



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22aa Wonen Rijssen, Vennekesgaarden 49-59a

Motivering TAM-omgevingsplan
Gemeente Rijssen-Holten
NL.IMRO.1742.TAMRW2025002-0401



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdracht.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing	3
1.3	Geldend omgevingsplan	4
1.4	Doelen van de wet	6
1.5	TAM-IMRO Omgevingsplan	6
1.6	De bij het plan behorende stukken	6
1.7	Leeswijzer	7
2	Het plan	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis Rijssen	8
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	8
2.3	Huidige situatie	9
2.4	Toekomstige situatie	11
3	Beleid en regelgeving	13
3.1	Instructieregels Rijk	13
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid Overijssel	16
3.4	Regionaal beleid	20
3.5	Gemeentelijk beleid	21
4	Aspecten fysieke leefomgeving	26
4.1	Plan milieueffectrapportage	26
4.2	Milieubelastende activiteiten	27
4.3	Geur	28
4.4	Bodem	29
4.5	Geluid	31
4.6	Luchtkwaliteit	34
4.7	Omgevingsveiligheid	36
4.8	Water	37
4.9	Natuurwaarden	39
4.10	Archeologie en erfgoed	42
4.11	Trillingen	44
4.12	Verkeer / parkeren	45
4.13	Gezondheid	46

5	Toelichting op de regels	48
5.1	Inleiding	48
5.2	Opzet regels	48
5.3	Verantwoording van de regels	50
6	Kostenverhaal	52
6.1	Algemeen	52
6.2	Kostenverhaal	52
6.3	Situatie besluitgebied	52
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
7.1	Voorkantsamenwerking provincie Overijssel	53
7.2	Participatie	53
7.3	Zienswijzen	54

Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2: Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4: Watertoets

Bijlage 5: Soortmanagementplan

Bijlage 6: Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 7: Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Vennekesgaarden 49-59A te Rijssen bevinden zich een aantal twee-onder-een-kap woningen. In de huidige staat voldoet de bouwkundige kwaliteit van de woningen niet meer. De woningen zijn verouderd en sluiten niet meer aan bij de huidige wooneisen. Daarom bestaat het voornemen om 8 sociale huurwoningen aan de Vennekesgaarden 49-59A te Rijssen te slopen en om op de vrijgekomen gronden ruimte te maken voor een nieuwe woningbouwontwikkeling ten behoeve van maximaal 12 sociale huurwoningen.

Raadpleging van het geldende bestemmingsplan 'Rijssen Wonen' dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten, wijst uit dat de beoogde gronden de bestemming 'Wonen-Aaneen' kennen. Op basis van dit plan zijn nu alleen de bestaande 8 grondgebonden woningen toegestaan. Omdat er meer woningen worden teruggebouwd, en sommige daarvan appartementen zullen zijn moet een wijzigingsbesluit omgevingsplan worden opgesteld. Het voorliggend document voorziet in de motivering behorende bij de wijziging van het omgevingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing

Het besluitgebied bevindt zich ten zuidwesten van de kern Rijssen en wordt hoofdzakelijk omsloten door de woonfunctie. Direct aan de zuidgrens van het besluitgebied bevindt zich een perceel met de bestemming 'maatschappelijk'. Hier bevindt zich het gebouw van de postduivenvereniging Het Luchtvermaak. In de verdere omgeving bevinden zich enkele voorzieningen zoals een tandarts, een mondzorgklinik, een bushalte en een supermarkt.



Besluitgebied (rode stip) ten opzichte van de kern Rijssen (bron: PDOK-Viewer).



Besluitgebied (globaal rood omlijnd) ten opzichte van de directe omgeving (bron: PDOK-Vierwer).

1.3 Geldend omgevingsplan

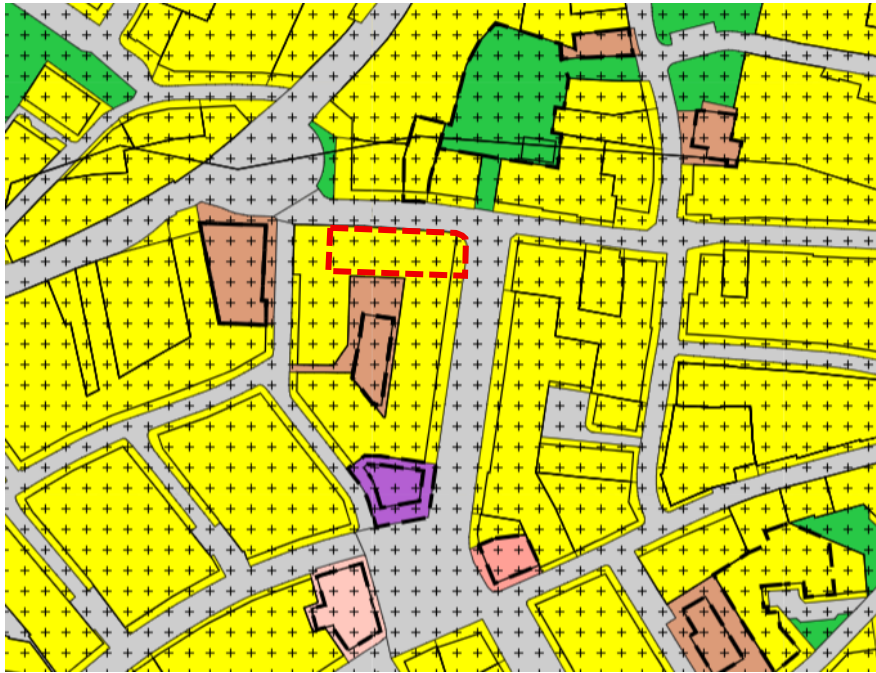
Dit omgevingsplan vervangt de geldende bestemmingsplannen die zijn opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan, voor zover van toepassing op dit besluitgebied. Ter plaatse van het besluitgebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Wonen Rijssen, vastgesteld op 29 maart 2012;
- Veegplan Wonen Rijssen, vastgesteld op 30 maart 2017;
- parapluplan parkeernormen, vastgesteld op 18 oktober 2018;
- parapluplan risicobronnen in de vorm van opslagtanks, vastgesteld op 3 oktober 2022;
- Chw parapluplan implementatie Omgevingswet Rijssen-Holten, vastgesteld op 21 december 2023;
- Welstandsnota Rijssen-Holten, vastgesteld op 31 mei 2012.

Bestemmingsplannen 'Wonen Rijssen' en 'Veegplan Wonen Rijssen'

Op basis van het bestemmingsplan 'Wonen Rijssen' zijn alleen de bestaande 8 woningen in het besluitgebied toegestaan. Hiervoor geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. De maximaal toegestane dakhelling is 15 graden. Verder wordt het bestaande aantal woningen als maximum gezien voor de locatie. Het 'Veegplan Wonen Rijssen' heeft geen invloed op het besluitgebied, omdat het enkel ingaat op specifieke verbeteringen op bepaalde locaties (buiten het besluitgebied) van het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast geldt voor het gehele besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'. Als gevolg van deze dubbelbestemming moet ter plaatse onderzoek uitgevoerd worden in geval van bodemingrepen dieper gaan dan 50 centimeter beneden het maaiveld en/of een groter oppervlak omvatten dan 250 m².



Verbeelding bestemmingsplan 'Wonen Rijssen' met besluitgebied globaal rood omkaderd (bron: Omgevingsloket).

Parapluplan parkeernormen en parapluplan risicobronnen in de vorm van opslagtanks

Het 'parapluplan parkeernormen' legt het gemeentelijk parkeerbeleid juridisch-planologisch vast. In het 'parapluplan risicobronnen in de vorm van opslagtanks' is planologisch-juridisch vastgelegd dat de komst van nieuwe risicobronnen in de vorm van opslagtanks ten behoeve van ruimteverwarming is verboden. Voorliggend plan voorziet niet in de komst van opslagtanks, waardoor het niet in strijd is met het paraplubestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Welstandsnota Rijssen' is opgesteld als beleidsplan voor de gemeenteraad waarin de welstandscriteria per gebied zijn vastgelegd. Voorliggend besluitgebied valt onder de waarde 'naoorlogse woonwijk'. Hierin wordt aangegeven dat nieuwe ruimtelijke invullingen kunnen zorgen voor een kwaliteitsimpuls, maar dat wel een passende, hoogwaardige architectonische kwaliteit vereist is.

Verder geldt in het besluitgebied het 'Chw parapluplan implementatie Omgevingswet Rijssen-Holten' welke voorziet in een aanvullende regeling ten aanzien van de wijzigingsbevoegheden. Daarom heeft de gemeente Rijssen-Holten een delegatiebepaling opgesteld: het Delegatiebesluit omgevingsplan gemeente Rijssen-Holten.

Tot slot gelden de regels uit de bruidsschat in het besluitgebied, welke onderdeel uitmaken van het tijdelijk omgevingsplan. Het voorliggende plan maakt geen milieubelastende activiteiten mogelijk, waardoor er geen strijd ontstaat met de instructieregels uit het Bkl. De regels uit de bruidsschat voor bouwwerken, open erven en terreinen zijn wel van toepassing voor een woningbouwplan. Deze regels staan een

evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet in de weg. De gemeente heeft geen lokale verordeningen die van belang zijn voor het besluitgebied.

1.4 Doelen van de wet

Het vaststellen van een omgevingsplan staat volledig in het teken van het bereiken van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet.

Artikel 1.3 van de Omgevingswet geeft aan dat de wet, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, is gericht op het in onderlinge samenhang:

- a bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- b doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Artikel 2.1, eerste lid, van de Omgevingswet schrijft voor dat bestuursorganen, dus ook het gemeentebestuur, de taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefenen met het oog op deze maatschappelijke doelen.

1.5 TAM-IMRO Omgevingsplan

Een TAM-IMRO omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat los staat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan.

Een TAM-IMRO Omgevingsplan maakt gebruik van de techniek voor planvorming zoals dat gebruikt werd onder de Wet ruimtelijke ordening. Deze techniek betreft de uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening Ruimtelijkeplannen.nl.

De TAM-IMRO plannen maken deel uit van het nieuwe deel van het omgevingsplan. Het is immers een wijziging van het omgevingsplan van rechtswege, alleen wordt die opgesteld, bekendgemaakt en beschikbaar gesteld met de IMRO-techniek. TAM-IMRO plannen hebben weliswaar de technische vorm van de bestemmingsplannen die deel zijn van het tijdelijk deel, maar juridisch gezien vallen ze onder het nieuwe deel. Ze moeten dus ook voldoen aan de instructieregels uit het Bkl en van de provincie.

1.6 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige TAM-IMRO omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22aa Wonen Rijssen, Vennekesgaarden 49-59a' bestaat naast deze motivering uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.1742.TAMRW2025002);
- Bijlagen bij de motivering;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

1.7 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het plan van de beoogde situatie van het besluitgebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beleid en regelgeving op rijks, provinciaal en gemeentelijk schaalniveau. Hierin wordt de relevante beleidstukken beschreven. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 5 worden de regels toegelicht. Hoofdstuk 6 bevat het kostenverhaal en hoofdstuk 7 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierin wordt tevens ingegaan op participatie.

2 Het plan

2.1 Ontstaansgeschiedenis Rijssen

De stad Rijssen is zoals de meeste Twentse steden ontstaan uit een 'marque'. De oude marken waren boerennederzettingen. De boeren vestigden zich veelal 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.

Op 5 mei 1243 verkreeg Rijssen stadsrechten en omstreeks 1350 trad het toe tot de Hanzesteden. Rijssen bestond in de 12e en 13e eeuw als een agrarische regionale markt. Tot eind 1900 bleef Rijssen binnen met haar bebouwing binnen de stadswallen. Begin 20^e eeuw bleek de oude stadskern te krap geworden. Langs de hoofdtoegangswegen vestigen zich steeds meer mensen. Aan deze wegen ontstond lintbebouwing. Toen ook deze hoofdwegen verder uitgebouwd raakten, begon men steeds meer tussen de bebouwingslinten te bouwen. Deze linten werden middels kleine straatjes aan elkaar geknoopt tot een groot spinnenweb van wegen en bebouwing. Al gauw bleek dat deze manier van uitbreiden niet geschikt was voor de snelle bevolkingsgroei midden 20ste eeuw. Er werd besloten over te gaan tot een grootschalige planmatige uitbreiding. Zo werden ook in deze periode de woningen ontwikkeld aan de Vennekesgaarden, de Irenelaan, en de Nassaustraat. Deze planmatige uitbreiding van de jaren '50 hechtte zich in het noorden aan de bestaande bebouwingslinten en de uitbreidingen van begin 20ste eeuw. De bebouwing uit deze jaren bestaat voornamelijk uit monotome blokken rijwoningen. In de jaren '60 vond de tweede grootschalige uitbreiding plaats. Deze bebouwing is wat ruimer van opzet en de woonblokken zijn speelser in de ruimte geplaatst.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Ruimtelijke structuur Rijssen

De huidige bebouwingsstructuur is terug te voeren op het historische stratenpatroon. Rijssen heeft een concentrische opbouw die gebaseerd is op de oude stadswallen. Deze ringvormige structuur is te herkennen aan de buitenrand van het centrum. Binnen deze ring is de bebouwing overwegend compact en hebben de straten smalle, stedelijke profielen. Buiten de ring van het historische centrum wordt de bebouwingsdichtheid lager en de structuur wat losser. Oudere bebouwing is nog te vinden langs de historische landwegen, daartussen is de invulling jonger met rationele verkavelingen. Dit staat in contrast met de dichte, stedelijke structuren in het centrum.

Functionele structuur Rijssen

De omgeving van het besluitgebied wordt beheerst door de woonfunctie. De eerste bebouwing in het gebied is ontstaan langs de toegangswegen naar Rijssen. Het besluitgebied is gelegen in een overgangsgebied tussen de planmatige uitbreiding

van de jaren '60 en de spinnenwebstructuur van voor 1950. Dit is ook waarneembaar in het stratenpatroon. In het noordwesten vindt men voornamelijk kronkelende wegen. Het stratenpatroon van de jaren '60 bestaat uit lange straten die het hoogteverschil in het landschap volgen met enkele dwarsverbindingen. Het besluitgebied valt volledig binnen de jaren '60 uitbreiding, maar bevindt zich wel op het grensvlak met de structuren van voor 1950. Het besluitgebied zelf is in de jaren '50 gerealiseerd.

Naast het stratenpatroon is het verschil tussen de bebouwing van begin 20ste eeuw tegenover de jaren '60 uitbreiding goed te zien. De jaren '60 uitbreiding bestaat uit een monotone bebouwing. Het gaat om woonblokken van voornamelijk twee à vier rijwoningen, twee (soms één) bouwlaag met een zadeldak van rode pannen. Dit tegenover een meer gevarieerde bebouwing van begin 20ste eeuw. De woningen in deze gebieden zijn divers met verschil in dimensionering en verschijningsvorm. De Vennekesgaarden als onderdeel van de Irenelaan is één van de hoofdaders van het gebied. Het profiel van de weg is op de meeste plekken breed en kent een diversiteit aan bebouwing. De gebouwen staan veelal op eenzelfde rooilijnafstand, maar kunnen onderling wel in volume schelen. Op knooppunten en in bochten bevinden zich de open ruimtes en de meer bijzondere bebouwing. In de tussenstukken bestaat de bebouwing voornamelijk uit eenvoudiger blokken rijwoningen.

2.3 Huidige situatie

Het besluitgebied is gelegen aan de straat Vennekesgaarden ter hoogte van de nummers 49-59A in de bebouwde kom van Rijssen. De Vennekesgaarden is ten dele een doorgaande weg, die na een bocht verandert in de Irenelaan. De straat Vennekesgaarden zelf loopt rechtdoor, van oost naar west, waarbij het oostelijk deel het karakter heeft van een rustigere zijweg. De bestaande 8 woningen in het besluitgebied bevinden zich allen op het westelijk stuk doorgaande weg. De 8 woningen zijn opgedeeld in 4 twee-onder-een-kapwoningen. De woningen dateren uit het jaar 1950. In de huidige staat zijn de woningen verouderd en voldoen ze niet meer aan de bouwkundige kwaliteit. De directe omgeving wordt grotendeels gevormd door grondgebonden woningen in verschillende typologieën. Onderstaande foto geeft de globale ligging weer van het besluitgebied ten opzichte van de directe omgeving.



Luchtfoto met daarop de huidige situatie van het besluitgebied (rood omlijnd) (bron: PDOK-Vierwer).

Het besluitgebied staat kadastraal bekend als: Gemeente Rijssen, sectie H, nummers 4527 t/m 4534. De percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 1.860 m². De 8 woningen zijn allen zogeheten 'twee-onder-een-kapwoningen'. Het zijn dus in totaal vier losse gebouwen. Aan de achterzijde van de woningen, gezien vanaf de Vennekesgaarden, liggen bijbehorende achtertuinen met schuurtjes. Navolgende foto geeft een impressie van de huidige situatie van de woningen weer.



Twee van de acht bestaande woningen in het besluitgebied (bron: Google Streetview, 2022).

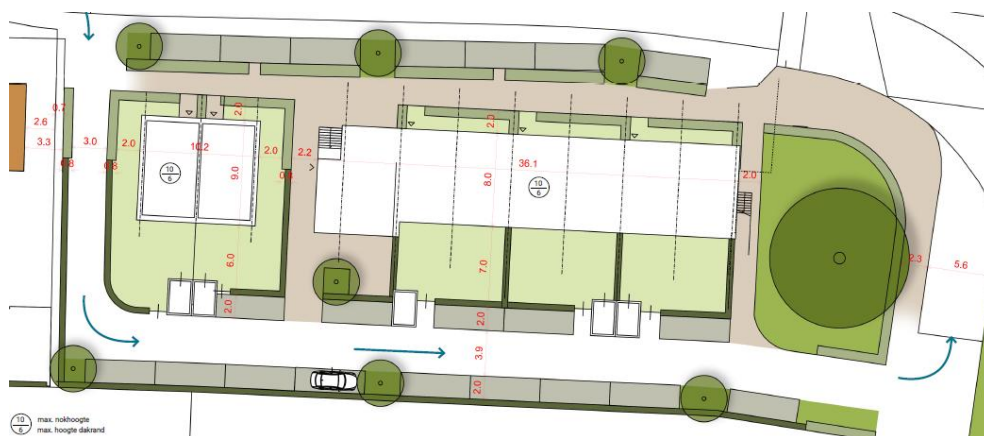
2.4 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om binnen het besluitgebied in totaal maximaal 12 sociale huurwoningen te realiseren. Hiertoe worden de huidige 8 woningen gesloopt. Het beoogde programma bestaat uit 2 grondgebonden eengezinswoningen, 3 grondgebonden levensloopbestendige woningen en 7 maisonnettes geschikt voor meerdere doelgroepen. De ontwikkeling maakt verdichting van de woningvoorraad mogelijk op een locatie binnen de kern van Rijssen. Daarnaast biedt het woningtype 'maisonnette' de mogelijkheid tot huisvesting voor kleinere huishoudens met behoefte aan een kleiner woonoppervlak.

Voor de toekomstige invulling van het besluitgebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Onderdeel van de woningbouwontwikkeling is de realisatie van 21 openbare parkeerplekken voor en achter de woningen. Voor de 14 parkeerplekken aan de zuid- en achterzijde van de woningen zal een eenrichtingsweg worden aangelegd. De weg loopt van de Vennekesgaarden, achter de huizen langs, naar de Irenelaan.

Bij de invulling van het besluitgebied is rekening gehouden met de context van de locatie en het karakter van de huidige bebouwing. De bestaande kwaliteiten en kenmerken uit de omgeving worden ingezet om de ontwikkeling ruimtelijk op een kwaliteitsvolle en gebiedseigen manier in te bedden. In het ontwerp is aandacht besteed aan de vorm, kleur en omvang van de huidige woningen. Dit is bepalend voor de grootte van de toekomstige woningen. Zo wordt qua bouwhoogte en positionering van de nieuwe woningen aangesloten bij het bestaande straatbeeld. Daarnaast wordt qua materiaalgebruik en kleurstelling aangesloten op de omgeving en de huidige bebouwing. Het streven is daarbij met voorliggende ontwikkeling de huidige uitstraling van de buurt te behouden. De bestaande grote beukenboom in het besluitgebied blijft behouden.

De beoogde woningen zullen de rooilijn volgen van de bestaande woningen langs de Vennekesgaarden. Navolgende afbeeldingen geven de beoogde toekomstige situatie weer.



Stedenbouwkundig plan (Bron: SAB, 2025).



Stedenbouwkundig plan (bron: SAB, 2024).

3 Beleid en regelgeving

3.1 Instructieregels Rijk

In artikel 1.3 van de Omgevingswet is het voorzien in 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen in de centrale doelstelling. Dit duidt op het belang van aspecten als erfgoed, architectuur, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van de natuur en het landschap. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken daarom integraal onderdeel uit van de taak van overheden om in een omgevingsplan te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld over:

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

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bescherming van de ter plaatse van het besluitgebied en directe omgeving relevante landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. In het besluit staan:

- instructieregels voor programma's, omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en projectbesluiten: het betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed, maar ook inhoudelijke randvoorwaarden voor de programma's voor de kwaliteit van de buitenlucht, de waterprogramma's, de actieplannen geluid en de beheerplannen voor Natura 2000-gebieden.
- omgevingswaarden: het Bkl bevat o.a. omgevingswaarden voor luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- regels voor omgevingsvergunningen: dit betreft de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning.
- monitoring en informatie: dit gaat over de regels over monitoring, gegevensverzameling, gegevensbeheer, toegang tot gegevens, kaarten en verslagen over de toestand van de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Voorliggend plan houdt rekening met de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl. In deze motivering wordt onder andere ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan ten aanzien van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, ten aanzien van (externe) veiligheid, waterbelangen en de bescherming van gezondheid en het milieu. Het project is niet in strijd met het Bkl.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

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.

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;
- 2 Duurzaam economisch groeipotentieel;
- 3 Sterke en gezonde steden en regio's;
- 4 Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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 eenvoudige 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.

Toetsing

Gelet op het feit dat er met voorliggend plan wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige inrichting, waarbij de bestaande kwaliteiten en identiteit van de omgeving van het besluitgebied centraal staan, is dit plan in lijn met het

gedachtegoed van de NOVI. Verouderde bebouwing wordt herontwikkeld naar 14 toekomstbestendige woningen. Daarbij is aansluiting gezocht met de kenmerken en karakteristieken van de omgeving, zoals beschreven in paragraaf 2.4.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

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

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

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

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

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een 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. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² bruto vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

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).

Toetsing

Het voornemen bestaat om in totaal 8 woningen te slopen en vervolgens 12 nieuwe woningen te realiseren. Er komen dus netto 4 woningen bij. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bkl. Aangezien niet meer dan 11 nieuwe woningen worden gerealiseerd, is op basis van jurisprudentie geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Gelet op het voorgaande is de voorgenomen ontwikkeling binnen het besluitgebied niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. Daarnaast ligt het besluitgebied binnen bestaand stedelijk gebied. Het doorlopen van een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet wel worden bekeken of het initiatief voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. In paragraaf 3.3, 3.4 en 3.5 is het voorliggende plan getoetst aan het provinciale, regionale en gemeentelijke woonbeleid. Geconcludeerd wordt dat het voldoet aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve opgaven die hierin zijn opgenomen.

3.3 Provinciaal beleid Overijssel

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De huidige omgevingsvisie 'Bekken kleur' uit 2017 (welke in november 2023 voor het laatst is geactualiseerd) zal binnenkort vervangen worden door een nieuwe omgevingsvisie voor de provincie Overijssel met de titel 'Overijssel voor en met elkaar', deze zal gelden tot 2035 met een doorkijk tot 2050. De nieuwe omgevingsvisie heeft tot en met 7 juli 2025 ter inzage gelegen.

3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel

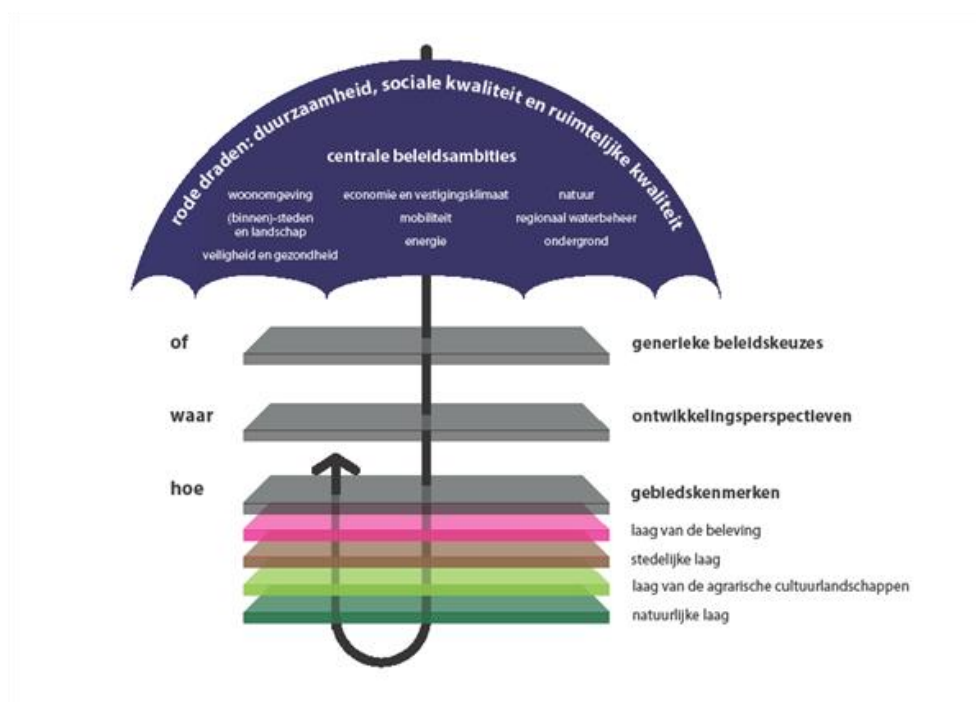
De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel van de provincie Overijssel. De

Omgevingsverordening richt zich - net zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel - op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, landschappen, natuur en cultureel erfgoed. Daarmee geeft de provincie invulling aan de opdracht van artikel 2.6 van de Omgevingswet om één omgevingsverordening vast te stellen met daarin alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving in Overijssel

3.3.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

In de huidige omgevingsvisie 'Beken kleur' is de hoofdambitie van de provincie om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomst-vaste groei van welvaart en welzijn (sociale kwaliteit) met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zet de provincie Overijssel in op de sociale kwaliteit. Dit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie ligt de focus ten aanzien van sociale kwaliteit op het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.



Rode draden van de huidige Omgevingsvisie Overijssel, uitvoeringsmodel (Omgevingsvisie Overijssel, 2017).

Ook in de nieuwe omgevingsvisie staat duurzaamheid centraal. De vier leidende principes zijn: duurzaam omgaan met ruimte en voorraden; water en bodem als basis; inzetten op krachtige DSS-regio's; voortbouwen op sterke netwerken.

Toetsing

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel bevat een uitvoeringsmodel. Vanuit dit model wordt bepaald of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities. In het model staan de stappen of, waar en hoe centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar wat ontwikkeld kan worden en de gebieds-kenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief ingepast kan worden. Hierna wordt voorliggend initiatief beschreven aan de hand van de of-waar-hoe-benadering.

Of

Of een initiatief mogelijk is, hangt af van een aantal generieke en gebiedsspecifieke beleidskeuzes die gelden. De generieke beleidskeuzes die voor de gehele provincie gelden hebben betrekking op integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In algemene zin geldt dat voorliggende ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied wordt voorzien. Er gelden geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes in het besluitgebied. Inbreidingslocaties worden als gewenst gezien in de Omgevingsvisie. Op deze manier is invulling gegeven aan de generieke provinciale beleidsprincipes.

Waar

Overijssel onderscheidt in de Omgevingsvisie zes ontwikkelingsperspectieven: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze perspectieven geven een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities voor de provincie leidend zijn.

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie heeft uitgewezen dat het besluitgebied grotendeels behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. Binnen deze gebieden heeft de provincie de ambitie om door middel van transformatie en herstructurering deze gebieden vitaal en aantrekkelijk te houden. Deze ontwikkelingen bieden kansen voor energietransitie, natuurinclusiviteit en het anticiperen op klimaatverandering. Tevens is het belangrijk dat de beschikbaarheid en bereikbaarheid van (boven)regionale voorzieningen behouden, danwel versterkt wordt. Voorliggend plan geeft door middel van een herontwikkeling invulling aan dit ontwikkelperspectief. Daarbij wordt aandacht besteedt aan de hiervoor genoemde kansen die met de ontwikkeling gepaard gaan. De beschikbaarheid en bereikbaarheid van (boven)regionale voorzieningen zal niet veranderen, omdat het gaat om een herontwikkeling van een reeds bewoond gebied.

Hoe

Ruimtelijke kwaliteit is, naast duurzaamheid en sociale kwaliteit, ook één van de rode draden binnen de beleidsambities van de provincie Overijssel bij initiatieven in de fysieke leefomgeving. De inzet op ruimtelijke kwaliteit is daarbij volgens de provincie van belang voor het vestigingsklimaat van onder andere bedrijven en bewoners. Een belangrijk instrument dat de provincie heeft opgesteld ten aanzien van het sturen op ruimtelijke kwaliteit is de Catalogus Gebiedskenmerken.

De Catalogus is opgenomen binnen de Omgevingsvisie en hierbinnen wordt een onderscheid gemaakt in vier lagen, namelijk:

- natuurlijke laag;
- laag van agrarisch cultuurlandschap;
- stedelijke laag;
- laag van de beleving.

Iedere laag kent vervolgens weer haar eigen gebiedstypen, die elk weer eigen kwaliteiten en ambities hebben. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. Het besluitgebied kent de volgende gebiedskenmerken:

Natuurlijke laag

Het besluitgebied behoort binnen de natuurlijke laag tot het gebiedskenmerk van 'dekzandvlakte en ruggen'. Voor de dekzandvlakte en ruggen geldt de inzet op ontwikkelingen die bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaarheid maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Binnen het besluitgebied blijft de huidige straatinrichting (van hoog naar laag) gehandhaafd. Hiermee wordt de mate van zichtbaarheid en beleefbaarheid van de hoogteverschillen en het watersysteem niet negatief beïnvloedt. Zo wordt aangesloten bij de doelstellingen en ambities vanuit de natuurlijke laag.

Laag van agrarisch cultuurlandschap

Binnen de laag van het agrarisch cultuurlandschap behoort het besluitgebied tot het gebiedstype 'essenlandschap'. Binnen het essenlandschap zet de provincie Overijssel in op het behoud en de versterking van de es in de openbare ruimte. Zo hebben de bomen een eigen beschermde bestemmingsregeling. Hierbij wordt aandacht besteedt aan instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf. Aangezien in voorliggend plan de bestaande open ruimte in de straat gehandhaafd blijft, en de beukenboom in het besluitgebied behouden blijven, sluit het plan aan op de kenmerken van de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

Stedelijke laag

Binnen de stedelijke laag zet de provincie in op het principe van concentratie en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het besluitgebied valt binnen de stedelijke laag 'Bebouwingsschil 1900-1950'. Hierbij is de ambitie dat herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing wordt aangemoedigd, mits dit de kwaliteit en het karakter van de wijken en buurten ten goede komt. Voorliggende herontwikkeling

verbeterd de kwaliteit van de bebouwing, zonder hierbij af te doen aan de originele structuur van de buurt. Het voldoet hiermee aan de ambities gesteld in de stedelijke laag.

Laag van de beleving

De laag van de beleving verbindt het stedelijke met het landelijke en geeft belevenis, betekenis en identiteit. Rondom het besluitgebied zijn diverse recreatieve routes aanwezig. Ontwikkelingen in de directe invloedssfeer van deze routes dragen bij aan het behoud en de verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk. Voorliggend plan ligt niet in de directe invloedssfeer van het padennetwerk en zorgt mede daardoor niet voor negatieve effecten op het bestaande netwerk aan routes.

3.3.4 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de provinciale beleidsambities en -doelstellingen en ter plaatse geldende regels.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Woondeal Twente 2025 t/m eind 2030, Wonen met Kwaliteit

In december 2022 hebben Het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten uit de regio Twente gezamenlijk woondeal 'Wonen met Kwaliteit' gesloten. Hierin is vastgelegd welke bijdrage regio Twente in de periode tot en met eind 2030 levert aan de nationale ambities op het gebied van woningbouw en wat daarvoor nodig is. In maart 2025 is deze woondeal op onderdelen geactualiseerd. De woondeal regio Twente bevat afspraken over onderwerpen en thema's die van belang zijn voor de gehele regio, zoals de woningbouwopgave, het betaalbaar houden van de woningvoorraad, wonen en zorg en duurzaam en toekomstbestendig bouwen.

In de geactualiseerde woondeal is afgesproken om bovenop de bruto realisatie van 14.100 woningen (uit de eerdere woondeal) tot en met eind 2030, nog eens minimaal 5.000 woningen extra te bouwen in diezelfde periode. De totale bruto opgave komt daarmee op minimaal 19.100 woningen. Deze extra woningen worden onder andere gerealiseerd in Rijssen-Holten. Daarnaast heeft de regio de ambitie om bovenop deze minimale opgave nog extra woningen te realiseren, die kunnen landen in de lokale programmering en sleutelprojecten.

Op dit moment bedraagt in Twente de plancapaciteit 32.762 woningen (periode 2024 tot en met eind 2030), waarvan 17.207 woningen harde plancapaciteit en 15.555 woningen zachte plancapaciteit. Dit betekent dat er momenteel voldoende plancapaciteit is om de ambitie van minimaal 19.100 woningen te realiseren. De komende jaren spant de regio zich in om de harde plannen tot realisatie te brengen en onze zachte plannen om te zetten naar harde plancapaciteit. Op sommige plekken binnen de regio zien we kansen ontstaan om op relatief korte termijn de spanning op de woningmarkt te verlichten met flexwonen.

De regio ziet een grote opgave als het gaat om betaalbaarheid en het toevoegen van sociale huurwoningen, middenhuur en betaalbare koopwoningen. Het uitgangspunt is daarom om 30% van de woningbouwopgave te realiseren in sociale huur, 40% in de middenhuur en betaalbare koop en 30% in de vrije sector.

In de woondeal wordt aangegeven dat de regio te maken heeft met een autonome groeiopgave, een bestaand woningtekort en een hoge binnenkomende migratie uit binnen- en buitenland. Geconstateerd wordt dat tot 2030 een minimale bouwproductie van 33.000 nieuwe woningen nodig is. Dit betekent een ophoging van de realisatie van nu 3.300 woningen per jaar naar zo'n 3.700 woningen per jaar in de regio Arnhem-Nijmegen. Op dit moment is er voor de periode tot en met 2030 voldoende plancapaciteit van minimaal 48.000 woningen, waarvan 13.800 woningen harde plancapaciteit. Deze plancapaciteit ligt boven 130% van de geambieerde nieuwbouw van 33.000 woningen. Daarmee is er in theorie voldoende plancapaciteit en zijn er mogelijkheden om eventueel een grotere productie te realiseren ten behoeve van een toenemende woningbehoefte.

3.4.2 Toetsing

Voorliggend project ziet op de sloop en herbouw van woningen in het besluitgebied. Per saldo worden 4 extra sociale huurwoningen teruggebouwd. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie van de woningbouwopgave in de regio Twente. Met de realisatie van sociale huurwoningen wordt een bijdrage geleverd aan de grote opgave voor meer betaalbare woningen. Aangezien het een klein project betreft, valt het niet onder één van de sleutelprojecten. Door de sloop van sterk verouderde woningen en de bouw van energiezuinige woningen, wordt tot slot ook duurzaam en toekomstbestendig gebouwd. De ontwikkeling sluit hiermee aan bij de ambities uit de woondeal.

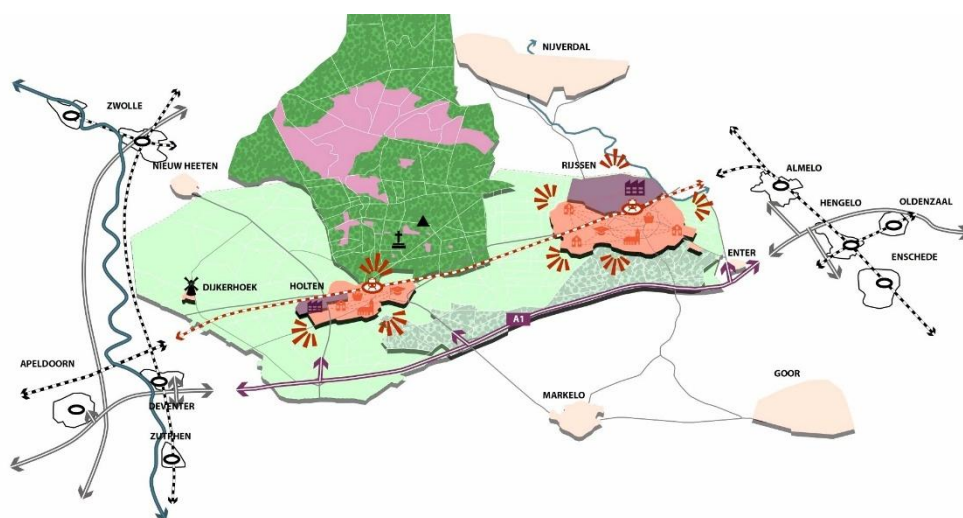
3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie gemeente Rijssen-Holten

In de Omgevingsvisie gemeente Rijssen-Holten, geldig sinds 21 november 2024 en met een doorkijk naar 2030, wordt structuur gegeven aan de ontwikkelambities binnen de gemeente. De gemeente Rijssen-Holten heeft de kans gegrepen de ambities van het gebied uiteen te zetten en de huidige werking van het systeem te herzien. De visie beschrijft ambities en doelen voor wonen, werken, leven en ontspanning, en geeft aan hoe de gemeente zich wil ontwikkelen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en economische kracht. Verder biedt de omgevingsvisie de mogelijkheid bijzondere aandacht te besteden aan een integrale benadering tot inwonersparticipatie bij nieuwe ontwikkelingen.

De visie heeft drie pijlers:

1. *Eigen identiteit*: De kernen van Holten en Rijssen hebben een eigen identiteit. De ambitie is deze verschillende identiteiten te koesteren en te versterken. De individuele sterke punten, voor onder andere Holten toerisme en voor Rijssen ondernemerschap, worden gestimuleerd en ondersteund.
2. *Ondernemend Rijssen-Holten!*: In de hele regio is ondernemerschap een groot goed, en de gemeente wenst dit te ondersteunen. Zo is de gemeente aantrekkelijk voor het bedrijfsleven.
3. *Modern noaberschap*: De burens in de omgeving zorgen goed voor elkaar, er is een grote samenhang in de gemeente. Dit is iets wat de gemeente wenst te behouden en versterken.



Omgevingsagenda en profiel van Rijssen en Holten in de regio (bron: Omgevingsvisie Rijssen-Holten, 2024).

Toetsing

De omgevingsvisie zet in op eigen identiteit en het behouden van noaberschap in de gemeente. Daarbij dient veel aandacht uit te gaan naar de identiteit van zowel Rijssen als Holten en de sterke sociale verbondenheid. Voorliggende ontwikkeling voorziet in een kwaliteitsimpuls in Rijssen. In het plan wordt het woningaanbod uitgebreid en wordt er plaatsgemaakt voor toekomstbestendig wonen. Hierbij wordt ook aandacht besteedt aan levensloopbestendigheid. Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met het karakter van de buurt en de omringende woningen. Daarmee wordt er een duurzame ontwikkeling gerealiseerd. De ontwikkeling sluit daarmee aan bij de ambities van de omgevingsvisie.

3.5.2 Woonvisie 2021-2023

Op 27 januari 2022 is de Woonvisie 2021 - 2023 door de gemeenteraad van Rijssen-Holten vastgesteld. De Woonvisie vormt de basis voor het maken van prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties. De opgestelde nota "onderbouwing woningbouwprogramma 2019 t/m 2033", waarin de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering is onderbouwd, is in de Woonvisie 2021 - 2023 samengevat en als bijlage toegevoegd. In deze Woonvisie zijn ook de verbindingen

gelegd met de regionale Woonvisie Twente 2015-2025 en de woonafspraken Twente 2016-2020 met de provincie (deze zijn in januari 2016 ondertekend, begin 2017 geactualiseerd en na de midterm review door de provincie in september 2019 opnieuw vastgesteld). De Woonvisie is hierop aangepast en actuele ontwikkelingen zijn erin verwerkt, zoals het woononderzoek van november 2019, uitgevoerd samen met de woningbouwcorporaties en de naar aanleiding hiervan opgestelde nota "Onderbouwing woningbouwprogramma 2019 t/m 2033". Ook is de nota "Verkenning inbreidingslocaties" geactualiseerd en verwerkt in het woningbouwprogramma en heeft een participatietraject bij het opstellen van deze Woonvisie plaatsgevonden.

De terugblik op de woningbouw- en bevolkingsontwikkeling in de periode 2015 tot en met 2019 heeft voor de kern Rijssen er toe geleid dat het migratiesaldo van Rijssen negatief is. Op grond van migratieonderzoek is aangetoond dat vooral jongere, maar ook middelbare huishoudens zijn vertrokken als gevolg van het niet kunnen krijgen van een geschikte en/of betaalbare woning. De bestaande woningmarkt in Rijssen is te krap gebleken, mede doordat er de afgelopen jaren relatief minder woningen zijn toegevoegd. Het uitgangspunt voor de gemeente Rijssen-Holten is om in de periode 2019 tot en met 2028 circa 1.150 woningen te bouwen. Specifiek wordt voor de kern Rijssen uitgegaan van een woningbouwprogramma voor de periode 2019 tot en met 2028 van circa 890 woningen (exclusief 90 woningen ten behoeve van vervangende nieuwbouw). Voor de periode 2019 tot en met 2033 uitgaan van een woningbouwprogramma van circa 1.150 woningen (exclusief 120 woningen ten behoeve van vervangende nieuwbouw).

Daarbij wordt aangegeven dat in Rijssen op korte termijn de nadruk moet liggen op onder andere het ontwikkelen van nieuwe inbreidingslocaties. Dit om te voorkomen dat het woningaanbod op grond van nieuwe bestemmingsplannen c.q. omgevingsplannen in de gemeente veel te laag blijft. Snelle planontwikkeling is hierbij van belang.

Voor wat betreft de gewenste woningbouw (kwalitatief woningbouwprogramma) spelen de volgende factoren een belangrijke rol:

- grondgebonden (goedkope) koopwoningen (rijen en twee-onder-een kap) voor starters, jongere en middelbare kleine huishoudens en gezinnen zijn het meest gewenst;
- Zowel appartementen als goedkope koop voorzien ook in een behoefte (starters en senioren). Deze behoefte ligt duidelijk hoger dan in voorgaande onderzoeken. Of de behoefte ook daadwerkelijk wordt ingevuld zal worden gemonitord. Uitwisseling tussen vrije sector huur (middenhuur) en koop is uiteraard mogelijk, maar dan moet in de goede prijsklasse aansluitend bij de vrije sector huur (middenhuur) worden gebouwd. De gemeente zet wel in op het ontwikkelen van meer plannen voor dit woningtype, vooral in de periode 2019 tot en met 2023 en op het monitoren van de daadwerkelijke ontwikkeling. Mocht de markt voor appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen tegenvallen, dan zullen er meer twee-onder-een-kap, vrijstaande en goedkope rijen woningen moeten worden gebouwd.

In de woonvisie is verder opgenomen dat het voor de periode 2020-2025 zaak is om de nieuwbouwproductie, vooral in Rijssen te versnellen en te verhogen om daarmee een eind te maken aan de te hoge druk op de lokale woningmarkt. Daarom is het onder meer het volgende kwantitatieve woningbouwprogramma afgesproken:

- Het bouwen van 980 woningen in Rijssen in de periode 2019 t/m 2028;
- Het bouwen van 300 woningen in holten in de periode 2019 t/m 2028;
- Het voor de lokale behoefte realiseren van bestemmingsplancapaciteit.

Toetsing

Voorliggend project ziet op de sloop en herbouw van woningen in het besluitgebied. Per saldo worden 4 extra sociale huurwoningen teruggebouwd. Hiermee wordt aangesloten bij de benodigde nieuwbouwproductie die vooral in Rijssen versnelt dient te worden. Daarnaast wordt met de bouw van sociale huurwoningen aangesloten bij de lokale vraag naar betaalbare woningen.

3.5.3 Welstandsnota Rijssen-Holten; Gebiedsgerichte criteria Rijssen naoorlogse uitbreidingen

De bijlage van de welstandsnota Rijssen-Holten bevat het document gebiedsgerichte welstandsbeleid en bijbehorende welstandscriteria voor de naoorlogse uitbreidingen in Rijssen. De gebieden zijn onderscheiden op basis van de ontwikkelingsgeschiedenis van de kern Rijssen.

In deze welstandsnota worden op basis van de historische ontwikkeling en de huidige uiterlijke verschijningsvorm de volgende gebieden onderscheiden:

- Centrum Rijssen;
- Historische invalswegen Rijssen;
- Vooroorlogse wijken Rijssen;
- Naoorlogse uitbreidingen Rijssen;
- Bedrijventerrein Rijssen.

De Vennekesgaarden maakt onderdeel van het gebied 'Naoorlogse uitbreidingen Rijssen' en is onderdeel van de wijk 'De Welle'. In De Welle staat veel sociale woningbouw uit de jaren '50. De wijk is ontstaan vanuit noordelijke richting en is deels te herkennen aan de rode pannen. De opbouw van de wijk wordt gekenmerkt door de voortzetting van de radialen vanuit het centrum met ertussen de secundaire dwarsstraten. Het gebied wordt gesplitst door een (groene) wig, met daarin een aantal voorzieningen. Aan het Beatrixplein zijn een aantal winkels gesitueerd.

In de welstandsnota zijn voor de 'naoorlogse uitbreidingen' de volgende beleidsregels opgenomen:

1. De nieuwe bebouwing sluit qua volume, architectuur en tuininrichting aan bij het beeld en sfeer van de bestaande wijk.
2. De architectuur van de gebouwen mag een modern antwoord zijn op de jaren 50 stijl van de bestaande bebouwing.
3. De bestaande boom op de kruising tussen de Vennekesgaarden en de Irenelaan wordt behouden, waar rondom een gemeenschappelijke groene ruimte ontstaat.

Toetsing

Voor het besluitgebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat de nieuwe bebouwing qua volume, architectuur en tuininrichting moet aansluiten bij het beeld en sfeer van de bestaande wijk en dat de architectuur van de gebouwen een modern antwoord mag zijn op de jaren 50 stijl van de bestaande bebouwing. Hiermee wordt aangesloten op de welstandsregels die voor dit gebied zijn opgesteld. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming zal zijn met de Welstandsnota.

4 Aspecten fysieke leefomgeving

4.1 Plan milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

Toetsing

Jurisprudentie wijst uit dat met name de aard en omvang van een project bepalen of gesproken moet worden van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Met onderhavig initiatief wordt het juridisch planologisch mogelijk gemaakt om vier extra woningen in het besluitgebied te realiseren. Dit is naar aard en omvang dusdanig beperkt en kleinschalig te noemen, dat er geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat geen m.e.r.-beoordeling hoeft plaats te vinden.

4.1.2 Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2 Milieubelastende activiteiten

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Het maatschappelijk doel hierbij is 'ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit'. Om dit doel te bewerkstelligen is het ruimtelijk- en milieuspoor verder geïntegreerd.

In de bijlage bij artikel 1.1. van de Ow wordt het begrip Milieubelastende activiteit (Mba) als volgt gedefinieerd: 'activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit'.

Dit heeft betrekking op alle activiteiten die mogelijk een negatief effect op het milieu kunnen hebben. Om te bepalen of er sprake is van een Mba moet een check worden gedaan of er instructieregels uit het Bkl, Bal of Bbl van toepassing zijn op het project. Hieronder vallen ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten, dit kunnen ook beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn. De instructieregels in het Bkl zijn bijvoorbeeld niet van toepassing op het wonen zelf, maar wel op beroepen en bedrijven aan huis.

Naast de instructieregels hebben gemeenten zelf de beleidsvrijheid om in het omgevingsplan aanvullende milieuregels en/of voorwaarden te stellen voor Mba's. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het houden van huisdieren of het gebruik van kachels en openhaarden.

Met het oog op een veilige en gezonde leefomgeving is het uitgangspunt: het aanhouden van voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige gebouwen en locaties. De VNG heeft gewerkt aan een hulpmiddel die kan worden toegepast voor het plannen en toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen: 'Milieuzonering nieuwe stijl'.

De VNG-uitgave 'Milieuzonering nieuwe stijl' gaat uit van zones die die bij een grotere afstand tot gevoelige functies en locaties (bijvoorbeeld wonen) uitgaat van een oplopende gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf. Daarbij staat het reguleren van gebruiksruimte voor geluid en geur centraal in de nieuwe systematiek voor milieuzonering. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij het Besluit kwaliteit leefomgeving waar 'gebruiksruimte' een belangrijk begrip is (zie paragraaf 3.3 "Sturen op de verdeling van gebruiksruimte onder de Omgevingswet" van de Nota van toelichting bij het Bkl. De gebruiksruimte van milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) is de milieuruimte die een milieubelastende activiteit op grond van het omgevingsplan mag benutten voor het uitoefenen van de bedrijfsvoering.

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van de realisatie van nieuwe, gevoelige functies in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De woningen worden Het besluitgebied maakt onderdeel uit van de kern Rijssen, waar sprake is van een

afwisseling tussen woningen, voorzieningen en werkfuncties. Er sprake is van een diversiteit aan functies, waardoor de locatie van het besluitgebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' worden beschreven als 'gemengd gebied'.

Het besluitgebied wordt grotendeels omgeven door de functie 'wonen' en sluit hiermee aan op de omgeving. Direct aan de zuidgrens van het besluitgebied bevindt zich echter de postduivenvereniging aan de Mariekestraat 7a. Dit valt volgens de VNG-publicatie in de categorie 'Buurt- en clubhuizen' en heeft een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

4.2.1 Conclusie

Het aspect milieubelastende activiteiten vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3 Geur

4.3.1 Algemeen

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

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

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

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

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

Veehouderijen

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

- Geurnormen in het omgevingsplan;
- Rekenen;
- Afstandseisen;
- Randvoorwaarden.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de sloop van 8 woningen en de nieuwbouw van 12 woningen in het besluitgebied. Planologisch veranderd alleen het aantal woningen, de bebouwing is al toegestaan op basis van het geldende planologische regime, met dien verstande dat er in de toekomstige situatie ook appartementen zijn toegestaan. Woningen zijn geurgevoelige functies.

Ten zuiden van de kern Rijssen bevinden zich enkele geurveroorzakende activiteiten. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op meer dan 1 km afstand van het besluitgebied. Daarnaast is in de huidige situatie al sprake van een woonfunctie op dezelfde plekken in het besluitgebied en verandert de afstand tussen de geurveroorzakende activiteiten en het besluitgebied niet. Dit plan daarom niet in een onevenredige aantasting van de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende bedrijven. Gezien voorgaand kan er daarnaast van worden uitgegaan dat in het besluitgebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Verder voorziet de ontwikkeling niet in nieuwe geurveroorzakende activiteiten.

4.3.2 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect geur.

4.4 Bodem

4.4.1 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.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de sloop van 8 woningen en de nieuwbouw van 12 woningen in het besluitgebied. Planologisch veranderd alleen het aantal woningen, de bebouwing is al toegestaan op basis van het geldende planologische regime, met dien verstande dat er in de toekomstige situatie ook appartementen zijn toegestaan. Een bodemgevoelig gebouw betreft een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Woningen zijn daarmee bodemgevoelige gebouwen.

Ter plaatse van het besluitgebied is daarom een verkennend bodem en asbestonderzoek¹ uitgevoerd. Hieruit volgen geen waarnemingen die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. In de boven- en de ondergrond is sprake van de

¹ Est Invent (2024). Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Vennekesgaarden 49 t/m 59A. Projectnummer: 380424. 16 mei 2024.

klasse “landbouw en natuur”. Uit de resultaten komt naar voren dat in de bovengrond PAK en PCB van de bodem ter plaatse van het besluitgebied gehalten zijn gemeten die de achtergrondwaarde overschrijden. Verder zijn in de boven- en in de ondergrond geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde aangetroffen. In het grondwater overschrijden geen van de onderzochte componenten de streefwaarde.

Zintuiglijk zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen. Tijdens het veldwerk bevond het grondwater zich op een diepte van circa 2,2 m -mv.

De overschrijdingen zijn dusdanig minimaal dat een bijstelling van de hypothese en/of aanvullende maatregelen niet noodzakelijk worden geacht.

4.4.2 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect bodemkwaliteit.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds.

Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

De mate waarin het geluid van (spoor)wegen en industrieterreinen omliggende geluidgevoelige functies mag belasten is geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarin zijn instructieregels opgenomen die erop zijn gericht het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein te beheersen (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt daarbij onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (GPP) en bronnen met een basisgeluidemissie (BGE). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Daarom moet bij nieuwe ontwikkelingen gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de voornoemde bronnen, het geluid van deze bronnen op geluidgevoelige gebouwen altijd beoordeeld worden (artikel 3.20 Bkl). Daarbij wordt getoetst aan de waarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving, zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Als de (gezamenlijke) geluidbelasting niet voldoet aan de standaardwaarde kunnen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om het geluid te verminderen tot de standaardwaarde. Het Bkl biedt de mogelijkheid om een hogere geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toe te staan tot de grenswaarde, ook voor de geluidbelasting op bestaande geluidgevoelige gebouwen. Het bevoegd gezag kan dit alleen toestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden. In dat geval moet gemotiveerd worden dat

de maatregelen niet getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard. Bovendien moet de binnenwaarde van 33 dB (artikel 4.30 Bbl) te allen tijde gewaarborgd zijn.

Een geluidgevoelig gebouw kan binnen meer dan één geluidaandachtsgebied liggen. In dat geval moet bij de vaststelling van een hogere waarde, onderzoek worden gedaan naar de effecten van de cumulatie van alle geluidbronnen tezamen.

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde in L_{den} (dB)	Grenswaarde in L_{den} (dB)	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	Aanleg of aanpassing bron
Rijks- en provinciale wegen	50	60	65
Gemeente- en waterschapswegen	53	70	70
Hoofd- en lokale spoorwegen	55	65	70
Industrieterreinen	50	55	60
	40 L_{night}	45 L_{night}	50 L_{night}

Tabel 1: Geluidswaarden per bronsoort volgens art. 5.78t van het Bkl.

Geluid door activiteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dient – naast het geluid afkomstig van (spoor)wegen en industrieterreinen – ook het geluid van overige activiteiten in de fysieke leefomgeving beoordeeld te worden. Bij een aanpassing van het omgevingsplan houdt de gemeente rekening met het geluid door activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Rekening houden met geluid werkt twee kanten op, het gaat om het toelaten van:

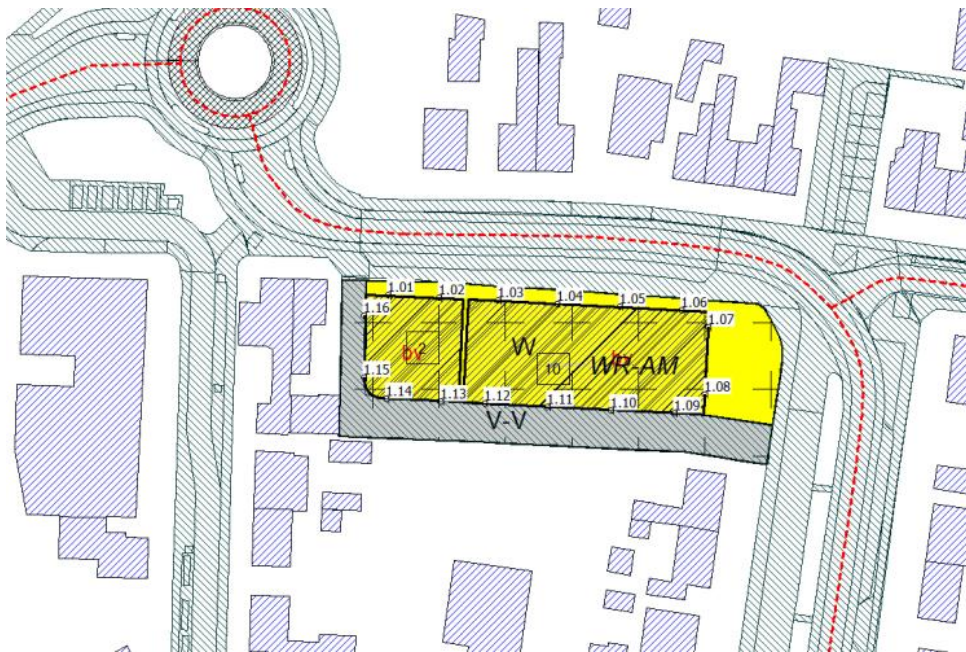
- 1 activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen;
- 2 geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte.

Toetsing

Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

In het kader van voorliggend plan is onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer op de nieuw te realiseren woningen aan de Vennekesgaarden te Rijssen². Navolgende afbeelding laat een vertaling zien van het voorgenomen plan naar het akoestisch rekenmodel.

² SAB (2025). Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer. Rijssen, Vennekesgaarden. Projectnummer 240203.02, 12 augustus 2025.



Akoestisch rekenmodel voor het akoestisch onderzoek voor voorliggend plan (bron: SAB, 2025).

Uit de onderzoeksresultaten volgt dat de omliggende gemeente- en waterschaps-wegen tezamen de standaardwaarde van 53 dB Lden overschrijden voor beide bouwvlakken aan de Vennekesgaarden. Uit onderzoek is gebleken dat de Vennekesgaarden maatgevend is, dus deze weg is nader onderzocht. De grenswaarde wordt niet overschreden.

Aan de Vennekesgaarden zijn de maximale geluidsbelastingen hoger dan de standaardwaarde, maar lager dan de grenswaarde. De hoogste overschrijdingen vinden plaats voor de (beoogde) woningen direct grenzend aan de Vennekesgaarden. Voor beide bouwvlakken zijn echter ook gevelgeluidbelastingen waarneembaar die die standaardwaarde van 53 dB Lden niet overschrijden.

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten op bezwaren van landschappelijke, civieltechnische, stedenbouwkundige en mogelijk financiële aard. Maatregelen aan de gevel zoals balkons met scherm, serres, vliesgevels of loggia's kunnen de geluidbelastingen verder verlagen.

Per bouwvlak moet een hoger gezamenlijk geluid volgens onderstaande tabel worden toegestaan in het omgevingsplan. Dit is mogelijk, er wordt voldaan aan het beleid van gemeente Rijssen-Holten zoals dat onder de Wgh gold. De gebiedsgerichte bovengrens wordt niet overschreden, er is sprake van vervangende nieuwbouw en iedere woning zal een geluidluwe zijde krijgen waar aan de standaardwaarde wordt voldaan.

Hoger gezamenlijk geluid per bouwvlak

Bouwvlak	Toetspunt	Hoger gezamenlijk geluid in dB L _{den}
West	1.1, 1.2	61
Oost	1.06	61

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

De hoogste gezamenlijke waarde is 61 dB Lden. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient in ieder geval door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de binnenwaarde van 33 dB Lden wordt gehaald.

Geluid door activiteiten

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen activiteiten aanwezig die mogelijk geluidveroorzakend of geluidgevoelig kunnen zijn voor voorliggende ontwikkeling.

4.5.2 Conclusie

Het hoger gezamenlijk geluid zal worden toegestaan in het omgevingsplan. Daarnaast zal in het kader van de omgevingsvergunning een bouwakoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Het besluit voldoet hiermee aan de kaders voor het aspect geluid.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen. De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM¹⁰ niet hoger is

dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

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

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

Toetsing

De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is ≤ 1.500 (netto) woningen met één ontsluitingsweg. Het voorgenomen plan zal de NIBM-grens uit de regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Met behulp van de Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is beoordeeld of er ter hoogte van het plan (meetpunt Reggesingel) sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de volgende tabel zijn voor de jaren 2022 en 2030 voor de relevante stoffen de concentraties en de grenswaarden weergegeven.

Stoffen	EU-Grenswaarde	2025	2030
NO ₂ concentratie	40 µg/m ³	15,2 µg/m ³	13,8 µg/m ³
PM ₁₀ concentratie	40 µg/m ³	14,7 µg/m ³	13,9 µg/m ³
PM _{2,5} concentratie	25 µg/m ³	7,9 µg/m ³	7,0 µg/m ³

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de EU. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

4.6.2 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect luchtkwaliteit.

4.7 Omgevingsveiligheid

4.7.1 Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

4.7.2 Situatie in en bij het besluitgebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in risicovolle activiteiten die van invloed kunnen zijn op het aspect omgevingsveiligheid. Wel worden er met dit plan nieuwe kwetsbare gebouwen toegevoegd en dient gekeken te worden of omliggende risicovolle activiteiten hiervoor een belemmering vormen. Raadpleging van de digitale risicokaart van Atlas Leefomgeving laat zien dat in de directe omgeving enkel een spoorweg aanwezig is. Deze bevindt zich op ongeveer 335 meter. Voorliggend besluitgebied ligt echter buiten het aandachtsgebied, zoals op de kaart hieronder te zien is.



Risicobronnen in de omgeving van het besluitgebied (globaal rood omlijnd) (Bron: Atlas Leefomgeving).

4.7.3 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect omgevingsveiligheid.

4.8 Water

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

4.8.1 Beleid Waterschap – Rijn en IJssel

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de doelen van waterschap Rijn en IJssel weergegeven in vier thema's:

1. Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te

droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

2. Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie van het waterschap is dat in 2050 de keringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar op ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Daarbij is er aandacht voor een duurzame wijze van beheer en behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

3. Circulaire economie en energietransitie

Het waterschap wil in het uitvoeren van haar primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin ze haar taken klimaatneutraal uitvoert.

4. Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Er wordt naar gestreefd dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

Weging van het waterbelang

De weging van het waterbelang is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. Het heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De weging heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het besluitgebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit. Met behulp van de weging van het waterbelang kan eenvoudig worden bepaald welke wateraspecten van belang zijn. Naarmate er een groter waterbelang is, zal een uitgebreidere procedure van de weging van het waterbelang moeten worden doorlopen. Onderscheid in de volgende drie resultaten van de weging van het waterbelang:

- Plan raakt geen wateraspecten: geen wateradvies van het waterschap nodig.
- Korte procedure: het plan past binnen de uitgangspunten van het waterschap. De initiatiefnemer of gemeente ontvangt van het waterschap een standaardwaterparagraaf, en werkt de voor het plan relevante wateraspecten uit. De waterparagraaf wordt vervolgens door het waterschap van een wateradvies voorzien.
- Normale procedure: er zijn grote of meerdere wateraspecten van belang. De initiatiefnemer overlegt met het waterschap om tot maatwerk te komen. De initiatiefnemer brengt opties in beeld en onderbouwt keuzes m.b.t. de waterhuishouding.

Toetsing

Voor voorliggend plan is de digitale watertoets³ doorlopen waaruit blijkt dat de ontwikkeling onder de korte procedure valt en overleg met het waterschap niet noodzakelijk is. Er worden namelijk netto minder dan 10 wooneenheden gerealiseerd binnen het besluitgebied. Er zijn geen specifieke waterbelangen in het besluitgebied, zoals de aanwezigheid van een waterkering, grondwaterbeschermingsgebied of watergang. Hemelwater zal op eigen terrein door middel van kratten worden geïnfilteerd. In aanvulling hierop zullen de vijf individuele bergingen aan de achterzijde van de woningen zullen natuurinclusieve bergingen worden. Onder deze bergingen is ook een waterberging is opgenomen, en vandaaruit kan water worden opgepompt. Verder wordt voor het afvalwater aangesloten op het aanwezige gescheiden rioolstelsel.

4.8.2 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kades voor het aspect water.

4.9 Natuurwaarden

4.9.1 Gebiedsbescherming

De bescherming van natuurgebieden is tweeledig; het Rijk is verantwoordelijk voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een verantwoordelijkheid van de provincies.

Natura 2000-gebieden

Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. Bescherming van deze gebieden is nodig voor het behoud van de biodiversiteit (soortenrijkdom) en om te voldoen aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) die - afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten – significant negatieve gevolgen kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, zijn onder de Omgevingswet gedefinieerd als 'Natura 2000-activiteit'. Deze kunnen zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden. In de meeste gevallen vindt de activiteit echter plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect hebben op het Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd in de omgevingsverordening van de provincies. Daarin zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden vastgelegd en zijn regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden.

³ Digitale Watertoets (2025). Vergunningencheck Digitale Watertoets Vennekesgaarden, Rijssen. Projectnummer: 240203_02. 1 juli 2025.

4.9.2 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub f). Echter kunnen ook andere overheden actief beleid voeren. Zo is het vaststellen van een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van *flora-en fauna-activiteiten*. Een flora en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- 1 er soorten aanwezig zijn;
- 2 welke soorten dat zijn.

Voordat een flora en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.

4.9.3 Toetsing

Soortenbescherming

Ten behoeve van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling is een Soortmanagementplan opgesteld⁴. De vergunningaanvraag voor de plan loopt nog. Indien de omgevingsvergunning voor het soortmanagementplan wordt verleend, zal in het besluitgebied onder begeleiding van een ecooloog worden gewerkt conform dit plan. Nader onderzoek naar beschermde soorten is in dat geval niet noodzakelijk.

Wanneer op basis van het soortmanagementplan geen omgevingsvergunning wordt verkregen, wordt ter plaatse van het besluitgebied alsnog natuuronderzoek naar beschermde soorten uitgevoerd. Indien hieruit volgt dat voor bepaalde soorten een omgevingsvergunning flora en fauna activiteit noodzakelijk is, dan zal deze worden aangevraagd.

⁴ Eelerwoude (2024). Soortenmanagementplan. Rijssen, woonkern. Projectnummer: 204194. 7 oktober 2024.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het besluitgebied bevinden zich twee Natura 2000-gebieden, Borkeld op 2,5 kilometer afstand en de Sallandse Heuvelrug op 4,3 kilometer afstand. Het projectgebied ligt niet in een Natura 2000-gebied, dus oppervlakteverlies en versnippering van een Natura 2000-gebied zijn niet aan de orde. Het project heeft geen invloed op watersystemen. Daarmee zijn ook de storingsfactoren verzoeting, verzilting, verdroging, vernatting, verandering van stroomsnelheid of overstromingsfrequentie niet van toepassing. De ontwikkeling gaat niet gepaard met een dusdanige uitstoot van ecosysteem/gebiedsvreemde stoffen in de omgeving (stikstofverbindingen niet beschouwd) dat ze in het Natura 2000-gebied verontreinigingen veroorzaken omdat aangenomen wordt dat bij de realisatiefase aan alle daarvoor geldende milieunormen voldaan wordt. Omstandigheden die leiden tot een mogelijke verandering van dynamiek van substraat in een Natura 2000-gebied zijn niet aan de orde. Eventuele verandering in geluid, licht, verstoring door trillingen, optische verstoring en mechanische effecten ten gevolge van het voorliggende plan zullen uitdoven, geabsorbeerd worden en/of overstemd worden door het tussenliggend agrarisch gebied, dan wel ten gevolge van de afstand, voordat dit het 10

Natura 2000-gebied kan bereiken. Invloed op de populatiedynamiek en bewuste verandering van soortensamenstelling hoeft niet verder onderzocht te worden omdat ten gevolge van afstand en ongeschiktheid van het besluitgebied voor Natura 2000-soorten, er geen uitwisseling of beïnvloeding van individuen plaatsvindt tussen het besluitgebied en een Natura 2000-gebied ten gevolge van de ontwikkeling.

Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura-2000 gebieden vanwege verzuring en vermesting door een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het besluitgebied is op voorhand niet uit te sluiten. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie⁵ uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten volgt dat zowel voor de aanlegfase als de gebruiksfase er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Er is geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit benodigd.

Verder blijkt uit de QuickScan dat het besluitgebied geen onderdeel uitmaakt van Natuurnetwerk Nederland of ander provinciaal beschermd natuurgebied aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

⁵ SAB (2025). Onderzoek stikstofdepositie. Rijssen, Vennekesgaarden. 240302.02. 4 november 2025.

Beschermde houtopstanden

Het besluitgebied ligt binnen de bebouwingscontour houtkap, de bepalingen uit het Bal zijn hiermee niet van toepassing. In het besluitgebied worden geen waardevolle of monumentale bomen gekapt, waardoor de gemeentelijke regels eveneens niet van toepassing zijn.

4.9.4 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect natuur.

4.10 Archeologie en erfgoed

4.10.1 Wettelijk kader

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

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

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

4.10.2 Cultureel erfgoed

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 van het besluitgebied gelegen werelderfgoed.

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

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

In en rondom het besluitgebied is geen bebouwing aanwezig met een monumentale status en/of cultuurhistorische waarde. Bij de stedenbouwkundige opzet van de beoogde woningbouw is rekening gehouden met de karakteristieken en structuur van de omgeving waartoe het besluitgebied behoort, zoals beschreven in paragraaf 2.4. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling niet zorgt voor eventuele aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.10.3 Archeologie

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

Het besluitgebied kent de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'. Voor de middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt dat bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 50 centimeter onder het maaiveld een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek benodigd is. De verwachting is dat deze grens met voorliggende ontwikkeling wordt overschreden. Daarom is een archeologisch bureau en booronderzoek⁶ uitgevoerd.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het besluitgebied op de noordflank van de stuwwal van Rijssen ligt. Hierop is waarschijnlijk, door middel van bemesting met plaggen, een humeus plaggendek ontstaan. Onder het humeuze dek kunnen nog (restanten van) podzolgronden aanwezig zijn.

Op de stuwwal kan gewoond zijn vanaf het Paleolithicum. In de gemeente Rijssen-Holten zijn relatief veel vondsten uit het Neolithicum bekend. In de 18e eeuw is het landgebruik in het plangebied bouwland. Deze situatie verandert niet tot 1950, wanneer de huidige woningen worden gebouwd. Bij de bouw van de woningen is het terrein (gedeeltelijk) tot maximaal 50 cm afgegraven.

Tijdens het booronderzoek zijn zes boringen gezet tot in de natuurlijke ondergrond (120 tot 200 cm -mv). Hieruit blijkt dat de bodem bij drie van de zes boorpunten deels intact is. De intacte bodem bestaat bij twee boorpunten uit een humeus dek met daaronder een B- en BC-horizont die zijn gevormd in gestuwde en/of fluvioperegglaciale afzettingen. Bij één boorpunt is het humeuze dek niet meer intact, maar is nog wel een B-horizont aanwezig. In de rest van het plangebied is de bodem verstoord tot in de C-horizont.

⁶ Bureau voor Archeologie (2025). Vennekesgaarden 49-59A, Rijssen (Gemeente Rijssen-Holten): bureauonderzoek en verkennend booronderzoek. ISSN: 2214-6687. Projectnummer: 2024040901, 18 november 2025.

Daar waar de bodem intact is, kunnen in de top van de natuurlijke afzettingen archeologische resten aanwezig zijn. De top van het potentiële archeologische niveau ligt in het zuiden tussen 45 en 65 cm -mv en in het noorden op 20 cm -mv. Een deel van de zones met een verwachte intacte bodem ligt binnen de contouren van de nieuwe bebouwing en de geplande weg. Gezien de ondiepe ligging van het archeologische niveau kan het ook verstoord worden door de aanleg van de weg. De kans bestaat dat behoudenswaardige archeologische resten verstoord gaan worden.

Daarom wordt geadviseerd om in de zones met een intacte bodem een proefsleuvenonderzoek uit te voeren om archeologische resten te karteren en te waarderen. De werkwijze van het onderzoek dient vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). In de rest van het plangebied wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.10.4 Conclusie

Het proefsleuvenonderzoek kan uitgevoerd worden na/ in combinatie met de sloop van de bebouwing. Het proefsleuvenonderzoek zal dan ook in het kader van de omgevingsvergunningprocedure worden uitgevoerd en afgerond. Het besluit voldoet hiermee aan de kades voor het aspect archeologie en erfgoed.

4.11 Trillingen

4.11.1 Algemeen

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

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

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

bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

4.11.2 Motivering

In voorliggende situatie worden geen nieuwe functies en activiteiten mogelijk gemaakt die trillingen veroorzaken. Verder zijn er in de omgeving geen activiteiten aanwezig die mogelijk trillingen veroorzaken. Om die reden is een nadere beschouwing van dit aspect niet aan de orde.

4.11.3 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect trillingen.

4.12 Verkeer / parkeren

4.12.1 Algemeen

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

4.12.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegstijgt. Gelet op de ligging van het besluitgebied nabij het centrum van de kern van Rijssen worden de kencijfers voor het gebied 'schil centrum' gehanteerd. De gemeente Rijssen-Holten wordt conform CBS-gegevens ten mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk' gebied.

Om te kunnen bepalen welk effect de planontwikkeling heeft op de omliggende infrastructuur is in onderstaande tabel een vergelijking gemaakt tussen de verkeersgeneratie in de huidige situatie en de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie. Aan de hand van CROW, Parkeerkencijfers 2024, d.d. augustus 2024, is de verkeersgeneratie bepaald.

kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersbehoefte totaal
Appartement <75 m2 bvo, sociale huur	7	2,8	woning	19,6
Huis, sociale huur	5	3,8	woning	19,0
<i>Totaal afgerond</i>	<i>12</i>			<i>40</i>

Tabel 2: Verkeersbehoefte per etmaal (Bron: CROW).

Zoals uit bovenstaande tabel is af te leiden dat de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie met maximaal 40 verkeersbewegingen toeneemt. Daadwerkelijk zal de toename veel kleiner zijn, omdat in deze berekening de bestaande verkeersgeneratie van de huidige woningen niet is meegenomen. Het extra verkeer zal niet leiden tot significante veranderingen in het verkeersbeeld en de verwachting is dat dit zonder problemen afgewikkeld kan worden op de omliggende wegen.

Parkeren

De gemeente Rijssen-Holten heeft het aspect parkeren in gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van de 'Nota parkeernormen gemeente Rijssen-Holten 2018'. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met deze nota en wordt door middel van parkeren op eigen terrein en parkeren in de openbare ruimte voorzien in de benodigde parkeergelegenheid.

kenmerk	aantal	kencijfer	per	parkeerbehoefte totaal
Appartement, sociale huur	7	1,4	woning	9,8
Huis, sociale huur	5	1,6	woning	8

Tabel 2: Parkeerbehoefte per type woning (Bron: Nota Parkeernormen Rijssen-Holten 2018).

De totale parkeerbehoefte komt hiermee op 18 parkeerplaatsen. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 21 parkeerplaatsen binnen het besluitgebied. Zeven daarvan zullen zich aan de voorzijde van de woningen langs de Vennekesgaarden bevinden, de overige 14 plekken aan de achterzijde van de woningen.

Het gemeentelijk parkeerbeleid wordt in de regels van dit TAM-omgevingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

4.12.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur. Het plan voldoet vanuit deze aspecten aan de kaders voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13 Gezondheid

Een van de doelen van de Omgevingswet is het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden moet worden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

De Omgevingswet beoogt een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, het bereiken van een goede omgevingskwaliteit en het in stand houden daarvan. Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen), elkaar ontmoeten, ontspannen, een goede milieukwaliteit (lucht, geluid), klimaatbestendigheid (zoals meer groen voor tegengaan hitte- en wateroverlast) en een goede toegang tot voorzieningen.

Toetsing

In de paragrafen met betrekking tot de aspecten luchtkwaliteit, veiligheid en geluid is geconcludeerd dat in het besluitgebied sprake is van een gezonde leefomgeving:

- er is in het besluitgebied geen geluidhinder te verwachten;
- in het besluitgebied is omgevingsveiligheid geen belemmerende factor;
- in het besluitgebied wordt ruim voldaan aan grenswaarden voor concentraties verontreinigende stoffen in de lucht, waardoor sprake is van een goede luchtkwaliteit;

Voor de toetsing van het aspect gezondheid voor voorliggend plan is verder gekeken naar de door de GGD genoemde Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving, zoals opgesteld in de Handreiking Planregels Gezonde Leefomgeving uit mei 2021. Voorliggende ontwikkeling richt zich met name op de kernwaarden 9 'Prettig wonen' en 10 'Geschikte woningen'. De beoogde woning bevindt zich in een rustige woonwijk van Rijssen, nabij de kern en dagelijkse voorzieningen. Bij de indeling van de woningen is rekening gehouden met betaalbare, levensloopbestendige en toekomstbestendige woningen. Alle beoogde woningen vallen in de sociale huursector, en zijn daarmee toegankelijker voor specifieke doelgroepen.

Verder is de rand van de bebouwde kom van Rijssen binnen 10 minuten te voet te bereiken. Hier begint het groen en zijn voorzieningen om sport- en bewegen te stimuleren, zoals fiets- en wandelpaden en groene recreatiegebieden. Op basis van het voorgaande is het aspect gezondheid zowel vanuit gezondheidsbescherming als gezondheidsbevordering meegewogen in de ontwikkeling.

4.13.1 Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het besluitgebied, het relevante beleid en de gevolgen voor de fysieke leefomgeving. 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.

5.2 Opzet regels

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 omgevingsplan 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 bepalingen;
- 2 Functies en activiteiten (voorheen: Bestemmingsregels);
- 3 Algemene regels;
- 4 Overgangsregels.

Preamble

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 dit TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

5.2.2 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:

- Begrippen (artikel 1);
- Toepassingsbereik (artikel 2);
- Meet- en rekenbepalingen (artikel 3);
- Algemeen gebruiksverbod (artikel 4).

In artikel 2 is het toepassingsbereik opgenomen. In het toepassingsbereik is aangegeven welke besluiten niet van toepassing zijn op dit deel van het omgevingsplan en op welke locatie de regels van dit deel van het omgevingsplan van toepassing zijn.

5.2.3 Functies en activiteiten

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.:

- Toepassingsbereik: waar zijn de regels van toepassing;
- Functieomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwactiviteiten - beoordelingsregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Maatwerkvoorschriften (extra voorschriften die Burgemeester en wethouders kunnen opnemen bij een omgevingsvergunning)
- Aanwijzing vergunningplichtige gevallen (regels voor bouw- en gebruiksmogelijkheden die alleen met een omgevingsvergunning zijn toegestaan)
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels.

5.3 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.

5.3.1 Verkeer - Verblijf

De voor 'Verkeer-Verblijf' aangewezen gronden zijn in het TAM-omgevingsplan opgenomen ter plaatse van de weg langs de achterzijde van de beneden-bovenwoningen en de parkeerplaatsen. Deze gronden zijn bestemd voor wegen met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden, pleinen en parkeerterreinen, groen- en speelvoorzieningen en water, fiets- en voetpaden en openbare nutsvoorzieningen. Gebouwen zijn op deze gronden toegestaan ten behoeve van wegen en openbare nutsvoorzieningen (oppervlakte maximaal 40 m² en bouwhoogte maximaal 3m).

5.3.2 Wonen - Appartementen

De voor 'Wonen - Appartementen' aangewezen gronden zijn in het TAM-omgevingsplan opgenomen ter plaatse van de beneden- bovenwoningen. Deze gronden zijn bestemd voor wonen in beneden- bovenwoningen, met bijbehorende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en bed en breakfast in hoofdgebouwen en onderling toegankelijke aangebouwde bijbehorende bouwwerken. Daarnaast zijn bijbehorende parkeerplaatsen, tuinen en erven, gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water toegestaan. Het maximum toegestane aantal woningen bedraagt 10.

Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale oppervlakte van bijgebouwen en overkapping gezamenlijk bedraagt niet meer dan 25 m². De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen maximaal 6,5 m respectievelijk 10,5 m bedragen en hoofdgebouwen moeten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' gebouwd worden. Voor bijgebouwen geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 3,5 m respectievelijk 6,5 m. Verder zijn onder voorwaarden overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

5.3.3 Wonen - Aaneen

De voor 'Wonen - Aaneen' aangewezen gronden zijn in het TAM-omgevingsplan opgenomen ter plaatse van de twee aaneen gebouwde woningen. Deze gronden zijn bestemd voor wonen in twee aaneen gebouwde woningen, met bijbehorende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en bed en breakfast in hoofdgebouwen en onderling toegankelijke aangebouwde bijbehorende bouwwerken. Daarnaast zijn bijbehorende parkeerplaatsen, tuinen en erven, gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water toegestaan. Het maximum toegestane aantal woningen bedraagt 2.

Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en een bouwperceel mag niet meer dan 60% worden bebouwd. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen maximaal 6,5 m respectievelijk 10,5 m bedragen. Voor bijgebouwen geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 3,5 m respectievelijk 6,5 m. De gezamenlijk oppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen. Verder zijn onder voorwaarden uitbouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

5.3.4 Waarde - Middelhoge archeologische verwachting

De voor 'Waarde - Middelhoge archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud en bescherming van te verwachten waardevolle archeologische informatie in de bodem. Er gelden geen bouwbeperkingen als het bouwwerkzaamheden betreft met een diepte van minder dan 50 cm onder het bestaande maaiveld of het bouwplan betrekking heeft op bouwwerken met een oppervlakte die niet groter is dan 250 m².

6 Kostenverhaal

6.1 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.

6.2 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 besluitgebied.

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.

6.3 Situatie besluitgebied

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van een woningbouwvereniging. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de woningbouwvereniging als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling ten aanzien van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking. De economische uitvoerbaarheid van dit plan is hiermee voldoende aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Voorkantsamenwerking provincie Overijssel

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het wettelijke vooroverleg (op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) vervallen. Echter is er wel een algemeen artikel opgenomen waarin staat dat bestuursorganen onderling moeten afstemmen (artikel 2.2 Ow). In dat kader wordt het vooroverleg door de verschillende bestuursorganen alsnog gehanteerd.

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft in april 2023 een uitzonderingslijst opgesteld van ruimtelijke initiatieven waarvoor geen vooroverleg (voorkantsamenwerking) noodzakelijk is. Voor woningbouw geldt een vrijstelling voor de kern Rijssen als er sprake is van een bouwplan van maximaal 11 woningen. Het plan voorziet in netto 4 nieuwe woningen waardoor het plan in het kader van de voorkantsamenwerking valt onder de uitzonderingen waarvoor geen vooroverleg benodigd is.

Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap Rijn en IJssel geïnformeerd over het onderhavige plan via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Waterschap Rijn en IJssel is niet nodig.

7.2 Participatie

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepassen van eventueel gemeentelijk participatiebeleid. Het overleg met bestuursorganen kan beperkt blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Op donderdag 21 februari 2025 is er een inloopbijeenkomst geweest om de eerste planopzet en het proces met de omgeving te delen en te bespreken. Hier was er een gelegenheid voor omwonenden om informatie te verkrijgen, vragen te stellen en zelf input te geven middels een vragenformulier en persoonlijke gesprekken. Bewoners van 12 adressen in de nabije omgeving zijn langsgekomen. Met vier bewoners van de adressen aan de Vennekesgaarden is een persoonlijk gesprek gevoerd. De algehele indruk over het ontwerp was positief, maar enkele bewoners uitten zorgen over het parkeren aan de achterzijde van de woningen en de verkeersveiligheid. De inrichting van deze weg zou volgens omwonenden mogelijk niet overzichtelijk zijn. Er is aangegeven dat deze aspecten in de voorbereiding van de

planologische procedure nader onderzocht zullen worden. De resultaten van deze onderzoeken zijn in deze motivering terug te vinden.

7.3 Zienswijzen

De wijziging van het omgevingsplan heeft van 4 december 2025 t/m 14 januari 2026 voor één ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9

1018 LL Amsterdam