangebied bestaat uit het perceel gemeente Rijssen, sectie F, nummer 6526. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Rijssen en de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is met rode ster dan wel met rode omlijning weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: OpenStreetMap)

1.3 Het omgevingsplan

1.3.1 Geldend omgevingsplan

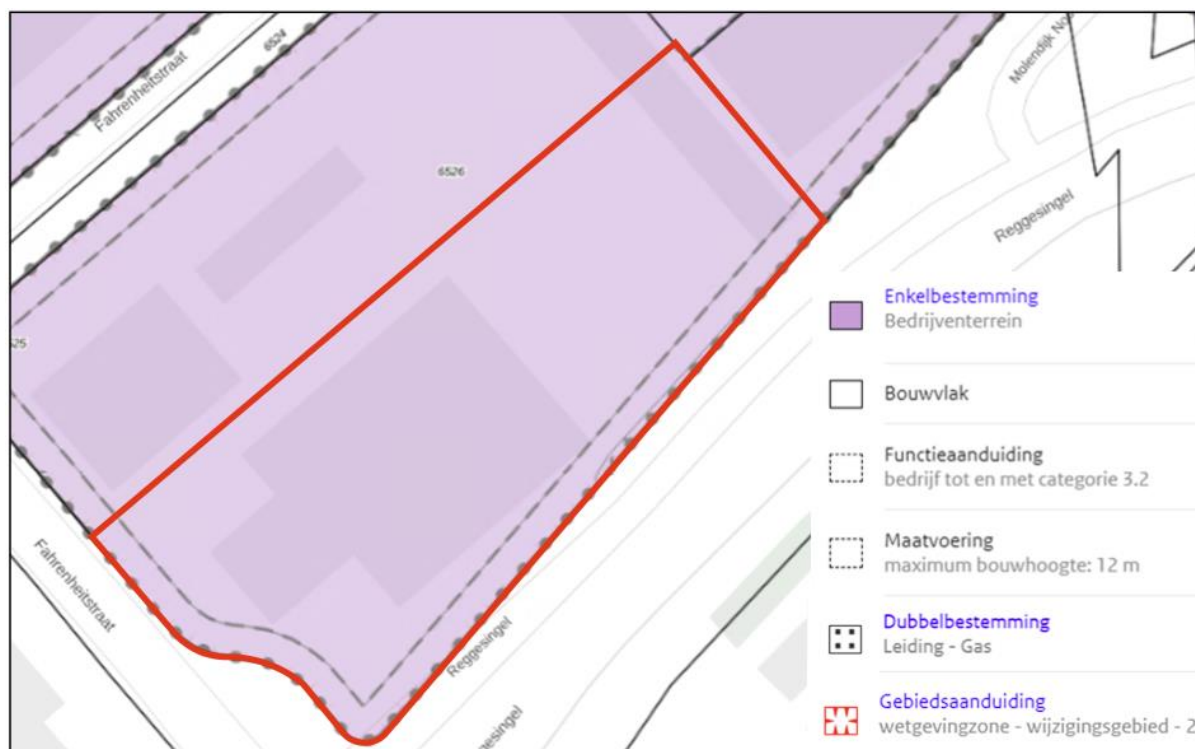
Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het "Omgevingsplan gemeente Rijssen-Holten" (in werking op 1 januari 2024). Ter plaatse gelden in het tijdelijk deel van het omgevingsplan de volgende bestemmingsplannen:

Plannaam:	Datum vaststelling:
Welstandsnota Rijssen-Holten	31 mei 2012
Bedrijventerrein Rijssen, Noord deel Oost	19 december 2013
Parapluplan parkeernormen	18 oktober 2018
Parapluplan risicobronnen in de vorm van opslagtanks	3 oktober 2022
Veegplan schrappen wijzigingsbevoegdheden	23 februari 2023
Chw parapluplan implementatie Omgevingswet Rijssen-Holten	21 december 2023

In voorliggend geval zijn met name de bestemmingsplannen "Bedrijventerrein Rijssen, Noord deel Oost" en "Parapluplan parkeernormen" van belang waarbij de laatstgenoemde opgenomen is om de parkeerbehoefte te borgen in plannen.

Hierna wordt ingegaan op de regels en verbeelding van bestemmingsplan "Bedrijventerrein Rijssen, Noord deel Oost". Omdat dit bestemmingsplan is 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.

'Bedrijventerrein'

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor bedrijven. Kantoren behorende bij bedrijven, wegen, parkeervoorzieningen, watergangen en waterpartijen en andere behorende overige voorzieningen. Ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' is bedrijvigheid toegestaan tot en met categorie 3.2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Tevens is ter plaatse bouwvlak met een maatvoering aanwezig. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd, op een afstand van ten minste 5 tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens en ten minste 3 m tot de overige perceelsgrenzen van de bij het betreffende bedrijf behorende gronden. Tevens is de maximum bouwhoogte 12 meter ter plaatse van de gelijknamige aanduiding.

'Leiding - Gas'

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor aardgastransportleiding en daarbij behorende voorzieningen, met de hartlijn van de leiding uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas'. Dit ten bescherming van de gasleiding en gronden hieromheen.

'wetgevingszone – wijzigingsgebied -2'

Bij de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied -2' is het toegestaan de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Kantoor'.

'wetgevingzone – parkeernormen' (bestemmingsplan "Parapluplan parkeernormen")

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – 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 Riolering 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 uitbreiden van de kantoor aan de voorzijde en bedrijfshal aan de achterzijde. Om het voornemen mogelijk te maken wordt buiten het bouwvlak gebouwd. Ten aanzien van het Gemeentelijk Rioleringsplan 2024-2028 en het Gemeentelijk geluidbeleid is geen sprake van strijdigheid. Genoemde lokale verordeningen komen nader aan bod in paragraaf 7.1.5 (rioleringsplan), respectievelijk paragraaf 8.1.2 (geluidbeleid).

Het voornemen past niet geheel binnen de regels van de bestemmingen 'Bedrijventerrein' zoals opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan: 'gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd, op een afstand van ten minste 5 tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens en ten minste 3 m tot de overige perceelsgrenzen van de bij het betreffende bedrijf behorende gronden;'. 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 ligt op het bedrijventerrein 'Rijssen Noord deel-oost' in het noorden van de kern Rijssen. De functionele structuur in de omgeving bestaat uit bedrijventerreinen en verkeersfuncties (zowel doorgaand verkeer als verblijfgericht verkeer). De naastgelegen spoorlijn 'Deventer – Almelo' en N347/N350-Ring (Reggesingel) zijn kenmerkend in de directe omgeving. Het plangebied wordt begrensd door bedrijventerreinen in het noorden en westen, de Reggesingel ten oosten en de Fahrenheitstraat ten zuiden.

Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd en in dienst van een technisch beheer bedrijf en installatiebedrijf die verschillende services levert voor de gebouwde omgeving. In het naastgelegen pand aan de Fahrenheit 4 is het installatiebedrijf van dezelfde onderneming gevestigd. Het perceel wordt met dit bedrijf gedeeld. Op het plangebied aan de Fahrenheitstraat 2 is een bedrijfspand met aangebouwd kantoor en een buitenopslag gevestigd.

Onderstaande afbeeldingen geven de huidige situatie weer. 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 Fahrenheitstraat. Afbeelding 2.3 bevat een straatbeeld vanaf de Reggesingel.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld vanaf de Fahrenheitstraat (Bron: Google Maps, Streetview)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld vanaf de Reggesingel (Bron: Google Maps, Streetview)

HOOFDSTUK 3

PLANBESCHRIJVING

3.1 Het voornemen

Met het voornemen is een uitbreiding gepland bij een kantoordeel aan de straatzijde en een uitbreiding van de bedrijfshal aan de achterzijde van het pand. De bestaande bebouwing blijft zodoende grotendeels behouden. De uitbreiding van het bedrijf is benodigd voor een optimale bedrijfsvoering.

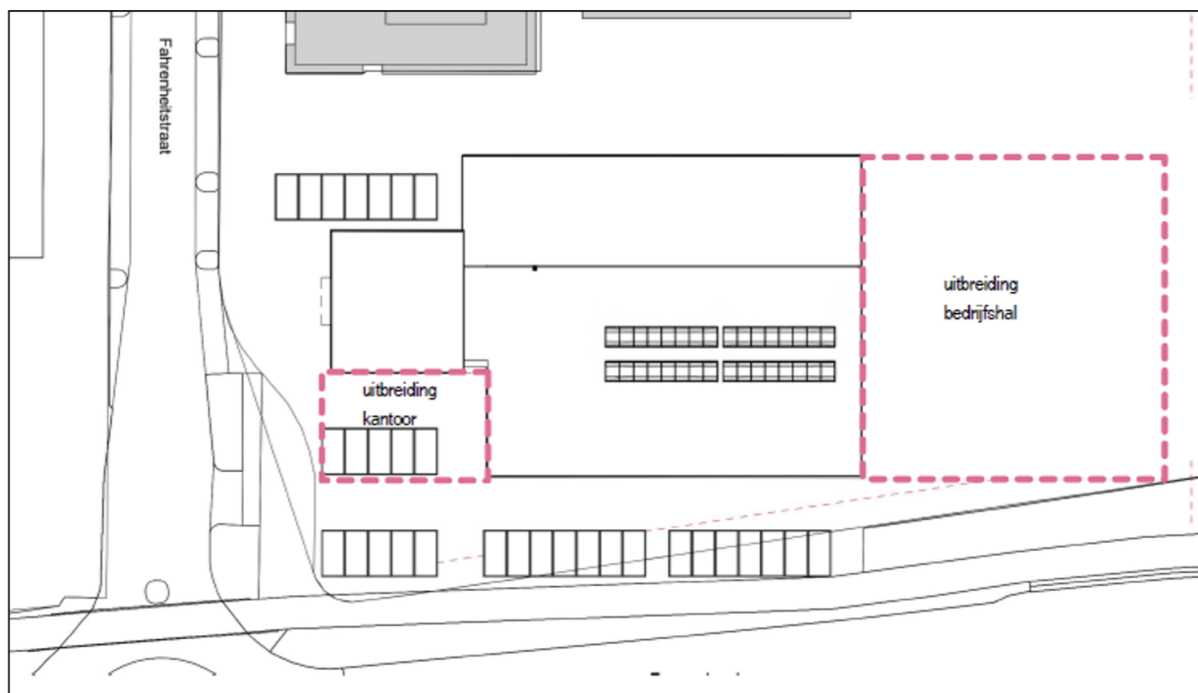
De uitbreiding bestaat uit twee delen: een deel ten behoeve van kantoren aan de westzijde à 190 m² (twee bouwlagen) en een bedrijfshal met opslag aan de oostzijde à 1.135 m². Het totale BVO na uitbreiding betreft circa 3.630 m². Het bedrijf specialiseert zich in installatietechniek, het bedrijfspand wordt in het bijzonder gebruikt voor de productie van elektrotechnische installaties evenals opslag en kantoren.

De laatste jaren zijn er meerdere veranderingen binnen het bedrijfspand gekomen wat ervoor zorgt dat er meer bedrijfsruimte nodig is en wat vraagt om een andere logistieke aanpak. Er wordt meer geprefabriceerd wat tot gevolg heeft dat er meer spullen opgeslagen moeten worden. Daarnaast kan met het voornemen gekeken worden naar nieuwe technieken en indelingen om de aan- en afvoerlijnen te optimaliseren en er voldoende ruimte is om veilig te werken. De eis is daarbij dat er een zo groot mogelijke uitbreiding op logische wijze aan de huidige hal aansluit. Met voorstaande zal de bedrijfsefficiëntie toenemen en kan op een veilige wijze de bedrijfsvoering doorgezet worden. Daarnaast neemt de vraag naar advies en onderhoud van bestaande services ook toe, wat zorgt voor meer benodigde kantoorruimte voor de beheerafdeling.

De nieuwe bebouwing voldoet daarnaast aan de meest actuele duurzaamheidseisen waarbij tevens de bestaande bebouwing meegenomen zal worden in de verduurzamingslag. De huidige verwarmingsinstallatie op basis van gas zal compleet vervangen worden (gasloos) en energiezuiniger worden.

Door BDC / Lemson architecten is een stedenbouwkundig plan opgesteld, hiervoor wordt verwezen naar Bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Onderstaande afbeeldingen geven de gewenste situatie weer. Op afbeelding 3.1 staat de beoogde uitbreiding van het pand. Afbeelding 3.2 toont een tekening van de begane grond en eerste verdieping. In afbeeldingen 3.3, 3.4 en 3.5 zijn sfeerimpressies en gevelaanzichten vanuit verschillende perspectieven te zien.



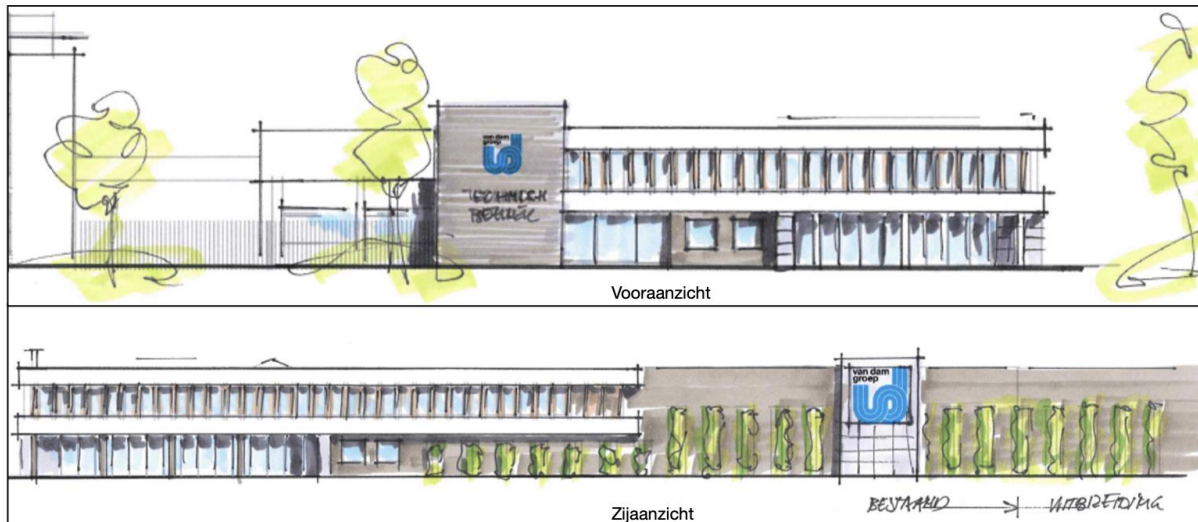
Afbeelding 3.1 Situering van het gebouw en nieuwe bebouwing (Bron: BDC / Lemson architecten)



Afbeelding 3.2 Gewenste situatie begane grond en eerste verdieping (Bron: BDC / Lemson architecten)



Afbeelding 3.3 Sfeerimpressie gehele perceel vanaf de Fahrenheitstraat/Reggesingel (Bron: BDC / Lemson architecten)



Afbeelding 3.4 Gevelimpressie toekomstige situatie voor- en zijgevel (Bron: BDC / Lemson architecten)



Afbeelding 3.5 Sfeerimpressie beoogde situatie (Bron BDC / Lemson architecten:)

3.2 Beeldkwaliteitsplan

De voorzijde van het kantoor ligt op een beeldbepalende plek op de hoek van Fahrenheitstraat en Reggesingel. Om daar een massa te creëren die zowel binnen als aan de buitenzijde een optimale ruimte geeft is de wens om een geheel nieuwe gevel aan de Reggesingel te realiseren. De bestaande gevel aan de Reggesingel wordt opgenomen in het nieuwbouwplan. De bestaande voorgevellijn op de locatie is in het verleden aangepast. De wens is om daar op de grens van het bouwvlak de kantoorvoorgevel als accent te zetten. De hoek van Reggesingel en Fahrenheitstraat krijgt dan een weer een eigentijds gebouw-accent.

Aan de achterzijde van het kantoor is een bedrijfshal aangebouwd. Hieraan zal in het verlengde de nieuwe bedrijfshal gerealiseerd worden. Het idee is de gevel in één lijn door te trekken. Om de gevel van de bedrijfshal aan de Reggesingel rechtdoor te trekken is een overschrijding van het bouwvlak nodig. De strook ligt aan het openbare gebied (Reggesingel groenstrook), welke goed toegankelijk is. Gezien de stedenbouwkundige structuur is het logisch om de nieuwe gevel van de bedrijfshal in het verlengde van de bestaande te positioneren. Zodoende wordt aan de Reggesingel een rustiger en fraaier beeld gerealiseerd.

Het plan is in een vooroverleg al reeds voorgelegd en in principe akkoord bevonden door de welstand.

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 behoeven 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

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze 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.

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".

Uitgangspunten beoogde situatie

Als uitgangspunten wordt aangesloten bij de volgende aandachtspunten:

- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk;
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

Onderstaande tabel geeft de parkeerbehoefte weer. Opgemerkt wordt dat bij de berekening van de parkeerbehoefte het volledige eigen terrein (perceel) van de Fahrenheitstraat 2 en 4 meegenomen is:

Functie	Norm per 100 m ² bvo	Bestaand in m ²	Uitbreiding in m ²	Subtotaal bestaand en uitbreiding	Opmerking
Kantoor (zonder baliefunctie)	2,1	532	334	11,1+7= 18	Nieuwbouw technisch beheer
Kantoor (met baliefunctie)	2,9	1.500	n.v.t.	43,5= 44	Bestaand hoofdkantoor
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekers extensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	2,4	911	843	21,9+20,2= 43	Bedrijfshal werkplaats
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf)	1,1	911	843	9,3= 19	Bedrijfshal opslag
Totale parkeerbehoefte				124 parkeerplaatsen	

In de toekomstige situatie is er een totale parkeerbehoefte van afgerond **124** parkeerplaatsen. Op het perceel zijn in totaal 130 parkeerplaatsen aanwezig. Geconcludeerd wordt dat er voldaan wordt aan 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.

Uitgangspunten beoogde situatie

In de huidige situatie wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk;
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;

Het vorenstaande resulteert in de volgende verkeersbewegingen:

Functie	Norm per 100 m ² bvo	Bestaand in m ²	Uitbreiding in m ²	Subtotaal bestaand en uitbreiding	Opmerking
Kantoor (zonder baliefunctie)	7,2	532	334	38,3+24= 62,3	Nieuwbouw technisch beheer
Kantoor (met baliefunctie)	13,6	1.500	n.v.t.	204= 204	Bestaand hoofdkantoor
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekers extensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	10	911	843	91,1+84,3= 175,4	Bedrijfshal werkplaats
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf)	4,8	911	843	43,7+40,5= 84,2	Bedrijfshal opslag
Totale verkeersgeneratie				525,9 verkeersbewegingen	

De totale verkeersgeneratie in de voorgenomen situatie komt neer op afgerond **526 verkeersbewegingen per weekdagemaal**. Het perceel blijft via de hu526idige wijze ontsloten op de Fahrenheitstraat.

Gesteld wordt dat de omliggende infrastructuur in voldoende mate is ingericht om de toekomstige verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. 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, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. 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 een bedrijf geldt, dat voor een toename van minder dan 500 m² bvo dit niet als een stedelijke ontwikkeling wordt gezien (ECLI:NL:RVS:2017:1724).

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

Het voornemen vindt plaats op een bestaand bedrijventerrein in kern van Rijssen. Het voornemen is grotendeels al planologisch mogelijk aangezien het grootste deel van de beoogde bebouwing binnen het bouwvlak valt. Een klein gedeelte van de beoogde uitbreiding valt buiten het bouwvlak, waardoor een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk is. De oppervlakte die buiten het bouwvlak gerealiseerd wordt is minder dan 500 m². Gelet op vorenstaande is er geenszins sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van strijd met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het nader toetsen van het initiatief aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet noodzakelijk.

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- werk- en leefomgeving. De gemeente zet in op het behouden en het versterken van het aanwezige groen en de kenmerkende landschappen.

Op basis van de structuurvisiekaart in relatie tot de ontwikkeling is met name het onderwerp 'Bedrijventerreinen' van belang.

4.3.2.2 Bedrijventerreinen

Bedrijvigheid en functionaliteit staan voorop op het bedrijventerrein, waar groenvoorzieningen dienend in zullen zijn. Waar mogelijk dient groen toegepast te worden in het straatprofiel. Bij ontwikkeling/ inbreiding/uitbreiding dient het groenareaal vergroot te worden en wordt ingezet op klimaatadaptatie en duurzaamheid. Daar waar hekwerken niet dienen als erfafscheiding, is het streven deze te vervangen door groen. Watergangen worden ingezet in robuust groenblauw casco dat ruimte biedt voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. Door middel van bijvoorbeeld groene daken en gevels, en bomenplantplicht op privaat terrein kunnen huidige bedrijventerreinen verder worden vergroend.

Uitgangspunten per groenelement

Bomen

- Ambitie is gemiddeld 1 boom per 100 m², op het onbebouwde deel van het privaat terrein;
- Ambitie is om minimaal tweede grootte toe te passen, met soortkeuze die aansluit bij ondergrond;
- Soorten dragen bij aan biodiversiteit.

Gras

- Waar mogelijk toepassen van aangepast maaibeheer en toepassen van ruigere grassoorten om biodiversiteit te vergroten.

Hagen

- Om biodiversiteit te vergroten is de ambitie om landschappelijke hagen met verschillende inheemse soorten op erfafscheidingen toe te passen, al dan niet in combinatie met hekwerken;
- Bij nieuwe ontwikkelingen en inbreiding is het toepassen van hagen op de erfafscheiding de norm, al dan niet in combinatie met hekwerken.

Natuurlijke beplanting

- Waar mogelijk toepassen van natuurvriendelijke oevers, waarbij klimaatadaptie leidend is;
- Plantvakken worden in principe natuurlijk ingericht;
- Hoogte en vorm van beplanting dient de veiligheid niet in de weg te staan.

Cultuurlijke beplanting

- Waar mogelijk open verharding en/of plantvakken toepassen.

4.3.2.3 Toetsing initiatief

Binnen het plangebied is geen openbaar groen aanwezig. De uitbreiding van de bedrijfshal ligt wel naast het openbare gebied en heeft een groene strook (Reggesingel groenstrook). De zijde aan de Reggesingel is al voorzien van een begroeid hekwerk en zal bij de nieuwbouw worden uitgebreid met nog meer groen en natuurinclusieve maatregelen. Daarbij zal het hemelwater op eigen terrein opgeslagen worden en indien nodig geïnfiltreerd worden.

Met vorenstaande kan worden bijgedragen aan de duurzaamheid, beleving en uitstraling van het bedrijventerrein.

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 toekomstvast 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

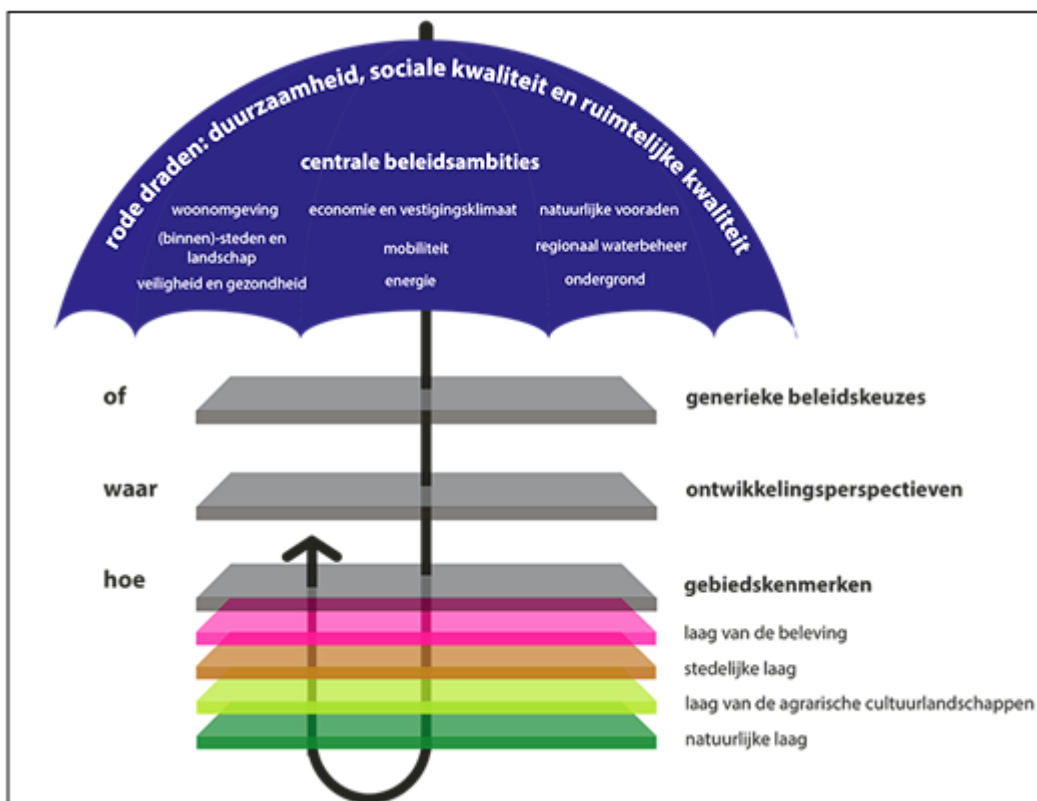
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

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. Er wordt namelijk op een bestaand bedrijventerrein een bedrijf uitgebreid. Hierdoor zijn met name de artikel 4.4 (Principe van concentratie), 4.9 (ruimtelijke kwaliteit en 4.23 (Afspraken bedrijventerreinen) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 4.4 Principe van concentratie

1. In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.
2. Daarbij geldt voor bedrijventerreinen dat lokale behoefte wordt ingevuld als bedoeld voor lokaal gewortelde bedrijvigheid.

Hierbij wordt gesteld dat het begrip 'lokaal gewortelde bedrijvigheid' gedefinieerd wordt als: *'bedrijven die hun oorsprong of verzorgingsgebied hebben of vinden in de gemeente of kern waar ze gevestigd zijn of zich vestigen én toegevoegde waarde bieden aan de sociaaleconomische structuur en voorzieningen'.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling is gelegen binnen de bebouwde kom van Rijssen, op het bedrijventerrein Noord deel oost. Met het voornemen wordt bestaand bedrijfspand aan de voorzijde (kantoren) en achterzijde (bedrijfshal) uitgebreid. Deze vergroting is benodigd voor een gezonde en efficiënte bedrijfsvoering en is in dienst van de lokale behoefte. Het bedrijf ter plaatse is lokaal gevestigd en biedt vele diensten en activiteiten aan in de gebouwde omgeving. In verband hiermee is voorliggende onderbouwing in overeenstemming met artikel 4.4 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.9 Ruimtelijke kwaliteit (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit)

omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:

- a) het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
- b) wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
- c) inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (Bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.9 van de Omgevingsverordening Overijssel

In paragraaf 5.2.1.3 is het voornemen getoetst aan de uitvoeringsmodel uit de Omgevingsvisie Overijssel. Hierin blijkt dat er geen belemmeringen zijn. Hieruit blijkt dat voorliggende onderbouwing in overeenstemming is met artikel 4.9 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.23 Afspraken bedrijventerreinen

1. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuw bedrijventerrein wordt gerealiseerd als de aanleg van dat bedrijventerrein past binnen de geldende afspraken bedrijventerreinen, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.
2. Nieuw bedrijventerrein is een locatie voor bedrijvigheid en bij die bedrijven behorende kantoorruimte, waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.23

Voorliggend plan voorziet in de bouwmogelijkheden voor de uitbreiding van een bestaand bedrijf op een bestaand bedrijventerrein in de kern Rijssen. Er is geenszins sprake van een nieuw bedrijventerrein of kantoorlocatie. Daarnaast is de uitbreiding uitgebreid getoetst op basis van het beleid wat beschreven is in paragraaf 4.2 de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Hieruit blijkt dat voorliggende onderbouwing in overeenstemming is met artikel 4.23 uit 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 cirkel.



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 uitbreiding van een bedrijf op een bestaand bedrijventerrein. Uit de toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking (paragraaf 4.2) blijkt dat voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte. Gesteld wordt dat de ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten stedelijke netwerken'.

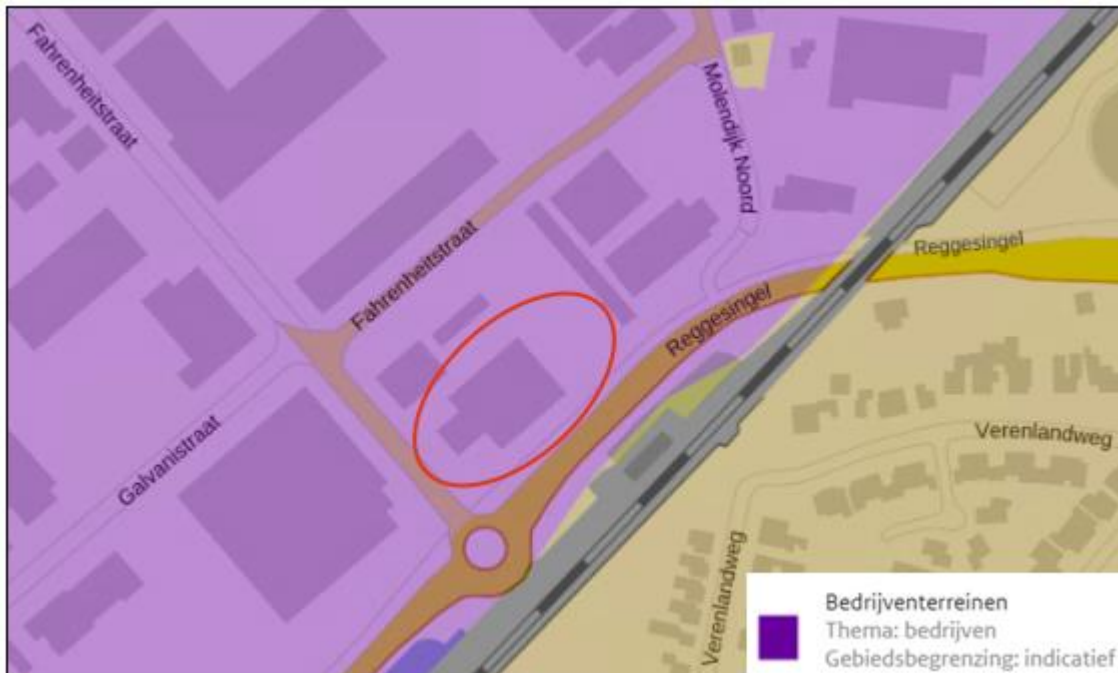
5.2.2.3 Hoe – Gebiedskenmerken

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 blijven omdat deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied. Tevens zijn er in het plangebied geen gebiedskenmerken in de 'laag van de beleving' zichtbaar. Zodoende wordt deze waarden tevens niet behandeld. Hieronder wordt nader ingegaan op de stedelijke laag.

1. De 'Stedelijke Laag'

In de "Stedelijke laag" ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het

plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de 'Stedelijke laag' aangeduid met de gebiedstype 'Bedrijventerreinen'. In afbeelding 5.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 5.3 De 'Stedelijke laag' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

'Bedrijventerreinen'

De bedrijventerreinen zijn georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een 'no nonsense' karakter en vaak krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht en bebouwd op basis van een beperkte set aan kwaliteitsregels. De terreinen zijn veelal volledig gericht op autobereikbaarheid en hermetisch van karakter en liggen los van de woonwijken en het buitengebied. Als ontwikkelingen plaats vinden op of rond bedrijventerreinen, dan dragen deze bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van bedrijventerreinen, aan het verbinden van het terrein met de omgeving en aan versterking van de profilering gericht op onderlinge differentiatie, met respect voor het verstedelijkingspatroon.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

De ontwikkeling is gelegen binnen de bebouwde kom van Rijssen, op het bedrijventerrein Noord deel oost. Met het voornemen wordt bestaand bedrijfspand aan de voorzijde (kantoren) en achterzijde (bedrijfshal) uitgebreid. Deze vergroting is benodigd voor een gezonde en efficiënte bedrijfsvoering. Het plan is stedenbouwkundig ingepast, zodat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse behouden blijft. Tevens zal het bestaande groene hekwerk uitgebreid worden zodat de structuur versterkt wordt. Daarnaast wordt het volledige pand van het gas afgehaald en zijn er meerdere duurzaamheidsinnovaties die toegepast worden wat een verbetering van de kwaliteit van het bedrijventerrein oplevert.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag'.

5.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende TAM-omgevingsplan 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 'Programmeringsafspraken bedrijventerreinen Regio Twente 2023 – 2026' van belang.

5.3.1 Programmeringsafspraken bedrijventerreinen Regio Twente 2023-2026

Bij het opstellen van de eerste regionale programmeringsafspraken in 2017, is tot doel gesteld om te streven naar een balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen (bestaand en nieuw) en te voorzien in de (boven)regionale en de lokale vraag naar ruimte voor nieuwvestiging en/of uitbreiding. Daarmee dragen we namelijk bij aan waarde behoud van bedrijventerreinen en een zuinig en zorgvuldig gebruik van de kostbare ruimte in onze regio.

Door snel en sterk veranderde marktomstandigheden – o.a. economische groei, toenemende vraag naar grotere kavels en schaarste in het midden en westen van het land – is de situatie gekanteld. Er zijn nu juist zorgen over de beschikbaarheid van bedrijventerreinen in alle segmenten: klein- en grootschalig, lokaal en regionaal.

Voor de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen zijn hierin de volgende principes opgenomen:

- Maximaal benutten van bestaande locaties (inbreiding);
- Sturen op het verbeteren van het bodem- en watersysteem;
- Sturen op duurzaamheid en een gezonde leefomgeving;
- Sturen op het clusteren van grootschalige bedrijvigheid op goed bereikbare, multimodale locaties.

5.3.2 Toetsing initiatief

Hoewel het regionale beleid omtrent bedrijventerreinen niet specifiek ingaat op uitbreiding van bedrijven op deze terreinen zijn er wel kleine aanknopingspunten die overeen komen. Er wordt gesteld dat het maximaal benutten van bestaande locaties de voorkeur heeft. Met het voornemen wordt een bestaande locatie optimaal benut. Tevens is met het plan rekening gehouden met het water en andere duurzaamheidseisen van deze tijd. Geconcludeerd wordt dat het plan overeenkomt met het regionale beleid.

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.

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 'Werken'

Het Rijk wil versnippering, verstening en verrommeling van het Nederlandse landschap voorkomen. Daarom heeft het programma Mooi Nederland van het Rijk hoge prioriteit gekregen. Doelstelling van Mooi Nederland is om zuinig en slim om te gaan met de ruimte en een betere ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Bedrijventerreinen staan al onderdeel hiervan volop in de belangstelling. Op provinciaal niveau wordt het rijksbeleid vertaald in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Overijssel. Daarin ligt, in lijn met het rijksbeleid, de focus op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad en zo min mogelijk op de uitleg op nieuwe locaties. De gemeente Rijssen-Holten heeft in haar bedrijventerreinvisie (vastgesteld d.d. 9 december 2010) deze beleidslijnen verder uitgewerkt. De centrale thema's uit het Rijks- en provinciaal beleid zijn ook leidend voor de gemeente Rijssen-Holten. Het gaat daarbij om: duurzaamheid, aandacht voor kwaliteit en zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimte. Met de provincie Overijssel zijn prestatieafspraken gemaakt over de planontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen.

Een aantal belangrijke uitgangspunten voor Rijssen zijn:

- Bedrijventerreinvisie 2010 gemeente Rijssen-Holten is leidend;
- toepassing van de SER-ladder en de 'Transatlantic Market' methode;
- periodiek herzien van het gemeentelijke bedrijvigheidsplan met jaarlijkse inventarisatie van leegstand en braakliggende terreinen;
- zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik op bedrijventerreinen;
- locatie steenfabriek Markeloseweg (Rijssen) herontwikkelen naar andere functies (niet wonen);
- transformatie van bedrijventerrein De Kol naar woningbouw;
- aanpak van veroudering van bedrijventerrein de Noordermors 1, 2, 3 en 4;
- transformatie van mengvoederbedrijf Slaghekke in combinatie met sanering of verplaatsing;
- uitbreiding van bedrijventerrein Vletgaarsmaten 2 met fase C na 2020;
- ontwikkeling bedrijventerrein Enter – Rijssen;
- een bedrijvig Dijkhoek en buitengebied, die door de aanwezigheid van bedrijvigheid levendig blijven.

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 drie projectprogramma's: te weten: Koppellaan en Werkstad Rijssen. Hieronder worden de punten kort besproken.

- Koppellaan;

De spoorlijn en verkeersverbinding tussen Rijssen en Holten vormen de drager van het programma. De laan vormt het visitekaartje van de gemeente voor gebruikers van de laan. De laan moet duidelijk de drie ruimtelijke kenmerken van de gemeente tonen. Kenmerkend zijn de stadsranden, de stedelijke ontwikkeling in Rijssen, de Paladiovlakte tussen de kernen in en het dorpslandschap van Holten met zijn recreatieve functie.

- Bestaand werken (zie thema Werken in vorige paragraaf);
- Werkstad Rijssen

Binnen de Werkstad Rijssen hebben ze enkele aandachtspunten opgesteld:

- Aanbrengen van ruimtelijke hiërarchie (hoofd- en bijzaken). Introduceren van een ruimtelijk hoofdmoment: 'de mall'.
- Herverkaveling bouwcluster met publiekprivate samenwerking en ruimte zoeken in herstructurering, zoals Molendijk;
- Meervoudig ruimtegebruik en clustering;
- Thematische ontwikkeling bouw en staal en transport;
- Versterken beeldkwaliteiten, zeker ook van koppellaan ('werkstadboulevard').

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

De uitbreiding van het bestaande bedrijf op het bedrijventerrein van Rijssen sluit aan bij de gemeentelijke doelstellingen. Het gaat daarbij om: duurzaamheid, aandacht voor kwaliteit en zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimte. Met het voornemen wordt het pand van het gasnet afgesloten. Daarbij wordt de ruimte op het huidige terrein optimaal benut. Ook zal het bestaande pand op de zichtlocatie Fahrenheitstraat/Reggesingel een kwaliteitsslag ondergaan, wat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zal versterken.

Gesteld wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030'.

5.4.2 Bedrijventerreinenvisie 2010 gemeente Rijssen-Holten

5.4.2.1 Algemeen

De bedrijventerreinenvisie 2010 borduurt voort op het rijksbeleid en provinciale beleid dat van toepassing is op bedrijventerreinen. In de bedrijventerreinenvisie wordt gekeken naar de huidige situatie maar wordt ook ingegaan op de toekomstige vraag naar bedrijventerrein. De herstructurering van enkele bedrijventerreinen in de gemeente speelt hierin een belangrijke rol.

5.4.2.2 Kwaliteitsopgave en doelen

De gemeente Rijssen-Holten heeft hoge ambities om de kwaliteit op bedrijventerreinen te garanderen. De gemeenten wil de duurzame kwaliteiten van de bedrijventerreinen bewaken en – daar waar nodig – verbeteren. Sinds 2005 werkt de gemeente aan verbetering van duurzame kwaliteiten. Het beleid richt zich vooral op het tegengaan van leegstand en verloedering. Ook staat de kwaliteit van de openbare ruimte op bedrijventerreinen centraal. Kort samengevat hanteert de gemeente de volgende kwaliteitsopgaven en doelen:

- het versterken van het ondernemersklimaat;
- het verduurzamen van het ondernemerschap, de gebouwde omgeving, de verkeerstructuur en de openbare ruimte;
- het tegengaan van veroudering;
- het – daar waar mogelijk – intensiveren van arbeid op het terrein;
- Daarnaast ligt er steeds meer focus om de kwaliteit van bestaand terrein te waarborgen.

Doel is, om daar waar mogelijk in te breiden voordat nieuw bedrijventerrein wordt ontwikkeld en uitgegeven. De toepassing van de SER-ladder als denkmodel bij het inpassen van de ruimtebehoefte voor bedrijvigheid speelt hierbij een rol. Voordat de gemeente overgaat tot uitgifte van bedrijventerrein wordt eerst onderzocht of er ruimte is voor uitbreiding op de eigen kavel. Ook reservering van strategische voorraden wordt aan banden gelegd.

5.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Bedrijventerreinenvisie 2010 gemeente Rijssen-Holten'

Met het voornemen kan een ondernemer op zijn huidige locatie blijven en zijn bedrijf laten doorgroeien. Met het voornemen wordt tevens de bedrijf efficiëntie ter plaatse verbeterd wat zorgt voor een intensivering van arbeid op het terrein. Er is daarnaast zorgvuldig gekeken naar de bestaande en toekomstige bebouwing en hoe dit verduurzaamd kan worden. Onder meer wordt het pand van het gasnet afgesloten en worden er zonnepanelen en andere natuur inclusieve maatregelen toegepast.

Geconcludeerd wordt dat de in dit plan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Bedrijventerreinenvisie 2010 gemeente Rijssen-Holten'.

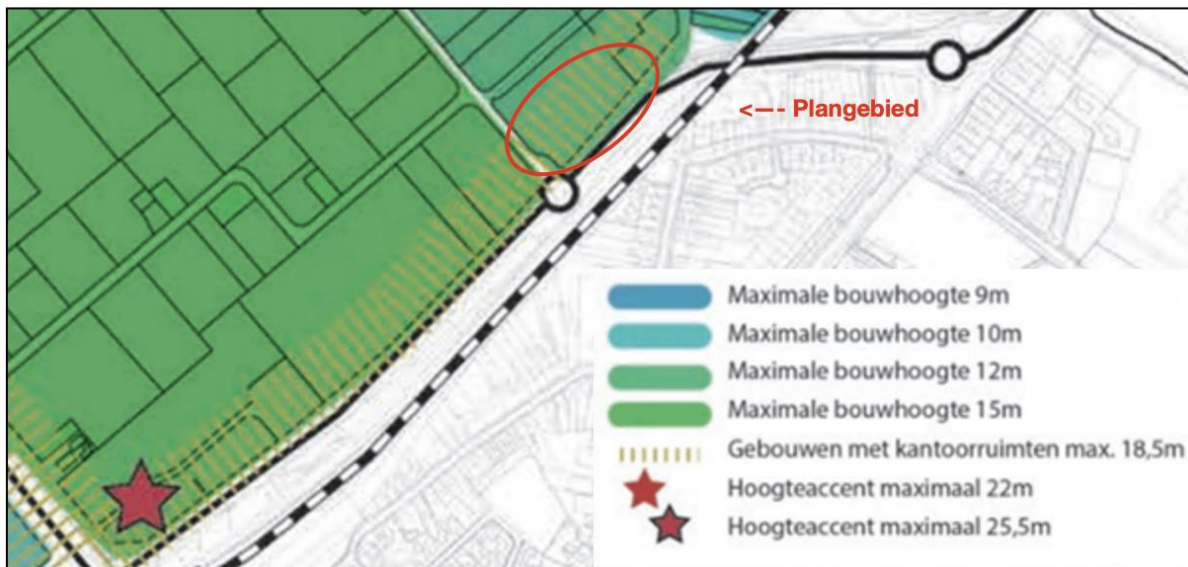
5.4.3 Zonering bouwhoogtes – bedrijventerrein Rijssen (2006)

5.4.3.1 Algemeen

De gemeente Rijssen-Holten. De gemeente wil dit graag zo houden en heeft daarom in 2016 de visie Rijssen-Holten WERKT! opgesteld. Deze visie beoogt werkgelegenheid te creëren in verschillende categorieën. Één van de projecten die in dit kader genoemd wordt, is het verruimen van de mogelijkheden binnen bestemmingsplannen. Bijvoorbeeld door bepaalde gebieden van het bedrijventerrein vrij te stellen van een maximale bouwhoogte, wordt het vestigingsklimaat aantrekkelijker.

5.4.3.2 Toegestane bouwhoogtes

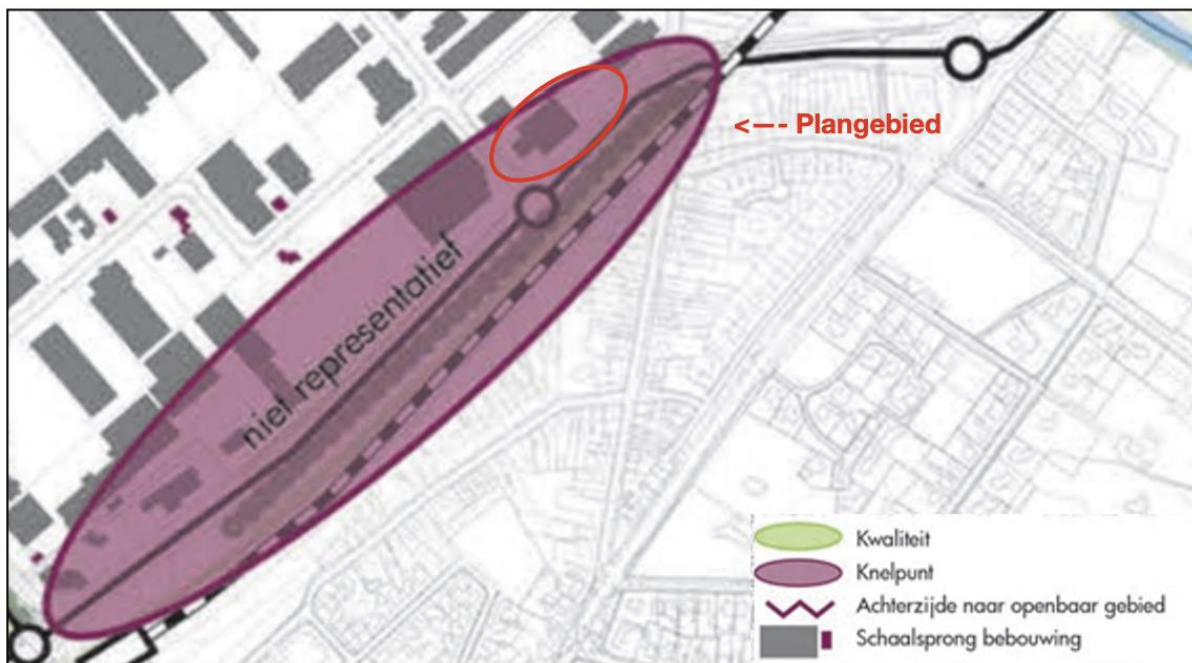
Het plangebied ligt in een zone langs de belangrijke ontsluitingsweg Reggesingel. Hier is een hogere bouwhoogte tot 18,5 toegestaan voor gebouwen het dichtst bij de weg, mits de voorzijde gericht zijn op de weg en overwegend kantoorruimte bevatten (zie afbeelding 5.6.). De maximale bouwhoogte ter plaatse van het plangebied is 20 meter.



Afbeelding 5.6 Uitsnede Zoning en bouwhoogtes (Bron: Gemeente Rijssen-Holten)

5.4.3.2 Knelpunten

De gemeente Rijssen-Holten heeft duurzaam en intensief ruimtegebruik hoog in het vaandel staan. Bij voorkeur vestigen nieuwe bedrijven zich op bestaande terreinen en realiseren reeds gevestigde bedrijven uitbreidingen op de huidige locatie. In het kader hiervan kunnen de huidige bouwhoogtes een knelpunt zijn, die het vestigingsklimaat negatief beïnvloeden. Zeker gezien de ontwikkelingen in onder meer de logistieke en distributiesector, waarin bijvoorbeeld automatische hoogbouwmagazijnen ontwikkeld worden, waarvoor hogere bouwhoogtes noodzakelijk zijn. Het plangebied ligt in een zone die aangeduid is als 'knelpunt' (zie afbeelding 5.7).



Afbeelding 5.7 Uitsnede Knelpunten (Bron: Gemeente Rijssen-Holten)

5.4.3.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Zoning bouwhoogtes – bedrijventerreinen Rijssen'

Met het voornemen kan een ondernemer op zijn huidige locatie blijven en zijn bedrijf laten doorgroeien. Het voornemen is passend in de gestelde voorwaarde omtrent de bouwhoogtes. Gesteld wordt dat de ruimtelijke kwaliteit aan de Regegsingel zal verbeteren. Er is daarnaast

zorgvuldig gekeken naar de bestaande en toekomstige bebouwing en hoe dit verduurzaamd kan worden. Onder meer wordt het pand van het gasnet afgesloten en worden er zonnepanelen en andere natuur inclusieve maatregelen toegepast. Met het voornemen wordt daarnaast mogelijk gemaakt tot de gestelde 18,5 meter uit te bouwen met kantoren.

5.4.4 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 verpakken 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.

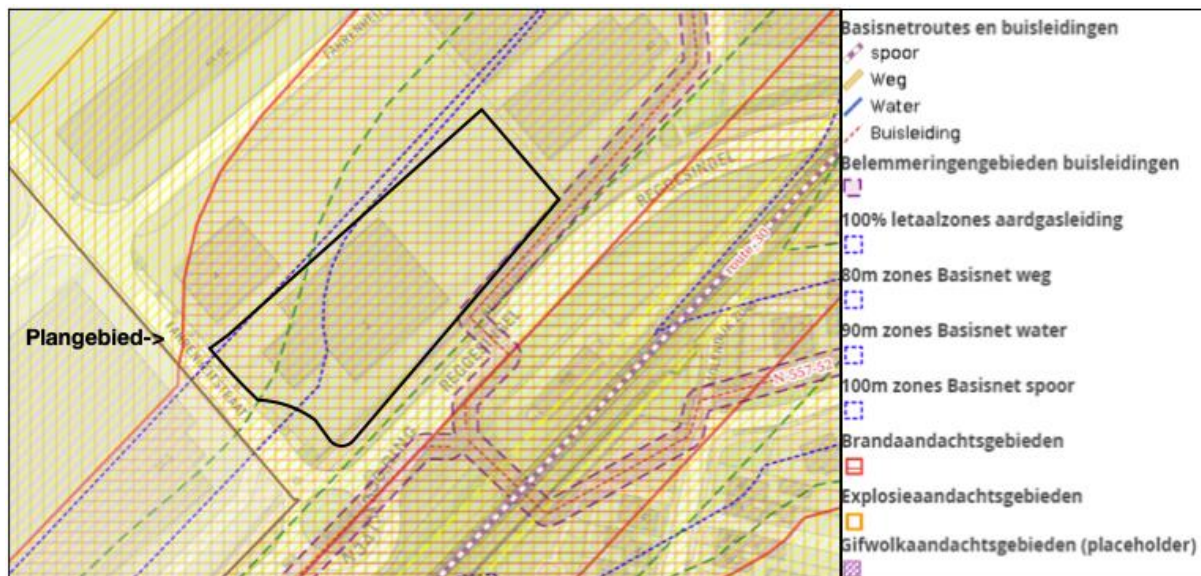
Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl)

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 'Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid' 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 (zwarte omkadering) en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 6.1 Uitsnede Signaleringskaart externe veiligheid (Bron: Signaleringskaart EV)

In en rondom het plangebied zijn meerdere risico's en aandachtsgebieden gelegen (zie afbeelding 6.1). Hieronder worden deze kort opgesomd:

- Basisnetroute spoor (route 30)
- Buisleiding aardgas (N-557-51 en N-557-52)
 - Brandaandachtgebied
 - Explosieaandachtgebied
 - Gifwolkaandachtgebied
 - 100 meter zone indicatief

Binnen de omgevingsveiligheid worden twee normstellingen gehanteerd, plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden, hieronder wordt op beide nader ingegaan.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken.

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een risicogebied externe veiligheid kunnen beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties worden toegelaten als die op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit al zijn toegestaan op het tijdstip van het aanwijzen van het gebied; kunnen beperkt kwetsbare of kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare of kwetsbare locaties worden toegelaten die naar het oordeel van het bevoegd gezag noodzakelijk zijn voor het gebied of voor een binnen het gebied toegelaten activiteit.

Toetsing aan plaatsgebonden risico

Het voornemen betreft de uitbreiding van een beperkt kwetsbaar object. De ontwikkeling is op basis van het huidige omgevingsplan grotendeels al toegestaan. Echter is het de wens om enkele meters buiten het bouwvlak te bouwen. Deze kleine overschrijding is niet mogelijk in het omgevingsplan. Echter wordt gesteld dat het realiseren van een beperkt kwetsbaar object mogelijk is.

Daarbij wordt opgemerkt dat met de betrokken partijen Gasunie en de brandweer contact is geweest waarbij er geen belemmeringen naar voren zijn gekomen. De Gasunie geeft aan dat als er buiten de belemmeringsstrook (4 meter weerszijde leiding) gebouwd wordt er geen bezwaren zijn. Wel dienen ze graag meegenomen te worden met de bouwplannen m.b.t. fundatie werkzaamheden en mogelijk optredende zettingen naar de leiding.

Geconcludeerd wordt dat er voldaan wordt aan het PR.

Aandachtsgebieden (Groepsrisico - GR)

Het groepsrisico (GR) betreft de bescherming van de mens en milieu tegen de gevaren van een brand, explosie en/of gifwolk binnen aandachtsgebieden.

Uit het eerste lid van artikel 5.15 volgt dat in een omgevingsplan voor (beperkt, zeer) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties binnen een brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied rekening moet worden gehouden met de kans op overlijden van een groep van 10 of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit met externe veiligheidsrisico's (groepsrisico). Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen.

De instructieregel 'rekening houden met' houdt in dat het bevoegd gezag afwegingsruimte heeft om te bepalen hoe in de omgeving van een risicovolle bron met de kans op maatschappelijke ontwrichting wordt omgegaan. Het tweede lid van artikel 5.15 biedt inhoudelijk sturing aan deze invulling. Het doel van deze bestuurlijke afweging is een integrale afweging van alle belangen. Naast externe veiligheid gaat het dan bijvoorbeeld om gezondheid en milieubelangen. Centraal staat de vraag wat het bevoegd gezag 'een voldoende veilige situatie' acht en hoe zij dit motiveert.

Toetsing aan plaatsgebonden risico

Het voornemen betreft de uitbreiding van een beperkt kwetsbaar object. De ontwikkeling is op basis van het huidige omgevingsplan grotendeels al toegestaan. Echter is het de wens om enkele meters buiten het bouwvlak te bouwen. Deze kleine overschrijding is niet mogelijk in het omgevingsplan. Echter wordt gesteld dat het realiseren van een beperkt kwetsbaar object mogelijk is.

Het voornemen richt zich met name op de uitbreiding van de gebouwen. De gronden waar de beoogde gebouwen gerealiseerd wordt ligt in de huidige situatie tevens al binnen de functie 'Bedrijventerrein'. Enkel het bouwvlak wordt hier overschreden. De uitbreiding zorgt ervoor dat op een veilige en duurzame manier aan een goede efficiënte bedrijfsvoering kan worden voldaan. Door de omzetting is er geenszins sprake van een onevenredige toename van het aantal personen op de locatie.

Geconcludeerd wordt dat er voldaan wordt aan het GR.

Bereikbaarheid, Ontvluchten en zelfredzaamheid:

- Bereikbaarheid: Hulpdiensten dienen bij een calamiteit een gebied/object goed te kunnen bereiken. Op circa 720 meter (hemelsbreed) van het plangebied is een brandweerkazerne. De route duurt 4 minuten (via Google.maps). Andere hulpdiensten zijn aanwezig in Enter (3,8 km) en Nijverdal (5,8). Het plangebied is goed te bereiken via de Fahrenheitstraat en Reggesingel.
- Ontvluchten van het gebied: Het plangebied kan in meerdere richtingen worden ontvlucht. Bij een calamiteit op de spoorweg kan het plangebied in noordwestelijke richting worden ontvlucht via de Fahrenheitstraat, waarna er meerde kanten op kan worden gegaan.
- (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 is het bedrijf niet beoogd voor kwetsbare doelgroepen. Daarom mag worden uitgegaan dat de toekomstige personen zelfredzaam zijn en elkaar hulp kunnen bieden.

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 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 klimaatrobuste 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 beleidshoofdlijnen) 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

Het Waterschap Vechtstromen heeft een Waterprogramma 2022-2027 opgesteld waarin staat beschreven wat de doelen zijn 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.

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 Rijssen en zijn omgeving. De Watervisie is richtinggevend voor meer operationele planvormen, zoals de ruimtelijke plannen (structuurvisies, bestemmingsplannen) en het (verbreed) gemeentelijk rioleringsplan (vGRP).

Voor het deelgebied 'kern laag Rijssen en Opbroek' geldt dat het water zichtbaar en beleefbaar mag worden. Daarnaast is het doel de overstorten bij de bedrijventerreinen tegen te gaan. Dit kan daar het water ook de ruimte te geven.

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 Vechtstromen 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 2. Naar aanleiding van het resultaat is contact gezocht met het waterschap. Hieruit is gekomen dat de invloed van het plan dermate klein is dat de standaard waterparagraaf voldoende is.

Waterhuishouding

Het huidige bedrijventerrein is al volledig verhard in de huidige situatie. Met het voornemen worden de bouwwerken uitgebreid. Op het erf zijn al infiltratiekratten aanwezig om het hemelwater op te vangen en in de bodem te infiltreren. Het water wordt opgeslagen in kratten en zo geïnfiltreerd in de bodem.

Afvalwater

Ten aanzien van de ontwikkeling zal er sprake zijn van een uitbreiding van een bedrijf. Gesteld wordt dat de extra productie afvalwater niet onevenredig zal toenemen. Hierbij kan worden aangesloten op de bestaande riolering. Gesteld wordt dat de toename dusdanig gering is dat de bestaande riolering deze voldoende kan verwerken.

Vloerpeil

Met het vloerpeil van de bedrijfshal wordt rekening gehouden deze hoger aan te leggen zodat er geen sprake is van inloop van water.

Riool

De nieuw te realiseren bebouwing moet gescheiden worden gerioleerd tot op de perceelsgrens. Daar dient deze gekoppeld te worden en aangesloten op het gemengd stelsel.

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.

8.1.3 Situatie plangebied

Met het voornemen wordt geen geluidsgevoelig gebouw gerealiseerd maar enkel gebouwen ten behoeve van het bedrijf. Het voornemen zorgt ervoor dat er gedeeltelijk buiten het huidige bouwvlak gebouwd wordt.

Gesteld wordt dat met het voornemen plaatsvindt op gronden die al de functie 'Bedrijventerreinen' heeft. Er is zodoende geenszins sprake van een 'vergroting' van het bedrijf. Daarnaast blijven de huidige planologische mogelijkheden behouden. Er wordt met voorliggend plan geen zwaardere bedrijvigheid toegestaan.

8.1.4 Conclusie

Vanuit de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai, evenals geluidhinder van individuele bedrijven is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De uitbreiding van de bedrijfshal zorgt tevens niet voor aantasting van het woon- en leefklimaat van 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. Zodoende is een bodemonderzoek uitgevoerd en toegevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting.

8.2.2 Situatie plangebied

Er zijn geen gehalten boven de grenswaarde/interventiewaarde, de toetsingswaarden voor nader onderzoek of het MTR^{-humaan} gemeten. Nader onderzoek is niet nodig.

8.2.3 Conclusie

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 (NO₂) en fijnstof (PM10). 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 NO₂ en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m³. 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

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de standaardgevallen NIBM (artikel 5.54 Bkl), kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

8.3.3 Conclusie

Het plan draagt 'niet in betekende 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 (Bal). 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

Met het voornemen is sprake van de uitbreiding van een bedrijfshal. Met het voornemen wordt de bedrijfshal uitgebreid buiten het bestaande bouwvlak binnen gronden met de functie bedrijventerrein. De omliggende geluidgevoelige gebouwen dienen in voldoende mate te worden beschermd tegen geluidshinder.

Gesteld wordt dat met het voornemen plaatsvindt op gronden die al de functie 'Bedrijventerreinen' heeft. Er is zodoende geenszins sprake van een 'vergroting' van het bedrijf. Daarnaast blijven de huidige planologische mogelijkheden behouden. Er wordt met voorliggend plan geen zwaardere bedrijvigheid toegestaan.

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 evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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 manier 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

Met het voornemen worden enkel bedrijfsgebouwen gerealiseerd. De bedrijfsgebouwen en bedrijfsmatige activiteiten zijn tevens niet voorzien van trillingsgevoelige apparatuur. Zodoende is een onderzoek naar trillinghinder niet nodig.

8.5.3 Conclusie

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). 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 bevindt zich op circa 3,6 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden 'Borkeld'. 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 4. 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 Ecofact een Onderzoek Natuurwaarden uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in Bijlage 5. Hieronder is het resultaat en conclusie beschreven. In het onderzoek is geconcludeerd dat een nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is. Deze wordt momenteel uitgevoerd en zal als bijlage 6 worden toegevoegd bij deze toelichting.

Onderzoek Quickscan natuurwaarden

Ten aanzien van vleermuizen worden mogelijk schadelijke handelingen flora en fauna activiteit zoals bedoeld in de Omgevingswet verwacht. Nader onderzoek gebouw bewonende vleermuizen wordt noodzakelijk geacht. Het onderzoek wordt uitgevoerd en zal nadien in de toelichting worden verwerkt.

Verder zijn de volgende conclusies te trekken:

- 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.
- De planlocatie is gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland (Natuurnetwerk Overijssel). Aangezien het plangebied buiten het Natuurnetwerk valt wordt het niet noodzakelijk geacht dat een verdere toetsing, in de vorm van ja, mits toets, aan de orde is.
- Voor flora, 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.

Nader onderzoek vleermuizen

Samenvattend zijn in het nadere onderzoek naar vleermuizen de volgende conclusies te trekken:

- Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in te saneren bebouwing.
- Er zijn geen essentiële vliegroutes dan wel zwermlocaties van vleermuizen aangetroffen in en nabij de (te saneren) bebouwing.
- Er zijn geen paarroepjes en baltsgedrag waargenomen, waardoor er ook geen opnames zijn gemaakt.
- Het plangebied zelf heeft geen belangrijke waarde als jachtgebied of onderdeel van een vliegroute: Het plangebied wordt in de toekomstige situatie niet veranderd waardoor er geen essentiële lijnelementen verloren gaan.
- Er gaan geen verblijfplaatsen verloren door of tijdens de geplande ingreep.
- Een vergunning schadelijke handelingen flora en fauna activiteit wordt niet noodzakelijk geacht.

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.

De archeologische verwachtingswaarde is te zien op de kaart 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Gemeente Rijssen-Holten'.

10.2.1 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in een gebied met een lage- en middelhoge archeologische verwachting. Voor de middelhoge verwachtingswaarde geldt dat bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 2.500 m² dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het gestelde oppervlakte wordt niet overschreden.

De beschermingsregels vanuit het archeologisch beleid worden overgenomen in het TAM-omgevingsplan.

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 en zijn nabije omgeving zijn geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten aanwezig. Er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig waar het voornemen rekening moet houden.

10.4 Conclusie

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.

Bij de project-mer-beoordeling is een mededeling nodig aan het bevoegd gezag. Deze mededeling bevat een beschrijving van de eisen die zijn opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit en bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, met de bijbehorende motivering, op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).

In de motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) wordt in ieder geval verwezen naar:

1. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
2. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 - a. 1°. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 - b. 2°. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

Kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, lid 3 Ob.

Bij een mededeling als bedoeld in artikel 16.45, eerste lid, van de wet, verstrekt degene die voornemens is het project uit te voeren in ieder geval een beschrijving van:

1. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
 - a. de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van sloopactiviteiten;
 - b. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
2. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
3. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
 - a. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
 - b. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

11.2 Situatie projectgebied

Het voornemen ziet toe op de uitbreiding van een bestaand bedrijfspand op een bedrijventerrein. Aangezien de uitbreiding gedeeltelijk buiten het bestaande bouwvlak zal plaatsvinden is het voornemen in strijd met het omgevingsplan. De ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkelingsproject (J11). Op basis van kolom 3 van bijlage V van het Omgevingsbesluit geldt voor deze ontwikkeling een m.e.r.-beoordelingsplicht indien er sprake is van een aanleg, wijziging of uitbreiding. Dit betekent wel dat een zogenaamde 'm.e.r.-beoordeling' geldt.

Gelet op de ruime afstand tot Natura-2000 gebieden alsmede de kleinschaligheid van de ontwikkeling en het feit dat er geen sloop plaatsvindt bij dit bestaande bedrijfsperceel wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van de aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Ten aanzien van de beoogde verkeersbewegingen kan het omliggende

netwerk deze prima verwerken. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een ontwikkeling die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen. Tevens blijkt uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing dat het voornemen geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt geconcludeerd dat het voornemen geen gevolgen voor het milieu met zich meebrengt.

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 welke gedeeld is met de gemeente en is toegevoegd als bijlage 7 bij deze toelichting.

Proces

De betrokkenen in de directe omgeving zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over de huidige stand van zaken en het voornemen.

Er kan door de participanten direct contact opgenomen worden over de stand van zaken via telefoon of mail. Zij zijn daarmee bekend. Daarnaast worden ze op de hoogte gehouden via de normale communicatielijnen m.b.t. de volgende stappen in de procedure.

13.2 Afstemming overlegpartners

De concept en het ontwerp wijziging omgevingsplan is voorgelegd aan de relevante overlegpartners. Op de ingediende zienswijzen na, zijn er geen belemmeringen.

13.3 Zienswijzen

Het voornemen heeft geleid tot één ingediende zienswijzen. De zienswijzen heeft geleid tot het doorvoeren van aanpassingen van het TAM-omgevingsplan. Het plan wordt zodoende gewijzigd vastgesteld.

De wijzigingen hebben betrekken op het wijzigen van het bouwvlak, toevoegen functie 'Leiding - Gas' en wijzigen bijlage bij de regels 'Nota Parkeernormen 2018'.

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 uitbreiding van een bedrijf op een bedrijventerrein aan de Fahrenheitstraat 2 te Rijssen. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22k) 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 22k 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 '22k.' 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 '22k.' 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. Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Rijssen, Noord deel Oost (NL.IMRO.1742.BPRB2012001-0401) is 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.
3. 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.
4. de regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op "Bedrijventerrein Rijssen, Fahrenheitstraat 2", waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1742.TAMRB2024002-0401 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.
5. 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.
6. 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:

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7):* Binnen deze regels is ondermeer opgenomen welk gebruik in elk geval strijdig is met de aan de grond gegeven functie. En zijn voorwaarden omtrent parkeren opgenomen.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*: In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in voorliggend TAM-omgevingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 9)*: In dit artikel is de bepaling opgenomen waarmee de aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan, van overeenkomstige toepassing zijn verklaard op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

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 'Bedrijventerrein' uit het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Rijssen, Noord deel Oost" (vastgesteld 19 december 2013). In sommige gevallen is gekozen om van deze regels af te wijken. Deze paragraaf licht deze keuzes toe.

Bedrijventerrein (artikel 4)

Toegestane gebruiksactiviteiten

In het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Rijssen, Noord deel Oost" is het voornemen al grotendeels mogelijk. Echter is het de wens om buiten het bouwvlak te bouwen en dicht op de perceelsgrens. Zodoende is met het voorliggende omgevingsplan gekozen grotendeels de bestaande regels over te nemen en enkel het bouwvlak en de regels omtrent het bouwen nabij de perceelsgrens aan te passen. De bestaande functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' is overgenomen zodat bedrijvigheid tot milieucategorie 3.2 ter plaatse is toegestaan. Zodoende kan het voornemen gerealiseerd worden zonder grootschalige wijzigingen ten opzichte van de regels in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Rijssen, Noord deel Oost".

Beoordelingsregels

Voor de bouwhoogte is uitgegaan van een minimale bouwhoogte van 6 meter en maximale bouwhoogte van 20 meter. Zoals vervat in het vigerende beleidsnota 'beleidsnota zonering bedrijventerreinen'. De bouwhoogte is geborgd middels de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'

Leiding – Gas (artikel 5)

Om de bestaande gasleiding te beschermen is de dubbelfunctie 'Leiding - Gas' opgenomen ter plaatse rondom de gronden met aardgastransportleiding.

Waarde – Archeologie middelhoge verwachting (artikel 6)

Om de archeologische verwachting zoals gesteld in paragraaf 10.2.1 te borgen is de dubbelfunctie 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' opgenomen ter plaatse van de gronden met die archeologische verwachtingswaarde.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 Watertoetsresultaat

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 AERIUS-berekening

Bijlage 5 Quikscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 6 Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 7 Participatie