



# GEMEENTE RIJSSEN-HOLTEN

*Bestemmingsplan*

*Wonen Holten, Gaardenstraat 29-35/Juriënshof*

*Februari 2018*

*Ontwerp*



## *Bestemmingsplan “Wonen Holten, Gaardenstraat 29-35/Juriënshof”*

Plannaam: “Wonen Holten, Gaardenstraat 29-35/Juriënshof”

IMRO-idn: NL.IMRO.1742.BPHW2017007-0301

Plantype: Bestemmingsplan

Datum: Februari 2018



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66  
e. [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
i. [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

**INHOUDSOPGAVE**

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
1.1	AANLEIDING .....	4
1.2	LIGGING PLANGEBIED.....	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	4
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME .....	5
1.5	LEESWIJZER .....	6
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>7</b>
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING HOLTEN.....	7
2.2	HET PLANGEBIED EN OMGEVING .....	7
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>10</b>
3.1	DE ONTWIKKELING .....	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	12
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>14</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	23
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>30</b>
5.1	GELUID .....	30
5.2	BODEM.....	31
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	34
5.5	MILIEUZONERING .....	36
5.6	ECOLOGIE.....	38
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	40
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	41
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>43</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	43
6.2	WATERPARAGRAAF .....	44
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>46</b>
7.1	INLEIDING.....	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	47
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>50</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG EN INSpraak .....</b>	<b>51</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	51
9.2	INSpraak.....	51
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>52</b>	
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....	52
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK ASBEST IN DE GROND .....	53
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK .....	54
BIJLAGE 4	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	55

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Aan de Gaardenstraat 29-35 te Holten is het voormalig Groene Kruis-gebouw aanwezig. Het gebruik van de locatie ten behoeve van deze functie is al geruime tijd beëindigd en sindsdien is de bebouwing tijdelijk in gebruik als kantoor- en opslagruimte. De bebouwing is gedateerd en heeft geen vervolgfunctie. Daarom wordt de bebouwing gesloopt, waardoor er ruimte ontstaat voor herontwikkeling.

Het voornemen is om ter plaatse van het plangebied 9 grondgebonden woningen te realiseren met bijbehorende (parkeer)voorzieningen. Dit voornemen wordt mogelijk gemaakt op basis van de gemeentelijke beleidsnotitie ‘Nota Inbreidingsbeleid 2014’. Concreet gaat het om 6 aaneen gebouwde woningen, twee twee-onder-één kapwoningen en een vrijstaande woning. De mogelijkheid bestaat om de woningen levensloopbestendig uit te voeren, waarmee de woningen voor diverse doelgroepen geschikt zijn, onder andere senioren.

De herontwikkeling van deze inbreidingslocatie is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Kern Holten 2010”. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Gaardenstraat 29-35 in de kern Holten. Het plangebied is ingesloten tussen de Gaardenstraat, het Kosterspad en het Abraham Berg-hof. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in kern Holten en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in de kern Holten (Bron: ArcGIS)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Wonen Holten, Gaardenstraat 29-35/Juriënshof” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1742.BPHW2017007-0301) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het plangebied aangegeven. 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 bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

## 1.4 Huidig planologisch regime

### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Kern Holten 2010". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Rijssen-Holten op 21 maart 2013. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weergegeven. De begrenzing van het plangebied is weergegeven door middel van de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan "Kern Holten 2010" (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

In het geldende bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Middelhoge archeologische verwachting'. Hierna worden de verschillende bestemmingen beknopt toegelicht.

#### *Bestemming 'Maatschappelijk'*

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere medische instellingen, sociaal-culturele instellingen en andersoortige instellingen. In de bouwregels is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd.

#### *Bestemming 'Verkeer'*

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten ten behoeve van de verkeersontsluiting, alsmede bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen en bouwwerken. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten en verwijsborden 8 meter mag bedragen.

### *Bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’*

De voor ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen en straten ten behoeve van bestemmingsverkeer alsmede bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen, fietsenstallingen, perrons en overige bebouwing. In de bouwregels zijn voorwaarden opgenomen waaraan bebouwing dient te voldoen. In dit geval gaat het om voorschriften van maatvoeringen voor toiletgebouwtjes, fietsenbergingen etc.

### *Dubbelbestemming ‘Waarde – Middelhoge archeologische verwachting’*

De voor ‘Waarde - Middelhoge archeologische verwachting’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

## **1.4.3 Strijdigheid**

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Kern Holten 2010” geldt ter plaatse van het plangebied de bestemmingen ‘Maatschappelijk’, ‘Verkeer’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 9 grondgebonden woningen en is daarmee niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

De gemeente Rijssen-Holten is bereid de ontwikkeling mogelijk te maken door het bestemmingsplan te herzien. In voorliggende plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

## **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de historie van Holten en wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

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 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Historische ontwikkeling Holten

In 1277 komt de naam Holten voor het eerst voor in geschriften. Volgens 'Verslagen en mededelingen Overijssels Regt en Geschiedenis' stonden er in het jaar 1429 in de marke Holten 37 huizen. In 1470 waren het er al 70. Vanuit het dorp waaierden paden en wegen uit in de omgeving. Holten ligt op het knooppunt van de routes naar Laren, Deventer, Raalte en Markelo. Het verloop van deze paden en wegen kwam voort uit de ligging van enken en het agrarisch gebruik van het omliggende gebied in combinatie met de routes naar de dorpen rondom. Na verloop van tijd is een hiërarchie in deze wegen ontstaan: verbindingen met andere dorpen werden belangrijker en de agrarische werkwijze veranderde. Holten groeide langs de routes die het meest werden gebruikt. Vanuit de dorpskern ontstond een lintvormige uitwaaiering langs de Markeloseweg en de Raalterweg, en later ook de Larenseweg.

Langs deze routes vonden verschillende functies een plek: winkels, ambachten en diensten. Oorspronkelijk is Holten een agrarisch dorp, met name op het gebied van melkvee. Maar er werden ook varkens gehouden en verhandeld. De spoorlijn van Deventer naar Rijssen loopt langs de noordzijde van de kern van Holten, gedeeltelijk parallel aan de Deventerweg. Deze spoorlijn is aangelegd in de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw en vormt een harde scheiding tussen bebouwd gebied en de Holterenk, een open esgebied tussen het dorp en (voormalige) heidegronden. De komst van de Rijksweg A1 van Amsterdam naar Duitsland halverwege de 20<sup>e</sup> eeuw heeft veranderingen in de wegenstructuur teweeggebracht. Tot dat moment ging het doorgaande verkeer van Deventer richting Almelo en andersom dwars door de dorpskern. De structuur van Holten kan in de huidige situatie worden opgehangen aan de (kruising van de) wegen Dorpsstraat/Oranjestraat en de Larenseweg – Stationsstraat. Van oudsher was hier de bebouwing aan gesitueerd. De Smidsbelt, gelegen aan de Dorpsstraat, is een belangrijk oriëntatiepunt in de kern. De ontwikkeling van de kern Holten wordt weergegeven op de onderstaande historische kaarten.



Afbeelding 2.1 Historische kaarten Holten uit 1848, 1910 en 1954 (Bron: Watwaswaar.nl)

### 2.2 Het plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Gaardenstraat 29-35 in de bebouwde kom van Holten. Het plangebied wordt omgeven door woonpercelen. Daarnaast bevindt zich een verdeelstation en een tandheelkundig centrum respectievelijk ten noorden en zuiden van het plangebied.

De infrastructuur vormt de belangrijkste ruimtelijke structuurdrager. In de directe omgeving betreft de functie 'wonen' de meest voorkomende functie. Ten (noord)oosten van het plangebied is op circa 100 meter het centrum van Holten gelegen.

Binnen de begrenzing van het plangebied bevindt zich het voormalig Groene Kruis-gebouw. Voor het overige is het plangebied ingericht als gazon met opgaande beplanting, een in- en uitrit en parkeervoorzieningen.

De ligging van het plangebied op een luchtfoto is globaal weergegeven in afbeelding 2.2. Straatbeelden en aanzichten van het plangebied zijn opgenomen in afbeeldingen 2.3, 2.4 en 2.5.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld vanaf de Gaardenstraat (Bron: Google Streetview)





Afbeelding 2.4 Straatbeeld vanaf het Kosterpad (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.5 Straatbeeld vanaf de Gaardenstraat aan de zuidoost zijde van het plangebied (Bron: Google Streetview)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 De ontwikkeling

#### 3.1.1 Aanleiding

De bebouwing op de locatie Gaardenstraat 29-35 is verouderd en heeft geen vervolgfunctie als maatschappelijke voorziening. Om ongewenste structurele leegstand (langer dan drie jaar) te voorkomen, is gezocht naar een passende functie voor het gehele plangebied. Gebleken is dat herontwikkeling met woningbouw in de vorm van 9 grondgebonden woningen zowel vanuit stedenbouwkundig als functioneel oogpunt op deze locatie een logische en passende ontwikkeling betreft.

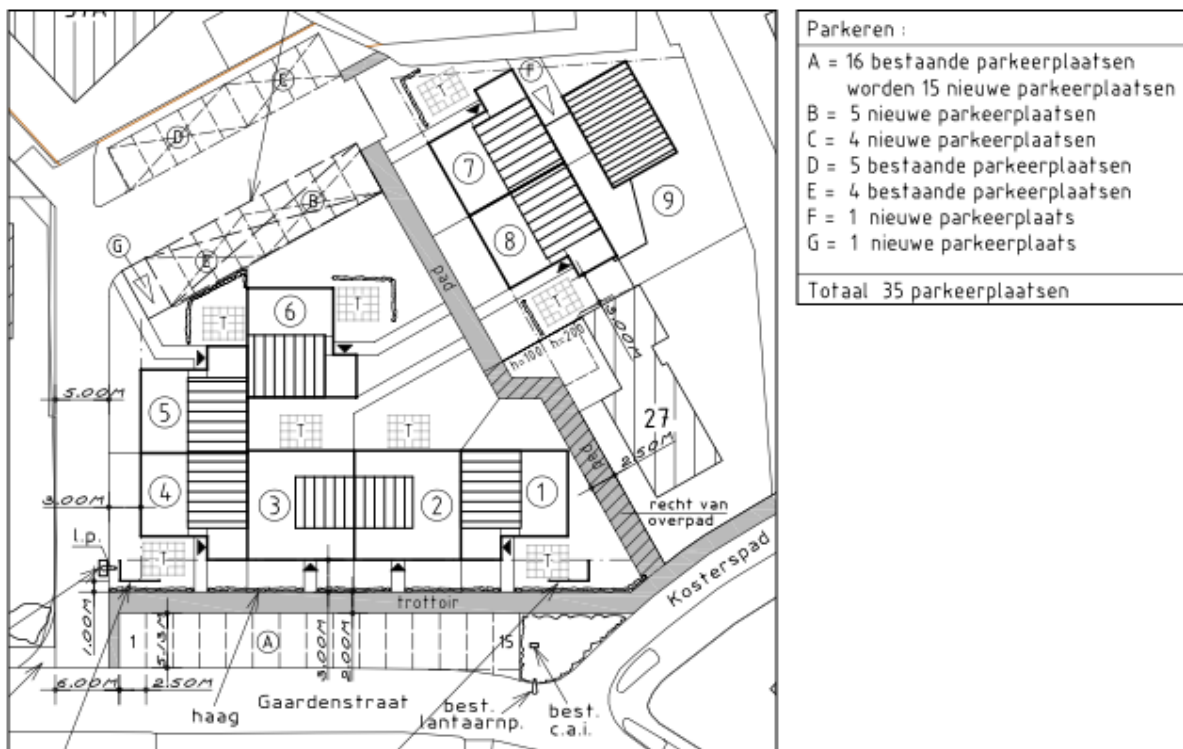
#### 3.1.2 Stedenbouwkundige beschrijving

De woningen worden uitgevoerd in de vorm van aaneengebouwde woningen (6), twee-onder-een kapwoningen (2) en een vrijstaande woning. Vijf aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd langs de Gaardenstraat en de toegangsweg naar de parkeervoorziening. De overige vier woningen worden gerealiseerd aan de zijde van het Abraham Berg-hof. Deze woningen worden georiënteerd op het hofje of op het pad dat tussen het Kosterpad en het hofje wordt aangelegd. Bij het situeren van de woningen is rekening gehouden met de rooilijnen van naastgelegen bebouwing. Daarnaast wordt wat betreft bouwmogelijkheden voor een groot deel aangesloten bij de mogelijkheden/maatvoeringseisen zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Hierdoor gaan de nieuwe woningen zich goed voegen in de omgeving voor wat betreft maat en vormgeving.

De nieuwe woningen kunnen levensloopbestendig uitgevoerd worden. Hiermee zijn de woningen geschikt voor diverse doelgroepen waaronder senioren.

Op het achterterrein zal een centrale parkeervoorziening worden aangelegd uitgevoerd als zijnde een gemeenschappelijke carport.

Een impressie van het bovenaanzicht van de gewenste ontwikkeling wordt hierna in afbeelding 3.1 weergegeven. Een impressie van de te bouwen woningen worden in afbeeldingen 3.2, 3.3 en 3.4 weergegeven.



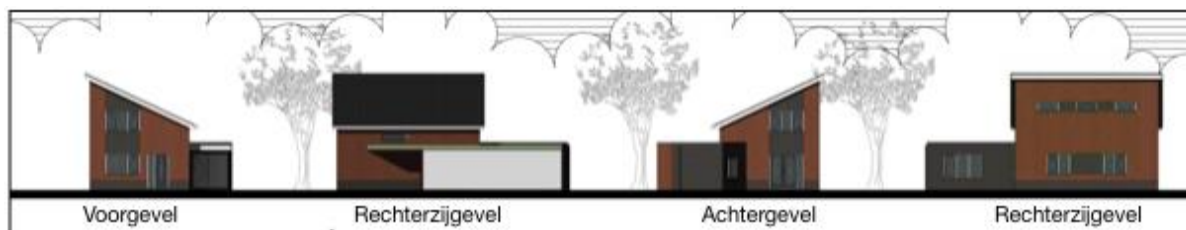
Afbeelding 3.1 Impressie nieuwe situatie (Bron: Weghorst Architectuur)



Afbeelding 3.2 Impressie aaneengesloten woningen (Bron: Weghorst Architectuur)



Afbeelding 3.3 Impressie twee aan één woningen (Bron: Weghorst Architectuur)



Afbeelding 3.4 Impressie vrijstaande woning (Bron: Weghorst Architectuur)

### 3.1.3 Duurzaamheid

Ten aanzien van duurzaamheid wordt in de te bouwen woningen gebruik gemaakt van duurzame en te hergebruiken materialen. Tevens worden de daken worden voorzien van zonnepanelen. Er wordt voldaan aan de EPC-grenswaarde.

### 3.1.4 Groenstructuur

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven bevindt zich in het plangebied een gazon/grasveld en opgaand groen in de vorm van bomen. De bomen worden gekapt en het grasveld wordt ingericht voor de woningen met tuinen. Ter plaatse heeft in het verleden bebouwing gestaan en is slechts sprake van tijdelijk groen. De in het plangebied voorkomende bomen zijn niet opgenomen in de gemeentelijke lijst van waardevolle bomen. De bomen komen eveneens niet voor op de 'Boomstructuurkaart 2016 gemeente Rijssen-Holten.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van een afname van groen ten opzicht van de huidige situatie. Echter de voorkomende groenvoorziening betreft geen waardevolle groenvoorziening.

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Rijssen-Holten heeft een parkeernota waarin normen en voorwaarden aan parkeervoorzieningen zijn opgenomen. In de parkeernota wordt uitgegaan van het gemiddelde parkeercijfer van het CROW.

### 3.2.2 Situatie plangebied

#### 3.2.2.1 Algemeen

In voorliggend geval is voor wat betreft de gemeente Rijssen-Holten uitgegaan van een stedelijkheidsgraad 'Matig stedelijk' (Bron: CBS Statline). Het plangebied is gelegen in een stedelijke zone wat is aan te merken als 'schil centrum'.

Wat betreft de functies binnen het plangebied wordt voor de verkeersgeneratie uitgegaan van de in de CROW-uitgave. Ten aanzien van de parkeerbehoefte hanteert de gemeente Rijssen-Holten de 'Nota parkeernormen gemeente Rijssen-Holten'. Doordat in de 'Nota parkeernormen gemeente Rijssen-Holten' niet de stedelijke zone 'schil centrum' kent, wordt ten aanzien van parkeren uitgegaan van de stedelijke zone 'centrum'.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de te hanteren uitgangspunten.

Functie	Verkeersgeneratie (per werkdag)	Parkeercijfers
Koop, vrijstaand	8 verkeersbewegingen per woning	1,8 parkeerplaatsen per woning
Aanleunwoning en serviceflats	2,4 verkeersbewegingen per woning	1,1 parkeerplaatsen per woning

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van 1 vrijstaande woning en 8 seniorenwoningen ('aanleunwoning en serviceflats').

### 3.2.2.2 Verwachte verkeersgeneratie

Uitgaande van de gegevens zoals genoemd in 3.2.2.1 is sprake van de volgende verkeersgeneratie voor de beoogde woningen.

Functie	Toevoeging	Verkeersgeneratie (per werkdag)
Koop, vrijstaand	1	± 8 verkeersbewegingen
Aanleunwoning en serviceflats	8	± 19,2 verkeersbewegingen
<b>Totaal aantal extra verkeersbewegingen</b>		<b>27,2 verkeersbewegingen</b>

Het aantal verkeersbewegingen voor de te realiseren woningen wordt geschat op circa 27 verkeersbewegingen per werkdag. De woningen zijn allen ontsloten via de bestaande in- en uitrit op de Gaardenstraat. De Gaardenstraat kan dit aantal verkeersbewegingen eenvoudig afhandelen. Opgemerkt wordt dat ter plaatse de maatschappelijke bestemming komt te vervallen. Vanuit planologisch oogpunt is van een onevenredige toename van verkeersbewegingen dan ook geen sprake.

### 3.2.2.3 Parkeren

Uitgaande van de gegevens zoals genoemd in 3.2.2.1 is sprake van de volgende parkeerbehoefte voor de beoogde woningen.

Functie	Toevoeging	Parkeerbehoefte
Koop, vrijstaand	1	1,8
Aanleunwoning en serviceflats	8	8,8
<b>Totale parkeerbehoefte</b>		<b>10,6</b>

In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied 25 parkeerplaatsen. Eén van de bestaande parkeerplaatsen aan de Gaardenstraat wordt verwijderd en in het noordwesten van het plangebied gecompenseerd (parkeerplaats G in afbeelding 3.1). Daarnaast worden in totaal 10 nieuwe parkeerplaatsen toegevoegd, waarvan 9 worden uitgevoerd als gemeenschappelijke carport. De 0,6 parkeerplaats waar niet in wordt voorzien, is op te vangen op de bestaande in het plangebied aanwezige 25 openbare parkeerplaatsen.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om te voorzien in de verwachte parkeerbehoefte.

### 3.2.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er op de aspecten verkeer en parkeren geen bezwaren zijn tegen de in dit plan beoogde ontwikkeling.

## 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 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 Snelwegomgeving. 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 IJsselvechtdelta (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 hoofdenergienetwerk (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 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is 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. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: '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'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

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

#### 4.1.2 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 ladder van toepassing is 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.*

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen in het kader van woningbouw niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren:

- vier woningen (ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223.)
- zeven woningen (ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077.)
- acht woningen (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720) en;
- tien woningen (behoudens samenhang met een groter woningbouwproject) (ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653.).

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van de bouw van 9 woningen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 4.2 Provinciaal beleid

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

#### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

#### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

##### 4.2.3.1 Of – generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.



#### 4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

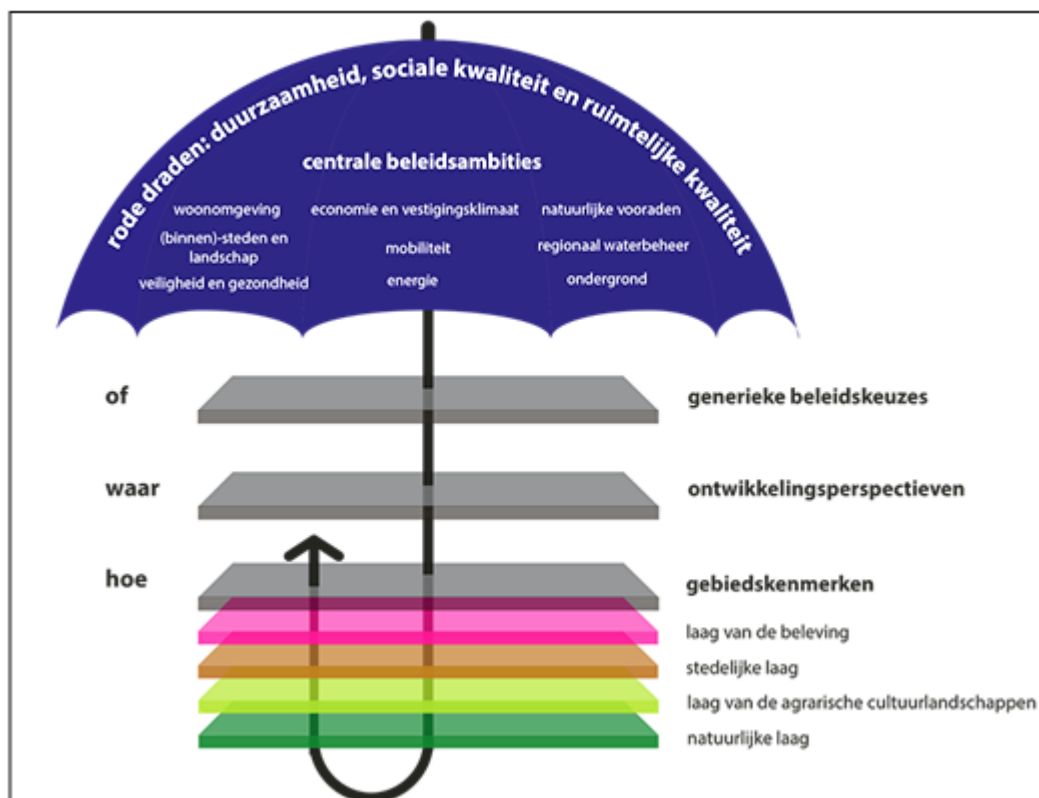
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

#### 4.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

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

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

#### 4.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes ‘Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’ en ‘Realisatie nieuwe woningen’ van toepassing. De artikelen 2.1.3 en 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

##### Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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.*

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*

Het plangebied is gelegen binnen de kern Holten en het betreft een binnenstedelijke (her)ontwikkeling die voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 4.1.2). Zoals hierna ook blijkt uit het ter plaatse geldende ‘Ontwikkelingsperspectief’ en het ter plaatse geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de ontwikkeling wordt woningbouw toegevoegd op een inbreidingslocatie tussen bestaande bebouwing. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

##### Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
2. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
3. *In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*
5. *Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*
6. *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: *te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven*

- Actueel onderzoek woningbouw: door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.
- Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel*

De gemeente heeft een woonvisie voor de periode 2017 t/m 2021 vastgesteld. In de woonvisie wordt benoemd dat in Holten tot 2021 sprake is van een woningbouwprogramma van 250 woningen. De vrije ruimte in het woningbouwprogramma bedraagt 101 woningen. Vanuit kwalitatief oogpunt gaat het om levensloopbestendige woningen die met name voor senioren geschikt zijn. Gelet op de nabije ligging van het centrumgebied wordt deze woningtype op deze locatie kansrijk geacht.

Het voornemen is hiermee zowel kwantitatief als kwalitatief in overeenstemming met de 'Woonvisie 2017 t/m 2021 Rijssen-Holten'. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### *4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven*

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus - Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief met de rode cirkel is aangegeven.



Afbeelding 4.2

Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

**‘Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus – 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 het ‘Ontwikkelingsperspectief’*

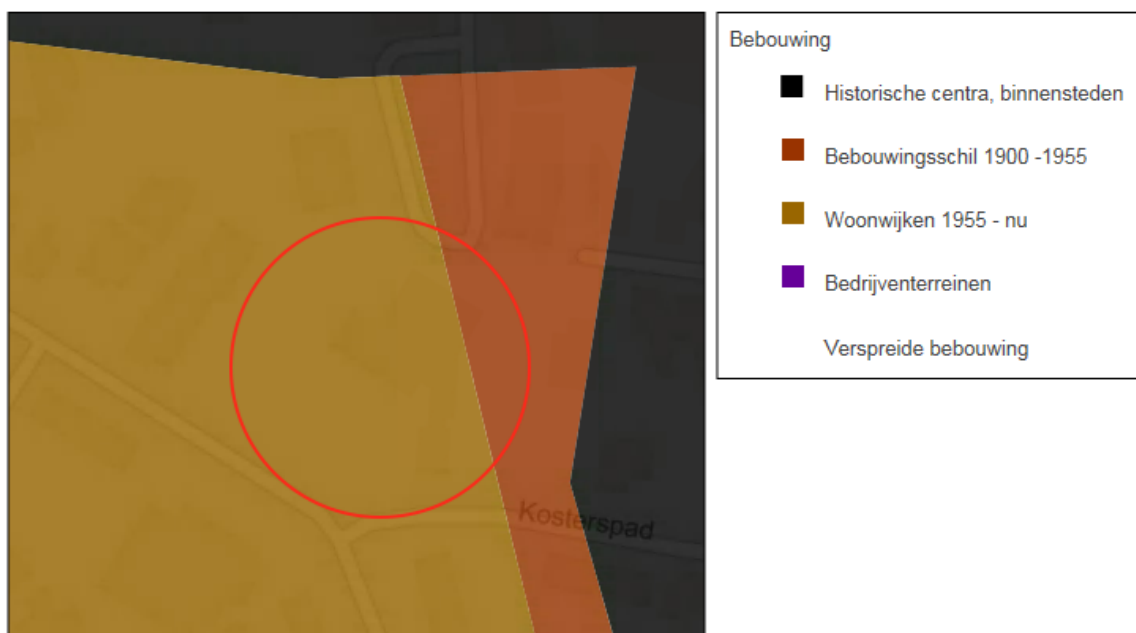
In dit geval wordt met de herontwikkeling een stedenbouwkundig verantwoord en functioneel passende ontwikkeling gerealiseerd, in een gebied met overwegend een woonfunctie. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving. De nieuwe bebouwing voegt zich goed in het straatbeeld en voorziet in een passende vervolgfunctie voor deze locatie. De nieuwe situatie betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met het verdwijnen van een langdurig leegstaand pand en draagt bij aan het realiseren van voldoende (levensloopbestendige) woningen in Holten. Daarmee wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is 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 de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het plangebied.

**De ‘Stedelijke laag’**

Het plangebied raakt binnen de ‘Stedelijke laag’ de aanduiding ‘Bebouwingsschil 1900-1955’ en ‘Woonwijken 1955 – nu’. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de ‘Stedelijke laag’ weergegeven. Het plangebied is met de rode cirkel indicatief aangegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede van de ‘Stedelijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

**“Bebouwingsschil 1900 – 1955”**

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadwijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadwijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. Als herstructurering etc. plaats vindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details. Verder wordt gestuurd op hergebruik/reanimatie van cultureel erfgoed.

**“Woonwijken 1955 – nu”**

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

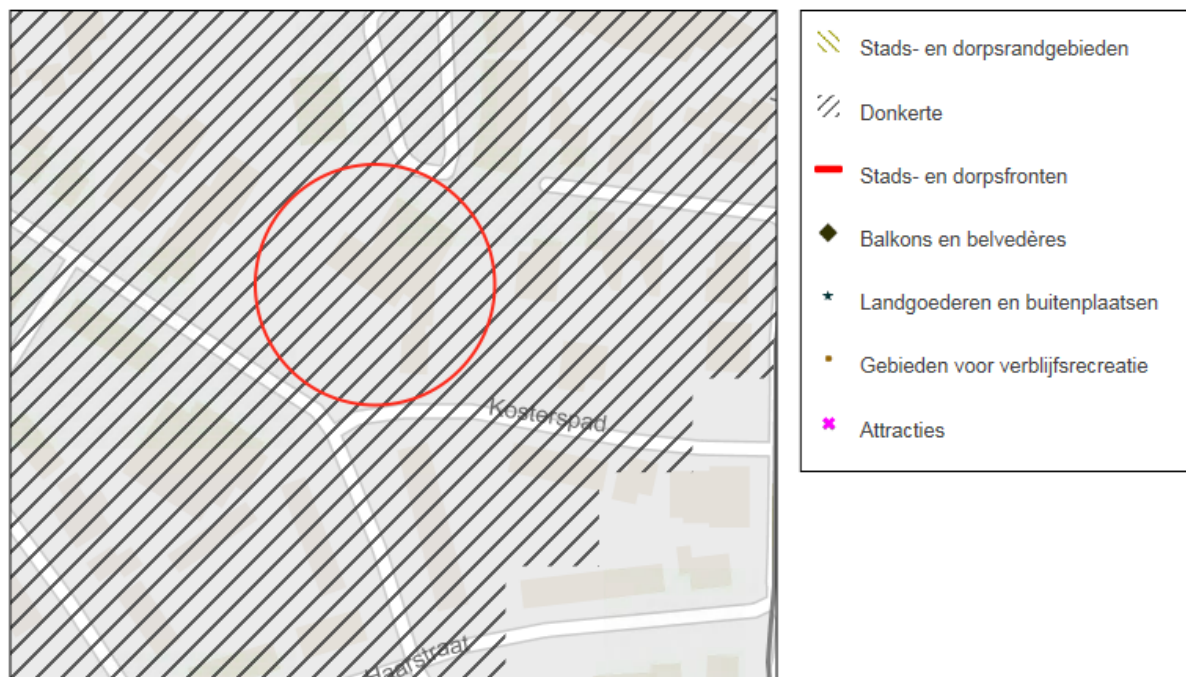
Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

*Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’*

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling is zowel vanuit functioneel als stedenbouwkundig oogpunt passend in de omgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met omliggende functie en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft de bouw mogelijkheden wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bouwregels voor woningen zoals deze in het geldende bestemmingsplan “Kern Holten 2010” zijn opgenomen. De invulling van het plangebied met woningen is in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit op de kenmerken en uitgangspunten van de ‘Stedelijke laag’.

De ‘Laag van de beleving’

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van de beleving” aangeduid met het gebiedstype ‘Donkerte’. Afbeelding 4.4 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van de beleving”. Het plangebied is met de rode cirkel ingetekend.



Afbeelding 4.4 Uitsnede 'Laag van de beleving' (Bron: Provincie Overijssel)

### "Donkerte"

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

#### Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van de beleving'

Het gebruik van licht is inherent in woonbuurten binnen de bebouwde kom. Daarnaast zijn er in de omgevingsvisie en -verordening geen normen opgenomen. Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen afbreuk doet aan de 'Laag van de beleving'.

#### 4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Structuurvisie ‘Rijssen-Holten 2009-2020’

#### 4.3.1.1 Algemeen

De structuurvisie voor de gemeente Rijssen-Holten kent een plantermijn van ongeveer 10 jaar, tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De structuurvisie is een visie met een korte termijnplanning, met een actualisatie van het bestaande beleid en met afgestemd nieuw beleid. Daarnaast biedt de structuurvisie tevens een doorkijk naar de langere termijn, om transformaties voor de langere termijn nu al in te kunnen zetten.

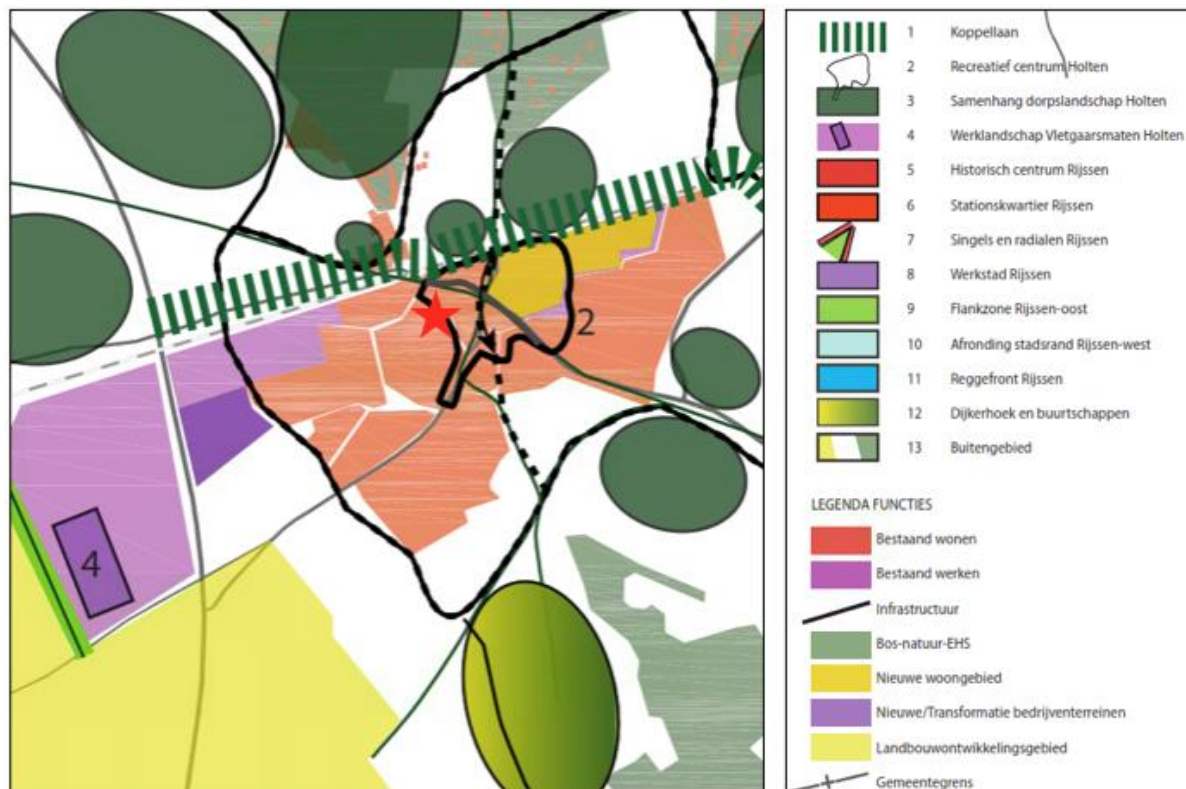
De structuurvisie is tot stand gekomen op basis van een verkenning van de gemeente en haar beleid. Op basis van de verkenning is een nota van uitgangspunten opgesteld. Op basis van de nota van uitgangspunten zijn verschillende scenario's geformuleerd en vervolgens een visie met de majeure projecten.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

#### 4.3.1.2 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 Projectprogramma

De structuurvisie onderscheidt in totaal 12 projectprogramma's. Deze projectprogramma's staan ook weergegeven op de structuurvisieplankaart waarvan hieronder een uitsnede is opgenomen. Onderhavig plangebied (rode ster) valt niet binnen een specifiek projectprogramma, maar is aangewezen als 'bestaand wonen'.



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

#### 4.3.1.4 Wonen

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

#### 4.3.1.5 Inbreidingslocaties

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

#### 4.3.1.6 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie ‘Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030’

De structuurvisie geeft aan dat invulling moet worden gegeven aan inbreidingslocaties voor woningbouw en dat het ook belangrijk is dat voor ouderen geschikte woonvormen worden geboden. Onderhavig plangebied is aan te merken als een dergelijke inbreidingslocatie. Voor de specifieke toetsing verwijst de structuurvisie naar de notitie ‘Beleid inbreidingslocaties 2014’ (paragraaf 4.3.3). Kortheidshalve wordt verwezen naar deze paragraaf. Daarnaast draagt het plan bij aan het realiseren van voldoende woningen die met name geschikt zijn voor ouderen. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en voorliggende ontwikkeling past binnen de Structuurvisie ‘Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030’.



### 4.3.2 Gemeentelijk woonbeleid "Woonvisie 2017 t/m 2021 Rijssen-Holten"

#### 4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van Rijssen-Holten heeft in maart 2017 de "Woonvisie 2017 t/m 2021" vastgesteld. De 14 Twentse gemeenten hebben samen met de 18 in WoON verenigde Twentse woningcorporaties en de Provincie Overijssel de Regionale Woonvisie Twente 2015-2025 opgesteld en vastgesteld. De regionale woonvisie geeft de gezamenlijke uitgangspunten weer, waarmee de lokale woonafspraken en keuzes in lijn zijn. De regionale woonvisie is de basis voor de bestuursovereenkomst regionale woonafspraken Twente die op 29 januari 2016 door de Twentse gemeenten is ondertekend. De gemeente vertaalt de regionale woonafspraken verder naar lokaal beleid en concrete plannen.

#### 4.3.2.2 Kwantitatief woningbouwprogramma Holten t/m 2026

Onderstaande tabel betreft een overzicht van de woningbouwprogrammering in Holten tot en met 2026. De termen 'Hard', 'Besluit' en 'Vrij' hebben de volgende betekenis:

- Hard: plannen waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk is.
- Besluit: plannen waarover politieke besluitvorming heeft plaatsgevonden.
- Vrij: Vrij ruimte in woningbouwprogramma, die onder voorwaarden kan worden ingevuld.

Projecten	Woningbouw 2017 t/m 2021			Woningbouw 2022 t/m 2026		
	Hard	Besluit	Vrij	Hard	Besluit	Vrij
De Liesen 'uitwerking'	3				30	
De Kol	122			26		
Centrumgebied			36			
Enkco terrein (reservering)			41			14
Overige inbreiding	4	10	24			5
Buitengebied/Dijkerhoek	10				10	
<b>Subtotaal Holten</b>	<b>139</b>	<b>10</b>	<b>101</b>	<b>26</b>	<b>40</b>	<b>19</b>
<b>Totaal Holten</b>			<b>250</b>			<b>85</b>

#### 4.3.2.3 Kwalitatief woningbouwprogramma Holten

Zoals in voorgaande paragraaf is aangegeven moeten in Holten in de periode 2017 t/m 2021 circa 250 woningen worden gebouwd. De onderstaande tabel geeft het kwalitatieve woningbouwprogramma tussen 2017 en 2021 weer. Dit is indicatief waar marktwerking een invloed op kan hebben.

	Onderzoek	Praktijk	Aantal
<b>Koop - grondgebonden</b>			<b>155</b>
<i>Globale verdeling prijsklassen</i>			
< € 175.000	13	25	
€ 175.000 - € 225.000	13	30	
€ 225.000 - € 275.000	40	55	
> € 275.000	40	45	
<b>Koop - appartementen</b>			<b>45</b>
<i>Globale verdeling prijsklassen</i>			
< € 175.000	1	15	
€ 175.000 - € 225.000	2	15	
€ 225.000 - € 275.000	2	15	
> € 275.000	0	0	
<b>Huur - grondgebonden</b>			<b>40</b>
< € 587/629/710	0	10	
> € 710	20	30	
<b>Huur - appartementen</b>			<b>10</b>
< € 587/629/710	0	5	
> € 710	7	5	
<b>Totaal bruto (incl. compensatie sloopers, excl. bijzondere doelgroepen)</b>			<b>250</b>

In Holten ligt er volgens makelaars een kans voor nieuwe appartementen dichtbij het centrum in de prijsklasse € 200.000 - € 250.000 (goede plek, groen, groot balkon en goede prijskwaliteitsverhouding). Dit blijkt deels uit het gehouden onderzoek. Ook "patiowoningen" voor ouderen, die vanuit het buitengebied naar het dorp willen verhuizen, worden kansrijk geacht.

#### 4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk woonbeleid

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van 9 woningen op een binnenstedelijke locatie in de nabijheid van het centrum. De negen woningen zijn vanuit kwantitatief oogpunt inpasbaar, gelet op het feit dat in de periode 2017 t/m 2021 nog 101 woningen extra moeten worden gebouwd ten opzichte van de huidige plancapaciteit. Wat betreft de kwalitatieve woningbouwprogrammering voorziet de voorgenomen ontwikkeling in de bouw van levensloopbestendige woningen. Deze woningen zijn met name geschikt voor ouderen die gelijkvloers willen wonen en op korte afstand tot het centrum. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid.

### 4.3.3 Nota inbreidingsbeleid 2014

#### 4.3.3.1 Algemeen

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

#### 4.3.3.2 Beleidsmatige uitgangspunten

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

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

#### 4.3.3.3 Stedenbouwkundige voorwaarden

Het stedenbouwkundig ontwerp en/of onderbouwing moet voldoen aan de voorwaarden als hieronder weergegeven en getoetst aan voorliggende ontwikkeling.

- a. Bebouwing moet als logisch worden beschouwd.
- b. Moet iets toevoegen aan de ruimtelijke situatie.
- c. Aantoonbare verbetering van de bestaande situatie.
- d. Logische aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur.
- e. Samenhang met de omgeving.
- f. Woonmilieus mogen niet onevenredig worden aangetast.

#### 4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de ‘Nota inbreidingsbeleid 2014’

Ten eerste kan gesteld worden dat sprake is van een binnenstedelijke locatie. De voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een verbetering van de bestaande situatie en de ruimtelijke kwaliteit. Dit gelet op het feit dat de huidige bebouwing al meer dan drie jaar leeg staat en hiermee een negatieve uitstraling heeft op de omgeving. Het realiseren van woningen binnen het plangebied sluit logisch aan op het omliggende overwegende woongebied en de gekozen ontwerpen sluiten aan op de omliggende bebouwingskenmerken. De nieuwe bebouwing is dan ook als logisch aan te merken, waarbij van (onevenredige) aantasting van de omliggende woonmilieus geen sprake is.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen de beleidskaders van de ‘Nota inbreidingsbeleid 2014’.

### 4.3.4 Welstandsnota Rijssen-Holten

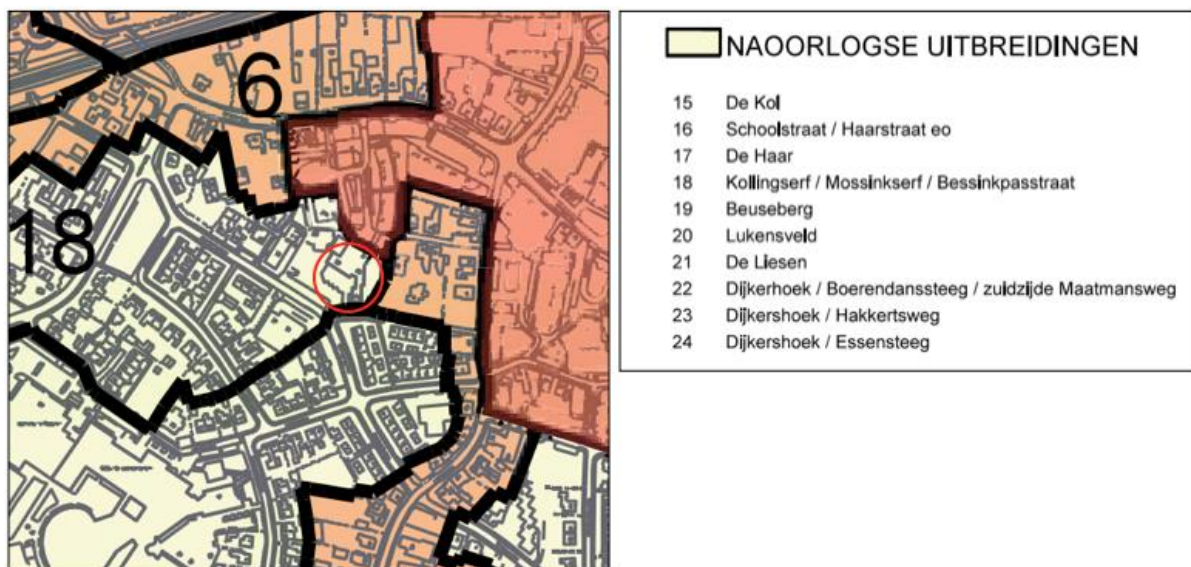
#### 4.3.4.1 Algemeen

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

beoordelingskader van de welstandscommissie. De gemeenteraad heeft op 31 mei 2012 de geactualiseerde Welstandsnota Rijssen-Holten vastgesteld. Het plangebied ligt in het gebiedsdeel ‘Holten Wonen’.

#### 4.3.4.2 Welstandsgebied Holten Wonen

In dit welstandsgebied is gekozen voor het uitgebreid beschrijven van de diverse woongebieden. Hierdoor is het mogelijk de details duidelijk in beeld te brengen en hierdoor meer maatwerk te kunnen leveren voor initiatiefnemers van bouwplannen. Het plangebied is gelegen in een welstandsgebied dat is aangemerkt als ‘Naoorlogse uitbreidingen’. Afbeelding 4.6 betreft een uitsnede van de Welstandskaat ‘Holten Wonen’, het plangebied is met de rode ster aangegeven.



Afbeelding 4.6 Uitsnede kaart Welstandskaat ‘Holten Wonen’ (Bron: Gemeente Rijssen-Holten)

#### Kollingserf/Mossinkserf/Bessinkpasstraat

De woningen staan aan straten met een rondgaande structuur. De woningen staan op wisselende afstand van de straat in verspringende rooilijnen. Ook binnen een rijenblok komen terugspringende voorgevels voor.

Langs het Kollingserf en Mossinkserf staan geschakelde woningen van één tot twee lagen met een kap. De woningen langs de Bessinkpasstraat hebben een typerend afgetopt zadeldak. Andere voorkomende woningtypes zijn de half vrijstaande en de vrijstaande woning.

Het kleur- en materiaalgebruik wordt gedomineerd door roodbruine gemetselde gevels, houten gevelbetimmeringen en donkerbruine pannendaken

#### Welstandsbeleid

De grootschalige naoorlogse uitbreidingen herbergen een ruime variatie aan woningtypes. Binnen een straat of buurt is er meestal een grote mate van eenheid en herhaling in schaal, maat, vormgeving en kleur- en materiaalgebruik. De bebouwing langs de randen bevindt zich vaak aan een doorgaande weg of is gericht op het buitengebied. Dit stelt hogere eisen aan de architectonische kwaliteit. Gestreefd dient te worden naar het behouden van de basiskwaliteiten. Nieuwe invullingen op stedenbouwkundige schaal zijn mogelijk en op sommige plekken zelfs gewenst om de wijk, het bouwblok of de straat een kwaliteitsimpuls te geven. Bij veranderingen aan bestaande bebouwing dient rekening te worden gehouden met het feit dat een kleine wijziging een grote invloed kan hebben op het straatbeeld, met name in die gebieden waarbij sprake is van seriematige woningbouw. Afwijkende en opvallende vormgeving is mogelijk op strategische locaties, zoals bij de ingang tot een wijk, op kruispunten en langs doorgaande wegen. Wel dient deze een hoge architectonische kwaliteit te bezitten

### Beleidsregels

1. De bebouwingskarakteristieken zoals omschreven in de gebiedsbeschrijving dienen te worden gerespecteerd.
2. Aan de randen met het buitengebied dient de bebouwing aan te sluiten op de bebouwingskarakteristieken van het buitengebied.
3. Vernieuwing is mogelijk, mits deze minimaal een gelijkwaardige (en bij voorkeur hogere) architectonische kwaliteit bezit

#### *4.3.4.3 Toetsing van het project aan de ‘Welstandsnota Rijssen-Holten’*

Met de sloop van het leegstaande pand ter plaatse en de bouw van 9 nieuwe woningen is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied bevindt zich nabij het kruispunt waar het Kusterspad en de Gaardenstraat elkaar kruisen. Een opvallende en enigszins afwijkende vormgeving met een hoge architectonische kwaliteit is hier stedenbouwkundig gezien passend. Toetsing van de definitieve bouwplannen aan de welstandsnota vindt plaats in het kader van de beoordeling van de omgevingsvergunning.

#### **4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling goed past binnen de gemeentelijke kaders.

## 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 en archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan 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

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van geluidgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgend ingegaan op de aspecten wegverkeers-, railverkeer- en industriellawaai als bedoeld in de Wgh.

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied en ligt op circa 90 meter van de Dorpsstraat en daarmee binnen de wettelijke geluidszone van deze weg. In dit geval is echter sprake van tussenliggende bebouwing die hoger is dan de bebouwing die in het plangebied gerealiseerd zal gaan worden. Er is dan ook sprake van afscherpende werking waardoor niet te verwachten is dat de geluidsbelasting als gevolg van de Dorpsstraat in het plangebied de voorkeursgrenswaarde zal overschrijden.

De overige wegen in de directe omgeving van het plangebied betreffen 30 km/uur wegen en zijn niet voorzien van een wettelijke geluidszone. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij deze wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd. Gelet op de beperkte snelheid en geringe verkeersintensiteit (vrijwel uitsluitend bestemmingsverkeer) op de

omliggende wegen is geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen op de beoogde woningen in het plangebied beperkt en is daarom ter plaatse van de woningen een acceptabel woon- en leefklimaat te verwachten. Nader onderzoek naar de omliggende 30 km/uur wegen (Gaardenstraat, Kusterspad, Larenseweg en Abraham Berg-hof) is niet noodzakelijk.

Gezien het vorenstaande is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï in het kader van het voorliggend bestemmingsplan niet noodzakelijk.

#### 5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

De dichtstbijzijnde spoorweg is gelegen op circa 185 meter van het plangebied. Overeenkomstig met de geluidsbelasting van de Dorpsstraat is in voorliggend geval sprake van een afschermdende werking van tussenliggende (hogere) bebouwing. De voorkeursgrenswaarde zal als gevolg van de geluidsbelasting van de spoorweg niet worden overschreden.

#### 5.1.2.3 Industrielawaaï

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Derhalve is het aspect industrielawaaï buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op (individuele) milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied.

### 5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

## 5.2 Bodem

### 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 aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

In voorliggend geval is door Sigma Bouw & Milieu ter plaatse een verkennend bodemonderzoek en een verkennend bodemonderzoek asbest in de grond verricht. De resultaten en de conclusies van deze onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapporten die respectievelijk in bijlage 1 en 2 van deze toelichting zijn opgenomen.

### 5.2.2 Verkennend bodemonderzoek

#### Grond

Op basis van zintuigelijke waarnemingen zijn in het opgeboorde plaatselijk puinresten waargenomen. In het opgeboorde plaatselijk zwak puinhoudende bodemmaterialen is op basis van zintuigelijke waarnemingen geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

#### Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1+3 t/m 6+10) bevat een verhoogd gehalte lood (zware metalen) t.o.v. de achtergrondwaarde. Het verhoogd gemeten gehalte lood (zware metalen) in het bovengrondmengmonster MM1 overschrijdt de tussenwaarde (indicatiewaarde voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) niet en geeft daardoor uit milieuhygiënische overweging geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Bovengrondmengmonster MM2 (boring 2+8+9+11) bevat een verhoogd gehalte lood (zware metalen) t.o.v. de achtergrondwaarde. Het verhoogd gemeten gehalte lood (zware metalen) in het bovengrondmengmonster MM2 overschrijdt de tussenwaarde (indicatiewaarde voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) niet en geeft daardoor uit milieuhygiënische overweging geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Het zwak puinhoudende bovengrondmengmonster MM3 (boring 7+12) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

#### Ondergrond (0.7-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM4 (boring 1+2+3) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

#### *Grondwater*

#### Peilbuis 1 (3.25-4.25 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de streefwaarde en/of detectiewaarde.

#### Toetsing hypothese

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch onverdacht aangemerkt.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De grond ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk verhoogde gehalten t.o.v. de achtergrondwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten chemische verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex waarde (>0.5) niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Ter plaatse van waar in de bovengrond puinresten zijn aangetroffen, is sprake van een asbestverdachte locatie. Aanbevolen wordt om aanvullend een asbestonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek is uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek worden hierna aangehaald.

### **5.2.3 Verkennend bodemonderzoek asbest in de grond**

#### *Maaiveld (toplaag) (0.0-0.02 m-mv)*

Op basis van de indicatieve maaiveld-inspectie ter plaatse van het onderzochte terreindeel van de locatie is zintuiglijk (ter indicatie) op het maaiveld geen asbest verdacht materiaal aangetroffen.

#### *Bovengrond/actuele contactzone (0.02-0.5 m-mv)*

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in de uitgegraven grond plaatselijk puinresten en koolasresten waargenomen. Het uitgegraven materiaal uit de inspectiegaten zijn niet asbestverdacht of niet aantoonbaar verontreinigd met asbest.

#### *Ondergrond (0.5-2.0 m-mv)*

#### Fractie > 20 mm

Op basis van de uitgevoerde inspectie van het opgeboorde materiaal uit het inspectiegat G2 en G10 zijn vanaf ca. 0.5 m-mv visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen.



### Fractie < 20 mm

Van de ondergrond zijn in deze fase van het onderzoek geen grondmonsters geanalyseerd op de fractie <20 mm. Omdat geen asbestverdacht materiaal (met fractie > 20 mm) in de ondergrond is aangetroffen is de verwachting dat er geen asbest met fractie <20 mm in de ondergrond aanwezig is.

### *Toetsing hypothese*

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg deels als verdacht voor asbest aangemerkt.

De bovengrond ter plaatse van het onbebouwde deel van de locatie, het uitgegraven materiaal uit de inspectiegaten G1 t/m G11, is niet aantoonbaar verontreinigd met asbest. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de voorafgestelde onderzoekshypothese "verdacht" ten aanzien van de inspectiegaten G1 t/m G11 verworpen.

### **5.2.4 Conclusie**

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **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. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder andere 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit 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 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 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 luchtkwaliteit nodig.

### 5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling (negen woningen) in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

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

### 5.3.3 Conclusie

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

## 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. Bij nieuwe ontwikkelingen 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 inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

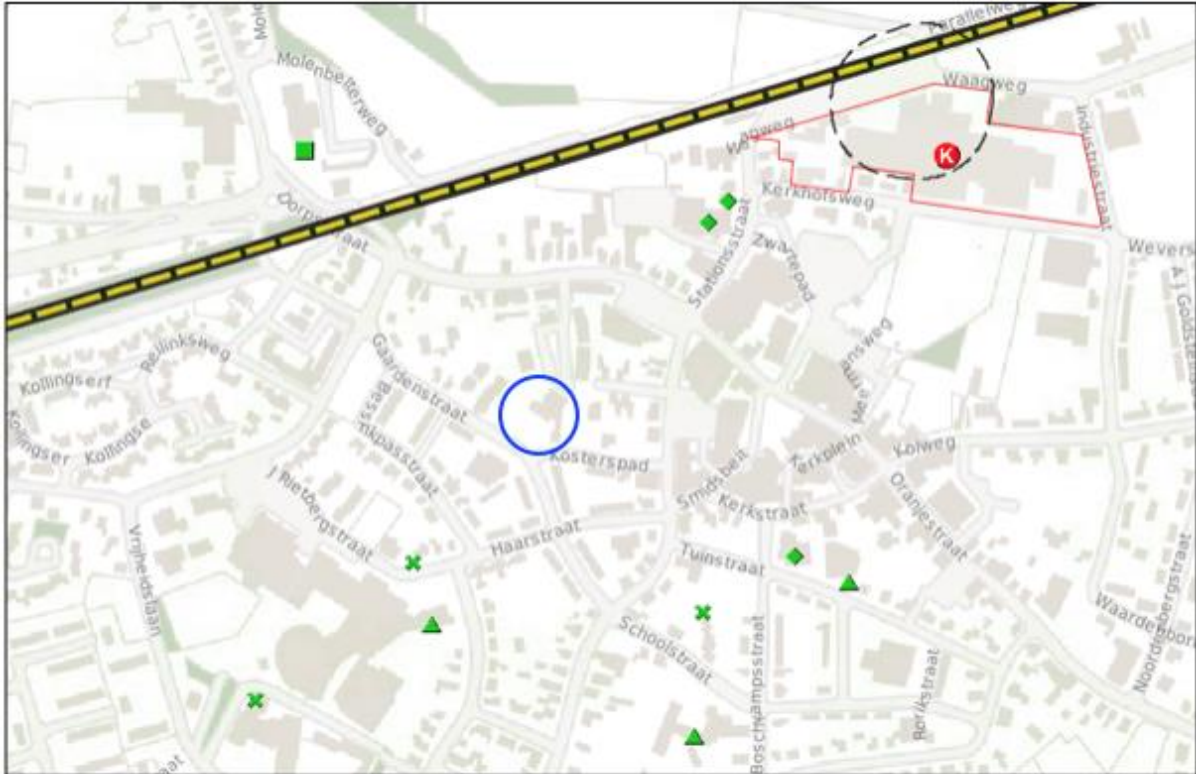
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke 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 in en bij het plangebied

Aan de 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 (aangegeven met de blauwe cirkel) en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Opgemerkt wordt dat het plangebied is gelegen op een afstand van circa 185 meter van de ten noorden gelegen spoorweg. Voor deze spoorweg geldt een GR-plafond  $10^{-8}$  van 18 meter. Gezien de afstand van het plangebied tot de spoorweg is een berekening of nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

#### 5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project vanuit oogpunt externe veiligheid verantwoord is.

## 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.

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

### 5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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.

In voorliggend geval kan worden uitgegaan van een rustig gebiedstype. De richtafstanden behorende bij de te onderscheiden omgevingstypen worden in de navolgende tabel inzichtelijk gemaakt.

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

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 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. 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).

#### 5.5.3.2 Externe werking

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

Een woonfunctie wordt niet aangemerkt als milieubelastende functie voor de omgeving, derhalve brengt het initiatief geen belemmeringen met zich mee met betrekking tot het woon- en leefklimaat van omwonenden.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied worden milieugevoelige objecten (woningen) mogelijk gemaakt.

In de nabijheid van het plangebied zijn centrumfuncties, een telecommunicatiebedrijf en een tandheelkundecentrum aanwezig. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de nabijgelegen functies en de afstand tot het plangebied.

Functie	Locatie	Milieucategorie	Afstand	Afstand tot plangebied
Maatschappelijk (tandheelkundecentrum)	Gaardenstraat 32	1	10 meter	26 meter
Centrum (detailhandel, horeca categorie 3, muziekvereniging, etc.)	Ten oosten van het plangebied	2 (maximaal)	30 meter	Ten minste 50 meter
Bedrijf (verdeelstation)	Gaardenstraat 37a	1	10 meter	15 meter

Op basis van de in de bovenstaande tabel genoemde afstanden wordt aan de richtafstanden voldaan. Opgemerkt wordt dat ter plaatse van het verdeelstation planologisch maximaal een categorie 2 bedrijf is toegestaan waardoor de richtafstand van 30 meter niet wordt gehaald. Bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn over het algemeen goed inpasbaar in een woonomgeving vanwege de (zeer) beperkte milieubelasting. Overigens zal van een beperking van dit (planologisch) bedrijfsperceel geen sprake zijn aangezien de woning aan de Gaardenstraat 39 dichterbij het bedrijf is gesitueerd en hiermee maatgevend is. Gezien het

vorenstaande wordt ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat verwacht en is er geen sprake van een (verdere) belemmering van omliggende bedrijven.

#### 5.5.4 Conclusie

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

## 5.6 Ecologie

### 5.6.1 Algemeen

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 (voorheen EHS). 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.

In voorliggend geval heeft Natuurbank Overijssel ter plaatse van het plangebied een Quicksan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

### 5.6.2 Gebiedsbescherming

#### 5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

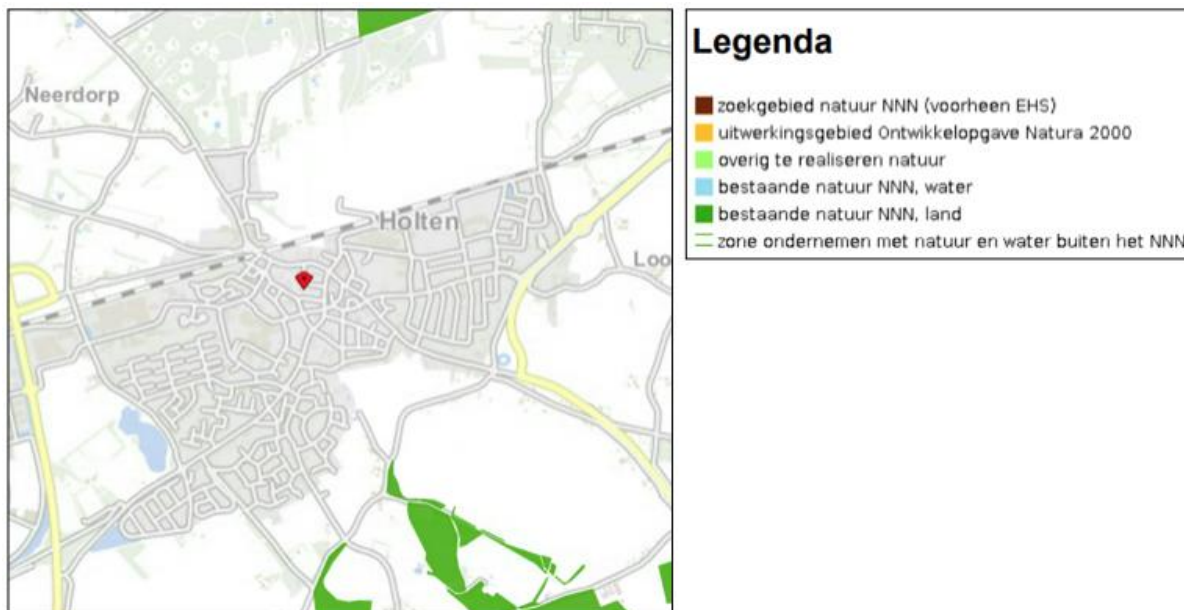
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op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

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen ten noorden van het plangebied op circa 2 kilometer afstand. Gezien de onderlinge afstand, aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen significant negatieve effecten optreden met dit plan.

#### 5.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands 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 dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 1 kilometer afstand. Het plangebied behoort niet tot het NNN. De ligging ten opzichte van het NNN wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied t.o.v. NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de onderlinge afstand, aard en omvang van de ontwikkeling evenals de invulling van het tussengelegen gebied (bebouwd gebied) wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN als gevolg van dit plan.

### 5.6.3 Soortenbescherming

#### 5.6.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

#### 5.6.3.2 Situatie plangebied

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, grondgebonden zoogdier-, amfibieën- en vleermuissoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied als foerageergebied en vermoedelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er rust- en voortplantingslocaties, nestelen er vogels in de beplanting, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten vleermuizen een verblijfplaats in de spouw van het gebouw.

Van de vogelsoorten die in het onderzoeksgebied nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het rooien van beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari. De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het plangebied voorkomende soorten niet beschermd.

Voor de grondgebonden zoogdiersoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten en de amfibieën die een rustplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘verwonden-doden van dieren en het verstoren-vernielen van rust- en voortplantingsplaatsen’ of ze zijn niet beschermd.

Mogelijk bezetten vleermuizen een verblijfplaats in de spouw van het bakstenen gebouw in het plangebied. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn strikt beschermd en mogen alleen met een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wnb verstoord/vernield worden. Nader onderzoek is verplicht om de precieze functie van het gebouw voor vleermuizen vast te stellen. Dit onderzoek wordt in 2018 uitgevoerd.

#### 5.6.4 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op het NNN en Natura 2000-gebieden. In het kader van soortenbescherming dient nader onderzoek te worden uitgevoerd ten aanzien van vleermuizen. Dit onderzoek wordt in 2018 uitgevoerd. Indien uit dit onderzoek blijkt dat vleermuizen de te slopen bebouwing bezetten, dient ontheffing te worden aangevraagd.

## 5.7 Archeologie & cultuurhistorie

### 5.7.1 Archeologie

#### 5.7.1.1 Algemeen

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

#### 5.7.1.2 Situatie plangebied

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Laagland Archeologie een inventariserend veldonderzoek – verkennende fase uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 4. Hierna wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen.

Op grond van het booronderzoek is geconstateerd dat de kans klein is dat de bodem in het plangebied archeologische sporen bevat. Dit komt doordat de bodem tot in de C-horizont is verstoord. Eventuele archeologische relevante lagen zijn vermoedelijk in het verstoorde pakket opgenomen of afgegraven.

Geadviseerd wordt om geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven. De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Rijssen-Holten. Indien bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht.

### 5.7.2 Cultuurhistorie

#### 5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan “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

Op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Overijssel is er in het plangebied zelf geen sprake van rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Voorliggende ontwikkeling heeft geen negatieve



effecten op cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

### 5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Tevens is er geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## 5.8 Besluit milieueffectrapportage

### 5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);  
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

### 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 2 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan 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 bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

### 5.8.2.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Op 1 juli 2015 is de PAS in werking getreden. De PAS is een gezamenlijke, samenhangende aanpak van alle betrokken overheden op provinciaal en rijksniveau. De PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Door deze maatregelen kunnen in en rondom de Natura 2000-gebieden nieuwe economische activiteiten, zoals bedrijfsuitbreidingen die stikstofdepositie veroorzaken, worden toegelaten.

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 kleinschaligheid van het voornemen en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat sprake is van activiteiten die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd.

### 5.8.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in een directe eindbestemming voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan 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 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 m<sup>2</sup> of meer.

Gezien de drempelwaarden (2000 woningen of meer) kan worden geconcludeerd dat voor de voorgenomen ontwikkeling 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. wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit project geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

### 5.8.3 Conclusie

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

## 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. 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 Rijn en IJssel

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het waterbeheerplan 2016 – 2021 haar visie op het waterbeheer en het watersysteem beschreven. Dit waterbeheerplan is opgesteld in samenwerking met de waterschappen Vechtstromen, Reest en Wierde, Rijn en IJssel en Groot Salland.

In het waterbeheerplan laat het waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten het waterschap in de samenwerken met partners wil leggen. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor onze primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

#### 6.1.5 Gemeentelijk beleid

De gemeente Rijssen-Holten heeft vanuit haar rol als rioleringbeheerder beleid opgesteld ten aanzien van riolering. Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met het Waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen. Naar aanleiding van de wateroverlast van 2002 en 2003 heeft de gemeente het beleid geformuleerd dat in geval van

inbreidingslocaties het water in het gebied moet blijven. Dit houdt in dat het hemelwater op de locatie geïnfiltreerd moet worden.

Het uitgangspunt bij het ontwerp is dat per m<sup>2</sup> afvoerend verhard oppervlak 30 mm berging gerealiseerd wordt. Wanneer er op locatie geen mogelijkheid is tot het vasthouden en infiltreren van 30 mm per m<sup>2</sup>, dan zorgt de gemeente elders in de omgeving voor compensatie. De kosten hiervoor (€ 26,- per m<sup>2</sup> afgevoerd verhard oppervlak) worden verhaald op de betreffende ontwikkelaar.

Bij inbreidingen geldt dat er een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd (DWA en een regenwater infiltratiesysteem). Het regenwater afkomstig van de openbare weg zal worden geïnfiltreerd in de bodem. Hierbij geldt een statische bergingseis van 30 mm. Voor de particuliere percelen gelden dat deze ook met een statische bergingseis van 30 mm het regenwater afkomstig van de daken en verhardingen moeten infiltreren.

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21<sup>e</sup> 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

Voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling worden de effecten van de ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoets tabel geselecteerd en dienen vervolgens, indien relevant, nader te worden toegelicht.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primairewaterkering, regionale waterkering of kade)	Ja/Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Ja/Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m <sup>3</sup> /uur?	Ja/Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Ja/Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolemaal van het waterschap?	Ja/Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m <sup>2</sup> ?	Ja/Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m <sup>2</sup> ?	Ja/Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja/Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdal, overstromingsvlaktes?	Ja/Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Ja/Nee	1

Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Ja/Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Ja/Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Ja/Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Ja/Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja/Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja/Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja/Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Ja/Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Ja/Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Ja/Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Ja/Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Ja/Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Ja/Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Ja/Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Ja/Nee	1

Toelichting relevant waterhuishoudkundig thema

Het plan leidt tot een beperkte toename van het verhard oppervlak. De toename is echter zeer beperkt van oppervlak (circa 1.200 m<sup>2</sup>). In geval van inbreidingslocaties luidt het gemeentelijk standpunt dat water in het gebied moet blijven. Dit houdt in dat het hemelwater op locatie geïnfiltreerd moet worden. In overleg met de gemeente worden passende maatregelen getroffen aangaande de omgang met hemelwater.

## 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 bestemmingsplan: 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 bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
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 onder meer bepalingen 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. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, oppervlakte, etc.);

- Nadere eisen: in sommige nader genoemde gevallen kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing.
- Afwijken van de bouwregels: deze bepaling bevat een afwijkingsbevoegdheid om af te wijken van nader genoemde bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid: op welke onderdelen Burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

#### 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 8)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)*  
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om het plan te wijzigen en geringe wijzigingen aan te brengen voor wat betreft de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen.
- *Overige regels (Artikel 12)*  
In dit artikel zijn bepalingen ter afstemming van het welstandsbeleid opgenomen.

#### 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 bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan 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.

**‘Verkeer – Verblijf’ (Artikel 3)**

De parkeergelegenheden, in- en uitrit en het tussen de woningen gelegen pad zijn bestemd als ‘Verkeer-Verblijf’. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor onder andere wegen met een functie voor de ontsluiting aanliggende gronden, pleinen en parkeerterreinen. In deze bestemming is tevens opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding “carports” het is toegestaan om carports te realiseren. Deze aanduiding is opgenomen ter plaatse van de gezamenlijke carportvoorziening in het noorden van het plangebied.

**‘Wonen – Aaneen’ (Artikel 4)**

De voor ‘Wonen – Aaneen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in aaneen gebouwde (rijtjes)woningen of twee aaneen gebouwde woningen met bijbehorende tuinen, erven en terreinen, aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten in het hoofdgebouw, bed en breakfast in hoofdgebouwen en water. Deze bestemming is ter plaatse van de twee-aan-een gebouwde woningen opgenomen.

De bouwregels bepalen dat gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. Van het bouwperceel mag 90% worden bebouwd, met een maximum van 350 m<sup>2</sup>. De goot- en bouwhoogten van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken (tussen de voorgevel en de 15 m grens) mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6,5 meter en 10,5 meter. Tevens voorzien de bouwregels in een regeling ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde. Via een afwijkingsregeling (afwijken van de bouw- en gebruiksregels) kent het plan een zekere flexibiliteit. In de specifieke gebruiksregels is het strijdig gebruik vastgelegd.

**‘Wonen – Patio’ (Artikel 5)**

De voor ‘Wonen – Patio’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in patiowoningen met bijbehorende tuinen, erven en terreinen, aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten in het hoofdgebouw, bed en breakfast in hoofdgebouwen en water. Deze bestemming is ter plaatse van de (6) patiowoningen opgenomen.

De bouwregels bepalen dat gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. Van het bouwperceel mag 90% worden bebouwd. De goot- en bouwhoogten van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5,5 meter en 10,5 meter. Daarnaast voorzien de bouwregels in een regeling ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde. Via een afwijkingsregeling (afwijken van de bouw- en gebruiksregels) kent het plan een zekere flexibiliteit. In de specifieke gebruiksregels is het strijdig gebruik vastgelegd.

**‘Wonen – Vrijstaand’ (Artikel 6)**

De voor ‘Wonen – Vrijstaand’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in vrijstaande woningen met bijbehorende tuinen, erven en terreinen, aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten in het hoofdgebouw, bed en breakfast in hoofdgebouwen en water.

De bouwregels bepalen dat gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. Van het bouwperceel mag 60% worden bebouwd, met een maximum van 350 m<sup>2</sup>. De goot- en bouwhoogten van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken (tussen de voorgevel en de 18 m grens) mag niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 meter en 10,5 meter. In de bouwregels zijn ook regels opgenomen ten aanzien van bijbehorende bouwwerken (achter de 18 m grens). Tevens voorzien de bouwregels in een regeling ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde. Via een afwijkingsregeling (afwijken van de bouw- en gebruiksregels) kent het plan een zekere flexibiliteit. In de specifieke gebruiksregels is het strijdig gebruik vastgelegd.



**‘Waarde – Archeologie middelhoge verwachting’ (Artikel 7)**

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan kent het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie middelhoge verwachting’. Gronden met deze bestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Er worden regels gesteld omtrent het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, vanwege de mogelijke archeologische waarde. Het heeft vooral betrekking tot activiteiten gericht op de bodem, normaal beheer en onderhoud is wel toegestaan alsmede het afgraven ten behoeve van een archeologisch onderzoek. Bij ontwikkelingen, geen normaal beheer en onderhoud zijnde, met een nader bepaalde oppervlakte en diepte moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid zijn burgemeester en wethouders bevoegd de dubbelbestemming te wijzigen of te verwijderen.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning 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 is een anterieure 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 EN INSPRAAK

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en het 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 Vooroverleg

#### 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 deze ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

Gelet op het geringe aantal woningen en de beperkte omvang van de ontwikkeling hoeft voorliggend plan in het kader van vooroverleg niet aan de provincie te worden voorgelegd.

#### 9.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

De uitkomsten van paragraaf 6.2.2 hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is.

### 9.2 Inspraak

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

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

### **Bijlage 1      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 2      Verkennend bodemonderzoek asbest in de grond**

**Bijlage 3      Quickscan natuurwaardenonderzoek**

**Bijlage 4      Archeologisch onderzoek**