

TAM-omgevingsplan

Haarstraat 2, Rijssen

TAM-omgevingsplan

“TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a herontwikkeling Haarstraat 2 Rijssen”

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a herontwikkeling Haarstraat 2 Rijssen
IDN: NL.IMRO.1742.TAMRC2024001
Status: Vastgesteld
Datum: Maart 2026

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HET OMGEVINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	10
2.1.	HISTORISCHE ONTWIKKELING RIJSEN	10
2.2	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	12
3.2	STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	REGIONAAL BELEID	23
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	26
4.4	BELEID WATERSCHAP	33
HOOFDSTUK 5	ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING	34
5.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN	34
5.2	BODEMKWALITEIT	36
5.3	LUCHTKWALITEIT	38
5.4	OMGEVINGSVEILIGHEID	39
5.5	MILIEUZONERING	40
5.6	GEUR	42
5.7	ECOLOGIE	43
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	46
5.9	TRILLINGSHINDER	47
5.10	WATERASPECTEN	48
5.11	VERKEER EN PARKEREN	49
5.12	GEZONDHEID	51
5.13	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	51
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	54
6.1	INLEIDING	54
6.2	OPZET VAN DE REGELS	54
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	56
HOOFDSTUK 7	UITVOERBAARHEID	57
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	57
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	59
8.1	VOOROVERLEG	59
8.2	INSPRAAK	59

8.3	ZIENSWIJZEN.....	59
-----	------------------	----

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 60

BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	61
BIJLAGE 2	AERIUS-BEREKENING.....	62
BIJLAGE 3	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	63
BIJLAGE 4	NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN	64
BIJLAGE 5	ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK.....	65
BIJLAGE 6	WATERTOETSRESULTAAT	66

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Haarstraat 2 te Rijssen (hierna: plangebied). De bebouwing op deze locatie is tot voor kort in gebruik geweest als bankkantoor. Initiatiefnemer is voornemens om het perceel te herontwikkelen. De gewenste herontwikkeling ziet toe op de sloop van de huidige bebouwing en de realisatie van 10 appartementen en een commerciële ruimte van 222 m². De beoogde activiteiten zijn in strijd met het omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten, aangezien de gewenste bouw- en gebruiksregels ontbreken. Een wijziging van het omgevingsplan is dan ook noodzakelijk.

De gemeente Rijssen-Holten heeft op 10 januari 2023 laten weten dat het college in principe medewerking wenst te verlenen aan het verzoek. Hiervoor dient te worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Haarstraat 2 in de kern Rijssen. De locatie ligt in het centrum van Rijssen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern van Rijssen (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning) weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Rijssen en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: plattekaart.nl)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a herontwikkeling Haarstraat 2 Rijssen” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1742.TAMRC2024001-0401) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de functies en gebiedsaanwijzingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van de wijziging van het omgevingsplan

en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van de wijziging.

1.4 Het omgevingsplan

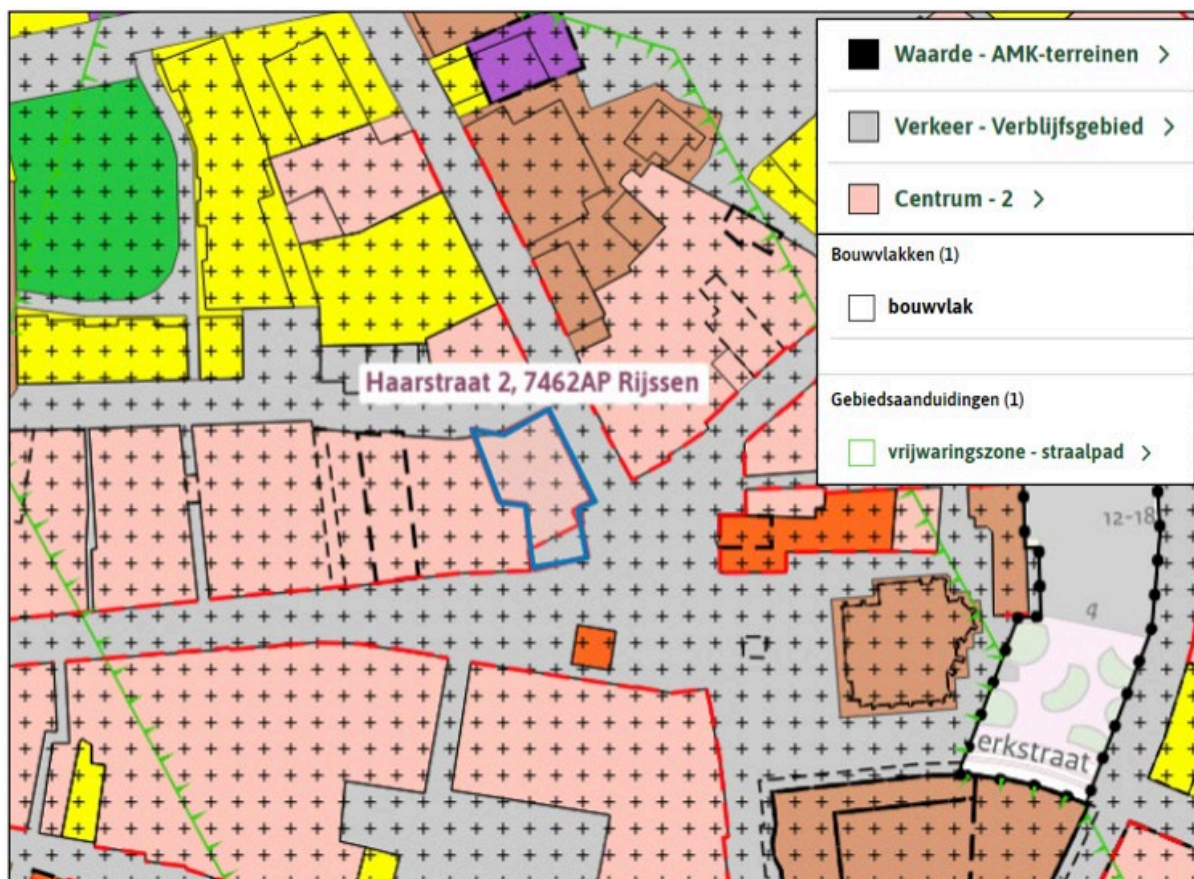
1.4.1 Geldend omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het tijdelijk omgevingsplan zoals deze inwerking is getreden op 1 januari 2024. Ter plaatse van het plangebied vormen de volgende plannen gezamenlijk het omgevingsplan van rechtswege.

Plannaam	Vaststellingsdatum
‘Welstandsnota Rijssen-Holten’	31-05-2012
‘kern Rijssen 2010’	13-12-2012
‘Parapluregeling Evenemententerreinen’	14-02-2013
‘Parapluplan parkeernormen’	18-10-2018
‘Parapluplan risicobronnen in de vorm van opslagtanks’	03-10-2022
‘Omgevingsplan gemeente Rijssen-Holten’	In werking vanaf 12-01-2024

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan “kern Rijssen 2010” van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie voornamelijk de regels van de bruidsschat.

Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan “kern Rijssen 2010”. Hierin is het plangebied indicatief met de blauwe omlijning aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding "kern Rijssen 2010" (Bron: www.pre.omgevingswet.overheid.nl)

Het plangebied is voorzien van de bestemmingen 'Centrum – 2', 'Waarde – AMK-terreinen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Ter plaatse is tevens een bouwvlak aanwezig. De gronden zijn aangeduid met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straalpad'. Onderstaand is een beschrijving opgenomen van de geldende bestemmingen.

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

'Centrum – 2'

De voor 'Centrum – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, het op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande aantal (bedrijfs-)woningen, horeca overeenkomstig categorie 1 en 2 en een en ander met bijbehorende bebouwing, (on)bebouwde terreinen, parkeervoorzieningen en overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

In voorliggend geval is geen woning ter plaatse aanwezig.

'Waarde – AMK terreinen'

De voor 'Waarde - AMK terreinen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen, mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 50 m².

'Verkeer – Verblijfsgebied'

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied alsmede bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen en bebouwing.

1.4.3 Strijdigheid

Zowel qua gebruik- als bouw mogelijkheden is het voornemen niet in overeenstemming met het omgevingsplan. De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de realisatie van tien woningen en een commerciële ruimte van 222 m². Op grond van het huidige planologisch regime is dat niet toegestaan. Tevens is de nieuwbouw deels buiten het bouwvlak geprojecteerd.

Om het gewenste plan mogelijk te maken dient het omgevingsplan te worden gewijzigd. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in het gewenste juridische planologisch kader om de voorgenomen herontwikkeling 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 8 nader op ingegaan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische ontwikkeling van Rijssen en een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en omliggend gebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het gewenste plan.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten in de fysieke leefomgeving.

Hoofdstuk 6 staat in het teken van de economische uitvoerbaarheid.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1. Historische ontwikkeling Rijssen

De stad Rijssen is zoals de meeste Twentse steden ontstaan uit een ‘marque’. De oude marken waren boerennederzettingen. De boeren vestigden zich bij voorkeur op de overgangen van beekdalen (bijvoorbeeld de Regge) en de hoger gelegen essen. De beekdalen vormden de weidegebieden voor het vee, terwijl de essen voor bouwgrond werden gebruikt.

De stad Rijssen is ontstaan in de twaalfde en dertiende eeuw. Het oudste gedeelte bevindt zich langs de Haarstraat en de huidige rooms-katholieke kerk. De ronde structuur wordt afgebakend door een omwalling van de Walstraat, de Huttenwal, de Watermolen en de Oranjestraat. In de huidige bebouwingsstructuur is het historische stratenpatroon nog steeds herkenbaar.

Een groot deel van de historische bebouwing is in de loop der jaren verdwenen. Echter, de kenmerkende ronde burchtvorm, doorsneden met historische uitvalswegen, is nog aanwezig. Verspreid door het centrum is nog bebouwing te vinden waar de historie van Rijssen in terug is te vinden. De Schildkerk is hiervan het meest prominente voorbeeld. Daarnaast zijn er nog typische Rijssense landarbeidershuizen te vinden in de Walstraat/Bouwstraat en aan de Oranjestraat. Ook staan er in het centrum incidenteel nog historische panden die het stedelijke verhaal van Rijssen vertellen.

2.2 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied ligt aan de Haarstraat 2, in het centrumgebied van Rijssen. Ter plaatse is een gebouw aanwezig welke in de huidige situatie in gebruik is als bankkantoor. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied is gevarieerd. Hoofdzakelijk komen de functies centrum, detailhandel en wonen voor.

Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door respectievelijk De Krans en de Boomkamp. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Haarstraat. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een detailhandel bestemming. De locatie ligt aan het plein midden in het centrum van Rijssen waardoor dit echt een A-locatie is in het centrum en tevens ook een beeldbepalende locatie.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied weergegeven. Het plangebied is zwart omlijnd.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging plangebied (Bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

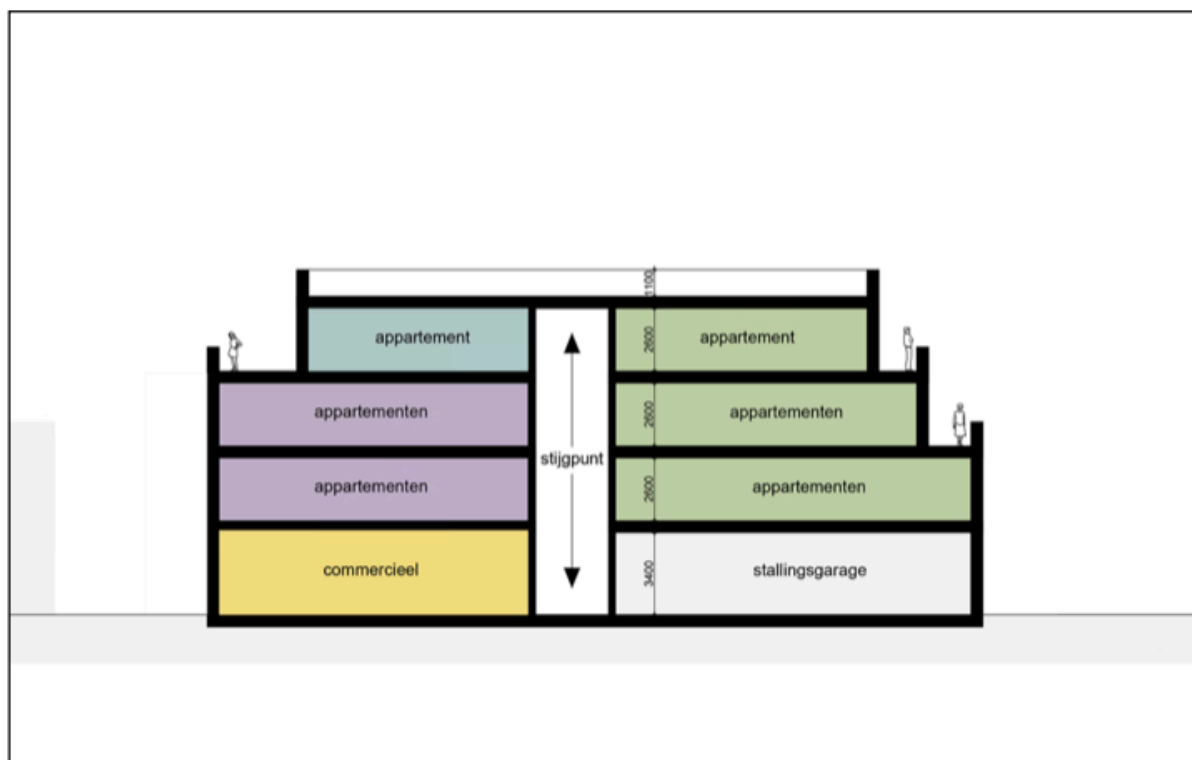
In hoofdstuk 2 is ingegaan op de historische ontwikkeling van het gebied en de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Gewenste ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing ter plaatse van het plangebied te slopen en de desbetreffende locatie te herontwikkelen. Het plan voorziet in de bouw van 10 appartementen en een commerciële ruimte van circa 222 m².

Op de begane grond is een commerciële ruimte en een stallingsgarage beoogd. Deze ruimte kan worden gebruikt ten behoeve van horeca en/of commerciële functie. De stallingsgarage voorziet in de bergingsruimte voor de appartementen en 10 parkeerplaatsen. Op de eerste en de tweede verdieping worden elk vier appartementen gerealiseerd. De appartementen hebben een oppervlakte variërend tussen de 99 m² en 139 m². Op de derde verdieping worden twee appartementen (124 m² en 129 m²) gerealiseerd. Deze appartementen zijn iets naar achteren gebouwd (met uitzondering van de hoek) waardoor de bebouwing vanaf de straatzijde iets minder omvangrijk oogt. Elk appartement is voorzien van een buitenruimte/terras.

In afbeelding 3.1 is een doorsnede van het gewenste gebouw weergegeven.



Afbeelding 3.1 Doorsnede gewenste bebouwing (Bron: Reitsema + partners architecten)

3.2 Stedenbouwkundige onderbouwing

Het nieuwe gebouw wordt opgedeeld in visueel verschillende korrels/parcellering. Dit om het kleinschalige karakter met de herkenbare kleine korrel/parcellering terug te brengen op deze plek. Door in het ontwerp de analyse van de verkeersroutes terug te brengen in de oriëntatie van het gebouw versterkt het gebouw hierin de hiërarchie van de locatie. Om hiërarchie aan te geven tussen de verschillende straten ligt de korte kopgevel

altijd richting de hiërarchische straat die belangrijker is, en de lange gevel richting de hiërarchisch ondergeschikte straat.

Op de begane grond bevindt zich aan de winkelstraat (Haarstraat + Grotestraat) een commerciële plint om zo ook qua functie aan te sluiten op de omgeving en het beleid. Aan de achterzijde bevindt zich de parkeeroplossing op eigen terrein waarvan de gevels ook als hoogwaardige woongevels worden uitgevoerd.

Het ontwerp reageert naast de passend parcellering per straat + de hiërarchie ook met hoogteverschillen op zijn omgeving. Door richting de bestaande bebouwing te werken met verzachtingen in gebouwhoogte maar ook door gebruik te maken van subtiele verspringingen van goot- en rooilijnen.

Het ontwerp telt vier lagen. Door de vierde laag terugliggend te maken van de voorgevels valt deze terug in zichtbeeld. Door daarbij wel de gevel-parcellering door te zetten blijft het gebouw een duidelijke communicatie behouden over het beeld wat het wil uitstralen. De massa van vier lagen hoog verzacht zich aan de hoofdstraat, Haartstraat & Grotestraat, door trapsgewijs af te dalen naar twee lagen. Aan het einde van de boomkamp wordt wederom een verzachting gemaakt. Door hier de bebouwing naar 3 lagen te brengen, waarvan de derde laag terugliggend staat gepositioneerd wordt de massa van de boomkamp (2 lagen met kap) alvast aangezet. De gevel welke zich aan de Krans bevindt heeft enerzijds al de verzachting in zich welke doorloopt vanaf de Boomkamp. Aan de andere hoekzijde wordt er aangesloten op de bestaande bebouwing door hier wederom de massa te beëindigen met twee lagen.

De opzet van de massa laat zien door de verzachtingen, parcellering en subtiele verspringen dat eraan aansluiten op de omgeving ook ruimte ontstaat voor de vergroening van de straat door middel van daktuinen. Deze daktuinen werken naast het versterken van een groen aanzicht in de straat ook mee aan de hittestress in de stad, welke in de toekomst nog grotere problemen doet geven.

De uitstraling van het plan zal zich inzetten om zoveel kwalitatief hoogwaardige materialen en detaillering toe te passen welke past bij de omgeving.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

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

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

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.2 Instructieregels Rijks (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:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden 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;
- 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.

Hierna is een uitwerking gegeven inzake de Ladder voor duurzame verstedelijking, omdat deze in de praktijk veel voorkomt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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 Ladder voor duurzame verstedelijking is geïntroduceerd in de Structuurvisie

Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI). Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen en vervolgens beleidsneutraal overgezet naar het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit geldt ook voor de reeds opgebouwde jurisprudentie. 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. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

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

In artikel 5.129g Bkl staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

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

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

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het Rijksbeleid

Toetsing aan de NOVI

Voorliggende kwestie betreft een plan waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit plan opgenomen ontwikkeling.

Toetsing Instructieregels Rijks (Amvb's)

In voorliggende toelichting wordt aangetoond dat er bij dit planvoornemen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Voorliggend voornemen betreft een project waarbij 10 appartementen en een commerciële ruimte van circa 222 m² is beoogd. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Wanneer een plan voorziet in woningen niet meer dan 11 woningen dan kan dit niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Een uitgangspunt hiervoor is de rechtsuitspraak 'ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921'. Tevens wordt een andere stedelijke ontwikkeling met een brutovloeroppervlakte van minder dan 500 m² niet als stedelijke ontwikkeling gezien (ECLI:NL:RVS:2017:1724). Gelet op vorenstaande is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 5.129g Bkl en is het initiatief in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan houdt daarmee in voldoende mate rekening met de ter plaatse aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden, waardoor wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de instructieregels uit paragraaf 5.1.5 van het Bkl.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdamijsie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

1. Duurzaamheid;
2. Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

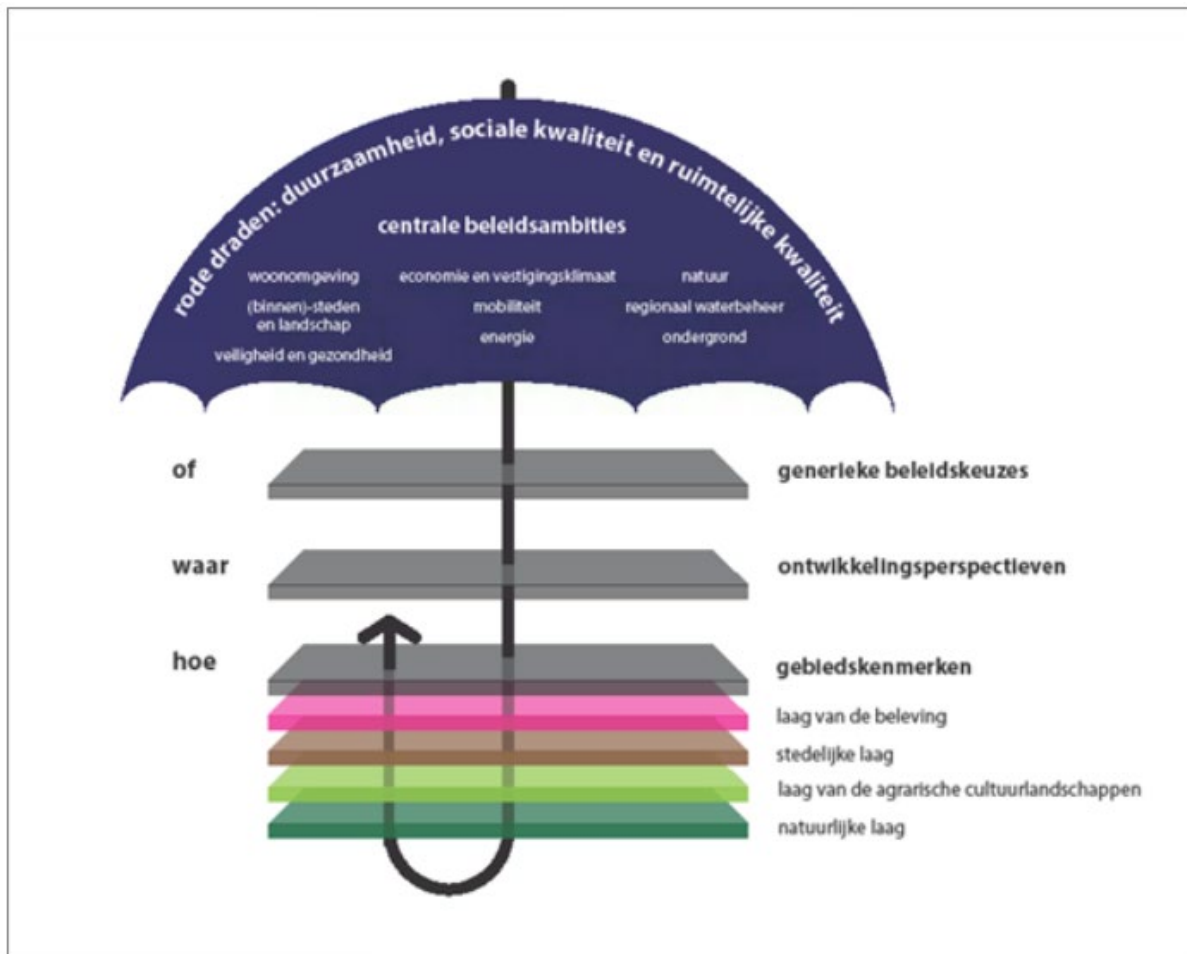
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en

bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

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

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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 4.5 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 4.14 (Woonafspraken) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 4.5 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1:

Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:

- a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
- b. de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
- c. mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *dat deel van de fysieke leefomgeving waarvan de gronden niet vallen binnen bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut worden voor stedelijke functies op grond van een geldend omgevingsplan en op grond van een (voor)ontwerp voor zover de provincie daarover een positief advies heeft uitgebracht in het kader van het vooroverleg.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling is gelegen binnen de kern Rijssen en is reeds voorzien van stedelijke bestemmingen. Zoals hierna ook blijkt is het plangebied ook op basis van het ter plekke geldende ‘Ontwikkelingsperspectief’ en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ in bestaand bebouwd gebied gelegen. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 4.5 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.14 Woonafspraken

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.14 van de Omgevingsverordening Overijssel

De gemeente Rijssen-Holtten heeft haar woonbeleid opgenomen in de ‘Woonvisie 2021-2023’. Hierin wordt per kern zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte uiteengezet. In paragraaf 4.3.2 wordt het voorliggend plan o.a. getoetst aan deze woonvisie. Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met artikel 4.14. van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar- Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

De ontwikkeling voegt zich in maat en karakter in het grotere geheel van Rijssen en wordt als onderdeel hiervan goed herkenbaar. In de beoogde situatie wordt ten aanzien van de bebouwing rekening gehouden met de rooilijnen van de naastgelegen bebouwing. Op de voorgestelde wijze gaat de nieuwe bebouwing goed op in het huidige straatbeeld. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling op de bewuste locatie goed past bij het huidige karakter van het omliggende gebied en daarmee passend is binnen de ‘stedelijke laag’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonagenda Twente

4.3.1.1 Algemeen

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten, WoON Twente en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities. Op basis van deze samenwerking zijn ook met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in Twente regionaal afspraken gemaakt. Voor de periode 2021-2025 hebben deze afspraken vorm gekregen middels de op 17 maart 2021 vastgestelde 'Regionale Woonagenda Twente'.

In deze woonagenda wordt geschetst wat de komende jaren de prioriteiten zijn op Twentse woningmarkt en hoe de Twentse gemeenten hieraan gaan werken. De woonagenda is het kompas van gemeenten en provincie in relatie tot de woningmarkt.

De opgaven waar de partijen voor staan zijn groot. De druk op de woningmarkt en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kopen of huren in Twente. Alle partijen voelen de urgentie daar wat aan te doen. Er zullen de komende jaren veel nieuwe woningen bijgebouwd moeten worden, maar er moeten ook manieren worden gevonden om de dynamiek en slaagkansen te vergroten. De druk op de woningmarkt is echter niet de enige uitdaging, ook de investeringsopgave in bestaande wijken en transformatielocaties, de verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen vragen aandacht. Tot slot, maar niet in de laatste plaats, kan wonen niet los gezien worden van regionale opgaven zoals verstedelijking, de vitaliteit van de dorpen en steden en de transitie van het platteland. Wonen vormt in deze grote opgaven immers een belangrijke sleutelfunctie.

4.3.1.2 Kwantitatieve behoefte

Algemeen

Voor de provincie Overijssel geldt dat sprake is van een forse woningbouwambitie. In de periode tot 2030 moeten 60.000 woningen worden bijgebouwd. Hierdoor is er sprake van een flinke versnellingsopgave. De ambitie om 60.000 woningen toe te voegen is provinciebreed en gericht op het snel oplossen van de woningnood in grote delen van de provincie en in verschillende segmenten. De ambitie is opgebouwd uit drie elementen:

1. de beschikbare woningbehoefteprognoses tot 2030;

2. het naar voren halen van de woningbehoefte die ontstaat na 2030, en;
3. een extra impuls om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland.

Op basis van deze drie elementen vult de regio Twente circa 1/3 deel van de ambitie om 60.000 woningen in Overijssel toe te voegen, de regio West-Overijssel circa 2/3 deel. De druk op West-Overijssel is immers groter door een toenemende trek vanuit de Randstad en andere landsdelen en voornamelijk de aantrekkingskracht van de regio Zwolle (en in mindere mate ook Deventer).

Concreet betekent het dat de regio Twente ambieert om tot 2030 in totaal circa 20.000 tot 22.000 woningen toe te voegen.

Op basis van de prognoses van de huishoudensgroei tussen 2020 en 2030 en de benodigde ruimere programmering is een behoefte van ruim 15.000 woningen te verwachten tot 2030. Dit aantal wordt gedefinieerd als de lokale behoefte.

Daarnaast heeft Twente een extra woningbouwambitie/-opgave op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen. Deze extra woningbouwambitie-opgave bedraagt voor Twente circa 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030.

De noodzakelijk acties bestaan hiermee uit:

- Realiseren harde plannen tot 2025;
- Zachte plannen hard maken en realiseren tussen nu en 2030;
- Op zoek naar locaties voor uitbreiding tot 2025 en realiseren tot 2030.

Opgave 2021-2025

Tot 2025 ligt de focus op het realiseren van de bestaande harde plancapaciteit. Dit zijn de woningbouwprojecten waarmee de gewenste versnelling ingevuld kan worden. Belangrijke kanttekening daarbij is wel dat de harde plancapaciteit getoetst wordt op basis van het kwalitatief afwegingskader. Uitgangspunt is een woning voor iedereen: ruim baan voor de lokale behoefte, inbreiding, herstructurering en transformatie. Dit wil onder andere zeggen dat bij inbreidingsplannen waarbij binnen vijf jaar kan worden gestart met de realisatie geen kwantitatieve kaders gelden.

Daarnaast moet de opgave voor de periode vanaf 2025 voorbereid worden. In deze periode moeten zachte plannen hard worden gemaakt en moet ook al een deel van deze nieuwe toegevoegde harde plancapaciteit worden gerealiseerd om de totale woningbouwopgave tot 2030 te halen. Daarvoor is de realisatie van 2.000 woningen per jaar noodzakelijk. Daarnaast moet worden gezocht naar extra bouwlocaties zodat ook in de periode tot 2030 de gewenste snelheid in woningbouwproductie gehaald kan worden.

Opgave tot 2030

De bestaande harde plancapaciteit bedraagt circa 8.330 woningen. Voor het realiseren van de woningbouwambitie van circa 20.000 - 22.000 woningen tot 2030 is een uitbreiding van de harde plancapaciteit met minimaal 11.670 woningen nodig. Deze uitbreiding is voor een deel in te vullen door de bestaande zachte plancapaciteit (circa 5.800 woningen) om te zetten in harde plancapaciteit (mits passend binnen de kwalitatieve kaders). Aanvullend daarop moet 'ruimte' gemaakt worden voor nog eens zo'n 6.000 woningen.

4.3.1.3 Kwalitatieve behoefte

Algemeen

Twente is en blijft een regio van de menselijke maat. Het is belangrijk dat er voor iedere woningzoekende een passende, betaalbare en niet in de laatste plaats kwalitatief goede woning is. Vertrekpunt van de regionale Woonagenda is het lokaal én regionaal blijven bieden van de woningen waar huidige en toekomstige inwoners behoefte aan hebben.

Dat betekent dat gemeenten door nieuwbouw, transformatie en herstructurering woningen toevoegen die goed aansluiten op de bestaande en toekomstige vraag. Dat vraagt om een toekomstgericht kwalitatief programma op lokaal en regionaal niveau, alsmede om het inlopen van woningtekorten en de realisatie van

voldoende woningen voor de groeiende behoefte. Maar ook vraagt het om maatregelen en strategieën om de bestaande woningvoorraad toegankelijker te maken, onder andere door de doorstroming binnen de woningvoorraad te bevorderen.

De Regionale Woonagenda Twente bevat met name ten aanzien van de kwantitatieve behoefte informatie waar gemeenten bij de uit te voeren laddertoets gebruik van kunnen maken. Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt in 2021 een kwalitatieve monitor opgezet aan de hand waarvan de gemeenten in de relevante woningmarktregio invulling kunnen geven aan het kwalitatieve aspect van de verantwoordingsplicht.

Wel onderscheidt de woonagenda drie verschillende ruimtelijke strategieën. Deze geven richting aan de ontwikkeling en geven aan waar in een gebied het accent op ligt, maar dienen niet als dwingend kader. De strategieën kenmerken vooral de verschillen tussen de steden, dorpen en het buitengebied. Er kunnen zich meerdere ruimtelijke woonstrategieën binnen een stad, dorp of gemeente bevinden.

4.3.2 Woondeal Twente

4.3.2.1 Algemeen

In de Woondeal Twente wordt een regionale doorvertaling gemaakt naar gemeenten van de afspraken tussen Rijk en provincie. De Woondeal is op 21 december 2022 vastgesteld. Met deze Woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio (gemeenten) hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze Woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven.

De Woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.

4.3.2.2 De bouwopgave

Twente zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 14.100 woningen tot en met 2030. In de regionale woonagenda Twente is de ambitie opgenomen om tot en met 2030 20.000 woningen toe te voegen. Die ambitie blijft als ambitie overeind. In de Woondeal maken de provincie en de Twentse gemeenten met het Rijk echter afspraken over 14.100 woningen. Dit is de basisinspanning.

4.3.2.3 Betaalbaarheid

Op gemeente- en regionaal niveau geldt het streven van een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenduur en betaalbare koop en 30% dure woningen. Tot het betaalbare segment worden gerekend: sociale huurwoningen (tot de liberalisatiegrens van circa €880 per maand), middenhuurwoningen (tussen circa €880 en €1.100 per maand), en koopwoningen met een maximale koopprijs tot de actuele NHG-kostengrens (in 2025: €435.000).

Het betreft hier een gemeentebrede opgave om bij nieuwbouw te voldoen aan de gestelde eisen ten aanzien van woningtypologieën en doelgroepen. Het voorliggende initiatief richt zich uitsluitend op de realisatie van vrije sectorappartementen. Dit betekent dat de invulling van de bijbehorende sociale woningbouwopgave elders binnen de gemeente plaatsvindt.

4.3.3 Toetsing aan het regionaal woonbeleid

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van 10 koopappartementen in de gemeente Rijssen-Holten. Onderhavig voornemen betreft geen sleutelproject, maar sluit zeker aan bij de woningbouwbehoefte in Twente.

Ten aanzien van de kwalitatieve woningbouwprogrammeerling wordt voorzien in de realisatie van nultredenwoningen. Deze woningen zijn geschikt voor ouderen maar ook voor doorstromers. Geconcludeerd

wordt dat het voornemen in lijn is met de uitgangspunten zoals opgenomen in de ‘Regionale Woonagenda Twente’ en de ‘Woondeal Twente’.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling zijn de hieronder genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

4.4.1 Structuurvisie ‘Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030’

4.4.1.1 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.

4.4.1.2 Ambitie en thema's

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. In dit geval is met name het thema ‘Wonen’ relevant. Hierna wordt op dit thema ingegaan.

‘Wonen’

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

Een aantal belangrijke uitgangspunten voor wonen zijn:

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

4.4.1.3 Inbreidingslocaties

Het belang van inbreidingen ten opzichte van uitbreidingen is dermate dat het onderdeel uitmaakt van de prestatieafspraken met de provincie. Ten aanzien van de verhouding tussen inbreiding en uitbreiding is geen sprake van een standaardwaarde. De verhouding tussen inbreiding en uitbreiding verschilt zeer sterk tussen de kernen Rijssen en Holten. Om een goed beeld te vormen over de inbreidingsmogelijkheden is een onderzoek uitgevoerd naar de inbreidingsmogelijkheden in Rijssen en Holten. Op basis van het onderzoek inbreidingen kan worden geconcludeerd dat de bestaande wijken in Rijssen en Holten in beginsel niet verder moeten worden verdicht. In die gevallen dat inbreiding niet mogelijk is zal uitgeweken moeten worden naar de uitbreidingslocatie Opbroek.

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

De structuurvisie geeft aan dat invulling moet worden gegeven aan inbreidingslocaties voor woningbouw. Onderhavig plangebied is aan te merken als een dergelijke inbreidingslocatie. Voor de specifieke toetsing verwijst de structuurvisie naar de notitie “Nota Inbreidingsbeleid 2014”. In paragraaf 4.3.3 komt deze notitie aan de orde. Korthedshalve wordt verwezen naar deze paragraaf.

Daarnaast is het voornemen in overeenstemming met de uitgangspunten voor wonen (zie ook paragraaf 4.3.3 van deze toelichting): ter plaatse wordt op een inbreidingslocatie voorzien in de lokale behoefte.

Het plan draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen herontwikkeling past binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

4.34.2 Structuurvisie Centrum Rijssen

4.4.2.1 Algemeen

De gemeenteraad stelde in 2016 de Structuurvisie Centrum Rijssen 2025 vast. De visie zet in op: behoud en versterking hoofdwinkelstructuur; behoud en verbetering woon-leefmilieu, versterking ruimtelijke kwaliteit; versterking stedelijke identiteit en de versterking van de historische kwaliteiten.

De structuurvisie geeft sturing aan het centrum van Rijssen om deze aantrekkelijk en leefbaar te houden. De visie is een afwegingskader bij nieuwe ontwikkelingen in het centrum.

4.4.2.2 Wonen in de stad

Naast de in deze visie genoemde onderdelen speelt het geldende woonbeleid voor het centrum, zoals de woonvisie/programma ook een afwegingskader bij de beoordeling van plannen op moment van binnenkomst. Voor het centrum ligt de nadruk op het ontwikkelen van nieuwe inbreidingslocaties voor grondgebonden woningen. Er is nagenoeg geen ruimte meer voor nieuwe plannen voor appartementen. Enkele locaties worden nog voor appartementen in ontwikkeling gebracht. Voor overige locaties beperkt de invulling zich tot grondgebonden woningen. Tenzij er sprake is van een knelpuntensituatie.

Binnen het gebied Wonen op de verdieping gaat het om woningen/appartementen op de verdieping. Het wonen op de verdieping is voornamelijk mogelijk in het kernwinkelgebied en gebieden met een gewenste commerciële functie op de begane grond. Het is een goede manier van intensief ruimtegebruik en de woningen voldoen aan bepaalde criteria waar mensen met de wens tot wonen in het centrum om vragen. Het gaat dan met name om de nabijheid van allerlei voorzieningen. Ook past het wonen op de verdieping bij de doelstelling om het centrum levendiger, leefbaarder en sociaal veiliger te maken. Wanneer er meer mensen in het centrum wonen, zorgt dat – met name in de avonduren – voor meer sociale controle en zorgt het tevens voor een centrum dat ook buiten de winkeltijden meer sfeer uitstraalt. Binnen dit gebied is het niet mogelijk om de aantallen grondgebonden woningen uit te breiden. Dit verstoort de primaire winkel- en overige commerciële structuur van dit gebied.

4.4.2.3 Winkelen in de stad

Kernwinkelgebied

Binnen het Kernwinkelgebied wordt een hoge concentratie aan winkels nagestreeft. Het gebied beslaat het gebied kop Grotestraat tot en met Haarstraat (van plein Hogewal tot kop Grotestraat). Het ‘funshopkarakter’ staat voorop. Binnen dit gebied wordt ingezet op nagenoeg gesloten winkelfronten.

4.4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie Centrum Rijssen’

Het plangebied ligt op het centrale plein van de kern (Het Schild). De visie streeft een levendig plein na. In de structuurvisie ligt het plangebied in de gebieden ‘wonen op de verdieping’ en ‘kernwinkelgebied’.

Het voornemen ziet op de realisatie van 10 appartementen en een commerciële ruimte van 222 m². Ten opzichte van de huidige situatie is er sprake van een transformatie van zakelijke dienstverlening (bank) naar commerciële doeleinden en horeca. Met deze transformatie wordt voorzien de gewenste levendigheid van het plein en het gebied. Het plan draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke uitstraling ter plaatse en het toevoegen van wooneenheden in het centrum van Rijssen om de leefbaarheid van het centrum ook buiten winkeltijden te vergroten. Met het voornemen wordt een kwaliteitsimpuls geleverd aan het centrum van Rijssen.

De bouwhoogte van het plan betreft drie lagen met een vierde terugliggende laag. De structuurvisie bepleit dat drie lagen de hoogte is die past bij het centrum van Rijssen, maar dat op bijzondere locaties (én bijzondere architectuur) een vierde laag mag worden toegepast. Het plan is tot stand gekomen in overleg met het Oversticht en de gemeente (Q- team ING bank).

4.4.3 Detailhandelsvisie Centrum Rijssen

4.4.3.1 Algemeen

De gemeente Rijssen-Holten heeft behoefte aan een visie op het detailhandelsbeleid in de gemeente en hoe het vorm kan worden gegeven, hoe dit vertaald kan worden naar locaties en hoe dit in de markt kan worden gezet. De visie moet tevens voorzien worden van een uitvoeringsprogramma, om zodoende de winkelfunctie van de kernen te versterken, dit te faciliteren en om nieuwe impulsen te bieden voor de ondernemers. Hierbij wil de gemeente niet alleen kijken naar wat kan op basis van de cijfers, maar ook lef tonen om nieuwe ambities in te brengen. Tevens moet rekening worden gehouden met de nieuwe mogelijkheden die de Nota Ruimte biedt.

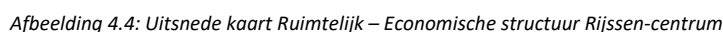
4.4.3.2 Ambitie

De centrale ambitie voor Rijssen wordt als volgt gesteld: ‘Rijssen is nu en in de toekomst een veelzijdig winkelcentrum waar bijzondere aandacht is voor kwaliteit, keuze en vermaak’.

Het vasthouden van de huidige koopstromen en het meer profiteren van spontane aankopen (waaronder de toerist) is daarbij de ‘lat’. Het eigen geluid vraagt om specifieke aandacht.

4.3.3.3 Ruimtelijk – Economische structuur Rijssen-centrum

In afbeelding 4.4. is een uitsnede opgenomen van de kaart ‘ruimtelijk – economische structuur Rijssen-centrum’. Het plangebied is met zwarte pijl aangegeven.



Het plangebied ligt in het centrum van Rijssen. Ter plaatse is het plangebied aangeduid als 'horeca/vermaak' en 'kernwinkelstructuur'. In het kernwinkelgebied is ontwikkelen en stimuleren de lijn en wordt concentratie van winkelfuncties beoogd. Met onderhavig planvoornemen wordt een commerciële ruimte van 222 m² op de locatie Haarstraat 2 gerealiseerd. Deze ruimte is beoogd voor detailhandel en/of horeca. Het voornemen sluit aan bij de visie van de gemeente Rijssen-Holten zoals deze is opgenomen in de 'Detailhandelsvisie Centrum Rijssen'.

4.3.4.1 Algemeen

4.3.4.2 Kwantitatief woningbouwprogramma

In het Uitvoeringsprogramma voor het woningbouwprogramma van Rijssen-Holten zijn de volgende kwantitatieve uitgangspunten geformuleerd:

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

4.3.4.3 Kwalitatief woningbouwprogramma

In kwalitatieve zin gaat het Uitvoeringsprogramma uit van de volgende uitgangspunten:

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

4.3.4.4 Toetsing van het initiatief aan de ‘Woonvisie 2021-2023’

Woningen bouwen volgens de doelgroepenverordening van gemeente Rijssen-Holten

Onderhavig voornemen voorziet niet in de realisatie van woningen in de sociale sector. De locatie zou zich niet lenen voor appartementen in het sociale segment gezien de prominente plek en tevens kon het woningen niet worden vergroot in verband met de parkeerbehoefte op eigen terrein. De initiatiefnemer heeft meerdere projecten lopen binnen de gemeente Rijssen-Holten, daarom is overeengekomen dat de sociale opgave van dit project wordt verlegd naar één van de andere ontwikkelingen in Rijssen. Gezien de gemeentebrede opgave is dit mogelijk. Er worden afspraken gemaakt over het verplaatsen van de sociale opgave naar een andere locatie binnen Rijssen. Dit is mogelijk aangezien het gaat om een gemeentebrede opgave om een x-aantal sociale en betaalbare woningen te realiseren.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de realisatie van tien koopwoningen in de kern van Rijssen. In de periode van 2019 t/m 2028 is er nog ruimte voor de realisatie van 85 koopappartementen > €220.000. In kwantitatief opzicht past het voornemen binnen het genoemde beleid.

Wat betreft de kwalitatieve woningbouwprogrammering, voorziet de voorgenomen ontwikkeling in de bouw van woningen in de vrije sector. De woningen zijn uitermate geschikt voor ouderen die gelijkvloers (lift aanwezig) en op korte afstand tot het centrum willen wonen. Ook zijn de woningen geschikt voor doorstromers.

Kwantitatief en kwalitatief past het initiatief binnen het gestelde in de ‘Woonvisie 2021-2023’.

4.3.5 Nota inbreidingslocatie 2014

4.3.5.1 Algemeen

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

4.3.5.2 Beleidsmatige uitgangspunten

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

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

4.3.5.3 Stedenbouwkundige voorwaarden

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

- a. Bebouwing moet als logisch worden beschouwd;
- b. Moet iets toevoegen aan de ruimtelijke situatie;
- c. Moet een aantoonbare verbetering van de bestaande situatie zijn;
- d. Moet een logische aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur zijn;
- e. Moet in samenhang met de omgeving zijn;
- f. Mogen woonmilieus niet onevenredig aan tasten.

4.3.5.4 Toetsing van het initiatief aan de Nota Inbreidingslocaties 2014

In voorliggend geval is er sprake van een herontwikkeling van bestaande bebouwing. Tot voor kort was een bankkantoor aanwezig. In de beoogde situatie wordt een combinatie gemaakt tussen een woonfunctie en een detailhandelsfunctie. Het voornemen valt binnen de bestemming ‘Centrum – 2’ waar ook wonen (bestaand aantal) is toegestaan, daarmee is sprake van een inbreidingslocatie. Het plan voorziet aan de algemene uitgangspunten.

Ten aanzien van het voornemen is een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd. In paragraaf 3.2 is hier reeds een uitwerking over opgenomen.

Hierna wordt puntsgewijs getoetst aan de stedenbouwkundige voorwaarden:

- a. De voorgenomen ontwikkeling voorzien in de realisatie van tien appartementen en een commerciële ruimte. De bebouwing wordt naar aard, omvang en uitstraling dusdanig gebouwd dat deze past binnen de bestaande bebouwingsstructuur ter plaatse. De beoogde vierde laag wordt terugliggend gebouwd, waardoor deze op enige wijze terugvalt in het zichtbeeld. Resumerend wordt dan ook gesteld dat de voorgenomen bebouwing ter plaatse als logisch kan worden beschouwd en een kwalitatieve aanvulling is op de kern Rijssen.
- b. Het herontwikkelen van het plangebied door het realiseren van tien appartementen en een commerciële ruimte is passend in het bestaande straat- en bebouwingsbeeld en draagt fors bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
- c. Het beoogde appartementengebouw wordt voorzien van een aantal duurzaamheidsmaatregelen. Zo wordt ter plaatse gebruikgemaakt van warmtepompen en worden er zonnepanelen geplaatst ten behoeve van de energieopwekking. Derhalve zal een aantoonbare verbetering plaatsvinden ten opzichte van de bestaande situatie. In de beoogde situatie worden tevens daktuinen gerealiseerd. Naast het versterken van het groen aanzicht werkt het ook mee aan hittestres in het centrum.

- d. Zie onder a.
- e. Zie onder a. De nieuwe bebouwing zal zowel qua stedenbouwkundig als functioneel oogpunt goed opgaan in de omgeving.
- f. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van woonmilieus. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5. Hier wordt geconcludeerd dat het woonmilieu niet onevenredig wordt aangetast als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Gezien de ontwikkeling naar een passende vervolgfunctie op een inbreidingslocatie wordt geconstateerd dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke notitie ‘Beleid inbreidingslocaties 2014’.

4.3.6 Welstandsnota gemeente Rijssen-Holten

4.3.6.1 Algemeen

Oude en nieuwe gebouwen, in al hun verscheidenheid, vormen met elkaar het aanzien en daarmee de welstand van de gemeente Rijssen-Holten. De gemeente wil zorgvuldig omgaan met de bebouwing en de openbare ruimte. Zij wil ook haar burgers inspireren en stimuleren zorgvuldig om te gaan met (verbouwingen aan) hun gebouwde eigendommen. De welstandsnota biedt een aanvrager meer duidelijkheid vooraf over de welstandstoetsing. Tegelijkertijd vormen het beleid en de welstandscriteria in de welstandsnota het

In de ‘Welstandsnota Rijssen-Holten’ staan per gebied de criteria die voor dat gebied gelden. Het plangebied behoort tot het welstandsgebied ‘Rijssen Kern’.

4.3.6.2 Welstandsgebied Rijssen Kern

De bebouwing in de kern van Rijssen vertoont een grote afwisseling in bebouwingskarakteristieken en stijlen. De bebouwing telt over het algemeen twee verdiepingen met kap of drie verdiepingen met plat dak. Met uitzondering van de grote appartementencomplexen is in de meeste bebouwing de voor deze streek klassieke travémaat van 6 tot 7 m nog herkenbaar. Het centrum draagt nog steeds de karakteristieken van vervlogen tijden die de moeite van het behouden of versterken waard zijn. Bouwplannen moeten de gebiedskarakteristieken als uitgangspunt hebben, maar op onderdelen kunnen hier nieuwe vormen aan worden toegevoegd. Anders gezegd, een bouwplan mag op onderdelen afwijken, maar niet conflicteren met de bestaande bebouwing.

4.3.6.3 Toetsing van het initiatief aan de welstandsnota

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling is gekozen om de karakteristieke eigenschappen van de bebouwing in de kern Rijssen te behouden. In de beoogde situatie wordt complex met drie verdiepingen en een terugliggende vierde verdieping gerealiseerd. De beoogde bebouwing sluit daarmee aan bij de huidige bebouwing in de kern Rijssen. Daarnaast zal de nieuw te bouwen bebouwing zich qua maatvoering en uitstraling voegen tussen de bestaande bebouwing. Het planvoornemen wordt tevens voorgelegd aan de welstandscommissie.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Welstandsnota.

4.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de voorgenoemde beleidsstukken.

4.4 Beleid waterschap

4.4.1 Waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerplan 2022-2027' vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2022-2027) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op:

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

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

4.4.2 Toetsing aan het 'Waterbeheerplan 2022-2027'

Voorliggend plan behelst de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van 10 appartementen en een commerciële ruimte van circa 222 m². In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt dieper ingegaan op de effecten van het voornemen op de omgeving en het water. Hier wordt geconcludeerd dat het plan geen significant effect heeft op de waterhuishouding in dit gebied. Het plan is daarmee in lijn met de doelstellingen van het waterschap Vechtstromen.

HOOFDSTUK 5 ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen en kan vervolgens in subparagrafen worden onderverdeeld. De volgende aspecten komen aan bod:

- Geluid door activiteiten;
- Bodemkwaliteit;
- Luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid;
- Milieuzonering;
- Geur;
- Ecologie;
- Archeologie & cultuurhistorie;
- Trillingshinder (indien van toepassing);
- Water;
- Verkeer en parkeren;
- Gezondheid;
- Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid door activiteiten

5.1.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet is de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit aan.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

Bij de vaststelling van een geluidproductieplafond als omgevingswaarde is het geluid op een geluidgevoelig gebouw niet hoger dan de hoogste van de volgende waarden:

1. De standaardwaarde, bedoeld in onderstaande tabel; of
2. Het geluid bij volledige benutting van het geluidproductieplafond dat gold direct voorafgaand aan de vaststelling van het in de aanhef bedoelde geluidproductieplafond.

Geluidbronsorten	Standaardwaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	50 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 Lden
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 Lden
Industrieterreinen	50 Lden
	40 Lnight

Tabel 1: Standaardwaarde geluid voor een geluidsbron op een geluidsgevoelig gebouw per geluidsbronsort (Bron: ministerie IenM)

Bij de vaststelling van een geluidproductieplafond als omgevingswaarde kan de hoogste van de twee waarden als bedoeld in artikel 3.32 lid 1 van de Bkl worden overschreden als;

1. Geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de hoogste van de twee waarden te voldoen;
2. De overschrijding door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt;
3. Het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde, als bedoeld in onderstaande tabel.

Geluidbronsorten	Grenswaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	65 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	70 Lden
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	70 Lden
Industrieterreinen	60 Lden
50 Lnight	

Tabel 2: Grenswaarde voor geluid door een geluidsbron op een geluidsgevoelig gebouw per geluidsbronsort (Bron: Ministerie van IenM)

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.

5.1.2 Situatie plangebied

Een geluidaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). Mocht er door een gemeente nog geen geluidaandachtsgebied in het omgevingsplan zijn opgenomen dan gelden de volgende afstanden (artikel 17.5 Omgevingsregeling):

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

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

Voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u, is geen akoestisch onderzoek nodig indien deze op een afstand van minimaal 100 m is gelegen. Het plangebied ligt binnen de afstand van 100 m van 30 km/u wegen. Echter betreffen deze 30 km/u wegen voornamelijk toegangswegen en wegen met een uitzonderlijk lage verkeersintensiteit. Aan de voorzijde van het plangebied is zelfs geen autoverkeer toegestaan. Een overschrijding van de standaardwaarde is daarom niet te verwachten. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is niet benodigd.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Het plangebied bevindt zich op circa 380 meter afstand van de dichtstbijzijnde spoorweg. Op basis van artikel 17.5 van de Omgevingsregeling dient de afstand van een geluidsgevoelig object in stedelijk gebied tot de dichtstbijzijnde spoorweg ten minste 200 meter te bedragen. In voorliggend geval wordt aan deze afstand voldaan. Tevens zorgen omliggende gebouwen voor een afschermende werking. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï is daardoor niet noodzakelijk.

5.1.2.3 Industrielawaaï

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Daarom is het aspect industrielawaaï buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op (individuele) milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaaï geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

Ter plaatse van de te realiseren woningen kan worden aangenomen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ten aanzien van geluidhinder van omliggende bedrijvigheid wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 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 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.

5.2.2 Situatie plangebied

Door Dumea Milieu B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting. Onderstaand wordt nader ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten.

Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

Gehele locatie

In het bovengrondmengmonster BM1 zijn lichte verhogingen koper, zink, kwik, lood en PAK aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM1 is een lichte verhoging PAK aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM2 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn geen verhogingen aangetroffen.

Vml. Benzinetank

In het bovengrondmengmonster BM4 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn geen verhogingen aangetroffen.

Verkennend bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

In het mengmonster MM1 is analytisch geen asbest aangetoond.

Algemeen

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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:

- 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.
- 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.

5.3.2 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 betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling.

5.4 Omgevingsveiligheid

5.4.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. 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.

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.

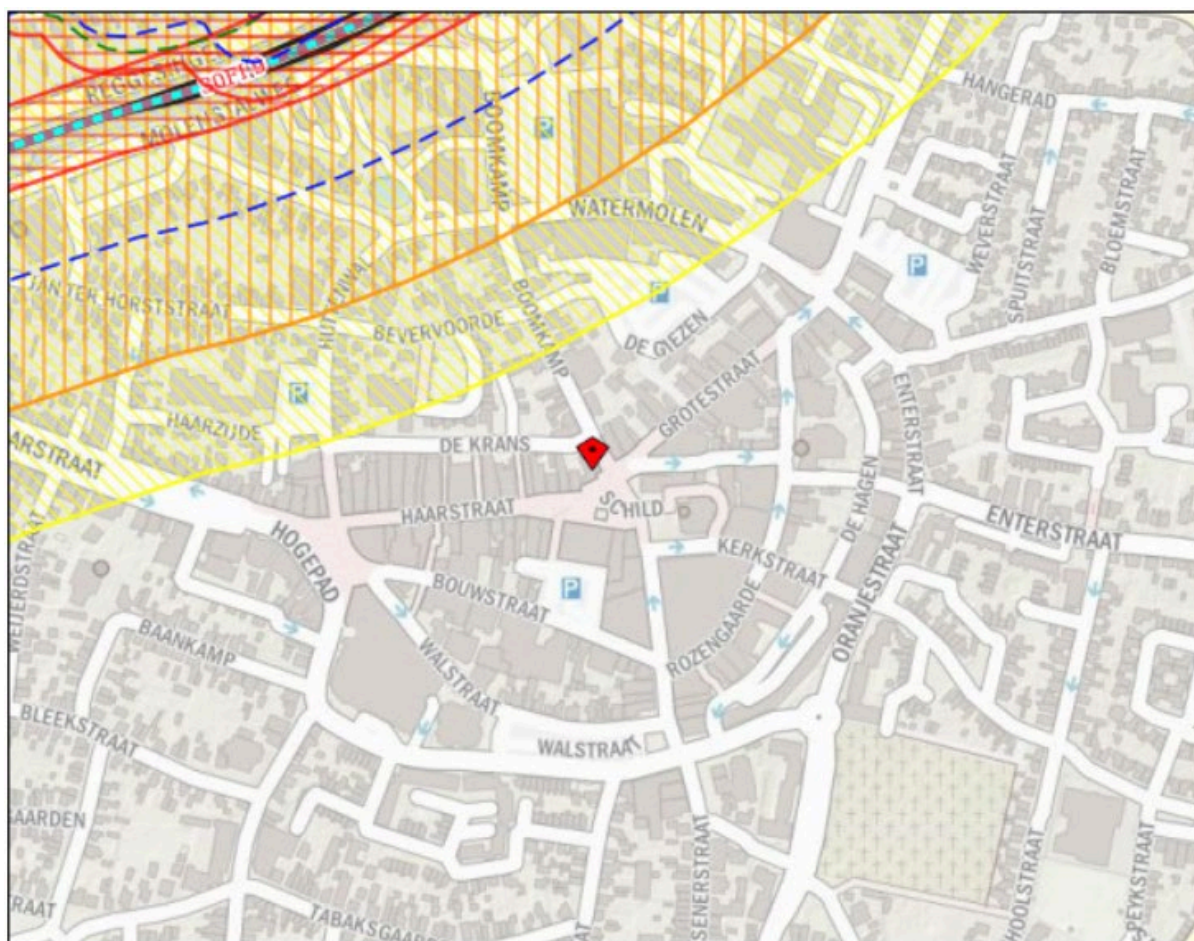
Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl)

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

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Zoals te zien op de uitsnede van het plangebied op de landelijke signaleringskaart externe veiligheid (afbeelding 5.1), is er geen sprake van een onaanvaardbaar risico. Hoewel het projectgebied (rode punt) relatief dichtbij een basisnetroute ligt, ligt deze buiten de risicocontouren die hier betrekking op hebben. Belemmeringen zijn daarom niet te verwachten.



Afbeelding 5.1 Uitsnede plangebied op de Landelijke signaleringskaart externe Veiligheid (Bron: nl.ev-signaleringskaart.nl)

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet worden aspecten als geluid- en geurhinder niet meer in het milieuspoor geregeld, zoals voorheen in het Activiteitenbesluit of een milieuvergunning, maar direct in het omgevingsplan. Dit is een van de redenen waarom de VNG heeft besloten dat de VNG-handreiking ‘Bedrijven en Milieuzonering’ uit 2009 met de richtafstanden per bedrijfsactiviteit niet meer goed past bij het integrale karakter van de Omgevingswet en het omgevingsplan.

Milieuzonering nieuwe stijl (VNG handreiking mei 2019) anticipeert hierop en gaat uit van de beschikbare gebruiksruimte om activiteiten uit te voeren, onder meer voor geluid. De werkelijke milieubelasting van een bedrijfsactiviteit is dan bepalend of een activiteit op een bepaalde locatie past, en niet meer een richtafstand.

De systematiek uit de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ is opgenomen in veel bestemmingen. Zolang die bestemmingsplannen van kracht zijn – ook na overgang in het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege – wordt deze systematiek nog toegepast.

5.5.2 Situatie plangebied

Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Naast 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' is er een derde categorie: 'gebieden met functiemenging'. Hier kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gelegen zijn of worden gesitueerd. In deze gebieden is het niet goed mogelijk om functiescheiding toe te passen. Denk bijvoorbeeld aan stads- en wijkcentra, horecaconcentraties en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om meer levendigheid tot stand te brengen. De richtafstandenlijst is voor gebieden met functiemenging niet toepasbaar. Voor deze gebieden heeft de VNG een "Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging". Hierin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen, die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten.

De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C:

- A: activiteiten die zo weinig milieubelastend voor de omgeving zijn, dat ze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende;
- B: activiteiten in gemengd gebied met een zodanige milieubelasting voor de omgeving, dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats moeten vinden;
- C: activiteiten die door hun verkeer aantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen;

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden samengevat de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om kleinschalige, vaak ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen overdag plaats;
- activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- activiteiten met een hoge vervoersintensiteit moeten beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Beoordeling

Algemeen

In voorliggend geval ligt het plangebied in het centrum van Rijssen. Ter plaatse van het plangebied wordt functiemenging (commerciële ruimte en wonen) beoogd. Dit wordt geclassificeerd als 'functiemenging'. Er kan dan ook niet met richtafstanden worden gewerkt.

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

Ter plaatse worden woningen gerealiseerd. Het wonen is geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

Ten aanzien van de commerciële ruimte is een horeca en/of commerciële functie voorzien. In de huidige situatie is dit reeds ook al mogelijk. De situatie blijft daarmee ongewijzigd. Er is geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast. In de nabije omgeving bevinden zich:

Adres	Functie	Bouwkundige situatie	Categorie
Haarstraat 2a	Centrum – 2	Aanpandig	A
Haarstraat 1 / 1c	Centrum – 2	Gescheiden	A
Boomkamp 5	Centrum – 2	Gescheiden	A
Boomkamp 1	Maatschappelijk	Gescheiden	A

Uit bovenstaande tabel komt naar voren dat de centrumbestemming op de locatie Haarstraat 2a een aanpandige situatie betreft. Gezien de categorie A activiteit vormt dit derhalve geen belemmering voor het voornemen. Omliggende functies vormen tevens ook geen belemmering voor het plan.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening, hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

De instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. De vergunningverlener moet dus bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met de geurnormen in het omgevingsplan.

De gemeente stelt een geurnorm vast in het omgevingsplan, waarbij:

- Een waarde moet worden opgenomen voor de toelaatbare geur op een gebouw. Het Rijk geeft daar een standaardwaarde bij aan die een gemeente zonder nadere motivering kan overnemen in het omgevingsplan. De opgenomen waarde in het omgevingsplan wordt ook wel de ‘geurnorm’ genoemd.
- De gemeente kan in haar omgevingsplan een afwijkende waarde opnemen die hoger of lager is dan de standaardwaarde, zolang deze niet hoger is dan de grenswaarde. In artikel 5.109 Bkl staat naast de standaardwaarde ook de grenswaarde aangegeven. De afwijkende waarde is dan de geldende geurnorm.
- Het omgevingsplan moet de zogenaamde 50%-regeling bevatten.
- Ook moeten in het omgevingsplan minimale afstanden opgenomen worden, waar een stal bij bouw aan moet voldoen.

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.

5.6.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Rijssen. In paragraaf 5.5 is reeds onderzoek verricht naar de omliggende functies. In de nabijheid van het plangebied zijn geen agrarische bestemmingen aanwezig. Gezien de ruime afstand tot agrarische bedrijven is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse te verwachten.

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. 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.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

5.7.2 Gebiedsbescherming

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, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken 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:

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

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

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.

5.7.3 Soortenbescherming

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.

5.7.4 Situatie plangebied

5.7.4.1 Natura 2000-gebieden

Storingseffecten

Bij ingrepen in de ruimtelijke ontwikkeling nabij beschermde natuur geldt een (effect) afstand van 500 meter. Deze ontwikkeling valt buiten deze grens. De ligging van het plangebied, de tussenliggende bebouwing en het toekomstig gebruik geven geen aanleiding om te verwachten dat er storingseffecten (geluid- en lichthinder) optreden ten opzichte van N2000-doelstellingen. Daarom is een voortoets N2000 niet noodzakelijk.

Stikstofonderzoek

Het plangebied bevindt zich op circa 2,8 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ‘Borkeld’. Om de mogelijke negatieve effecten van het planvoornemen op Natura 2000-gebieden is door BJZ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 2 ingevoegd, onderstaand wordt nader ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten.

Onderzoeksresultaten

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. Gesteld wordt dat er geen sprake is van een Natura 2000-activiteit en daarmee is er geen sprake van een vergunningsplicht zoals bedoeld in artikel 5.1 Ow.

5.7.4.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Aangezien het plangebied niet is gelegen in het NNN van Overijssel en het NNN in Overijssel geen externe werking kent, is nadere toetsing niet aan de orde.

5.7.4.3 Soortenbescherming

- **Quicksan flora en fauna**

Ecologisch onderzoeksbureau Ecofect heeft een Quicksan uitgevoerd naar de mogelijke gevolgen van het project op de flora en fauna in de omgeving van het plangebied. De rapportage is als bijlage 3 bijgevoegd, onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten.

Onderzoeksresultaten

Geconcludeerd wordt dat in het plangebied geen beschermde planten of dieren of beschermde nesten, holen, vaste rust-, verblijf- en voortplantingsplaatsen of andere beschermde functies voorkomen. Uit de quickscan natuurwaardenonderzoek is gebleken dat de uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet leidt tot wettelijke consequenties.

Vleermuizen

De aanwezigheid van verblijfsplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen is aannemelijk. Een vaste rust- en voortplantingsplaats mag niet beschadigd en vernield worden. Er dient een nader onderzoek naar vleermuizen te worden uitgevoerd.

- **Nader onderzoek vleermuizen**

Door Natuurbank Overijssel is een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 4 bij de toelichting. Onderstaand zijn de belangrijkste onderzoeksresultaten opgenomen.

Onderzoeksresultaten

In de periode juni- september 2024 is bebouwing aan de Haarstraat 2 te Rijssen onderzocht op verblijfplaatsen van vleermuizen.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een verblijfplaats bezetten in het onderzoeksgebied.

Als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis gedood of verstoord en wordt geen verblijfplaats beschadigd of vernield. Er hoeft geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden.

5.7.5 Conclusie

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

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezig cultureel erfgoed en werelderfgoed.

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.

Hierna worden nader ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

5.8.2 Archeologie

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.3 Cultuurhistorie

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.

5.8.4 Situatie plangebied

5.8.4.1 Archeologie

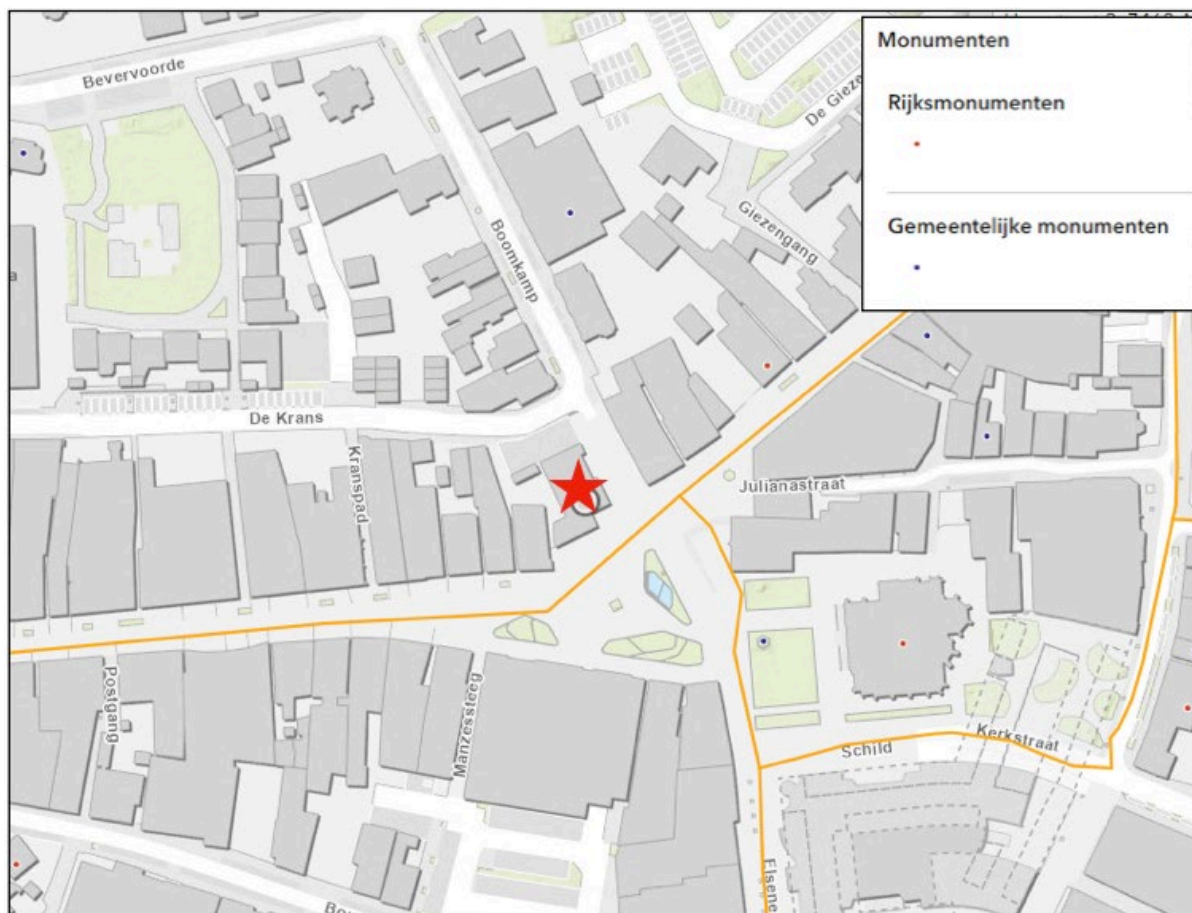
De gemeente Rijssen-Holten heeft het archeologisch beleid verwerkt in de dubbelbestemmingen in het omgevingsplan van rechtswege. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn bestemd met de dubbelbestemming ‘Waarde – AMK terreinen’. Door Laagland Archeologie is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 5 bij de toelichting bijgevoegd. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten.

Onderzoeksresultaten

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek worden archeologische resten verwacht. De geplande bodemingrepen zullen deze resten zeer waarschijnlijk aantasten. Gezien de ligging in het historische centrum van Rijssen zal een verkennend booronderzoek weinig aanvullende informatie toevoegen ten opzichte van het bureauonderzoek. Daarom wordt vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek vindt plaats nadat de bestaande bebouwing bovengronds is gesloopt.

5.8.4.2 Cultuurhistorie

In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart van provincie Overijssel opgenomen. Hierin zijn de rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het plangebied is met rode ster aangeduid.



Abbeelding 5.2 Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Ter plaatse van het plangebied is geen rijks- of gemeentelijk monument aanwezig. Omliggend aan het plangebied zijn wel enkele rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen. Het voornemen heeft geen negatieve invloed op de waarde of instandhouding van omliggende monumenten. Voor het plangebied zijn geen specifieke regels opgesteld in het omgevingsplan wat betreft cultuurhistorie.

5.8.5 Conclusie

Vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Trillingshinder

5.9.1 Algemeen

Voor het aspect trillingen vallen alle activiteiten die trillingen veroorzaken onder de afdeling '2.3 Milieubelastende activiteiten bruidsschat omgevingsplan'. De uitzonderingen hierop staan in artikel 22.41 bruidsschat van de bruidsschat.

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.

Trillingshinder is met name een aandachtspunt indien de afstand tot het spoor van minder dan 250 meter bedraagt. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor.

5.9.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt op een afstand van circa 380 meter vanaf de dichtstbijzijnde spoorweg. Met het oog op het aspect trillingshinder kan worden voldaan aan de gewenste afstand van 250 meter. Er hoeven geen extra maatregelen worden genomen.

5.9.3 Conclusie

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

5.10 Wateraspecten

5.10.1 Gemeentelijk beleid

5.10.1.1 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 Hoog Rijssen’ wenst de gemeente het nog meer laten infiltreren van regenwater waardoor ook weer in de stad natuurlijke kwelsystemen (zoals bij de Weijerd en de wellen in de Molenbeek en bij Hagslagen/de Steeg) gaan functioneren en dit schone kwelwater gebruikt kan worden voor de voeding van vijvers en de doorspoeling van het stedelijk watersysteem. In hoog Rijssen wordt vanwege het ontbreken van voldoende openbare ruimte al veel water geïnfiltreerd in IT stelsels, kratten, lavavelden en diepinfiltraties (momenteel staan er 4 in hoog Rijssen).

5.10.1.2 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.

5.10.2 Wateraspecten algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit 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) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten.

In paragraaf 4.4 is reeds ingegaan op het beleid van het waterschap Vechtstromen. Hier is geconcludeerd dat het voornemen in lijn is met de doelstellingen zoals opgenomen in het waterbeleid. Echter, voor een nadere beoordeling voor de gevolgen van het projectvoornemen op de wateraspecten is wordt de zogeheten

‘watertoets’ uitgevoerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

5.10.3 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

Digitale watertoets

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de ‘korte procedure’ van toepassing is. Het resultaat van de watertoets is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.

Invloed op de waterhuishouding

Afvalwater

Afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen wordt afgevoerd via het bestaande gemeentelijk rioleringsstelsel. Er wordt vanuit gegaan dat deze riolering over voldoende capaciteit beschikt.

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Hemelwater

Het hemelwater wordt niet aangesloten op de gemeentelijke riolering, maar wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel.

Oppervlaktewater

In het plangebied zijn geen (hoofd)watergangen aanwezig. Er wordt tevens geen oppervlaktewater toegevoegd.

5.10.3 Conclusie

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

5.11 Verkeer en parkeren

5.11.1 Algemeen

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.

5.11.2 Uitgangspunten

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Stedelijkheidsgraad: ‘matig stedelijk’ (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: ‘centrum’

De gemeente Rijssen-Holten heeft een parkeernota (Nota Parkeernormen 2018) waarin normen en waarden ten aanzien van het parkeren zijn opgenomen.

5.11.3 Parkeerbehoefte

Op basis van de gemeentelijke parkeernota geldt in de kernwinkelcentrumgebieden van Rijssen en Holten een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning. Dit is gericht op bewoners, waarbij ervan uit is gegaan dat het bezoekersparkeren reeds voldoende wordt gefaciliteerd met de reeds aanwezige parkeergelegenheid rondom de winkelgebieden.

Gelet op vorenstaande is ter plaatse van het plangebied sprake van een parkeerbehoefte van in totaal (1*10 woningen) 10 parkeerplaatsen. De 10 parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

Ten aanzien van de commerciële ruimte geldt een parkeerbehoefte van omgerekend 8 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden mogelijk gemaakt middels verevening. In de directe omgeving zijn voldoende openbare parkeerplaatsen voorhanden die in de afwikkeling van deze parkeerbehoefte voorzien.

5.11.4 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten, ontstaat er qua verkeersgeneratie het volgende beeld:

Functie	Verkeersgeneratie per woning	Aantal in plangebied	Verkeersgeneratie per weekdagemaal
Koop, appartement, midden	5,1 per woning	10	51
Commerciële dienstverlening	9,6 per 100 m ²	Circa 200 m ²	(9,6*2) 19,2
Totaal			Afgerond 71 verkeersbewegingen

De voorgenomen ontwikkeling resulteert op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten in een verkeersgeneratie van afgerond 71 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Indien de huidige situatie (commerciële ruimte met soortgelijk aantal verkeersbewegingen) wordt afgetrokken van het totaal aantal verkeersbewegingen is er sprake van een totale toename van 51 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Een dergelijke aantal verkeersbewegingen is ter plaatse van het plangebied niet of nauwelijks waarneembaar. Per saldo is daardoor sprake van een zeer geringe wijziging van de verkeerssituatie.

De capaciteit van de omliggend wegen zijn van voldoende omvang om de te verwachten verkeersbewegingen veilig en eenvoudig te kunnen afwikkelen. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer geen belemmeringen oplevert als gevolg van voorliggend voornemen.

5.11.5 Conclusie

Ten aanzien van onderhavig voornemen kan er worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte en is er sprake van een kleine toename van het aantal verkeersbewegingen per weekdagemaal. Vanuit het aspect verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Gezondheid

5.12.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?);
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

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 van de besluitvorming omtrent verlening van de buitenplanse omgevingsvergunning 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.

5.12.2 Situatie plangebied

Voorliggend voornemen ziet toe op de realisatie van tien woningen en een commerciële ruimte. De realisatie van woningen en een commerciële ruimte moedigt beweging aan door het creëren van een gevarieerde en levendige omgeving. De aanwezigheid van voorzieningen nodigt bewoners uit om te voet of per fiets op pad te gaan en deel te nemen aan het lokale leven. Dit zorgt voor een positieve ontwikkeling ten aanzien van de lichamelijke en geestelijke gezondheid. Daarnaast resulteert het planvoornemen in een veilige leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

5.13 Besluit milieueffectrapportage

5.13.1 Algemeen

Onderdeel van de beoordeling is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.).

Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is nog maar één mer-beoordelingsprocedure.

5.13.2 Project-mer-beoordeling

- Artikel Omgevingswet: 16.43 en 16.88 (eerste lid, onder h).
- Artikel Omgevingsbesluit: 11.11. Nadere regels project--mer-beoordeling.

Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, bedoeld in artikel 16.43, tweede lid, van de wet, 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.

5.13.3 Situatie plangebied

Het planvoornemen ziet toe op de realisatie van tien woningen en een commerciële ruimte van circa 222 m² in het centrum van Rijssen. Ter plaatse wordt de bestaande bebouwing gesloopt. 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. Gelet op de ruime afstand tot Natura-2000 gebieden alsmede de resultaten uit het stikstofonderzoek (zie ook paragraaf 5.7) 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 dit hoofdstuk dat dit TAM-omgevingsplan 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.

5.13.4 Conclusie

Uit de mer-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een m.e.r.-rapportage en dat er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het 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.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

Deze wijziging van het omgevingsplan betreft 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 het 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:

1. Inleidende regels;
2. Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
3. Algemene regels aan activiteiten.

6.2.2 Preambule

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 1’ 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 het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Haarstraat 2 en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22a) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. 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 22a 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 '22a' 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 '22a' gelezen worden.

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

6.2.3 Toepassingsbereik

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie 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, is 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 Kern Rijssen 2010 (NL.IMRO.1742.BPRC2010000-0401) 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. Als de regels uit afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3, in de toekomst een andere plek in de structuur van het omgevingsplan krijgen, blijven die regels van overeenkomstige toepassing met inachtneming van de daarop doorgevoerde wijzigingen.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op TC De Mors in Rijssen, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1742.TAMRW2024001-0401 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.
4. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk. Als de regels uit paragraaf 22.5.2 in de toekomst een andere plek in de structuur van het omgevingsplan krijgen, blijven die regels van overeenkomstige toepassing met inachtneming van de daarop doorgevoerde wijzigingen.

6.2.4 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor de locatie waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in de bij het TAM-omgevingsplan behorende GML-bestand. De regels in dit hoofdstuk bevatten:

- Begripsbepalingen (**Artikel 1**);
- Meet- en rekenbepalingen (**Artikel 2**);
- Toepassingsbereik (**Artikel 3**).

6.2.5 Functies en gebiedsaanwijzingen

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

- Functieomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Beoordelingsregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Vergunningplicht voor afwijken: het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gestelde regels;
- Specifieke functieregels: omschrijving van activiteiten die niet zijn toegestaan;
- Vergunningplicht voor afwijken van de gebruiksregels: omschrijving van de onderdelen van de gebruiksregels waar vanaf mag worden geweken;

6.2.6 Algemene regels voor activiteiten

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

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
Binnen deze regels is ondermeer opgenomen welk gebruik in elk geval strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
In deze regel is een bepaling opgenomen dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van het afwijken van de voorgeschreven bouwregels.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*
In deze regel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de gebiedsaanduiding ‘Vrijwaringszone – straatpad’.

6.3 Verantwoording van de regels

Een TAM-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.

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

Centrum – 2 (Artikel 4)

Het plangebied wordt in zijn geheel voorzien van de functie ‘Centrum – 2’. Gronden met deze functie zijn voornamelijk bedoeld voor detailhandel, wonen, en horeca overeenkomstig categorie 1. Tevens mogen de gronden worden gebruikt voor ondergrondse parkeervoorzieningen, verblijfsgebied met bijbehorende voorzieningen en een en ander met bijbehorende bebouwing, (on)bebouwde terreinen, parkeervoorzieningen en overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

Ter plaatse van het plangebied is de aanduiding ‘maximum aantal woningen: 10’ opgenomen. Op deze locatie zijn maximaal tien woningen toegestaan. Tevens geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

Waarde – AMK terreinen (Artikel 5)

Gronden binnen de functie ‘Waarde - AMK terreinen’ zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede aangewezen voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

Er mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 50 m².

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Algemeen

In deze paragraaf 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.

7.1.2 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.

7.1.3 Situatie plangebied

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Algemeen

Ruimtelijke ontwikkelingen hebben een aanzienlijke impact op de levenskwaliteit, het milieu en onze beleving van steden en dorpen. Het is daarom van cruciaal belang om burgers, belanghebbenden en gemeenschappen actief te betrekken bij het plannen en vormgeven van deze ontwikkelingen.

7.2.2 Situatie plangebied

De opdrachtgever heeft met de direct betrokkenden van de desbetreffende ontwikkellocatie gesproken over het plan. Onderstaand een verslag van de reactie op het plan:

- Haarstraat XX
‘Mooi dat er wat gebeurt, groot gelijk. Eventueel interesse in commerciële ruimte. Groot gelijk 4 lagen’.
- Grotestraat XX
‘Top. Het kan namelijk niet slechter dan het huidige pand.’

- Grotestraat XX
‘Ik wil graag meegenomen worden in het vervolgtraject.’
- Grotestraat XX
‘Oké mooi. Een verbetering met wat er nu staat.’ (Het kan niet slechter)
- Boomkamp XX
‘Ik vind het prima. Eventueel interesse in een appartement.’

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

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

8.1.2 Provincie Overijssel

Het voornemen wordt ten aanzien van vooroverleg aan de provincie Overijssel voorgelegd.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de ‘korte procedure’ van toepassing is. Waterschap Vechtstromen geeft hiermee een positief wateradvies af.

8.2 Inspraak

Omwonenden zijn geïnformeerd over de herontwikkeling van de locatie Haarstraat 2 te Rijssen. De omwonenden reageerden positief op onderhavig voornemen. In paragraaf 7.2 is dit nader uitgewerkt.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit TAM-omgevingsplan heeft tussen 11 december 2025 en 21 januari 2026 ter inzage gelegen. Op dit ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 AERIUS-berekening

Bijlage 3 Quickscan Flora en fauna

Bijlage 4 Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 5 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 6 Watertoetsresultaat