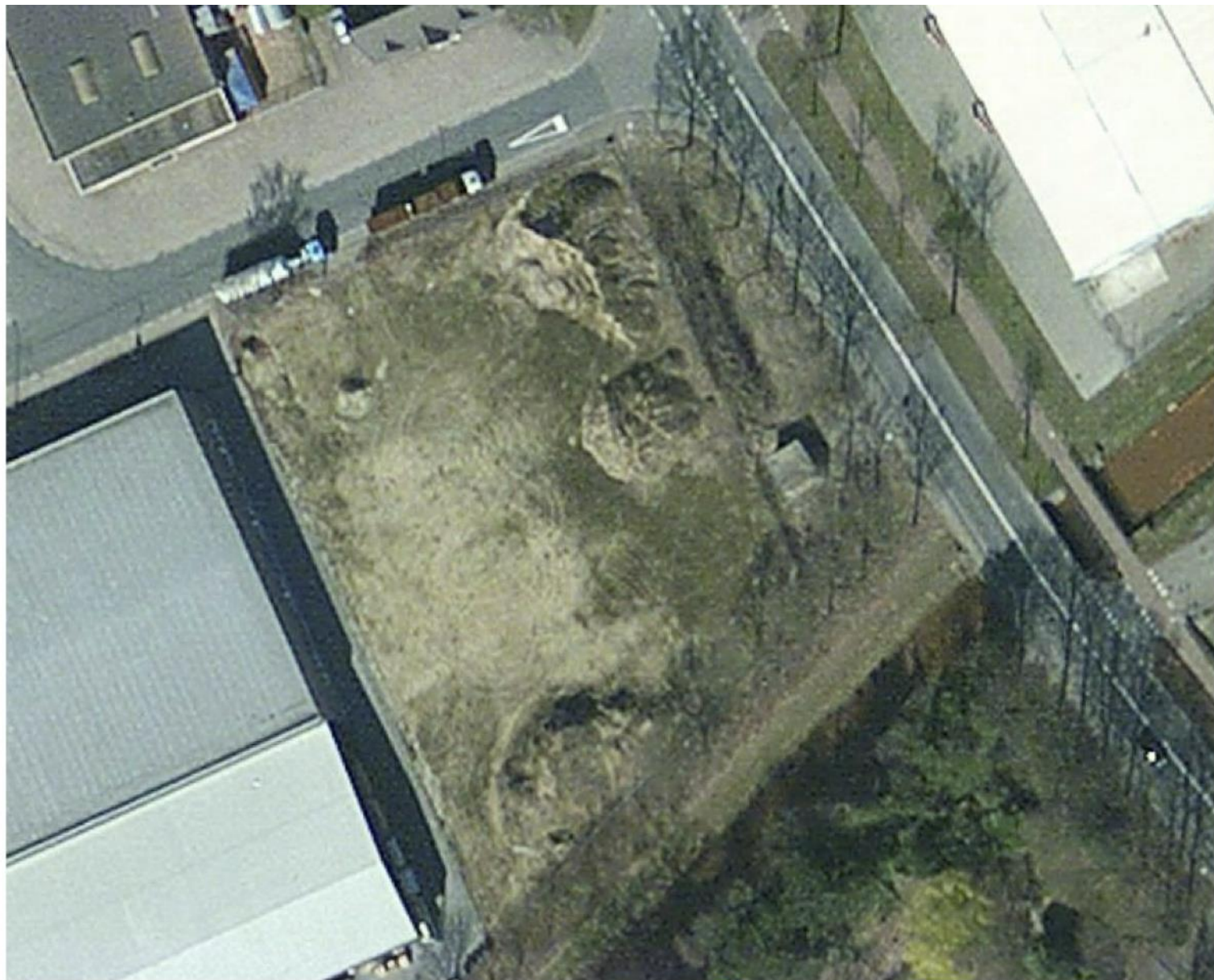




GEMEENTE RIJSSEN-HOLTEN

*Wijzigingsplan
Bedrijventerrein Rijssen, Jutestraat 26*

Oktober 2017

Vastgesteld

Wijzigingsplan Bedrijventerrein Rijssen, Jutestraat 26

Plannaam: Bedrijventerrein Rijssen, Jutestraat 26
IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.WPB2016001-0401
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING	9
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE RUIMTELIJKE INVULLING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1	GELUID	27
5.2	BODEMKWALITEIT	27
5.3	LUCHTKWALITEIT	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	30
5.5	MILIEUZONERING	32
5.6	ECOLOGIE	34
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	36
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	37
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	40
6.1	VIGEREND BELEID	40
6.2	WATERPARAGRAAF	41
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	43
7.1	INLEIDING	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	45
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak & ZIENSWIJZEN	47
9.1	VOOROVERLEG	47
9.2	INSpraak	47
9.3	ZIENSWIJZEN	47
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	48	
BIJLAGE 1	BODEMONDERZOEK	49
BIJLAGE 2	EVALUATIEVERSLAG BODEMSANERING	50

BIJLAGE 3	BESCHIKKING WABO	51
BIJLAGE 4	QUICKSCAN FLORA- EN FAUNAWET	52
BIJLAGE 5	UITGANGSPUNTENNOTITIE.....	53

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

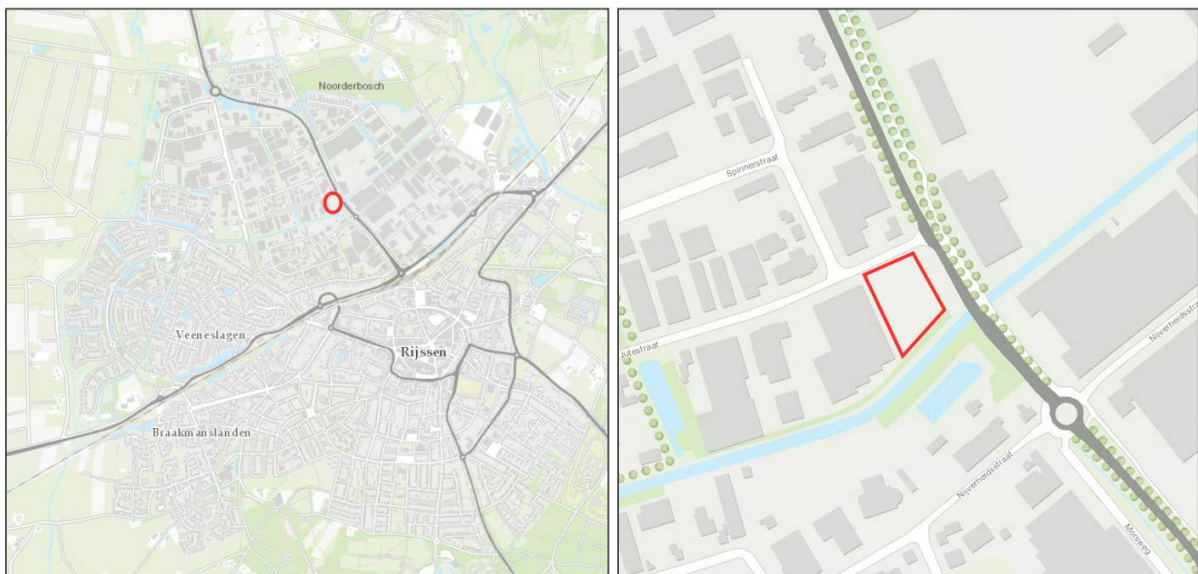
Aan de Jutestraat 26 op het bedrijventerrein ‘Noordermors’ te Rijssen ligt al geruime tijd een braakliggend terrein. Het terrein maakt zowel onderdeel uit van het bebouwinglint van de Jutestraat als van de Morsweg. De Morsweg is de belangrijkste toegangs- en ontsluitingsweg van het bedrijventerrein van Rijssen en een belangrijke toegangsweg van het centrum van Rijssen en is uitgezonderd van het braakliggende terrein aan de Jutestraat 26 aan beide zijden volledig bebouwd. Er is in stedenbouwkundig opzicht derhalve sprake van een ongewenste open ruimte op een prominente zichtlocatie van het bedrijventerrein.

Initiatiefnemer is voornemens de locatie te ontwikkelen en een kantoorgebouw met bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen te realiseren. Op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Rijssen’ mogen ter plaatse van de locatie uitsluitend kantoren behorende bij en verbonden aan bedrijven worden gerealiseerd. Voor initiatiefnemer is het wenselijk om het gebruik te verruimen zodat het gebouw ook mag worden gebruikt als zijnde een zelfstandig kantoor. Dit gebruik is echter niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Op basis van een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 5.6 van het geldende bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Rijssen’ kan de bestemming ‘Bedrijventerrein’ worden gewijzigd in de bestemming ‘Kantoor’ ten behoeve van kantoren zonder publiekgerichte dienstverlening.

Middels dit wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid en wordt voor deze locatie voorzien in de gewenste juridisch-planologische kaders. In deze toelichting zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijk ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Jutestraat 26 in de kern Rijssen op het bedrijventerrein ‘Noordermors’. De locatie is kadastraal bekend gemeente Rijssen, sectie F, nummer 6400. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Rijssen en ten opzichte van de omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan ‘Bedrijventerrein Rijssen, Jutestraat 26’ bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.1742.WPB2016001-0401) en een renvooi;

- regels (en bijlage).

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

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Rijssen’ van de gemeente Rijssen-Holten. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 september 2010. In het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Rijssen’ heeft het plangebied de enkelbestemming ‘Bedrijventerrein’. Daarnaast is het plangebied voorzien van de functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 4.1’ en de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 2’. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Rijssen’ (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemming en aanduidingen

Gronden met de bestemming ‘Bedrijventerrein’ en met de functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 4.1’ zijn bedoeld voor bedrijven die in de ‘Staat van Bedrijfsactiviteiten’ worden genoemd onder de categorieën 1 tot en met 4.1. Daarnaast zijn ook kantoren behorende bij en gebonden aan bedrijven, wegen, parkeervoorzieningen, watergangen en partijen, en bij een en ander behorende overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen toegestaan.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 2’ zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd de bestemming ‘Bedrijventerrein’ te wijzigen naar ‘Kantoor’. Op deze gronden zijn, na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, kantoren zonder publiekgerichte dienstverlening toegestaan.

1.4.3 Strijdigheid en wijzigingsbevoegdheid artikel 5.6

De gewenste gebruiksmogelijkheden voor het kantoorgebouw zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om het gewenste gebruik mogelijk te maken, kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming ‘Bedrijventerrein’ in artikel 5.6. Burgemeester en wethouders zijn op basis van dit artikel bevoegd het plan de bestemming ‘Bedrijventerrein’ onder voorwaarden te wijzigen in de bestemming ‘Kantoor’.

In paragraaf 4.3.6 worden de gestelde voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.6 puntsgewijs getoetst. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen de wijzigingsbevoegdheid.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling

Rijssen is ontstaan op de overgang van de hoge gronden van het in het zuiden gelegen stuwwalcomplex (de Rijsserberg) en de ten noorden van dit complex gelegen lagere gronden die gevormd worden door de uitgestrekt veengebieden en de langs de Regge gelegen gronden. De hogere gronden leenden zich goed voor de akkerbouw, wat resulteerde in een vestiging op de lagere zandgronden die tussen de lagere weidegronden en de hogere akkerbouwgronden gelegen waren.

In 1243 kreeg Rijssen stadsrechten, waardoor ze tevens een grotere zelfstandigheid verkreeg. Uiteindelijk ontstonden in de buurt van oude bewoningskernen door de ophoging esdekken. In de 16e en 17e eeuw ontstonden ambachten als wevers en schoenmakers. In de tweede helft van de 19e eeuw heeft Rijssen zich ontwikkeld tot een industriestad.

De grootste veranderingen in het ruimtelijk beeld zijn in de laatste decennia tot stand gekomen (zie afbeelding 2.1). Zo werd de es grotendeels volgebouwd, werden de Hagslagen voor een groot deel als woongebied ingericht en zijn de lager gelegen gronden ten zuiden van de Holterstraatweg grotendeels bebouwd. Een groot deel van De Mors (ontgonnen veengebied) is inmiddels voor industriële doeleinden in gebruik genomen. Nu nog is de oorspronkelijke middeleeuwse ronde structuur te herkennen. Deze wordt begrensd door de Walstraat, De Huttenwal, De Watermolen en de Oranjestraat. Hierdoor is de concentrische opbouw ontstaan. Rondom de kern lagen stadswallen. Bij de Watermolen en Oranjestraat is dit nog herkenbaar in de hoogteverschillen in de ondergrond. De kenmerkende ronde burchtvorm, doorsneden met radiale historische uitvalswegen is nog aanwezig en cultuurhistorisch waardevol.



Afbeelding 2.1: Historische kaarten Rijssen uit 1900, 1950 en anno nu (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich op het bedrijventerrein Noordermors ten noorden van het centrumgebied van Rijssen. Het bedrijventerrein Noordermors is gelegen ten noorden van de Maatgraven en wordt aan de westzijde begrensd door de Nijverdalseweg en aan de oostzijde door de Morsweg. Het plangebied is gelegen aan de Jutestraat, maar grenst ook aan de druk bereden Morsweg (provinciale weg N347). De Jutestraat is een interne ontsluitingsweg van de Noordermors en de Morsweg is de belangrijkste ontsluiting- en toegangsweg naar de bedrijventerreinen in het noordelijke deel van Rijssen. Tevens is het plangebied gelegen aan de watergang 'Maatgraven' (een beek in Rijssen die uitmondt in de Regge). In afbeelding 2.2 zijn luchtfoto's van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto plangebied (Bron: Bing Maps)

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Jutestraat, aan de oostzijde door de Morsweg, aan de zuidzijde door de Maatgraven en tot slot aan de westzijde door een bedrijfsgebouw (Jutestraat 24). Op dit deel van het bedrijventerrein is veel aandacht besteed aan kwaliteit van bedrijfsbebouwing en de inrichting van de openbare ruimte aan de Morsweg en de Nijverdalseweg. In de omliggende omgeving van het plangebied zijn zowel grootschalige als kleinschalige bedrijven gevestigd. De bedrijven worden door groenstroken gescheiden van de doorgaande weg.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.200 m². Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd en onverhard en is braakliggend in afwachting van ontwikkeling. In afbeelding 2.3 is een foto van de huidige situatie in het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.3: Foto huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ruimtelijke invulling

Het bouwplan voor het plangebied voorziet in de bouw van een kantoorgebouw met hoofdzakelijk een maximale bouwhoogte van 18,5 meter. Op een kleiner gedeelte van het gebouw zal de bouwhoogte 20 meter bedragen, dit ten behoeve van de accentuering van de entree van het gebouw. Het gebouw bestaat uit een rechthoekige bouwmassa en heeft een tweezijdige oriëntatie op de Morsweg en de Jutestraat. Door de locatie in te vullen met dit kantoorgebouw wordt de bestaande bebouwingslijn en het straatbeeld van voornoemde wegen gecomplementeerd. Het kantoorgebouw heeft een bruto vloeroppervlak van circa 3.700 m² en kan worden gebruikt als zelfstandig kantoorgebouw. De overige gronden op de betreffende locatie worden ingericht met circa 93 parkeerplaatsen (een deel van de parkeerplaatsen zal onder het kantoorgebouw worden gerealiseerd), overige verkeersvoorzieningen en groenvoorzieningen. Om het straatbeeld zoveel mogelijk te ontzien van het zicht op auto's is het grootste deel van de parkeerplaatsen achter het kantoorgebouw geprojecteerd. De locatie wordt ontsloten middels één in- en uitrit op de Jutestraat. Vanuit het oogpunt van maat, schaal en positionering voorziet het bouwplan in een passende invulling. Ook leidt het bouwplan tot een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied en directe omgeving. In afbeelding 3.1 is een inrichtingstekening van het plangebied opgenomen. In afbeelding 3.2 is een 3D impressietekening van het gebouw opgenomen.



Afbeelding 3.1: Inrichtingsplan plangebied (Bron: Roosdom Tijhuis)



Afbeelding 3.2: 3D impressietekening (vanaf de Morsweg) (Bron: Roosdom Tijhuis)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeersaspecten

Het kantoorgebouw, met een bruto vloeroppervlak van circa 3.700 m², levert op basis van de CROW-publicatie (versie 317), een maximale totale verkeersgeneratie op van 266,4 verkeersbewegingen ($7,2 \times (3700/100)$) per weekdageftmaal. Deze verkeersbewegingen zullen waarschijnlijk lager uitvallen, aangezien het plangebied op een korte afstand van het station is gelegen en hierdoor het plangebied ook per openbaar vervoer goed te bereiken is.

De omliggende infrastructuur (Jutestraat en Morsweg) is echter in voldoende mate ingericht om het toekomstige aantal verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.

Er wordt één in- en uitrit op de Jutestraat gerealiseerd. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren hiertegen, dit vanwege het feit dat er voldoende ruimte is om één overzichtelijke en verkeersveilige ontsluiting te realiseren.

3.2.2 Parkeerbehoefte

3.2.2.1 Algemeen

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

3.2.2.2 Uitgangspunten

Qua functie, woningtype, kern, stedelijke zone en aantallen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Hoofdfunctie:	Werken
Functie:	Kantoor (zonder baliefunctie)
Kern:	Rijssen
Stedelijke zone:	rest. beb. kom

De parkeerkencijfers per 100 m² bvo bedraagt op basis van bovenstaande uitgangspunten 2,1 parkeerplaatsen.

3.2.2.3 Parkeerbehoefte

Binnen het plangebied zal er in de gewenste situatie een kantoorgebouw met een bruto vloeroppervlak van 3.700 m² aanwezig zijn. Op basis van de gemeentelijke parkeernota moeten er in totaal 77,7 parkeerplaatsen ($2.1 \times (3700/100)$) op eigen terrein worden gerealiseerd. Op basis van de gemeentelijke parkeernota (pagina 2 van voorgenomde nota) wordt deze parkeerbehoefte afgerond naar boven, zodat 78 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Het plan voorziet in de realisatie van circa 93 parkeerplaatsen en voldoet hiermee ruimschoots aan het aantal benodigde parkeerplaatsen. In de regels van dit wijzigingsplan is het aanleggen en instandhouden van voldoende parkeerplaatsen gewaarborgd.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het beleid vanuit het Rijk, de provincie Overijssel en gemeente Rijssen-Holten.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

4.1.1.3 Duurzaam verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in

stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen ‘regionale behoefte’ en ‘bestaand stedelijk gebied’.

Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Bestaand stedelijk gebied

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘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’.

4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro). Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: ‘stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

In het voorliggende geval is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Voor deze locatie is reeds een vergunning verstrekt voor circa 3.700 m² bruto vloeroppervlak (BVO) kantoorruimte. Met dit wijzigingsplan wordt alleen mogelijk gemaakt dat de reeds vergunde vierkante meters ook als zelfstandige kantoorruimte zonder publieksfunctie gebruikt mogen worden. Het plan voorziet dan ook niet in zodanige substantiële functiewijzigingen dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Resumerend wordt

dan ook gesteld dat het plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, waarvan als gevolg de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen zou moeten worden. Daarnaast leidt deze ontwikkeling niet tot een ontwrichting van de regionale kantorenmarkt, dit mede vanwege de lage leegstand aan kantoren in de gemeente Rijssen.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

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. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

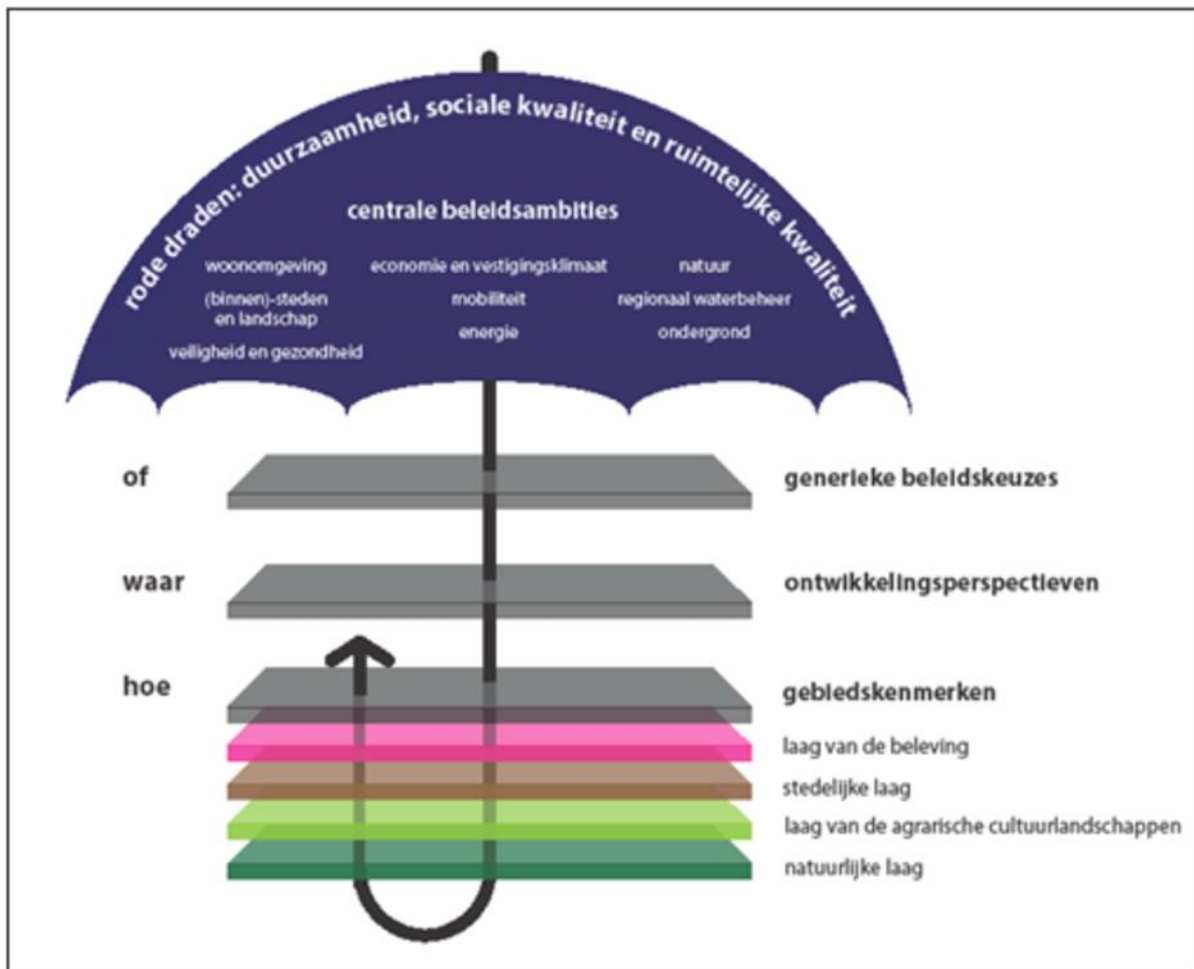
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

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

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

In afbeelding 4.2 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Of – generieke beleidskeuzes

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

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

4.3.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

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

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.3.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van voorliggend initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ zijn een aantal artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.1.2, lid 1 (Principe van concentratie)

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

De wijziging van het toegestane gebruik van het perceel brengt niet met zich mee dat het plan een nieuwe stedelijke voorziening mogelijk maakt. Het plan voorziet primair in een planologische functiewijziging.

Derhalve wordt gesteld dat het voorliggende wijzigingsplan in overeenstemming is met artikel 2.2.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
 - *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*
2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
 - *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘groene omgeving’ nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling van een braakliggend terrein op het bedrijventerrein in Rijssen betreft een binnenstedelijke ontwikkeling. Zoals hierna ook zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de ontwikkeling van het plangebied wordt een braakliggend gebied ingevuld met een functie passend bij de ontwikkelpotentie van het bedrijventerrein. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende wijzigingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.3.3, lid 1 (Nieuwe kantoren en kantorenlocaties)

1. Bestemmingsplannen voorzien niet in de totstandkoming van nieuwe zelfstandige kantoren en/of kantorenlocaties.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.3.3, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Aan het geldende bestemmingsplan, waarin de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, is in het kader van het vooroverleg goedkeuring verleend door de provincie. Met dit wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan deze bevoegdheid. Opgemerkt wordt dat in het kader van het geldende bestemmingsplan het reeds mogelijk is om kantoren op betreffende locatie te realiseren. Middels een wijzigingsbevoegdheid worden alleen de gebruiksmogelijkheden verruimd. In verband hiermee is het voorliggende wijzigingsplan in overeenstemming met artikel 2.3.3, lid 1 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de Stedelijke Omgeving van belang. In de Stedelijke Omgeving gaat het om het behouden/vergroten van de kwaliteit van woonomgevingen en werklocaties, het bereikbaar houden van de grote steden en streekcentra, ontwikkelingsmogelijkheden voor kennisintensieve

maakindustrie, mkb, logistiek, topsectoren, start-ups en zzp'ers, het behouden en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit, het versterken van de natuur in de stad en het bevorderen van energie-efficiency en opwekking van hernieuwbare energie. In de Stedelijke Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- stedelijke netwerken als motor;
- steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus;
- hoofdinfrastructuur: vlot en veilig.

In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het perspectief 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.



Afbeelding 4.3: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstrooming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied past uitstekend binnen het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Er is sprake van het ontwikkelen van een onwenselijk braakliggend binnenstedelijk gelegen terrein naar een functie die bijdraagt aan het vergroten van de diversiteit op het bedrijventerrein. Ook komt het plan de uitstraling en de stedenbouwkundige opzet van het bedrijventerrein ten goede.

Geconcludeerd wordt dat dit plan bijdraagt aan de provinciale doelstelling om middels fysieke ingrepen de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen te vergroten. Het initiatief is in overeenstemming met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied. Daarnaast wordt de 'Laag van de beleving' buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied van toepassing zijn.

De ‘Stedelijke laag’

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype ‘bedrijventerreinen’. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4: De stedelijke laag: ‘Bedrijventerreinen’ (Bron: Provincie Overijssel)

‘Bedrijventerreinen’

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

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

Met voorgenomen ontwikkeling wordt een braakliggend terrein aan de belangrijkste toegangs- en ontsluitingsweg van het bedrijventerrein in Rijssen ontwikkeld. De ontwikkeling sluit aan op de bestaande stedenbouwkundige opzet van de omgeving en versterkt tevens het karakter en de kwaliteit van het bedrijventerrein en het straatbeeld van een hoofdtoegangsweg (Morsweg). Gezien het bepaalde bij dit

gebiedskenmerk wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling waarin dit wijzigingsplan voorziet in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1. Algemeen

De structuurvisie ‘Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030’ van 10 februari 2012 is door de gemeenteraad op 29 maart 2012 vastgesteld. De structuurvisie is een visie met een korte termijnplanning, met een actualisatie van het bestaande beleid en met afgestemd nieuw beleid. Daarnaast biedt de structuurvisie tevens een doorkijk naar de langere termijn, om transformaties voor de langere termijn nu al in te kunnen zetten.

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

4.3.1.2 Ambitie

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

4.3.1.3 Thema’s

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

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

In het voorliggende geval is het thema ‘werken’ van belang. Dit thema zal hieronder kort behandeld worden.

Thema Werken

Ten aanzien van het thema ‘Werken’ zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Bedrijventerreinvisie 2010 gemeente Rijssen-Holten is leidend;

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

4.3.1.4 Projectprogramma's

De structuurvisie onderscheidt in totaal 12 projectprogramma's. Deze projectprogramma's staan ook weergegeven op de structuurvisieplankaart waarvan hieronder een uitsnede is opgenomen (plangebied is met blauw omkaderd).



Afbeelding 4.5: Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: Gemeente Rijssen-Holten)

Het plangebied behoort tot projectprogramma 8: Werkstad Rijssen:

De werkstad Rijssen, bedrijventerrein ten noorden van de spoorlijn, is een van de dominantste stedelijke en economische ontwikkelingen van de afgelopen decennia. Het bedrijventerrein functioneert goed en de leegstand van bestaande gebouwen (te huur/te koop/braakliggend terrein) is beperkt (4% in 2010). De laatste

jaren is en wordt nog fors geïnvesteerd in revitalisering. Zo is in 2013 de revitalisering van de openbare ruimte in totaliteit gerealiseerd. Het bedrijventerrein is een visitekaartje van Rijssen en dit moet zo blijven. Daarom wordt de komende periode ingezet op de herontwikkeling c.q. revitalisering van gedeelten van bedrijventerreinen waar of leegstand aanwezig is of een facelift nodig is om de gebieden meer uitstraling te geven.

Huidige ontwikkelpunten:

- revitalisering/herontwikkeling Nijhuisterrein;
- ontwikkeling “The Mall”, revitalisering van het gebied langs de Morsweg tussen de Reggesingel en de Nijverheidsstraat;
- thematische ontwikkelingen proberen in gang te zetten;
- langs hoofdroutes meer bedrijven met uitstraling.

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

In de structuurvisie wordt de ontwikkeling van het plangebied impliciet al genoemd. Met de invulling van het braakliggende terrein wordt langs een hoofdroute (Morsweg) van het bedrijventerrein van Rijssen, een kantoorgebouw gerealiseerd die het omliggende gebied meer aanzicht geeft. Met de ontwikkeling wordt de kwalitatieve uitstraling van het bedrijventerrein versterkt. Voorliggend wijzigingsplan is in overeenstemming met de ‘Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020’.

4.3.2 Bedrijventerreinenvisie 2010 gemeente Rijssen-Holten

4.3.2.1 Algemeen

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

4.3.2.2 Kwaliteitsopgaven en doelen

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

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

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

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Bedrijventerreinvisie 2010’

Met het ontwikkelen van het plangebied wordt een braakliggend terrein op het bedrijventerrein ingevuld. Daarnaast draagt het plan bij aan vergroten van de diversiteit op het bedrijventerrein en wordt het aanzicht van de locatie aanzienlijk verbeterd. Gesteld wordt dat voorgestane ontwikkeling goed aansluit op deze visie.

4.3.3 Bedrijvigheidsplan Gemeente Rijssen-Holten (2004)

Het bedrijvigheidsplan heeft tot doel ruimte te scheppen voor ontwikkeling van bedrijvigheid en daarmee werkgelegenheid op gemeentelijk niveau. Het plan biedt kansen voor de gemeente om samen met de provincie tot oplossingen te komen voor knelpunten op de bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Over Noordermors 1 is het volgende gemeld:

Op Noordermors 1 is het Lankamp-terrein niet meer in gebruik. Met hulp van de provincie ligt hier een kans om het terrein te saneren en herstructureren, waardoor hergebruik mogelijk is.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Bedrijvigheidsplan Gemeente Rijssen-Holten’

Het bedrijvigheidsplan heeft geen betrekking op de ontwikkeling die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt. Wel wordt met de passende invulling bijgedragen aan het versterken van de economische vitaliteit en werkgelegenheid op het bedrijventerrein.

4.3.4 Zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen in de gemeente Rijssen-Holten (2004)

Het document ‘Zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen in de gemeente Rijssen-Holten’ betreft een adviesdocument dat ingaat op de vraag hoe zorgvuldig ruimtegebruik kan worden toegepast op bedrijventerreinen in Rijssen-Holten. Voor bestaande bedrijventerreinen moet rekening worden gehouden met de o.a. de volgende ondersteunende maatregelen om ruimtewinst te ondersteunen:

- Op die locaties, waar intensivering gewenst is, kan het bestemmingsplan voorzien in een minimale bouwhoogte of een minimum aantal bouwlagen;
- Op niet-uitgeefbaar terrein kan ruimte worden gecreëerd voor gemeenschappelijk parkeren en andere gemeenschappelijke voorzieningen;
- Schakelen van twee bedrijfsgebouwen zij aan zij of rug aan rug.

Toetsing van het initiatief aan het adviesdocument ‘Zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen in de gemeente Rijssen-Holten’

Dit wijzigingsplan voorziet in de invulling van een braakliggend terrein op het bedrijventerrein ‘Noordermors’ in Rijssen. In het geldende bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Rijssen’ zijn de uitgangspunten uit het adviesdocument waar mogelijk al vertaald in de regels van het bestemmingsplan. Met dit wijzigingsplan worden de gebruiksmogelijkheden verruimd.

4.3.5 Welstandsnota Rijssen-Holten

De Welstandsnota Rijssen-Holten is ook van toepassing op voorgestane ontwikkeling en is door de gemeenteraad op 12 juli 2011 vastgesteld. Met het vaststellen van de Welstandsnota is het beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Noord en Noordermors, 2007, komen te vervallen. Het plangebied is onderdeel van deelgebied ‘Hoofdroutes’. De bijbehorende uitgangspunten ten aanzien van de situering, vormgeving en detaillering van gebouwen zijn van toepassing bij de inrichting van het perceel.

Situering

1. De primaire oriëntatie van bebouwing is gericht op de hoofdroutes. Daar waar wegen samenkomen, hebben gebouwen een tweezijdige oriëntatie.
2. Representatieve bouwdelen, zoals kantoren of een showroom worden aan de straatzijde gebouwd.
3. Masten voor reclame of vlaggen zijn geplaatst in relatie tot de entree.

Overige uitgangspunten in de Welstandsnota betreffen voornamelijk aspecten op het gebied van vormgeving en detaillering van gebouwen. Dit zijn zaken welke niet in het bestemmingsplan/wijzigingsplan geregeld worden. Deze aspecten zijn daarom achterwege gelaten.

Toetsing van het initiatief aan ‘Welstandsnota Rijssen-Holten’

Zoals blijkt uit afbeelding 3.1 uit paragraaf 3.1, heeft het kantoorgebouw een tweezijdige oriëntatie; het kantoorgebouw is gericht op zowel de Morsweg als de Jutestraat. Daarnaast wordt het gebouw op het voorterrein, aan de straatzijde, gebouwd. Voorliggend wijzigingsplan is in overeenstemming met de ‘Welstandsnota Rijssen-Holten’.

4.3.6 Bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Rijssen’

4.3.6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Rijssen’ omvat de juridisch- planologische regeling voor het bedrijventerrein in Rijssen. Het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Rijssen’ biedt, binnen de randvoorwaarden die gelden vanuit onder meer het landschap, milieu, water, archeologie en cultuurhistorie, ontwikkelingsruimte aan bestaande functies en speelt daarnaast in op toekomstige of mogelijk gewenste ontwikkelingen. De planologische flexibiliteit is daarbij vastgelegd in afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 5.6.

4.3.6.2 Artikel 5.6

Beschrijving wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘Wro-zone – wijzigingsgebied 1’ wijzigen van de bestemming ‘Bedrijventerrein’ in de bestemming ‘Kantoor’ en op deze gronden zijn dan toegestaan kantoren zonder publiekrechtelijke dienstverlening, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a) kantoren zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘veiligheidszone - bevi’;
- b) voldaan dient te worden aan overige relevante natuur- en milieuregelgeving en gemeentelijk beleid, waaronder in ieder geval wordt verstaan dat bij het beoordelen van risicosituaties, aanvullend op de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico, ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit wordt betrokken;
- c) voldaan dient te worden aan de eisen uit de beeldkwaliteitsplannen ‘Plaagslagen’ en ‘bedrijventerrein Noord en Noordermors, Rijssen’.

4.3.6.3 Toetsing wijzigingsbevoegdheid

- a) Het plangebied is niet voorzien van de aanduiding ‘veiligheidszone – bevi’.
- b) In hoofdstuk 4 en 5 wordt geconcludeerd dat met dit wijzigingsplan wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid en de overige relevante natuur- en milieuregelgeving.
- c) Het plangebied is gelegen in een gebied waar het beeldkwaliteitsplan ‘bedrijventerrein Noord en Noordermors, Rijssen’ betrekking op heeft. Het beeldkwaliteitsplan is echter komen te vervallen en maakt integraal onderdeel uit van het welstandsbeleid. In paragraaf 4.3.5 is reeds geconcludeerd dat voorliggend initiatief voldoet aan de criteria uit de ‘Welstandsnota Rijssen-Holten’.

4.3.7 Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid

Voorliggend plan zorgt voor een versterking van het bedrijventerrein. Geconcludeerd wordt dat de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval zijn weg-, rail- en industrielawaai niet van belang, aangezien er geen nieuw geluidgevoelig object wordt gerealiseerd.

Voor wat betreft de invloed van het kantoorgebouw op omliggende objecten wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (Milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

- I. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
- II. het bouwwerk een te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte heeft van ten hoogste 50 m²;
- III. als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;

- IV. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 Inleiding

In het voorliggende geval heeft MOS Grondmechanica B.V. in 2009 een bodemonderzoek uitgevoerd¹. De resultaten en conclusie van dit onderzoek worden hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Vervolgens heeft MOS Grondmechanica B.V. een saneringsplan opgesteld voor de locatie Jutestraat 20, 22 en 26 en Morsweg 24. Tot slot is door MOS Grondmechanica B.V. een evaluatieverslag opgesteld². Het evaluatieverslag is opgenomen in bijlage 2.

Gesteld wordt dat de onderzoeksresultaten uit de rapporten, van MOS Grondmechanica B.V., gebruikt kunnen worden voor dit wijzigingsplan, aangezien het gebruik van de gronden in de afgelopen jaren sindsdien niet is gewijzigd en dus in de tussentijd geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Dit wordt bevestigd door een reeds verleende omgevingsvergunning voor de betreffende locatie. Op 8 april 2016 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten besloten om een omgevingsvergunning voor het bouwen van kantoorpanden op het perceel aan de Jutestraat 26 (F 6400) te verlenen³. De beschikking is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.2.2 Onderzoeksresultaten

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de onderzoekshypothese “onverdachte locatie” voor de algemene bodemkwaliteit dient te worden herzien. De aangetoonde concentraties in de grond overschrijden niet het criterium voor nader onderzoek uit de Circulaire Bodemsanering 2006. De aangetoonde concentraties in het grondwater overschrijden voor chroom het criterium nader onderzoek uit de Wet bodembescherming. Het aangetroffen gehalte ligt op een vergelijkbaar niveau als door De Bondt in 2006 is gemeten. Op basis hiervan bestaat geen noodzaak voor verder onderzoek naar chroom.

Het freatisch grondwater is ter plaatse nog verontreinigd met borium waarvoor momenteel een sanering plaatsvindt (2009). De grondwaterkwaliteit wordt middels een monitoringsysteem vastgelegd. Omdat er op palen gefundeerd gaat worden kan niet worden uitgesloten dat het middeldiepe en diepe grondwater verontreinigd kan raken. Met het monitoringsplan en de onderzoeksresultaten die daaruit zijn gegenereerd is de kwaliteit van het grondwater voor dit moment in voldoende mate vastgesteld.

In de periode van het vierde kwartaal van 2008 tot het vierde kwartaal van 2010 is aan de Jutestraat 20, 22-26 te Rijssen een sanering van twee ‘historische’ verontreinigingen (veroorzaakt voor 1 januari 1987) uitgevoerd. Het betroffen een grondwaterverontreiniging met borium en een grond- en grondwaterverontreiniging met carbolineum (PAK, minerale olie en vluchtige aromaten). Een derde hieraan gerelateerde verontreiniging (eveneens een grondwaterverontreiniging met borium) viel onder het zorgplichtbeginsel waarvan de sanering al in een eerder stadium is afgerond en geëvalueerd.

Het verontreinigde grondwater is onttrokken en de verontreinigde grond is ontgraven en afgevoerd. De saneringsdoelstellingen zijn bereikt waardoor de saneringen op onderhavige locatie dan ook als afgerond kunnen worden beschouwd.

¹ Bodemonderzoek hoek Morsweg/Jutestraat, Rijssen, MOS Grondmechanica B.V., Rapportnummer R6002109-RH_1, 2 maart 2009

² Evaluatie bodemsanering Jutestraat 20 en 22-26 te Rijssen, MOS Grondmechanica B.V., Rapportnummer R654308-RH_2, 20 december 2010

³ Beschikking wabo inclusief bijbrief, kenmerk 1742-HZ_WABO-160108

Omgevingsvergunning Jutestraat 26 (F 6400)

In de inhoudelijke overwegingen van de beschikking Wabo voor de locatie aan de Jutestraat 26 wordt het volgende opgemerkt:

De activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Rijssen-Holten (inclusief 13^e wijziging). Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

5.2.3 Conclusie

Op basis van het evaluatieverslag en de verleende omgevingsvergunning kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn te verwachten voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

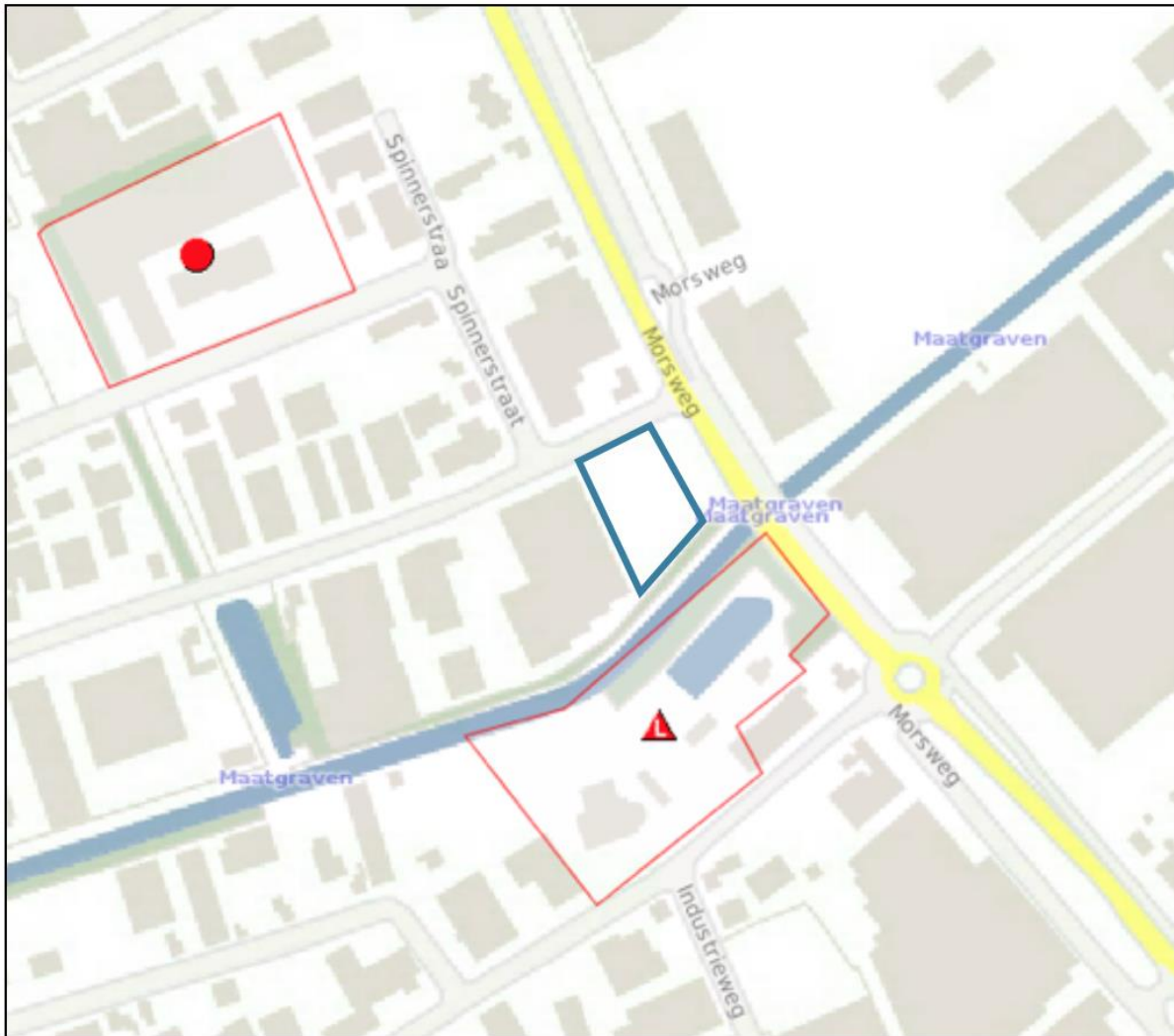
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (met blauw omkaderd) en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Vanuit het gemeentelijk beleid geldt voor deze ontwikkeling een toetst aan de criteria van het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid. Voor wat betreft het aspect externe veiligheid zijn de volgende twee risicobronnen van belang:

1. Inrichting: ten zuiden van het plangebied bevindt zich tankstation Sanderman V.O.F..
2. Spoorweg: over het spoor Deventer-Almelo worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Tankstation Sanderman V.O.F.

Op de risicokaart is te zien dat ten zuiden van het plangebied een risicobron in de vorm van een LPG-vulpunt is gesitueerd. Voor voornoemd LPG-vulpunt is een plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) van 45 m vastgesteld. Het invloedsgebied is vastgesteld op 150 meter. Het kantoorgebouw is gelegen buiten het invloedsgebied, het overige deel van het plangebied is wel gedeeltelijk binnen het invloedsgebied gelegen. Dit wijzigingsplan maakt ten opzichte van het geldende bestemmingsplannen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk als gevolg waarvan de personendichtheid binnen het plangebied onevenredig toeneemt. Het uitvoeren van een kwantitatieve risico analyse is in voorliggend geval dan ook niet noodzakelijk.

Spoorlijn Deventer-Almelo

Het plangebied is circa 590 meter gelegen vanaf spoorlijn Deventer-Almelo. Gezien de afstand van het plangebied tot aan de risicobron is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

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

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' als volgt omschreven:

“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”

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

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een ‘gemengd gebied’. Het plangebied grenst immers direct aan de Morsweg en is gelegen op het bedrijventerrein ‘Noordermors’. Derhalve kan worden uitgegaan van het omgevingstype ‘gemengd gebied’ en zijn kleinere richtafstanden te rechtvaardigen.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.2 Situatie plangebied

5.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.5.2.2 Externe werking

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

Het voorliggende wijzigingsplan maakt een kantoorfunctie mogelijk. Op basis van de VNG-brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ valt de functie onder de inrichting ‘Overige zakelijke dienstverlening: kantoren’. Een dergelijke inrichting is aangemerkt als milieucategorie 1, waarvoor een grootste richtafstand van 0 meter (gemengd gebied) voor het aspect geluid geldt. Er is geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Ten aanzien van de functie ‘kantoren’ wordt opgemerkt dat een dergelijke functie

niet wordt geschouwd als een milieugevoelige functie. Tevens worden de bestaande bedrijven en voorzieningen in de omgeving als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet belemmerd.

5.5.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Ecologie

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

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Borkeld' en 'Sallandse Heuvelrug' zijn gelegen op respectievelijk 3,7 en 3,8 kilometer afstand. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura 2000-gebieden of andere Natura 2000-gebieden.

5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het (NNN) is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 880 meter afstand. Gezien de afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Voor dit plangebied is in 2009, door Ecogroen Advies BV, een quick scan⁴ flora en fauna uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek zijn voor dit wijzigingsplan representatief, aangezien het gebruik van de gronden sindsdien niet is gewijzigd en de inrichting niet is veranderd. Zie bijlage 4 voor het volledige onderzoeksrapport.

5.6.2.2 Onderzoeksresultaten

De onderzoekslocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Rijssen en ligt ingeklemd tussen de watergang ‘Maatgraven’, de Jutestraat en de Morsweg. Het plangebied betreft een braakliggend terrein, nagenoeg zonder enige vegetatie. Er is geen oppervlaktewater aanwezig binnen het plangebied. Direct buiten het plangebied bevinden zich twee rijen Zomereiken, langs de Maatgraven en langs de Morsweg. Buiten het plangebied - langs de Morsweg - ligt ook een diepe greppel die niet permanent water voert. De beoogde plannen bestaan uit de nieuwbouw van een kantoorgebouw en de aanleg van bestrating en parkeerplaatsen.

Aangetroffen en te verwachten soorten

Uit het onderzoek komt het volgende naar voren:

- Aangezien het plangebied vrijwel onbegroeid is en uitsluitend algemene soorten van verstoringsmilieus zijn aangetroffen, kan de aanwezigheid van beschermde flora worden uitgesloten;
- Gezien de afwezigheid van bomen en gebouwen in het plangebied kan de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen worden uitgesloten;
- De langs het plangebied gelegen Maatgraven vormt een potentiële belangrijke vliegroute van een soort als Watervleermuis. Onmisbaar foerageergebied van vleermuizen ontbreekt binnen de invloedssfeer van de plannen;
- In het plangebied zelf zijn geen vaste verblijfplaatsen van andere zoogdieren te verwachten. Langs de randen van het plangebied wordt een beperkt aantal laag beschermde (FFW tabel 1) zoogdieren met een vaste verblijfplaats verwacht, zoals Egel, Bosmuis, Rosse woelmuis en Huisspitsmuis;
- Er worden geen broedvogels verwacht in het plangebied. In de bomen en struiken direct buiten het plangebied kunnen algemene vogels van bos en struweel broeden zoals Winterkoning en Merel. Er zijn in het plangebied geen geschikte broedlocaties aanwezig voor nesten van ontheffingsplichtige broedvogels zoals roofvogels, spechten en uilen;
- Mogelijk kan een foeragerend en/of zwervend exemplaar van een algemene, laag beschermde amfibieënsoort als Gewone pad of Bruine kikker in het plangebied worden aangetroffen. Zwaardere beschermde soorten worden op basis van terreinkenmerken en bekende verspreidingsgegevens niet verwacht;
- Er zijn geen reptielen, beschermde flora, vissen en ongewervelden in het plangebied aangetroffen of te verwachten.

5.6.3 Conclusie

Er worden geen significant negatieve effecten op het NNN en het Natura 2000-gebied verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten en wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Ecologische aspecten vormen geen beletsel voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

⁴ Quick scan flora en fauna nieuwbouw Jutestraat, Rijssen, Ecogroen Advies BV, rapport 09112, 7 mei 2009.

5.7 Archeologie & cultuurhistorie

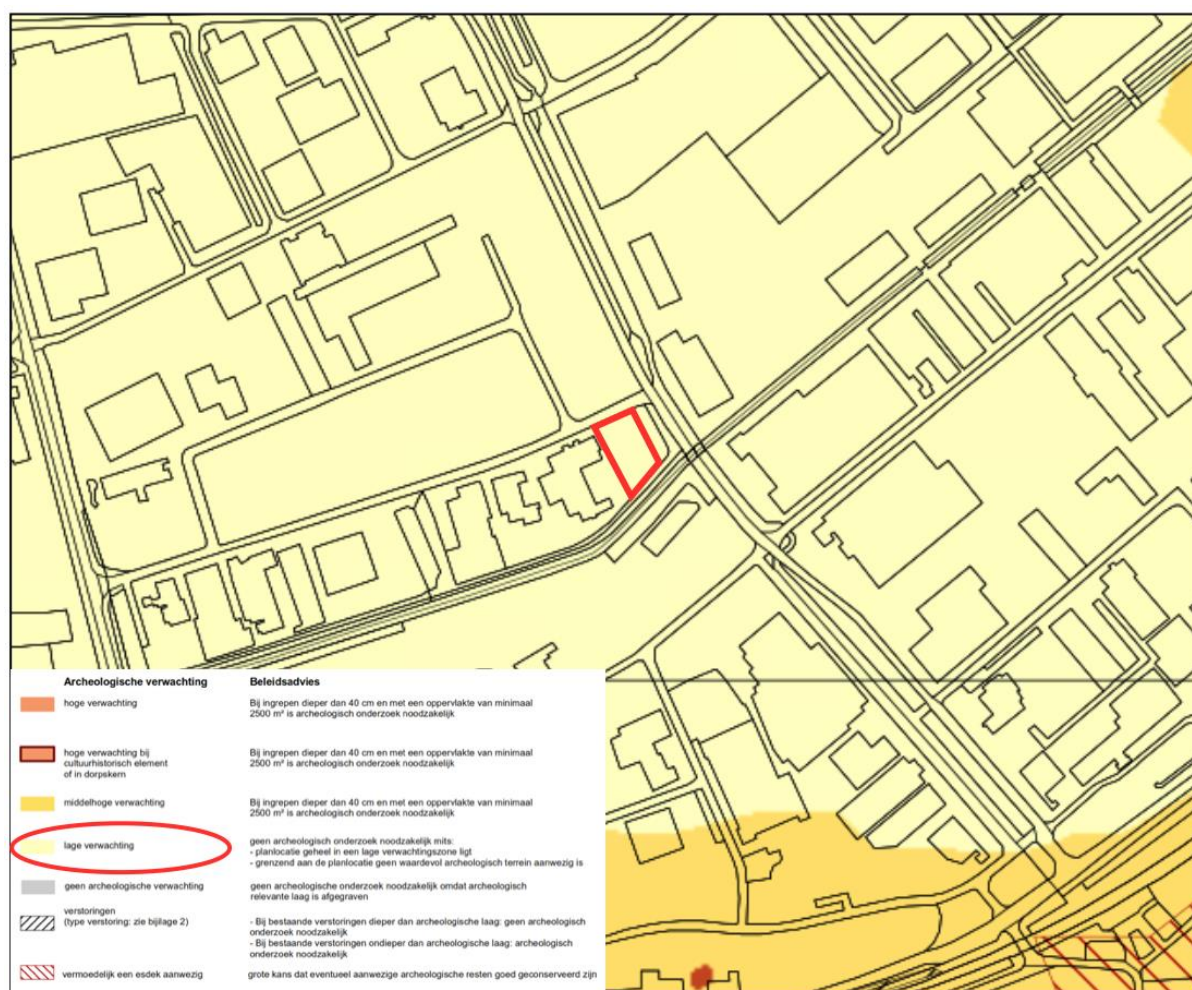
5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

De gronden ter plaatse van de projectlocatie hebben een 'lage verwachting' op grond van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 5.2: Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Rijssen-Holten (Bron: gemeente Rijssen-Holten)

Voor gronden met een lage archeologische verwachting is in principe een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Echter moet dan wel aan twee voorwaarden worden voldaan. De planlocatie moet geheel in een

lage verwachtingszone liggen en grenzend aan de planlocatie mogen geen waardevolle archeologische terreinen aanwezig zijn. Voorliggend initiatief voldoet aan beide voorwaarden, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied zelf kent geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In het plangebied bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten. In de directe omgeving van het plangebied is eveneens geen sprake van rijks- of gemeentelijke monumenten. Ook uit de Cultuurhistorische waardenkaart van Overijssel blijkt dat er in en om het plangebied geen sprake is van cultuurhistorische waarden.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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

'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-(-beoordeling) plaatsvinden.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 3,7 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit wijzigingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.8.2.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de toename van het aantal verkeersbewegingen, is er sprake van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Nader onderzoek naar de stikstofdepositie is niet noodzakelijk.

5.8.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit wijzigingsplan voorziet in principe in een directe eindbestemming 'Kantoor' voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'plan' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit wijzigingsplan m.e.r.-(-beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De ontwikkeling in dit wijzigingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

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

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

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit wijzigingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.8.3 Conclusie

Dit wijzigingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

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

6.1.5 Gemeentelijk beleid

6.1.5.1 Gemeentelijk Rioleringsplan – 2013 t/m 2017

Het GRP is het gemeentelijke afvalwater-, hemelwater- en grondwaterplan van de gemeente Rijssen-Holten voor de periode 2013-2017 en is het vervolg op het GRP 2005-2012. Het GRP geeft inzicht in de omvang, het functioneren en de kwaliteitstoestand van de voorzieningen waarmee de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplichten voor het afval-, regen en grondwater. Het GRP beschrijft de beleidskaders en de activiteiten voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afval, hemel- en grondwater in de gemeente Rijssen-Holten voor de periode 2013 - 2017, en geeft de visie op de gemeentelijke watertaken voor de lange termijn.

Onderstaande punten zijn afkomstig uit het gemeentelijke rioleringsplan:

- Het beleid van de gemeente is dat de lasten voor de rioleringszorg voor 100% gedekt worden door de rioolheffing.
- Inzake de afvalwaterhoeveelheden in het buitengebied zal de gemeente een actieve rol aannemen en de lozers attenderen op de zorgplichtbepalingen en, indien gewenst, hierin adviseren.
- Geïnvesteed wordt in een robuust systeem, voor zowel Holten, Dijkerhoek als Rijssen. De kernen zijn klaar voor de toekomst, knelpunten met betrekking tot wateroverlast (Rijssenburg) of waterkwaliteit zijn niet meer aanwezig.
- De zichtbaarheid en beleving van water blijft een belangrijke rol spelen. De inzet op het afkoppelen van verhard oppervlak van de gemengde stelsels blijft, de stimuleringsregeling voor afkoppelen voor burgers wordt toegankelijker.

6.1.5.2 Watervisie Rijssen-Holten

Het doel van de Watervisie geeft voor het grondgebied van Rijssen-Holten sturing aan het (ruimtelijke) waterbeleid van zowel de gemeente als waterschappen. De Watervisie richt zich vooral op de thema's watersysteem en waterbeleving. Voor het gehele gemeentelijke grondgebied is, op hoofdlijnen, een visie opgesteld. De visie is meer uitgewerkt voor de stedelijke kern Rijssen en zijn omgeving en de kern Holten en zijn omgeving.

In de watervisie worden acht deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied worden de belangrijkste gebiedskenmerken genoemd en worden de onderscheiden kansen en knelpunten behandeld. Vervolgens is per deelgebied een watervisie gevormd, aan de hand van streefbeelden. Aan de watervisie is een uitvoeringsparagraaf gekoppeld. Het plangebied ligt in deelgebied 6, Kern Laag Rijssen en Opbroek.

Dit deelgebied bestaat zowel woningbouw ten zuiden van het spoor en ten oosten van Hoog Rijssen als bedrijventerrein de Mors ten noorden van het spoor. Dit gebied omvat tevens het Opbroek. Hier bevinden zich belangrijke stedelijke waterlopen zoals de Maatgraven. In het gebied is geen wateroverlast doordat er voldoende ruimte is voor water. De Maatgraven dient herkenbaar en gevuld met een goede waterkwaliteit aanwezig te zijn in het beeld.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de ‘normale procedure’. De uitgangspuntennotitie behorende bij de normale procedure is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

Planbeschrijving

Het beoogde bouwplan bestaat uit het realiseren van een kantoorgebouw met een bruto vloeroppervlak van circa 3.700 m² aan de Jutestraat 26 te Rijssen. De overige gronden in het plangebied worden ingericht met parkeerplaatsen, overige verkeersvoorzieningen en groenvoorzieningen. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 4.200 m² en is in de huidige situatie onbebouwd en onverhard. Met deze ontwikkeling neemt het verhard oppervlakte toe. Een exacte toename aan verharding is in dit stadium nog niet met zekerheid vast te stellen. Ingeschat wordt dat de toename aan verharding circa 3.000 m² bedraagt.

Hemelwater

De hemelwaterafvoer in voorliggend plan wordt volledig gescheiden van het afvalwater. Een deel van het hemelwater wordt geïnfiltreerd en een deel wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater (Maatgraven). Op het eigen terrein wordt minimaal 10 mm neerslag verwerkt (infiltratie). Neerslag boven deze 10 mm wordt afgevoerd naar de Maatgraven. De toename aan verharding bedraagt circa 3.000 m². In voorliggend geval zal de toename aan verharding niet leiden tot waterproblematiek, aangezien er in het omliggend gebied voldoende ruimte is voor water en een deel van het plangebied wordt ingericht als groen. Door een deel van het plangebied als groen in te richten kan het hemelwater infiltreren in de bodem via een graspassage. Infiltratie van hemelwater is een goede optie omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd.

Afvalwater

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn reeds ‘kantoren behorende bij en gebonden aan bedrijven’ ter plaatse van het plangebied toegestaan. Bij de inrichting van het omliggende bedrijventerrein is al een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Met dit wijzigingsplan wordt alleen mogelijk gemaakt dat de kantoorruimten ook als zelfstandige kantoorruimte zonder publieksfunctie gebruikt mogen worden. De nieuwbouw kan op het reeds aangelegde rioolstelsel worden aangesloten.

Grondwater

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Daarnaast is er in de huidige situatie geen sprake van grondwateroverlast. Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water.

Oppervlaktewater

In het plangebied zijn geen (hoofd)watergangen aanwezig. Op korte afstand ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich de Maatgraven. De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling heeft geen effect op de ligging van deze waterloop.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2008 overeenkomstig het geldend moederplan.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. Dit wijzigingsplan is gebaseerd op het moederplan ‘Bedrijventerrein Rijssen’.

Middels dit wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 5.6 uit de bestemming ‘Bedrijventerrein’. De regels uit het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Rijssen’ zijn van toepassing op het perceel en zijn in de regels van dit wijzigingsplan dan ook (grotendeels) overgenomen. Een aantal artikelen en (onrelevante) bepalingen zijn, onder meer ter voorkoming van onjuiste verwijzingen door wetswijzigingen, aangepast.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze de bouwhoogte, goothoogte, inhoud en oppervlakte moet worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. Hierbij zijn de bestemmingsregels van het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Rijssen’ grotendeels overgenomen. Een aantal bepalingen zijn aangepast. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwen binnen bouwvlak, bouwhoogte etc.).

De verbeelding van het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Rijssen’ is gewijzigd door voorliggend wijzigingsplan in die zin dat:

- a) De bestemming ‘Bedrijventerrein’ is gewijzigd in ‘Kantoor’.
- b) De maatvoering ‘maximum bouwhoogte (m): 15’ is gewijzigd naar ‘maximale bouwhoogte (m): 18,5’.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien voor een perceel of een gedeelte daarvan twee keer een bouwplan wordt ingediend.

- *Algemene bouwregels (Artikel 5)*

Deze regel dient om maten en percentages die in het verleden legaal zijn gerealiseerd, maar die op het tijdstip van de ontwerp-terinzagelegging van het plan blijken af te wijken van dat plan, als recht in het nieuwe plan toe staan. Zonder deze bepaling zouden die situaties (mogelijk) onder het overgangsrecht gaan vallen en dan niet als recht zijn toegestaan, maar slechts worden gedoogd. Deze bepaling versterkt de rechtszekerheid.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*

In de algemene gebruiksregel is het gebruik ten behoeve van seksinrichtingen expliciet als strijdig gebruik aangemerkt. In het kader van het gemeentelijk beleid betreffende dergelijke inrichtingen wordt vestiging daarvan in het onderhavige gebied niet wenselijk geacht en daarom ook niet toegestaan.

- *Algemene ontheffingsregels (Artikel 7)*

Burgemeester en wethouders kunnen op de in dit artikel genoemde, relatief ondergeschikte punten ontheffing verlenen van de bepalingen van het plan. Het gaat daarbij om het realiseren van nutsvoorzieningen van beperkte omvang, ondergeschikte afwijkingen van diverse in het plan getrokken grenzen, het in beperkte mate afwijken van de diverse maten en percentages en het -onder voorwaarden- bouwen van antenne- en telecommasten.

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)*

Burgemeester & wethouders kunnen op basis van dit artikel tijdens de looptijd van het plan, desgewenst grenzen tussen bestemmingen en grenzen van aanduiding kunnen verschuiven. Met deze wijzigingsmogelijkheid kan het plan ook in de toekomst op een goed controleerbare en doseerbare wijze flexibel worden gehouden.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Kantoor (Artikel 3)

De bestemming ‘Kantoor’ is bedoeld voor kantoren behorende bij en gebonden aan bedrijven en kantoren zonder publiekgerichte dienstverlening met daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen.

Op en in gronden met de bestemming ‘Kantoor’ zijn uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen toegestaan en andere bouwwerken, zoals palen, masten, verkeerstekens, luifels, erf- of perceelafscheidings en technische installaties en reclamezuilen. Wat betreft reclamezuilen wordt afgeweken van de bouwmogelijkheden van de bestemming ‘Kantoor’ en aangesloten bij de bouwmogelijkheden van de bestemming ‘Bedrijventerrein’ uit het geldende bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Rijssen’. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de bouwmogelijkheden van de omliggende bedrijfsbestemmingen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. De maximale bouwhoogte van gebouwen wordt weergegeven op de verbeelding. In de verbeelding van dit wijzigingsplan is een maximale bouwhoogte van 18,5 meter opgenomen. In afwijking hiervan mag voor maximaal 25% van de oppervlakte van gebouwen de maximale bouwhoogte niet meer dan 20 meter bedragen. Daarnaast is een bepaling in de bestemming ‘Kantoor’ opgenomen die bepaald dat, op eigen terrein of elders, in parkeergelegenheid wordt of zal worden voorzien overeenkomstig de normering als vermeld in de bijlage ‘Parkeernormen’ van de regels van dit wijzigingsplan. Tot slot zijn twee gevellijnen opgenomen in de verbeelding. Deze gevellijnen zorgen ervoor dat de voorgevels van het gebouw op de Morsweg en de Jutestraat gericht zullen zijn.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Het wijzigingsplan wordt in het kader van het vooroverleg naar de provincie toegezonden.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een normale procedure. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2 en bijlage 5 bij deze toelichting.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend op het wijzigingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Evaluatieverslag bodemsanering

Bijlage 3 Beschikking Wabo

Bijlage 4 Quickscan Flora- en faunawet

Bijlage 5 Uitgangspuntennotitie