

Inhoudsopgave van de toelichting

| | | |
|----------|---------------------------------------|-----------|
| 1 | Inleiding | 1 |
| 1.1 | Aanleiding en doel van het plan | 1 |
| 1.2 | Ligging en begrenzing plangebied | 1 |
| 1.3 | Voorgaande bestemmingsplannen | 1 |
| 2 | Planbeschrijving | 3 |
| 2.1 | Inleiding | 3 |
| 2.2 | Bestaande situatie | 3 |
| 2.3 | Toekomstige situatie | 3 |
| 2.4 | Juridische aspecten | 6 |
| 3 | Ruimtelijke Ordening | 9 |
| 3.1 | Kader | 9 |
| 3.2 | Onderzoek | 11 |
| 3.3 | Conclusies | 11 |
| 4 | Wonen | 12 |
| 4.1 | Kader | 12 |
| 4.2 | Conclusie | 13 |
| 5 | Mobiliteit | 14 |
| 5.1 | Kader | 14 |
| 5.2 | Onderzoek | 14 |
| 5.3 | Conclusie | 15 |
| 6 | Natuur | 16 |
| 6.1 | Kader | 16 |
| 7 | Water | 20 |
| 7.1 | Kader | 20 |
| 7.2 | Onderzoek | 21 |
| 7.3 | Conclusie | 21 |
| 8 | Archeologie en cultuurhistorie | 22 |
| 8.1 | Archeologie | 22 |
| 8.2 | Cultuurhistorie | 23 |

| | | |
|-----------|----------------------------------|-----------|
| 9 | Milieu | 24 |
| 9.1 | Algemeen | 24 |
| 9.2 | M.e.r.-beoordeling | 24 |
| 9.3 | Bodemkwaliteit | 24 |
| 9.4 | Geluid | 25 |
| 9.5 | Luchtkwaliteit | 25 |
| 9.6 | Milieuzonering | 25 |
| 9.7 | Externe veiligheid | 27 |
| 9.8 | Overige belemmeringen | 29 |
| 10 | Uitvoerbaarheid | 30 |
| 10.1 | Economische uitvoerbaarheid | 30 |
| 10.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 30 |
| 11 | Procedure | 31 |
| 11.1 | Vorbereidingsfase | 31 |
| 11.2 | Ontwerpfase | 31 |
| 11.3 | Vaststellingsfase | 31 |



Afbeelding 1.1: Globale ligging plangebied bestemmingsplan 'Wonen Holten, Schoolstraat 6-8' (Bron: Google Maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aan de Schoolstraat 6-8 in Holten is een complex met zorgwoningen gesitueerd. De woningen zijn eigendom van zorginstelling Zozijn. Ze zijn evenwel niet meer geschikt voor de zorg zoals Zozijn die wil bieden en het complex is te klein voor een economisch verantwoorde exploitatie. Daardoor worden ze inmiddels al meer dan drie jaar niet meer als zorgwoning gebruikt. Wel worden ze anti-kraak bewoond om leegstand en verval te voorkomen.

Omdat het vinden van een passende nieuwe functie binnen de maatschappelijke bestemming van het pand niet mogelijk is gebleken wil Zozijn de zorgwoningen transformeren naar zes kleine reguliere woningen. Hiertoe dient het bestemmingsplan aangepast te worden.

De gewenste situatie wijkt af van het vigerende planologische regime. In het vigerende planologische regime hebben de locaties een maatschappelijke bestemming. In de voorziene situatie wordt de maatschappelijke bestemming op de percelen aan de Schoolstraat 6-8 omgezet in de bestemming 'Wonen'.

Het college en gemeenteraad willen meewerken aan deze herbestemming. In de Nota Woningbouw 2017-2021 Rijssen-Holten wordt de nadruk gelegd op inbreiding en transformatie ter voorkoming van leegstand, met als doel de kwaliteit van de leefomgeving te behouden en waar mogelijk te versterken. Het omzetten van zorgwoningen naar reguliere woningen voldoet aan deze ambitie.

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe bestemming voor het genoemde plangebied aan de Schoolstraat en maakt de beschreven ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk. Ter plaatse van die percelen vervangt dit bestemmingsplan het bestemmingsplan "Veegplan Wonen Holten".

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt net ten zuiden van het dorpscentrum in Holten binnen de gemeente Rijssen-Holten. Het perceel wordt ontsloten via de Schoolstraat, die ten zuiden van het plangebied ligt. Rond het plangebied zijn woningen gesitueerd. Aan de zuidkant grenzen die aan de Schoolstraat, aan de westkant aan de Larenseweg en aan de oostkant aan de Boschkampsstraat. Ten noorden van het plangebied is een parkeerplaats gerealiseerd, welke is ontsloten via de Tuinstraat. Verschillende wegen leiden naar provinciale wegen, waaronder de Larenseweg, die ten westen van Holten aansluit op de N332.

De globale ligging van het plangebied is weergegeven op afbeelding 1.1. De exacte begrenzing van het gebied is op de planverbeelding opgenomen.

1.3 Voorgaande bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt voor de onderhavige percelen het vigerende bestemmingsplan "Veegplan Wonen Holten", vastgesteld op 13 juli 2017 door de gemeenteraad van Rijssen-Holten.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het plangebied en de directe omgeving. Bij de beschrijving van de bestaande situatie wordt ingegaan op de voormalige en de huidige situatie. Vervolgens komt de ontwikkeling aan bod. Tot slot wordt ingegaan op de planmethodiek van het bestemmingsplan.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in een bestaande woonwijk net ten zuiden van het dorpscentrum van de kern Holten (afbeelding 2.1). De locatie is thans bestemd als 'Maatschappelijk' ten behoeve van zorgwoningen. Deze zorgwoningen zijn als zodanig niet meer in gebruik en worden momenteel anti-kraak bewoond.



Afbeelding 2.1 Plangebied in detail (bron: Google Maps)

2.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie verandert alleen de planologische situatie en worden de huidige zorgwoningen verbouwd tot reguliere woningen. In de Nota Woningbouw 2017-2021 Rijsen-Holten wordt de nadruk gelegd op inbreiding en transformatie ter voorkoming van langdurige leegstand, met als doel de kwaliteit van de leefomgeving te behouden en waar mogelijk te versterken. Het omzetten van zorgwoningen naar reguliere woningen voldoet aan deze ambitie.

De huidige bebouwing in het plangebied wijkt qua stedenbouwkundige opzet af van de omliggende bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk dat de bebouwing in de vigerende situatie verder wordt vergroot of dat er nieuwbouw van eenzelfde omvang wordt gebouwd. Om dat te voorkomen is aansluiting gezocht bij de omliggende woonbestemming en is de westzijde van het bouwvlak in de planverbeelding gelijk gehouden met de gevellijn van de huidige hoofdbebouwing. Hierbij zijn de planregels van de omliggende bebouwing zoveel mogelijk overgenomen, zodat toekomstige ontwikkelingen stedenbouwkundig gezien passen in de omgeving. Een stedenbouwkundige schets van de nieuwe situatie is in afbeelding 2.2 weergegeven.



Afbeelding 2.2 Stedenbouwkundige schets Schoolstraat 6-8

2.4 Juridische aspecten

2.4.1 Planmethodiek

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Rsro 2012). Dit houdt in dat het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), de verbeelding is getekend conform Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO 2012) en wordt uitgewisseld volgens de conventies van de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012).

Ten aanzien van de planmethodiek is aangesloten op het voor het omliggende gebied geldende bestemmingsplan 'Veegplan Wonen Holten' van de gemeente Rijssen-Holten.

2.4.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Wonen – Aaneen

Met betrekking tot het wonen is ter plaatse de grond bestemd als 'Wonen – Aaneen'. In de woonbestemming 'Wonen – Aaneen' zijn bouwregels met betrekking tot de goot- en bouwhoogte in de regels opgenomen. De gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd. Voor hoofdgebouwen geldt een minimale afstand tot de perceelsgrens waarbinnen deze mogen worden gebouwd. Het spreekt vanzelf dat buiten het bouwvlak geen bebouwing is toegestaan. Hierop zijn enkele uitzonderingen toegelaten, zoals de bouw van erkers, een toegangspartij, luifel of balkon, mits wordt voldaan aan de eisen die zijn voorgeschreven in de regels. Bijgebouwen en overkappingen worden tevens binnen het bouwvlak gebouwd.

Waarde – Archeologie middelhoge verwachting

De voor Waarde - Archeologie middelhoge verwachting aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Zonder omgevingsvergunning is het niet mogelijk werkzaamheden uit te voeren die de grond dieper dan 50 cm beroeren. Het gaat tevens om grondwerkzaamheden die een oppervlakte groter dan 250 m² beslaan. Gebruikelijke bewerkingen ten behoeve van tuinonderhoud kunnen dus zonder meer worden uitgevoerd.

De toelaatbaarheid van een werk of werkzaamheden is afhankelijk van de voorwaarden waaraan dient te worden voldaan. Deze regeling biedt een garantie dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen. Het gaat om het overschrijden van de bouwgrenzen voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, stoepen en luifels.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. Hieraan is een aantal algemene afwijkmogelijkheden opgenomen, waarvan bij het verlenen van een omgevingsvergunning gebruik kan worden gemaakt. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes).

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal situaties genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen voor het wijzigen van het bestemmingsplan voor een seksinrichting.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen afwijkings- of wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

3 Ruimtelijke Ordening

3.1 Kader

3.1.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingsen en

vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

3.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is de provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (straks: de Omgevingswet). In de omgevingsvisie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving behandeld. Het beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling van Overijssel. Ontwikkeling die nodig is om Overijssel toekomstbestendig te houden.

Het voorliggende plan voorziet in een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving door mogelijke leegstand te voorkomen en te bouwen binnen bestaande dorpsgebied en benutting van bestaande structuren.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2017-2021 Rijssen-Holten

Rijssen-Holten is een unieke gemeente met twee verschillende kernen. De woningbouw in Holten vindt hoofdzakelijk plaats uit oogpunt van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van gebieden en minder uit oogpunt van de plaatselijke behoefte. Holten kent de laatste jaren een licht positief migratiesaldo en voorziet de afgelopen jaren ook deels in de huisvesting van een beperkte groep Rijssenaren. De afgelopen decennia lag de focus met betrekking tot het woningbouwbeleid vooral op de nieuwbouw. Voor de periode 2017 t/m 2021 is de nieuwbouwopgave herzien en zijn de aantallen naar beneden bijgesteld. Er ligt een belangrijke opgave in vooral het verbeteren van de energetische kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en het faciliteren van “het langer thuis wonen”.

De opgestelde Nota Woningbouw 2017 t/m 2021, waarin de kwantitatieve- en kwalitatieve woningbouwprogrammering is onderbouwd, is in de woonvisie samengevat. In de Woonvisie zijn ook de verbanden gelegd met de regionale Woonvisie Twente 2015-2025 (dit traject is eind 2015 afgerond) en de woonafspraken Twente 2016-2020 met de provincie (deze zijn in januari 2016 ondertekend en begin 2017 geactualiseerd). De woonvisie is hierop aangepast en actuele ontwikkelingen zijn erin verwerkt, zoals de extra opgave ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders, de resultaten van het migratieonderzoek 2015, het woononderzoek van februari 2017, uitgevoerd samen met de woningbouwcorporaties en het behoefteonderzoek voor de bouw van appartementen in Holten.

Nota Woningbouw 2017 t/m 2021

Het kwantitatieve deel van de Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 Rijssen-Holten “Evenwichtig Groeien” is opgesteld op grond van de begin 2017 geactualiseerde woonafspraken 2016-2020 met de provincie Overijssel. Een van de uitgangspunten uit de Nota is:

- In Holten is voor het oplossen van knelpunten een aantal woningen opgenomen (voorlopig 60 in de periode 2017 t/m 2021 en 10 voor de periode 2022 t/m 2026). Een knelpunt is een locatie waar een milieu knelpunt of milieuhinderlijk bedrijf aanwezig is of langdurige leegstand dreigt (meer dan drie jaar) of een functie aanwezig is die planologisch niet meer op de locatie past, of waar omzetting naar woningbouw in de vorm van appartementen stedenbouwkundig en planologisch een goede oplossing is. Daarnaast moet de locatie door de woningbouw een betere ruimtelijke uitstraling krijgen. Bij de knelpuntenpot hebben locaties in het centrumgebied voorrang boven locaties elders en geldt hier de 3 jaartermijn voor leegstand niet. Bij de periodieke herziening van de nota woningbouw zal worden bekeken of de knelpuntenpot moet worden aangevuld.

Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020

In 2012 is de Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020 vastgesteld. 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.

3.2 Onderzoek

De herbestemming van zorgwoningen past in het vigerende beleid van de gemeente Rijssen-Holten, wat in verbinding met de regionale woonvisie is vastgesteld. Het transformeren naar reguliere woningen zorgt voor een kwaliteitsverbetering en voorkomt langdurige leegstand (meer dan drie jaar). Daarnaast is het gebouw met zorgwoningen aan te merken als knelpunt in de zin dat de omzetting naar woningbouw in stedenbouwkundig en planologisch opzicht een goede oplossing is.

Het voorliggende plan voorziet daarmee in een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. Verder blijft de bestaande bebouwing behouden, waardoor er geen wijziging in de waterhuishouding plaatsvindt.

3.3 Conclusies

Gezien het bovenstaande vormen het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid geen belemmering voor de haalbaarheid van de herbestemming van de zorgwoningen naar woningen.

4 Wonen

4.1 Kader

Woonvisie

Op 1 juli 2011 is de Woonvisie van de rijksoverheid bekend gemaakt, deze visie volgt de 'Nota wonen; Mensen, Wensen, Wonen' uit 2002 op.

De beleidsagenda van de Woonvisie volgt kort gezegd drie hoofdlijnen:

- verbeteren van de aansluiting tussen vraag en aanbod op huur- en koopmarkt;
- het verbeteren van de condities voor investeringen op de woningmarkt;
- het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in dorpen en steden.

De Woonvisie bevat verschillen over de provinciale rol ten opzichte van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De minister heeft daarop aangegeven dat de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) het leidende document is. De SVIR als leidend document betekent dat, anders dan in de Woonvisie, de provincies vooraf sturen op woningbouwprogrammering omdat zij een integrale ruimtelijke afweging kunnen maken. Daarnaast zijn er in de Woonvisie rijksdoelstellingen benoemd, die niet als zodanig terugkomen in de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het omzetten van zorgwoningen naar zes reguliere woningen valt volgens de begripsbepaling van het Bro niet onder een stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet benodigd.

Woonvisie 2017 t/m 2021 Rijssen-Holten

Het vernieuwen en vervangen van verouderde woningen en woongebieden staan hoog op de woonagenda. De buitengebieden en landschappelijke waarden moeten daarbij behouden blijven. De nieuwbouw zal conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zo veel mogelijk plaatsvinden op transformatie- en inbreidingslocaties om onaantrekkelijke woongebieden een kwaliteitsimpuls geven en door te investeren in transformatie de kwalitatieve woningtekorten terug te dringen. De doelstelling is om de kwaliteit en leefbaarheid hiermee te versterken. Vernieuwing en inbreiding is de norm; waar dit niet volstaat om te voorzien in de lokale behoefte aan woningtoevoeging op basis van de lokale huishoudensontwikkeling, vindt nog uitbreiding plaats.

4.2 Conclusie

De herbestemming naar reguliere woningen past binnen het huidige rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid. Deze herbestemming past binnen het uitgangspunt om flexibel in te spelen op woningmarktontwikkelingen. Daarnaast wordt met deze ontwikkeling langdurige leegstand (meer dan drie jaar) voorkomen en bestaand bebouwd gebied versterkt.

5 Mobiliteit

5.1 Kader

Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020 van het voormalige Ministerie van Verkeer en Waterstaat geeft een visie weer op het aspect 'verkeersveiligheid' in Nederland. De ambitieuze doelen (qua verkeersdoden en -gewonden) uit de Nota Mobiliteit moeten worden omgezet in beleid. Drie pijlers daarin zijn: samenwerking, integrale aanpak en "Duurzaam Veilig". Het verkeersveiligheidsbeleid in Nederland van de afgelopen jaren was succesvol; dat moet worden gecontinueerd. Op basis van generieke maatregelen (maatregelen die in de basis overal gelden, die de afgelopen jaren al zijn ingezet en die moeten worden gecontinueerd) alsook met specifieke aandachtsgebieden zou dit kunnen worden bewerkstelligd. Het is van groot belang dat er een goede afstemming en samenwerking plaatsvindt met alle betrokken partijen.

5.2 Onderzoek

Huidige situatie

In de huidige situatie zijn twaalf zorgwoningen aan de Schoolstraat 6-8 gelegen. Deze woningen zorgen voor een parkeervraag van acht parkeerplaatsen ($12 \text{ eenheden} \times 0,6 = 7,2$ parkeerplaatsen). Parkeren vindt in de huidige situatie plaats in openbaar gebied, er zijn geen parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd.

Toekomstig parkeren en bereikbaarheid

Met betrekking tot de bereikbaarheid wijzigt er vrijwel niets in de toekomstige situatie. Twaalf zorgwoningen worden getransformeerd tot zes reguliere woningen, wat weinig tot geen effect zal hebben op de verkeersaantrekkende werking. De toename is niet significant en de omliggende wegen zijn berekend op deze minimale toename.

Met betrekking tot parkeren worden zes parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein (zie ook afbeelding 2.2). Voor de parkeervraag voor zes grondgebonden woningen in het goedkope segment wordt in de Nota Parkeernormen Gemeente Rijssen-Holten een parkeernorm gehanteerd van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Dit geeft een totale parkeerbehoefte van 9,6 parkeerplaatsen (afgerond tien). De parkeerbehoefte van het plan kan daarmee niet volledig worden ingevuld op eigen terrein. Vier parkeerplaatsen dienen te worden opgevangen in de openbare ruimte. In de Nota Parkeernormen is het mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de eis voor parkeren op eigen terrein voor rijtjeswoningen. In dit geval wordt bestaande bouw gebruikt voor transformatie naar wonen. De woningen zijn te vergelijken met rijtjeswoningen en het perceel is niet geschikt om alle parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Daarnaast vindt er ten opzichte van de huidige situatie een verbetering plaats. In de huidige situatie zijn acht parkeerplaatsen benodigd, die niet op eigen terrein zijn gelegen. In de toekomstige situatie neemt de parkeervraag weliswaar toe en zijn tien parkeerplaatsen benodigd, maar worden er zes op eigen terrein gesitueerd. Per saldo neemt de parkeervraag in openbaar gebied af met vier parkeerplaatsen.

5.3 Conclusie

Volgens de Nota Parkeernormen van de gemeente Rijssen-Holten zijn voor zes woningen tien parkeerplaatsen benodigd. Deze parkeerplaatsen dienen in principe op eigen terrein gerealiseerd te worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken. In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een functiewijziging van zorgwoningen naar reguliere woningen. In de vigerende situatie zijn acht parkeerplaatsen benodigd, deze zijn allen in openbaar gebied gelegen. In de nieuwe situatie worden zes van de tien parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd. In openbaar gebied neemt het aantal benodigde parkeerplaatsen daarmee af van zes naar vier. Er vindt dus een verbetering plaats ten opzichte van de vigerende situatie. Hiermee is voldoende gemotiveerd dat niet alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd hoeven te worden. Het aspect mobiliteit vormt daarmee geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

6 Natuur

6.1 Kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van soorten en Natura 2000-gebieden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

6.1.1 Wnb: soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:

- ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - ✓ sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
- ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
- Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.
- De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In Raalte is de provincie Overijssel het bevoegd gezag voor de Wnb. De provincie handhaaft in haar Omgevingsverordening Overijssel de vrijstelling voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden voor de soorten die ook al vielen onder de vrijstelling in de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten (voor een overzicht van deze soorten: zie bijlage 7.4.I van de Omgevingsverordening Overijssel).

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

6.1.2 Wnb: Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

6.1.3 Natuurnetwerk Nederland en overige bos- en natuurgebieden

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincie Overijssel heeft in de Omgevingsverordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

Bos- en natuurgebieden buiten het NNN

Aanvullend heeft de provincie in de Omgevingsverordening Overijssel beleid opgenomen met betrekking tot bestaande bos- en natuurgebieden buiten het NNN die op het moment van inwerkingtreding van de verordening in geldende bestemmingsplannen als zodanig waren bestemd. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op bestaande natuur moeten voorzien in een specifieke, daarop toegesneden bestemming die gericht is op behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Ontwikkelingen waardoor de aanwezige en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden worden aangetast, zijn niet toegestaan tenzij ze vanuit een oogpunt van zwaarwegende maatschappelijke belangen - waarin niet op een andere wijze kan worden voorzien - noodzakelijk zijn. Dan dienen de betreffende natuur- en landschapswaarden wel in voldoende mate te worden gecompenseerd. Gedeputeerde Staten kunnen regels stellen voor het bieden van deze compensatie.

6.2 Onderzoek

6.2.1 Soortenbescherming

De kans bestaat dat in het plangebied vleermuizen voorkomen. Alle Nederlandse vleermuizen vallen onder het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl) en zijn dan ook strikt beschermd. Mogelijk is het plangebied onderdeel van een jacht-/foerageergebied van vleermuizen zoals gewone en ruige dwergvleermuis en/of laatvlieger. Foerageergebied is beschermd als het van significant belang is. Het geldt als significant belangrijk indien bij aantasting de functionaliteit van een verblijfplaats (in de omgeving) in het geding komt. Mogelijk zijn vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in de bomen langs het plangebied en/of in de bebouwing in het plangebied. Deze eventueel aanwezige functies worden door de voorgenomen functieverandering niet aangetast.

In de tuin en op/in de bebouwing in het plangebied komen mogelijk vogels tot broeden. Alle vogels zijn strikt beschermd door de Wnb (beschermingsregime Vrl). De huidige interpretatie van de wet verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de wet. Vaste rust-, verblijf- en voortplantingsplaatsen van enkele vogelsoorten (waaronder huismus- en gierzwaluwnesten) vormen hierop een uitzondering; deze zijn het hele jaar door beschermd. Er bestaat een kans dat vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn van gierzwaluw en/of huismus. Omdat het plan echter alleen voorziet in een functieverandering van de bestaande bebouwing, zijn effecten op voorhand uit te sluiten.

Op de locatie komen verder alleen mogelijk enkele algemene beschermde soorten voor, zoals huisspitsmuis, mol, bosmuis, bruine kikker en gewone pad. Deze soorten vallen onder de soorten van het beschermingsregime 'Andere Soorten' waarvoor op basis van de provinciale Omgevingsverordening een vrijstelling geldt van de Wnb bij ruimtelijke ontwikkeling.

6.2.2 Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. In de omgeving ligt wel het Natura 2000-gebied 'Sallandse Heuvelrug'. Gezien de afstand tot dit Natura 2000-gebied en de aard en schaal van het plan, treden geen nadelige effecten op. Er zijn derhalve geen verplichtingen vanuit de Wnb ten aanzien van Natura 2000.

6.2.3 Natuurnetwerk Nederland en overige bos- en natuurgebieden

Het plangebied is niet gelegen in en grenst niet aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In het plangebied liggen evenmin bos- en natuurgebieden buiten het NNN uit de provinciale Omgevingsverordening Overijssel. Verplichtingen zijn niet aan de orde.

6.3 Conclusie

Voorliggend plan voorziet uitsluitend in een functiewijziging van de bestaande bebouwing en leidt dan ook niet tot overtreding van de Wnb of van het provinciale natuurbeleid.

In geval in de toekomst alsnog bomen worden gekapt en/of de bebouwing wordt gesloopt of verbouwd, dient vooraf alsnog in het veld te worden onderzocht of nesten van vogels en/of (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van vogels en vleermuizen aanwezig zijn. Ook dient dan rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Ten slotte dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving.

7 Water

7.1 Kader

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP, 10 december 2015) geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

Integraal waterbeheer

Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen.

Afwenteling voorkomen

Het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen, maken beheerders onderling afspraken over acceptabele hoeveelheden en de kwaliteit van het te ontvangen water. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de tritsen vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

Ruimte en water verbinden

Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Het doel is dat de scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of elkaar versterken. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet

dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21^e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

7.2 Onderzoek

Het onderhavige bestemmingsplan betreft alleen een functiewijziging. Grootschalige ontwikkelingen zijn op grond van dit bestemmingsplan niet mogelijk. Wel biedt het plan (zoals nagenoeg elk bestemmingsplan) de mogelijkheid voor uitbreiding van hoofdgebouwen en voor de realisering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen. Dit is van ondergeschikte aard en heeft daarmee geen of nauwelijks invloed op het watersysteem. Verder geldt dat bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, aandacht moet worden besteed aan de mogelijkheden om het watersysteem te verbeteren. Het gemeentelijk waterbeleid is hierbij van toepassing, opgenomen in het GRP 2013-2018. Zo stelt de gemeente Rijssen-Holten het verplicht dat al het regenwater voor tenminste 30 mm regenval op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd moet worden. Hiermee wordt voorkomen dat onnodige afvoer van schoon water naar de zuivering plaatsvindt.

7.3 Conclusie

Het aspect water vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van de functiewijziging.

8 Archeologie en cultuurhistorie

8.1 Archeologie

8.1.1 Kader

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten

8.1.2 Onderzoek

Aangezien er op basis van het voorliggende bestemmingsplan geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien zijn, is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Wel zijn de archeologische (verwachtings)waarden en het bijbehorende beleid in de regels en verbeelding opgenomen, conform de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op deze kaart staan naast de bekende archeologische waarden ook de te verwachte archeologische waarden in de vorm van zones met een bepaalde trefkans. Hiermee wordt een beeld verkregen waar archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Op basis van de archeologische verwachtingskaart geldt binnen het plangebied een middelhoge verwachting. Indien binnen het plangebied alsnog ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dienen deze voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning te voldoen aan de regels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

8.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van de voorziene woningen.

8.2 Cultuurhistorie

8.2.1 Kader

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011)

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebaat.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

8.2.2 Onderzoek

Cultuurhistorische deelgebiedenkaart

Uit de cultuurhistorische kaart blijkt dat Holten en omgeving in het overgangsgebied ligt van dekzandlandschap naar stuwwallenlandschap. Verder zijn er in en rondom het plangebied geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig.

8.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

9 Milieu

9.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

9.2 M.e.r.-beoordeling

9.2.1 Kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

9.2.2 Afweging en conclusie

De herbestemming van zorgwoningen naar reguliere woningen op de percelen aan de Schoolstraat blijft ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Hierin staat namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject van 100 hectare of meer of 2.000 of meer woningen. Daarbij geldt dat het plangebied niet in de nabijheid van een beschermd natuurgebied ligt. Omvangrijke negatieve milieueffecten zijn dan ook uitgesloten, waardoor het opstellen van een plan-m.e.r. niet zinvol is.

9.3 Bodemkwaliteit

Met dit bestemmingsplan wijzigt alleen de bestemming van het plangebied en worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Aangezien de nieuwe bestemmingen niet kwetsbaarder zijn dan de huidige bestemming "Maatschappelijk" is bodemonderzoek niet benodigd.

Mogelijk dat de gemeente Rijssen-Holten in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning wel aanvullende eisen stelt. Een verkennend bodemonderzoek is dan benodigd. Het is aannemelijk dat dit geen belemmeringen zal vormen voor de haalbaarheid van voorliggende bestemmingsplan.

9.4 Geluid

9.4.1 Kader

Tussen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh) is een koppeling gelegd, zie art. 76 en 76a van de Wgh. Dit betekent dat de geluidssituatie binnen het plangebied moet voldoen aan de voorwaarden uit de Wgh. Volgens de Wet geluidhinder behoeven wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur niet te worden getoetst, omdat ze geen geluidszone hebben. Toch kan de geluidsbelasting van dergelijke wegen hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfaltverharding of 600 motorvoertuigen per etmaal bij klinkerbestrating kan de voorkeurswaarde al worden overschreden. Daarom moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidbijdrage van deze wegen worden onderzocht.

9.4.2 Onderzoek en conclusie

Het voorliggende plan betreft de functiewijziging van zorgwoningen naar reguliere woningen. Aangezien de zorgwoningen ook al een geluidsgevoelige functie betreffen en in de huidige situatie ook al voldaan moet worden aan de voorwaarden uit de Wgh, wijzigt met de functiewijziging niets met betrekking tot de geluidssituatie binnen het plangebied. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht. Het aspect geluid vormt gezien het voorgaande dan ook geen belemmering voor de haalbaarheid van de functiewijziging.

9.5 Luchtkwaliteit

Aangezien geen sprake is van (grote) ruimtelijke ingrepen in het onderhavige bestemmingsplan, heeft het aspect luchtkwaliteit geen gevolgen voor het onderhavige bestemmingsplan.

9.6 Milieuzonering

9.6.1 Kader

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten

tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk of rustig buitengebied zijn weergegeven in tabel 8.1.

| MILIEUCATEGORIE | MINIMALE AFSTAND (in meters) |
|-----------------|---------------------------------|
| 1 | 10 |
| 2 | 30 |
| 3.1 | 50 |
| 3.2 | 100 |
| 4.1 | 200 |
| 4.2 | 300 |

Tabel 8.1: Minimale afstand per categorie, situatie rustige woonwijk (rustig buitengebied)

Naast het omgevingstype rustige woonwijk / rustig buitengebied kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting, dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

Wet milieubeheer / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

De VNG-publicatie is een handreiking. De standaard richtafstanden die hierin staan zijn gesteld voor een bepaald type bedrijfsactiviteiten en omvang. In de omgevingsvergunning zijn specifieke regels voor een specifiek bedrijf opgenomen. Hier horen ook werkelijke hinderafstanden bij. In het kader van de Wet milieubeheer/Wabo kunnen er milieuzoneringen zijn vastgelegd tussen inrichtingen en milieugevoelige functies. Dit betreft o.a. voorschriften ten aanzien van stank, geluid en veiligheid. In het kader van de Wet milieubeheer zijn inrichtingen gehouden aan voorschriften in de milieuvergunning of in een Algemene maatregel van Bestuur (AMvB). Een bedrijf kan op grond van zijn omgevingsvergunning en de hiermee impliciet toegekende milieuzone ruimtelijke rechten claimen. Een vergunning kent immers niet alleen plichten toe maar ook rechten. Bovenstaande geldt op een vergelijkbare wijze voor inrichtingen waarop een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) van toepassing is.

9.6.2 Onderzoek

Bij de realisatie van gevoelige bestemmingen, zoals woningbouw, is het van belang om na te gaan of er in de omgeving van het projectgebied bedrijven zijn gelegen, die door diens aard hinder kunnen veroorzaken (geur, geluid e.d.). Andersom dient te worden bepaald of de milieuruimte van bestaande bedrijven door nieuwe ontwikkelingen niet onevenredig wordt ingeperkt. In de

nabijheid van de Schoolstraat is een school, detailhandel en één bedrijf (autobedrijf Pots) gevestigd. In de vigerende situatie betreft de bestemming ook al een gevoelige bestemming. Daarnaast is op kortere afstand van de detailhandel en het bedrijf ook woningbouw aanwezig. De school ligt op meer dan 10 m afstand van de woningen in het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden zoals bepaald in de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG. De functiewijziging van de zorgwoningen naar reguliere woningen levert dan ook geen belemmering op. Nader onderzoek in het kader van bedrijven en milieuzonering is voor deze locatie niet benodigd.

9.6.3 Conclusie

Met de functiewijziging van zorgwoningen naar reguliere woningen ontstaan geen knelpunten voor bestaande bedrijvigheid en zal de bestaande bedrijvigheid geen knelpunt opleveren voor de woningen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

9.7 Externe veiligheid

9.7.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze

bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.
- d. Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen van maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet

toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

9.7.2 Onderzoek

Op een afstand van ongeveer 410 meter van het plangebied is een spoorlijn gelegen. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Dit levert echter geen belemmering op. Voor de berekening van het groepsrisico wordt een richtafstand van 400 meter gehanteerd. Bovendien is het aantal ketelwagens met de maatgevende stofcategorie A laag (210 ketelwagens).

Aan de Oranjestraat 82 – op een afstand van 675 meter van het plangebied – is een tankstation met LPG-vulpunt aanwezig. De risicoafstand voor deze installatie bedraagt maximaal 45 meter (PR 10^{-6} -contour) en reikt ook niet tot in het plangebied. Het tankstation bevindt zich op een dusdanige afstand van de voorgenomen ontwikkeling dat deze geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van dit plan. Overige risicobronnen zijn in en rond het plangebied niet aanwezig. Verder onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet benodigd.

9.7.3 Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de haalbaarheid van de functiewijziging van vijf zorgwoningen naar reguliere woningen aan de Schoolstraat in Holten.

9.8 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het projectgebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

Onderzoek

Binnen of in de omgeving van het projectgebied bevinden zich geen overige belemmeringen.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect overige belemmeringen geen belemmering voor de functiewijziging van zorgwoningen naar reguliere woningen.

10 Uitvoerbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt er een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de herbestemming van zorgwoningen naar reguliere woningen. De herbestemming is in overeenstemming met de woonbehoefte in de gemeente Rijssen-Holten en wordt ruimtelijk ingepast in de omgeving. Vanuit dat oogpunt wordt gestreefd naar voldoende maatschappelijk draagvlak en daarmee een uitvoerbaar plan.

Op 21 juni 2017 heeft zorginstelling Zozijn tijdens een informatieavond de omwonenden geïnformeerd. Naar aanleiding van deze avond is het plan op een aantal punten gewijzigd, waaronder de situering van de parkeerplaatsen binnen het plangebied. Ook wordt er een 'achterom' gerealiseerd zodat de woningen ook vanaf de achterzijde te bereiken zijn.

Voorts wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft een zienswijze in te dienen.

11 Procedure

11.1 Voorbereidingsfase

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten 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.

In dit kader is het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan diverse overlegpartners, waaronder de provincie Overijssel. De reacties zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

11.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is in de Staatscourant geplaatst en wordt ook via elektronische weg beschikbaar gesteld. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Wonen Holten, Schoolstraat 6-8' heeft met ingang van 13 september 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb), of is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

11.3 Vaststellingsfase

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.