



GEMEENTE RIJSSEN-HOLTEN

Bestemmingsplan

“Kern Rijssen, Oranjestraat 137-139”

Juni 2017

Ontwerp



BESTEMMINGSPLAN

“KERN RIJSSSEN, ORANJESTRAAT 137-139”

Plannaam: “Kern Rijssen, Oranjestraat 137-139”
IMRO-idn: NL.IMRO.1742.BPRC2016002-0301
Plantype: Bestemmingsplan
Datum: Juni 2017



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.3	LIGGING PLANGEBIED.....	4
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	5
1.4	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING RIJSEN	7
2.2	HET PLANGEBIED EN OMGEVING	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	DE ONTWIKKELING	9
3.2	PARKEERBEHOEFTE & VERKEERSASPECTEN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	28
5.2	BODEMKWALITEIT EN ASBESTONDERZOEK	29
5.3	LUCHTKWALITEIT	31
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	32
5.5	MILIEUZONERING	33
5.6	ECOLOGIE.....	35
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	38
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	41
6.1	VIGEREND BELEID.....	41
6.2	WATERPARAGRAAF	42
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	43
7.1	INLEIDING.....	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	44
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
9.1	RIJK	47
9.2	PROVINCIE OVERIJSEL	47
9.3	WATERSCHAP VECHTSTROMEN	47
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....	48	
BIJLAGE 1:	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	49
BIJLAGE 2:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	50
BIJLAGE 3:	ASBESTINVENTARISATIE.....	51
BIJLAGE 4:	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	52
BIJLAGE 5:	BOMENEFFECTANALYSE.....	53
BIJLAGE 6:	STANDAARDWATERPARAGRAAF	54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Oranjestraat 137-139 te Rijssen bevinden zich twee grondgebonden woningen. De woningen zijn gedateerd en verkeren in bouwkundige slechte staat. Daarom wordt de bebouwing gesloopt, waardoor er ruimte ontstaat voor herontwikkeling. Het voornemen is om ter plaatse van het plangebied een kleinschalig appartementengebouw te realiseren met 6 appartementen en bijbehorende parkeervoorzieningen. Dit voornemen wordt mogelijk gemaakt op basis van de gemeentelijke beleidsnotitie ‘Nota Inbreidingsbeleid 2014’.

De herontwikkeling van deze inbreidingslocatie is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Kern Rijssen 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 De bij het plan behorende stukken

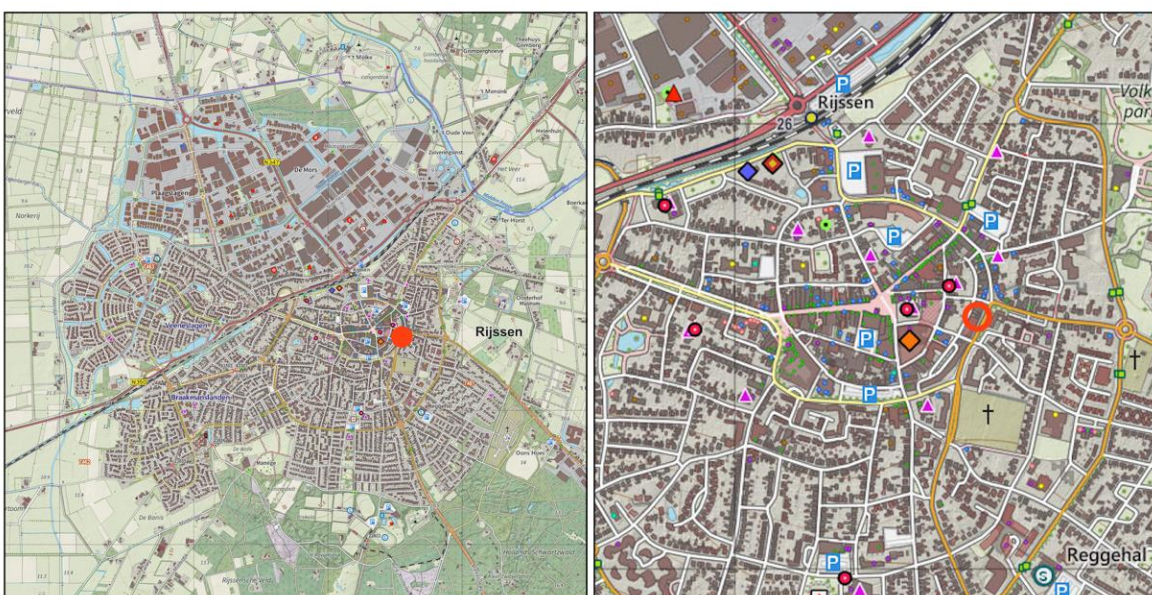
Het bestemmingsplan “Kern Rijssen, Oranjestraat 137-139” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1742.BPRC2016002-0301) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het bewuste 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.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oranjestraat 137-139 te Rijssen. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Rijssen, sectie F, nummers 1284, 1285 en 1286 (deels). In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in Rijssen weergegeven.

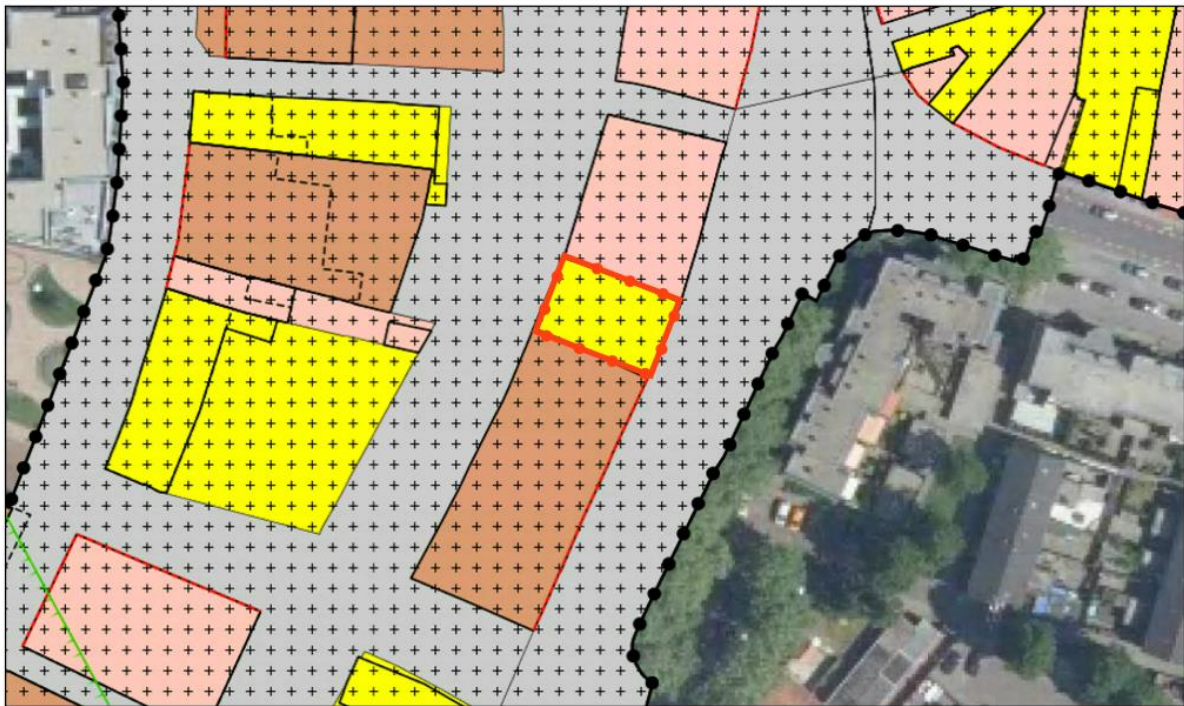


Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in de kern Rijssen (Bron: OpenTopo)

1.3 Huidig planologisch regiem

1.3.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Kern Rijssen 2010” van de gemeente Rijssen-Holten. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2012. In figuur 1.2 is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weergegeven. De indicatieve begrenzing van het plangebied wordt weergegeven middels de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Kern Rijssen 2010” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

In het geldende bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot ‘Wonen – Karakteristiek’ (inclusief bouwvlak) en de dubbelbestemming ‘Waarde – AMK-terreinen’. Hierna worden de verschillende bestemmingen beknopt toegelicht.

‘Wonen – Karakteristiek’

De voor ‘Wonen – Karakteristiek’ bestemde gronden zijn aangewezen voor:

- a) wonen;
- b) aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in hoofdgebouwen;
- c) het behoud van het straatbeeld dat voornamelijk wordt gekenmerkt door bouwmassa van de woningen en van de uitwendige hoofdvorm van woningen die wordt gekenmerkt door nagenoeg gelijke goot- en bouwhoogten en overheersende nokrichting, alsmede materiaalgebruik;
- d) water;
- e) groenvoorzieningen.

Ex artikel 17.2.1. sub b en c is opgenomen:

b. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal woningen per bouwvlak bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste dat aantal woningen per bouwvlak mag worden gebouwd;

c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte bedragen, met dien verstande dat nieuwe of vervangende bouw dient te worden aangesloten bij de goot- en/of bouwhoogte van de naastgelegen woningen;

‘Waarde – AMK-terreinen’

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

Opgemerkt wordt dat een zeer beperkt deel van het plangebied is aangemerkt als ‘Maatschappelijk’. Gelet op de zeer beperkte omvang van gronden met deze bestemming wordt een nadere toelichting achterwege gelaten.

1.3.3 Strijdigheid

De realisatie van gestapelde woningbouw (6 appartementen met bijbehorende voorzieningen) is niet passend binnen de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de geldende bestemmingen.

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

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historie van Rijssen gegeven en wordt de ruimtelijke-functionele structuur van het plangebied en de omgeving beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt er in gegaan op de planbeschrijving.

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

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

In hoofdstuk 6 wordt er in gegaan op het aspect water.

Hoofdstuk 7 bevat een beschrijving van de planregels.

In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2

HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling Rijssen

De stad Rijssen is ontstaan in de twaalfde en dertiende eeuw. Het oudste gedeelte bevindt zich langs de Haarstraat/Grotestraat en de huidige rooms-katholieke kerk. De ronde structuur wordt afgebakend door een omwalling van de Walstraat, de Huttenwal, de Watermolen en de Oranjestraat. In de huidige bebouwingsstructuur is het historische stratenpatroon nog steeds herkenbaar. De concentrische opbouw van Rijssen is gebaseerd op de ringvormige structuur met aan de buitenrand van het centrum de oude stadswallen. Vanuit het centrum van Rijssen lopen historische radialen naar de kernen in de omgeving, bijvoorbeeld de Markeloseweg en Wierdensestraat. Langs deze invalswegen is in de loop der tijd lintbebouwing ontstaan. Later zijn nieuwere radialen ontstaan, de Lentfersweg en Enterstraat, evenwijdig aan de historische invalswegen. Na de Tweede Wereldoorlog werd er een tweede bebouwingsschil rond de concentrische kern gerealiseerd. Deze bebouwing werd ontsloten en begrensd door de ringweg die globaal de Holterstraatweg met de Wierdensestraat verbond. Hierdoor ontstond een nieuwe schil rond de middeleeuwse kern. Vervolgens is met de wijk de Braakmansvelden een aanzet gemaakt om nog een bebouwingsschil te realiseren buiten de ringweg. Tot 1970 vonden de stadsuitbreidingen van Rijssen vooral plaats op de hoger gelegen essen ten zuiden van de stad. Eind 1980 is de sprong over het spoor gemaakt met de uitbreidingswijk Veeneslagen.



Figuur 2.1 Historische kaart van respectievelijk ± 1900 en ± 1950 (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Het plangebied en omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de Oranjestraat 137-139 te Rijssen, ten oosten van het centrumgebied van Rijssen. De bebouwingsstructuur ter plaatse en in de omgeving is terug te voeren op het historische stratenpatroon. De concentrische opbouw is gebaseerd op de oude stadswallen waarop het plangebied zich bevindt. Deze kenmerkende concentrische opbouw en de ligging op de oude stadswal zijn op de luchtfoto in figuur 2.2 duidelijk waarneembaar. Door de ligging aan de centrumring wordt het plangebied functioneel omgeven door een mix van woon-, centrum- en maatschappelijke functies.

De locatie wordt begrensd door de modezaak Koedijk Jan Heedt aan de noordzijde, de Oranjestraat aan de oostzijde, het nieuwe woonzorgcomplex Philadelphia aan de zuidzijde en de Hagen aan de westzijde. Binnen de begrenzing van het plangebied is een twee-onder-1 kap woning aanwezig, daterend uit de jaren '30 van de vorige eeuw. De bebouwing vertoont achterstallig onderhoud. Het achterterrein is in gebruik als tuin en er is tevens een kleine schuur aanwezig in achtererfgebied. Luchtfoto's en straatbeelden worden hierna weergegeven.



Figuur 2.2 Luchtfoto's huidige situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 2.3 Straatbeeld plangebied (Bron: BDC Architecten)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 De ontwikkeling

3.1.1 Inleiding

De bebouwing op de locatie Oranjestraat 137-139 is zwaar verouderd en voldoet niet meer aan de woonwensen en –eisen van deze tijd. Om ongewenste structurele leegstand te voorkomen, is gezocht naar een passende functie voor het gehele plangebied. Gebleken is dat herontwikkeling met woningbouw in de vorm van 6 appartementen zowel vanuit stedenbouwkundig als functioneel oogpunt op deze locatie een logische en passende ontwikkeling betreft.

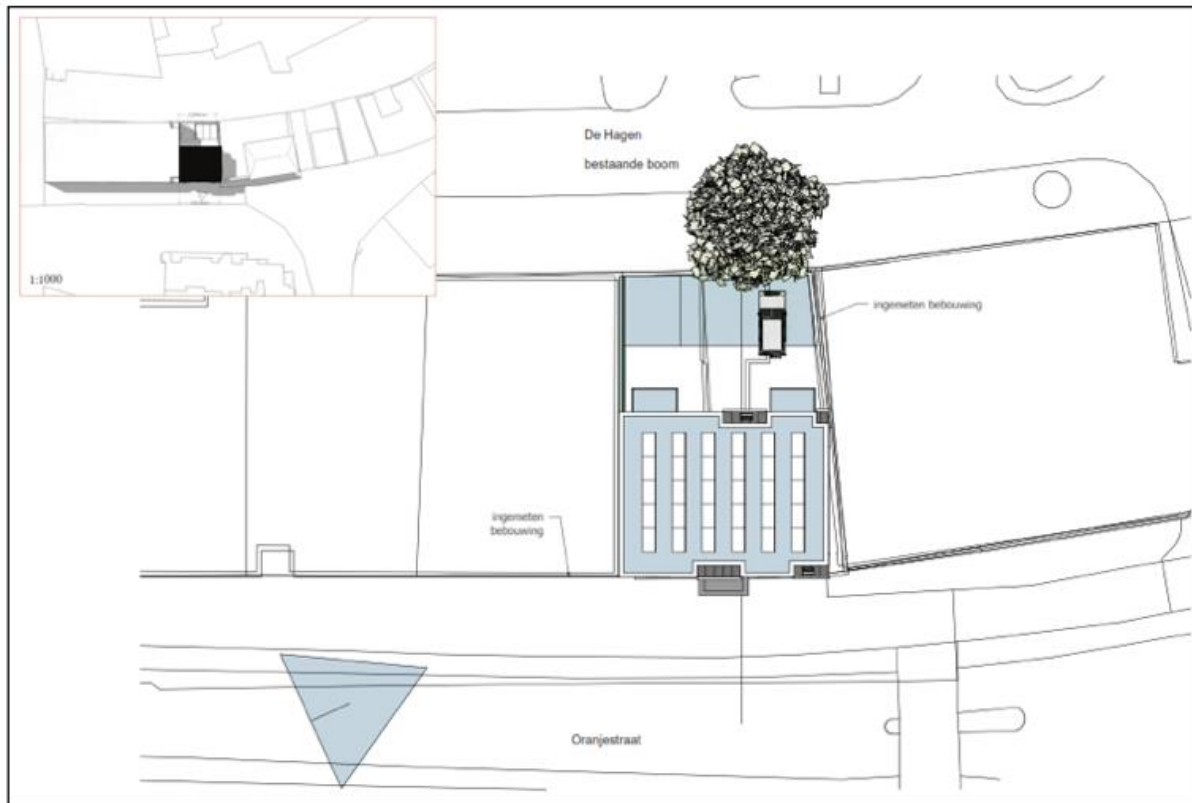
3.1.2 Doelgroep

De terugblik zoals vervat in het meest recente woonbeleid in de gemeente Rijssen-Holten van de afgelopen periode leverde onder andere de conclusie op dat door economische crisis mensen langer thuis blijven wonen en dat er vooral voor starters te weinig wordt gebouwd en er in de bestaande markt te weinig goedkope woningen beschikbaar zijn in Rijssen.

Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente voldoende woningen kan bouwen op basis van de natuurlijke huishoudensontwikkeling. De gemeente streeft er naar om vraaggericht te gaan bouwen op basis van woningmarktonderzoek. Bijzondere aandacht gaat uit naar het bouwen voor de diverse (bijzondere) doelgroepen. In voorliggend geval wordt gebouwd voor een specifieke doelgroep (starters) die behoefte hebben aan een betaalbare woning in de nabijheid van het centrum. Door het ontbreken van voldoende kwalitatief woningaanbod voor jongeren en alleenstaanden, trekt deze doelgroep weg uit de kern Rijssen. Het is van belang deze doelgroep te behouden, aangezien deze belangrijk is voor de opbouw van de lokale gemeenschap, het actief blijven van het verenigingsleven en het behoud van voorzieningen. Onderhavige locatie betreft een uitstekende inbreidingslocatie

3.1.3 Ontwerp bebouwing

De nieuwe bebouwing is geprojecteerd in de voorgevelrooilijn van de belendende percelen. Aan de voorzijde (zijde Oranjestraat) bevindt zich de entree tot het gebouw, die toegang verschaft tot de hal en een zestal bergingen (beneden peil). Per bouwlaag bevinden zich 2 appartementen, in totaal zes appartementen. De bouwhoogte bedraagt 12 meter boven maaiveld. Qua verschijningsvorm en bouwmassa en –hoogte gaat de nieuwe bebouwing hiermee goed op in het toekomstige straatbeeld. Naast het plangebied is een woonzorgcomplex gerealiseerd. Bij het ontwerpen van de verschijningsvorm van de bebouwing binnen de begrenzing van het plangebied is gekeken naar dit complex, zodat er sprake is van een eenduidig straatbeeld. De appartementen beschikken aan de achterzijde over een eigen balkon. Onder het gebouw, door middel van een groot overstek, is ruimte beschikbaar om enkele auto's te parkeren.



Figuur 3.1 Boven aanzicht (Bron: BDC Architecten)



Figuur 3.2 Doorsnede (Bron: BDC Architecten)



Figuur 3.3 3D beelden nieuwe bebouwing (Bron: BDC Architecten)

Het achterterrein wordt geheel verhard en grotendeels ingericht als parkeervoorziening (zie paragraaf 3.2).

3.2 Parkeerbehoefte & verkeersaspecten

3.2.1 Parkeerbehoefte

3.2.1.1 Algemeen

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

3.2.1.2 Parkeerbehoefte

Op basis van de Nota parkeernormen gemeente Rijssen-Holten geldt voor huur, etage, goedkoop/midden een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per woning. Hierbij is rekening gehouden met een aandeel bezoekers van 0,3 parkeerplaats per woning. In totaal zijn daarmee 6,6, oftewel 7, parkeerplaatsen benodigd.

Daarnaast ontstaat er aan de Hagen met het initiatief per saldo 1 parkeerplaats op openbaar terrein. In de huidige situatie is hier zowel bij Oranjestraat 137 als Oranjestraat 139 een berging/garage, waardoor daarvoor aan de Hagen op twee plekken niet kan/mag worden geparkeerd. In de nieuwe situatie is er een in/uitrit voor de appartementengebouw, die ten koste gaat van 1 parkeerplaats. Hierdoor zorgt de planontwikkeling per saldo voor 1 extra parkeerplaats op openbaar terrein.

Daarmee komt de parkeerbehoefte op 6 parkeerplaatsen. Dit plan voorziet in de realisatie van in totaal 6 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Hierbij is nog buiten beschouwing gelaten dat het verdwijnen van de huidige situatie (2 woningen) met zich mee brengt dat de parkeerbehoefte daarvan verdwijnt.

In de regels van dit bestemmingsplan wordt vastgelegd dat er 6 parkeerplaatsen moeten komen op eigen terrein.

3.2.2 Verkeersaspecten

3.2.2.1 Verkeersgeneratie

De woningen leveren, op basis van de CROW-publicatie (versie 317), een totale verkeersgeneratie op van **30,6** vervoersbewegingen (5,1 x 6) per weekdagemaal.

3.2.2.2 Ontsluiting

Het terrein wordt ontsloten via de Hagen. De Hagen betreft een 30 km/ uur weg met een lage verkeersintensiteit. Er wordt een verkeersoverzichtelijke in- en uitrit gerealiseerd. De Hagen is in voldoende mate ingericht om het toekomstig aantal verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. Geconcludeerd wordt dat het plangebied op een goede manier ontsloten is.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de 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:

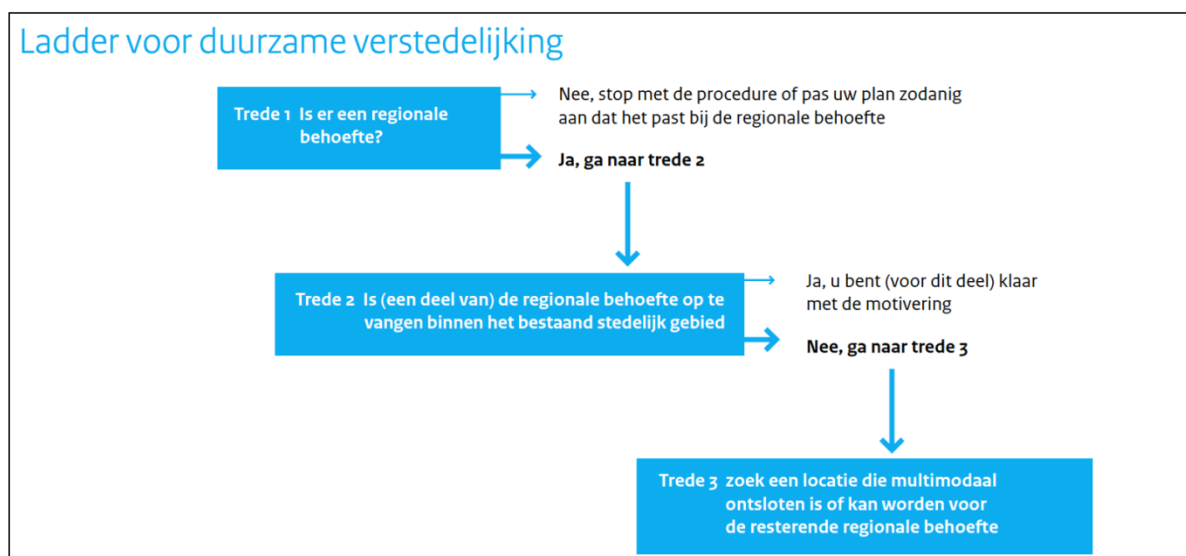
- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, 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 hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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



Figuur 4.1

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

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

Regionale behoefte

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

Bestaand stedelijk gebied

De ruimtevrage moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*’.

Stedelijke ontwikkeling

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*.

4.1.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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 niet (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 6 woningen in de vorm van appartementen. In de huidige situatie zijn 2 woningen aanwezig. Dit betekent dat ten opzichte van de huidige situatie het aantal woningen met 4 toeneemt. 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 de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie en –verordening door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde plannen zijn op 1 mei 2017 in werking getreden.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbesteding en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt

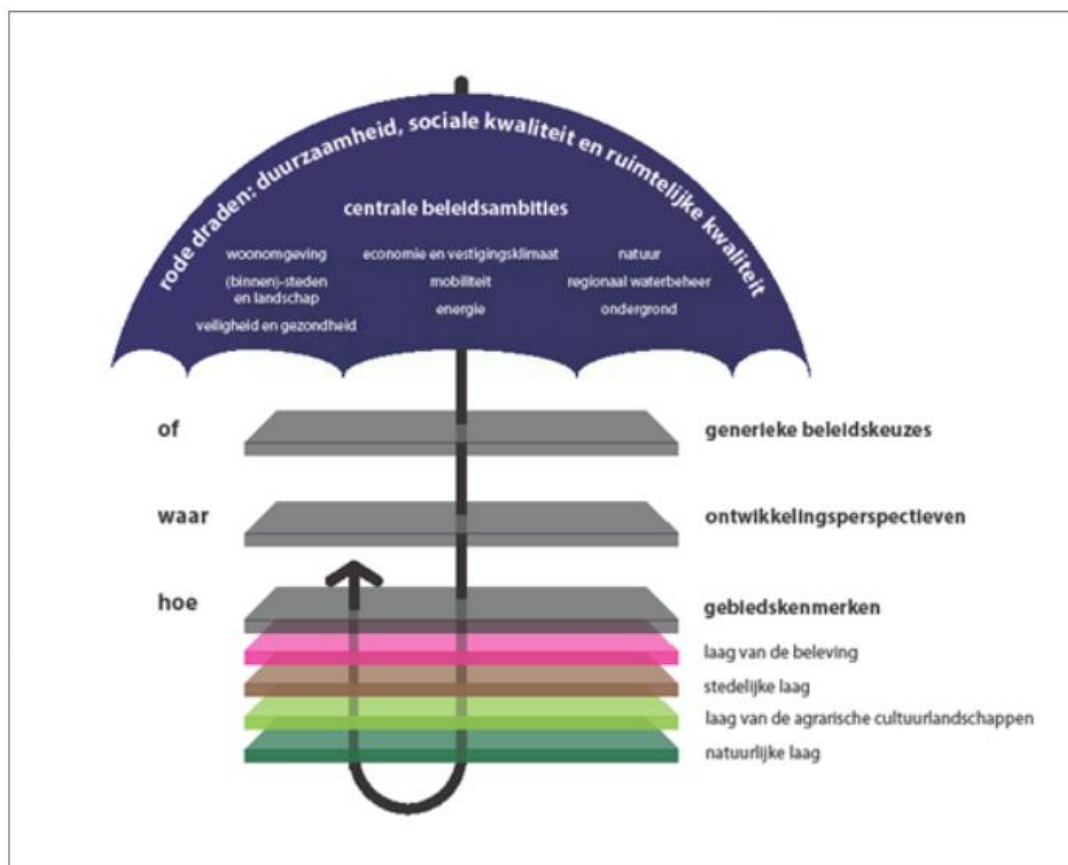
ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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



Figuur 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon

drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

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

Waar – ontwikkelingsperspectieven

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

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

Hoe – gebiedskenmerken

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

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

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

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

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1:

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

1. 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;
2. 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

De ontwikkeling is gelegen binnen de kern Rijssen en betreft een binnenstedelijke (her)ontwikkeling die voldoet aan het principe van ‘Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Zoals hierna ook blijkt uit het ter plekke geldende ‘Ontwikkelingsperspectief’ en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de ontwikkeling wordt gestapelde woningbouw toegevoegd 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

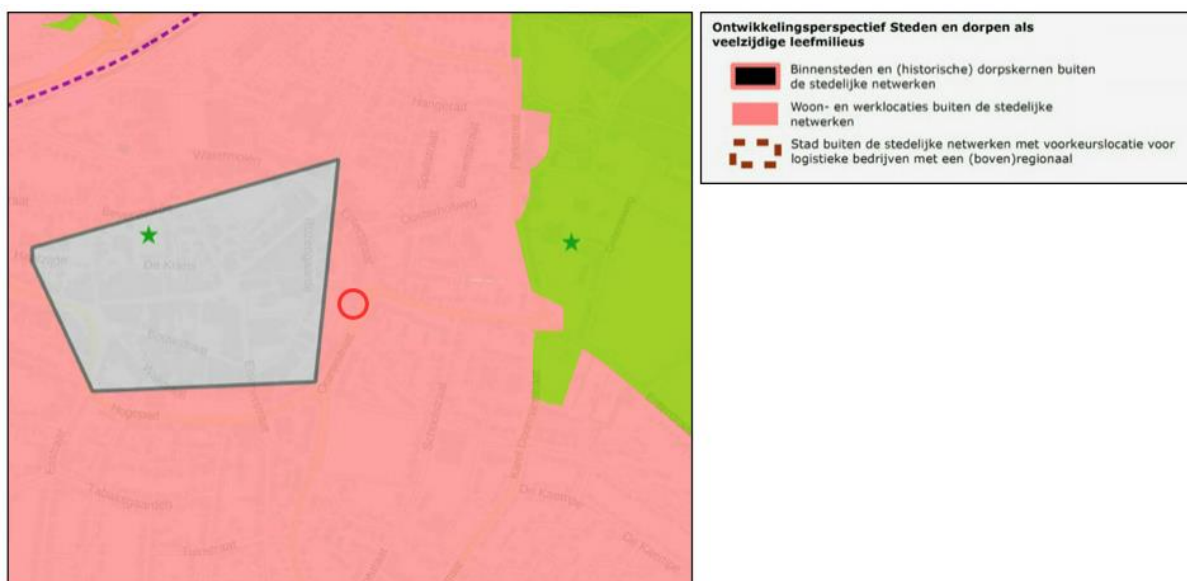
1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. De behoefte aan nieuwe woningen zoals 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.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De gemeenteraad heeft op 20 april 2017 de “Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 Rijssen-Holten” vastgesteld. Het nieuwbouwprogramma in de gemeente Rijssen-Holten gaat uit van een netto toevoeging van 870 woningen tot 2026. Voor Rijssen geldt dat in deze periode kwantitatief circa 400 woningen dienen te worden gebouwd. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de bouw van 6 appartementen. Het voornemen is zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt in overeenstemming met de gemaakte beleidskeuzes zoals opgenomen in de nota. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het gemeentelijke woonbeleid zoals opgenomen in subparagraaf 4.3.3 van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar- Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In figuur 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

“Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming 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. De nieuwe situatie betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en voorziet in een specifieke / actuele behoefte, waarbij de locatie vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt als aanvaardbaar wordt geacht. 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. Daarnaast wordt de “Laag van de beleving” buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied van toepassing zijn.

De “Stedelijke laag”

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen

kenmerkende ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype “Historische centra, binnensteden”, dit is in figuur 4.4 weergegeven.



Figuur 4.4 Uitsnede van de ‘Stedelijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Historische centra, binnensteden en landstadjes”

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakters verschillen op korte afstand. Veel historische centra, binnensteden en landstadjes herbergen bijzondere condities zoals een waterfront of stationsgebied en staan symbool voor de identiteit en eigenheid van de steden en stadjes. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg et cetera een belangrijk deel vormt.

Als ontwikkelingen plaats vinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze bij aan behoud en versterking de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

De ontwikkeling sluit aan op bij de bestaande woonfunctie en bebouwingsstructuur / stedenbouwkundige opzet van de omgeving. Het gebouw wordt gesitueerd in de rooilijn van de bestaande bebouwing, waarbij de bouwhoogtes zijn afgestemd op naastgelegen gebouwen. Op deze wijze gaat de nieuwe bebouwing goed op in het huidige straatbeeld. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit op de kenmerken en uitgangspunten van de “Stedelijke laag”.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie ‘Rijssen-Holten 2009-2020’

4.3.1.1 Algemeen

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

Deze structuurvisie is tot stand gekomen op basis van een verkenning van de gemeente en haar beleid. Op basis van de verkenning is een nota van uitgangspunten opgesteld. Op basis van de nota van uitgangspunten zijn verschillende scenario's geformuleerd en vervolgens een visie met de majeure projecten. Samen hebben de verschillende stappen tot de structuurvisie Rijssen-Holten 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 Thema's

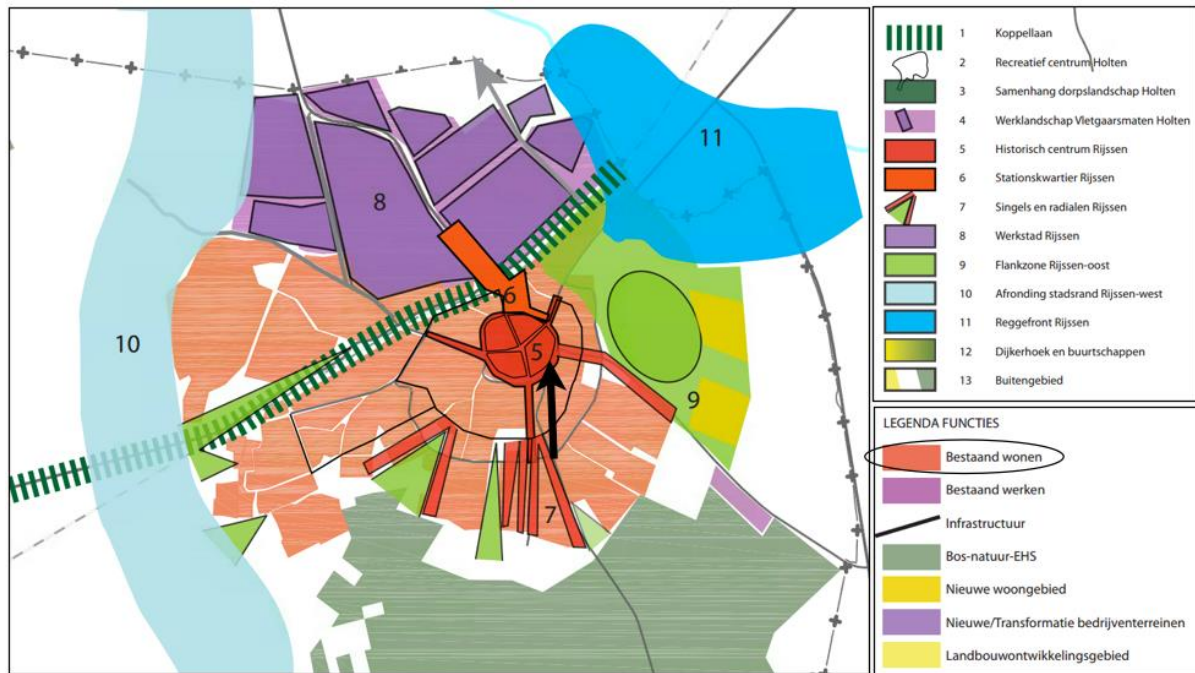
De gemeente Rijssen-Holten heeft haar visie onder andere uiteengezet in een aantal thema's. Dit betreffen de thema's:

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

In het voorliggende geval is met name het thema 'Wonen' van belang. Dit thema wordt hieronder nader behandeld.

4.3.1.4 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 valt binnen projectprogramma 5 'Historisch centrum Rijssen'.



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

Projectprogramma 5: Historisch centrum Rijssen

Rijssen heeft een historisch centrum zowel qua structuur als bebouwing. Dit laatste is niet echt dominant meer aanwezig. Het centrum heeft een goed functionerend winkelen voorzieningenbestand en daarnaast heeft het ook een goede woonfunctie. Deze sterke punten moeten behouden en verbeterd worden.

Huidige ontwikkelpunten:

- herstel en behoud van de historische structuur en bebouwing;
- meer aandacht voor de toeleidende wegen (linten) voor wat betreft functies en inrichting;
- ruimtelijke kwaliteit in het centrum verbeteren door de functie van de pleinen te verbeteren;
- inspelen op het internetwinkelen en de consequenties hiervan mogelijk ruimtelijk vertalen.

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 2009-2020'

De structuurvisie geeft aan dat invulling moet worden gegeven aan inbreidingslocaties voor woningbouw. Onderhavig plangebied is aan te merken als een dergelijke inbreidingslocatie. Voor de specifieke toetsing verwijst de structuurvisie naar de notitie "Nota Inbreidingsbeleid 2014". In paragraaf 4.3.4. komt deze notitie aan de orde. Korte tijdshalve wordt verwezen naar deze paragraaf. Het plan draagt door het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit bij aan de ontwikkelpunten gesteld aan het projectprogramma 'Historisch centrum Rijssen'. Tot slot wordt geconcludeerd dat met het plan aandacht is voor specifieke doelgroepen, er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een zogenaamd 'knelpunt' wordt opgelost.

4.3.2 Structuurvisie Centrum Rijssen 2025

4.3.2.1 Algemeen

De structuurvisie voor het centrum van Rijssen 2025 (SCR2025) is op 2 juni 2016 vastgesteld door de gemeenteraad. De vastgestelde visie lag tot en met 9 augustus 2016 ter inzage. De visie is nu geldend beleid.

De SCR2025 schept duidelijkheid voor burgers, ondernemers, instellingen en andere overheden over de door het gemeentebestuur gewenste ontwikkelingsrichting van het centrum van Rijssen en de prioriteiten die het bestuur hierbij stelt. De SCR2025 brengt beleid en ontwikkelingen in kaart en met elkaar in verband; het biedt een totaalperspectief voor het centrum van Rijssen.

In voorliggend geval is de thema ‘Wonen’ en het deelgebied ‘De Hagen’ van belang.

4.3.2.2 Thema: Wonen algemeen

Binnen het gebied Wonen algemeen is de bouw van alle categorieën woningen mogelijk. Een groot deel van het centrum is hiervoor aangewezen.

Het kan gaan om grondgebonden, stadswoningen of appartementen. Kwantitatief gezien moeten de aantallen te bouwen woningen passen binnen het geldend woningbouwbeleid. Ook gaat het woningbouwbeleid in op kwalitatieve aspecten.

Belangrijk binnen dit gebied is de ruimtelijke afweging. Een appartementengebouw of grondgebonden woning moet passen binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Hierbij speelt een stedenbouwkundige beoordeling op basis van de nota inbreidingsbeleid 2014 een belangrijke rol.

4.3.2.3 Deelgebied: De Hagen

Algemeen

Dit deelgebied dankt de naam aan de straat De Hagen. Deze ligt op de plek waar vroeger de wal lag. Sinds deze is verdwenen heeft het een periode dienst gedaan groene zone waar ook de varkensmarkt werd gehouden. Uiteindelijk heeft het de laatste decenia de rol gekregen die het nu nog heeft; parkeren in een groene lommerrijke setting met veel grote bomen. De achterzijde van de bebouwing en de kavels grenzen aan deze straat en bepalen mede de sfeer. De voorzijde is aan de westzijde op de Rozengarde en aan de oostzijde op de Enterstraat/Oranjestraat georiënteerd, welke allen ook deel uitmaken van het gebied. Er is een duidelijke tweedeling zichtbaar. Ten noorden van de Kerkstraat is nog de lommerrijke sfeer, het zuidelijk deel mist dit doordat de bomen daar vrijwel allemaal zijn verdwenen. De Oranjestraat is deel van de stadswal met een meer stedelijk karakter. Het beeld wordt bepaald door grootschalige woongebouwen aan de centrumzijde van de ring, die de vorm van de oude stadswal volgen.

Ruimtelijk streefbeeld

De Hagen dient ook in de toekomst als informeel, lommerrijk achtergebied te dienen, bijna exclusief ten behoeve van de aanwonenden en omliggende bedrijven. Dat betekent dat bebouwing bescheiden blijft en het karakter heeft van nevenruimtes (garages, bergingen, toerit naar parkeergarage, etc.) voor de omliggende hoofdfuncties in de Enterstraat en Rozengarde. Tuinen en binnenplaatsen kunnen worden afgeschermd met traditioneel gemetselde muren, waardoor het beeld van een informele binnenstedelijke ruimte wordt versterkt en begrensd. Verder dient de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls te krijgen waarbij kritisch gekeken dient te worden naar de kwaliteit van het bestaande groen.

De bebouwing aan de Oranjestraat dient een markering te vormen van de historische walstructuur van de binnenstad. De accentuering van de ronde vorm en het verschil aan intensiteit van de bebouwing binnen de ring vergeleken met bebouwing buiten de ring, vraagt in principe om bebouwing die hoger is dan de overwegende bouwhoogte van twee lagen met kap. Daarnaast mag de bebouwing van de binnenring niet concurreren met de accentuering van de entrees van het winkelcentrum. Aan de binnenzijde van de ring volgt de bebouwing de ronding van de voormalige stadswal. Aan de buitenzijde kan de bebouwing een eigen richting volgen in aansluiting op het achterliggende gebied. Belangrijk is dat het verschil van intensiteit tussen

de bebouwing binnen en buiten de ring gevoeld moet blijven worden en dat de bebouwing buiten de ring een meer losse structuur laat zien.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Centrum Rijssen 2025

In de huidige situatie zijn er binnen het plangebied een tweetal woningen aanwezig. De woningen zijn gedateerd en sluiten niet meer aan bij de hedendaagse woonwensen. Op dit moment heeft de bebouwing in het plangebied een verouderde en verpauperde indruk. Met het voornemen wordt de ontsierende bebouwing gesloopt en een nieuw kleinschalig appartementengebouw gerealiseerd, passend in het stedenbouwkundig en functionele structuur van de omgeving. Met het plan wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt om nieuwe appartementen te realiseren voor starters en alleenstaanden. Het plan past binnen het ruimtelijk streefbeeld beoogd voor zowel de Oranjestraat als de Hagen, de dynamische (voor)zijde van het pand (3 bouwlagen) aan de Oranjestraat en het rustige informele achterterrein aan de De Hagen. De ontwikkeling sluit hiermee goed aan de gemeentelijke structuurvisie.

4.3.3 Gemeentelijk woonbeleid “Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 Rijssen-Holten”

4.3.3.1 Algemeen

De gemeenteraad van Rijssen-Holten heeft op 20 april 2017 de woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie geeft het gemeentelijk beleid met betrekking tot wonen weer voor de periode tot 2021 met een doorkijk tot 2026. Hierna wordt ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering.

4.3.3.2 Kwantitatief woningbouwprogramma

Het uitgangspunt is het bouwen volgens de woonafspraken, die in 2017 met de provincie zijn gemaakt. Tweejaarlijks zal de provincie, samen met de gemeenten, op grond van nieuwe Primos prognoses de kwantitatieve afspraken opnieuw bekijken. Uitgangspunt is bouwen voor de lokale behoefte. Op grond van de recente woonafspraken met de provincie Overijssel, gecorrigeerd met de te verwachten sloop (50 woningen), kunnen in de periode 2017 t/m 2026 circa 870 woningen in Rijssen-Holten worden gebouwd.

In Rijssen zal op grond van de onderstaande strategie voor de lokale behoefte worden gebouwd:

- het voor de lokale behoefte realiseren van de bestaande harde plancapaciteit;
- een strakke regie voeren bij:
 - de realisering van inbreidingsplannen door derden (plannen ontwikkelen die ook gerealiseerd worden);
 - de grondverwerving, het opstellen van samenwerkingsovereenkomsten e.a. ten behoeve van in- en uitbreidingsplannen waarbij de gemeente partij is;
 - het halen van de, bij de woonafspraken met de provincie afgesproken aantallen.
- er moet een continue monitoring van motieven van vestigers (in bestaande bouw en nieuwbouw/kavels) en vertrekkers plaatsvinden. Hiermee wordt meer zicht verkregen op het bouwen voor de lokale behoefte;
- het jaarlijks of tweejaarlijks actualiseren van het woningbouwprogramma, inclusief te ontwikkelen locaties, samen met betrokken ontwikkelende partijen

In Rijssen moet op de korte termijn de nadruk liggen op het ontwikkelen van nieuwe inbreidingslocaties en de realisering van de uitbreidingslocatie Opbroek fase 1 (grondverwerving, eventuele onteigening en sluiten overeenkomsten).

4.3.3.3 Kwalitatief woningbouwprogramma

Kwantitatief worden er in Rijssen in de periode 2017 t/m 2021 circa 400 woningen gebouwd (zie hoofdstuk 5.2 van de rapportage). Voor de kwalitatieve verdeling hiervan spelen de onderstaande factoren een rol:

1. Er zijn een aantal plannen in ontwikkeling die op grond van afspraken uit het verleden moeten worden doorgezet (zie harde projecten en projecten waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden in de tabel in hoofdstuk 5.2 van de rapportage).
2. Grondgebonden (goedkope) koopwoningen voor starters is een belangrijk item, maar de doorstromers zijn zeer zeker ook een belangrijke doelgroep, vooral wanneer het gaat om verkoop van kavels voor twee-onder-eenkapwoningen en vrijstaande woningen.
3. Voor de bouw van appartementen wel nieuwe plannen in ontwikkeling nemen, naast de plannen waar al afspraken over gemaakt zijn c.q. die al in aanbouw zijn. Op dit moment is de prognose uit het woononderzoek dat in de periode 2017 t/m 2021 slechts 45 appartementen kunnen worden gebouwd. De onderstaande projecten zijn hard of er heeft politieke besluitvorming over plaatsgevonden.
 - a. Stationsomgeving - 15
 - b. Otje van Potje – 17
 - c. Locatie Sanders – 6
 - d. Kleine locaties - 8

Door een goede kwaliteit en plek aan te bieden kan het percentage verhuisbewegingen wellicht omhoog gehaald worden van 3 naar 6%. Omdat er op dit moment al voor meerdere plannen principe verzoeken zijn ingediend hebben wij er vertrouwen in dat de markt deze zal opnemen, mede gezien de ervaring bij de projecten die nu op de markt zijn. Ook moet er rekening mee worden gehouden dat de afgelopen jaren een crisis in de woningbouw is geweest. Wij stellen voor om in het woningbouwprogramma voor de periode 2017 t/m 2021 voor circa 115 appartementen ruimte op te nemen. Er is dan naast bovengenoemde plannen nog ruimte voor de bouw van circa 70 appartementen. Deze plannen moeten voldoen aan de hierna onder ad.4 genoemde omschrijving van knelpunt. Jaarlijks zal over de realisering van de appartementen evaluatie plaatsvinden vooral om te monitoren of de markt de plannen opneemt.

4. Vooral in het centrum of aangrenzende gebieden worden appartementen ook gebruikt om (ruimtelijke/ planologische) knelpunten op te lossen. Hiervoor zijn nog circa 70 appartementen beschikbaar in de periode 2017 t/m 2021. Een knelpunt is een locatie waar een milieu knelpunt of milieuhinderlijk bedrijf aanwezig is, of langdurige leegstand dreigt (> 3 jaar), of een functie aanwezig is die planologisch niet meer op de locatie past, of waar omzetting naar woningbouw in de vorm van appartementen stedenbouwkundig en planologisch een goede oplossing is. Daarnaast moet de locatie door de woningbouw een betere ruimtelijke uitstraling krijgen. De projecten in het centrumgebied hebben prioriteit boven andere projecten, hier geldt de 3-jaar termijn niet (zie kaartje centrumgebied op pagina 28 van de rapportage).
5. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen en appartementen (sociale huur) is op grond van het woononderzoek 2017 voor de periode 2017 t/m 2021 in evenwicht. Er wordt van uitgegaan dat de bouw van circa 40 grondgebonden huurwoningen, die in de ontwerpfasen zitten, worden gerealiseerd.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk woonbeleid

In voorliggend geval is sprake van een locatie welke langer dan 3 jaar leegstaat. De ontwikkeling maakt wat contingenten betreft, gebruik van de knelpuntenpot voor appartementen. Kwantitatief zijn er voor de ontwikkeling voldoende contingenten opgenomen. Ook is er vanuit kwalitatief oogpunt bezien van een aanvaardbare ontwikkeling. Het is namelijk van belang om starters en senioren te behouden voor de kern Rijssen. De ontwikkeling sluit hiermee ook kwalitatief aan op het gemeentelijke woonbeleid. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid.

4.3.4 Nota Inbreidingsbeleid 2014

4.3.4.1 Algemeen

In de notitie “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.

4.3.4.2 Beleidsmatige uitgangspunten

Naast een aantal algemene uitgangspunten waaraan dit plan sowieso voldoet, wordt inbreiding mogelijk gemaakt:

- Wanneer de locatie valt binnen de bestemming wonen c.q. valt binnen een bestemming waar wonen is toegestaan;
- Wanneer sprake is van de sanering van een milieuhinderlijk bedrijf;
- Wanneer een milieuknelpunt (b.v. een bodemverontreiniging of een geluidsprobleem) opgelost kan worden;
- Wanneer 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);
- Wanneer een bestemming van een perceel die niet meer past in de woonomgeving;
- Wanneer een ontwikkeling leidt tot verbetering van de stedenbouwkundige structuur van een woonomgeving of;
- Wanneer hiermee een stedenbouwkundig of maatschappelijk knelpunt kan worden opgelost.

4.3.4.3 Voorwaarden die op de inbreidingslocaties van toepassing zijn

Vanwege het feit dat er sprake is van het bouwen van nieuwe appartementen is zoals aangegeven in paragraaf 4.1 van de nota het opstellen van een stedenbouwkundige ontwerp/onderbouwing noodzakelijk. Hierna zijn van de van belangzijnde voorwaarden genoemd waaraan het stedenbouwkundig ontwerp/onderbouwing dient te worden getoetst:

- 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.

4.3.4.4 Toetsing van het initiatief aan het ‘Nota Inbreidingsbeleid 2014’

Hierna wordt de voorgenomen ontwikkeling puntgewijs aan de hiervoor genoemde voorwaarden:

- a. Het voornemen voorziet in het realiseren van een kleinschalig appartementen gebouw nabij het centrum van Rijssen. Het gebouw grenst aan de openbare weg en past in de rooilijn van de naastgelegen bebouwing. Het gebouw zal aan de zuidzijde tegen het nieuwe woonzorgcentrum aan worden gebouwd. Qua bouwhoogte (12 meter) sluit het gebouw goed aan bij de naastgelegen bebouwing (circa 11 meter). Een gesloten straatbeeld met gebouwen bestaande uit drie bouwlagen past in dit gebied van Rijssen. Daarnaast passen de afmetingen van het gebouw bij de omvang van de kavel. Resumerend wordt dan ook gesteld dat de voorgenomen bebouwing ter plaatse als logisch kan worden beschouwd;
- b. Op dit moment is er sprake van gedateerde woningen met nauwelijks ruimtelijke kwaliteit. Het slopen van de betreffende bebouwing en het realiseren van nieuwe bebouwing passend in het bestaande straat- en bebouwingsbeeld draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse (zichtlijnlocatie).
- c. Zie onder c.
- d. Zie onder a. Het gebouw qua rooilijn en situering goed aan op de naastgelegen bebouwing.
- e. Zie onder a. De nieuwe bebouwing zal qua stedenbouwkundig als functioneel oogpunt goed opgaan in de omgeving.
- f. Het voornemen voorziet slechts in appartementen. Van een milieubelastende functie is dan ook geen sprake. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5. Hier wordt

geconcludeerd dat het woonmilieu niet onevenredig wordt aangetast als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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

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 een plantoelichting 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.

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

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 of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen industriële of gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Derhalve is het aspect industriellawaai buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op (individuele) milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied. Hierna wordt ingegaan op weg- en spoorweglawaai.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De appartementen zijn ten aanzien van wegverkeerslawaai gelegen binnen de huidige geluidszone van de Oranjestraat en de Enterstraat en de invloedssfeer van diverse 30 km/h wegen. Daarom is door Voortman ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (bijlage 1).

Doel van het onderzoek is de geluidsbelasting op de appartementen ten gevolge van wegverkeerslawaai te bepalen en te toetsen aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Oranjestraat ten hoogste 57 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeer in stedelijk gebied;
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Enterstraat (r. Enter) ten hoogste 45 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 58 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;
- Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn of overwegende bezwaren ondervinden van stedenbouwkundige en financiële aard;
- Per appartement een verblijfsruimte en het balkon aan de geluidluwe zijde wordt gesitueerd waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.

Een verzoek tot vaststelling voor de in tabel 4.1 van het rapport weergegeven hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten.

Voor woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Een spoorweg die is aangegeven op de geluidplafondkaart, heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte naast de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, als aangegeven in onderstaande tabel uit het Besluit Geluidhinder, afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond op het betrokken referentiepunt.

Hoogte geluidproductieplafond	Breedte zone (in meters)
Kleiner dan 56 dB	100
Gelijk aan of groter dan 56 dB en kleiner dan 61 dB	200
Gelijk aan of groter dan 61 dB en kleiner dan 66 dB	300
Gelijk aan of groter dan 66 dB en kleiner dan 71 dB	600
Gelijk aan of groter dan 71 dB en kleiner dan 74 dB	900
Gelijk aan of groter dan 74 dB	1200

Uit raadpleging van de geluidplafondkaart heeft de ten noordwesten van het plangebied gelegen spoorweg een GPP van 65,6 db. Dit betekent dat voor realisatie van geluidsgevoelige objecten binnen een zone van 300 meter van deze spoorweg het aspect railverkeerslawaaï onderzocht moet worden. Onderhavig plangebied bevindt zich op circa 575 meter afstand ten opzichte van deze spoorlijn en ligt hiermee buiten de wettelijke geluidszone. Het nader beschouwen van railverkeerslawaaï kan dan ook achterwege blijven.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op Industrielawaai als gevolg van individuele bedrijven. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt, met inachtneming van de te verlenen hogere waarden, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.2 Bodemkwaliteit en asbestonderzoek

5.2.1 Algemeen

Bij het nemen van een omgevingsvergunning 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.

Kruse Milieu heeft ter plaatse een verkennend bodemonderzoek en asbestinventarisatie verricht. De resultaten en de conclusie van het verkennend bodemonderzoek zijn opgenomen in paragraaf 5.2.2. Voor een

nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. De asbestinventarisatie wordt behandeld in paragraaf 5.2, waarbij de asbestinventarisatie is opgenomen in bijlage 3.

5.2.2 Situatie plangebied; verkennend bodemonderzoek

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 4 boringen verricht met een Edelmanboor. Hiervan is ten behoeve van het grondwateronderzoek één boring afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem tot circa 0.7 m - mv bestaat uit zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus zand opgeboord waaronder tot circa 2.4 m-mv zeer fijn zand is aangetroffen. Vanaf circa 2.4 m-mv is tot circa 2.5 m-mv sterk grindig, sporen keienhoudend zand opgeboord. Hieronder is tot circa 4.3 matig fijn zand aangetroffen waaronder zich tot einde boordiepte (5.30 m-mv) matig grof zand bevindt. Plaatselijk zijn bodemvreemde materialen waargenomen. Deze zijn in tabel 2 weergegeven.

Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Het grondwater is aangetroffen op een diepte van 4.00 meter minus maaiveld.

Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de chemische analyses wordt het volgende geconcludeerd:

- het mengmonster van de bovengrond BG is (zeer) licht verontreinigd met kwik, lood, zink, PCB en PAK;
- het mengmonster van de ondergrond OG is niet verontreinigd;
- het grondwater is niet verontreinigd.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien er enkele lichte verontreinigingen zijn aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

In de bovengrond zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. van het in bijlage 2 opgenomen verkennend bodemonderzoek. Nader onderzoek is niet nodig. De ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd.

5.2.3 Situatie plangebied; asbestinventarisatie

Tijdens de uitgevoerde asbestinventarisatie type A zijn asbestverdachte materialen aangetroffen. Van de asbestverdachte materialen zijn 3 materiaalmonsters genomen, die asbesthoudend blijken te zijn.

Tijdens de visuele inspectie zijn verwarmingstoestellen aangetroffen. Geadviseerd wordt om aangetroffen asbestverdachte verwarmingstoestellen als asbesthoudend te behandelen en af te voeren. Asbesthoudende verwarmingstoestellen dienen onder klasse 1 asbestsanering te worden verwijderd.

Deze rapportage beschrijft een asbestinventarisatie type A. Mogelijke verborgen toepassingen in niet bereikbare bouwconstructies als de schoorsteen, spouwmuren, rioleringen onder vloeren, verloren bekistingen, stel- of stortplaatjes etc. kunnen hierdoor niet zijn ontdekt.

Er zijn tijdens de visuele inspectie geen asbesthoudende toepassingen aangetroffen, waarvan wordt aanbevolen om die op korte termijn te saneren.

Bodem, erfverharding en riolering behoren niet tot het geïnventariseerde object. De vaste vloerbedekking, vaste plafonds en aftimmeringen in de woning vormen een beperking. De woning was ten tijde van de inventarisatie in gebruik. Het was niet mogelijk om overal achter te inspecteren. Door middel van licht destructief onderzoek is geprobeerd om een duidelijk beeld van de situatie te krijgen. Er is geen vermoeden van verborgen asbest.

De schouwen en schoorstenen van beide woningen vormen een beperking en zijn niet geïnspecteerd. Wij adviseren om voor aanvang van de werkzaamheden een asbestinventarisatie type B in de schouwen en

schoorstenen te laten uitvoeren om deze zodoende te inspecteren op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen.

In bijlage VII van het in de bijlage bij deze toelichting opgenomen onderzoek wordt in de SMA-rt uitdraai beschreven hoe de aangetroffen asbesthoudende materialen gedemonteerd of gesloopt moeten worden.

Vanuit de wet- en regelgeving bestaat de verplichting om asbesthoudende materialen te laten saneren door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf dat in het bezit is van de SC-530. Zie ook bijlage V over de verplichtingen van de opdrachtgever overeenkomstig wet- en regelgeving.

Indien een asbesthoudende toepassing die is ingedeeld in risicoklasse 1, niet zonder breuk kan worden verwijderd, dan dient deze in risicoklasse 2 of 3 te worden verwijderd. Kruse Milieu BV adviseert om de te benaderen asbestverwijderingsbedrijven de locatie te laten bekijken om zodoende een goede indruk van de situatie ter plaatse te krijgen.

5.2.4 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouw, aangezien de vastgestelde (zeer) lichte verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik. Voor wat betreft asbest dient rekening te worden gehouden met de aanbevelingen zoals opgenomen in het rapport.

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet 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 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project 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 (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:

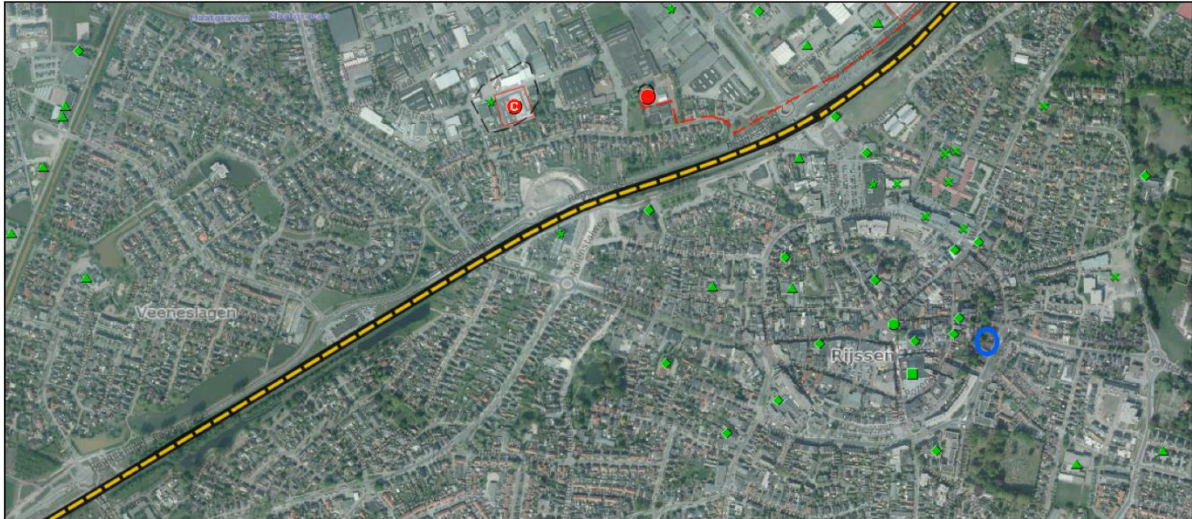
- de Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan 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 figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (aangegeven met de blauwe cirkel) en de omgeving weergegeven. Opgemerkt wordt dat de transportroutes van gevaarlijke stoffen op de weg op dit moment niet worden weergegeven op de risicokaart. In de toetsing is wel met dit onderdeel rekening gehouden.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Provincie Overijssel)

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.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Het plangebied ligt buiten de aandachtsgebieden van de dichtstbijzijnde transportroute Morsweg – Reggesingel.

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 gemengd gebiedstype, gelet op de ligging aan een drukke weg (Oranjestraat) en de gedifferentieerde functionele structuur in de omgeving.

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. Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en 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 te achten 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.

Ten noorden van het plangebied, feitelijk direct aangrenzend, bevindt zich een modezaak. Het bewuste perceel is bestemd tot ‘Centrum’, waar uiteenlopende centrumfuncties zijn toegestaan. Het betreffen hier hoofdzakelijk functies vallend in milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt in een rustig gebiedstype en 0 meter in een gemengd gebiedstype. Gevoelige functies zoals wonen en functies in milieucategorie 1 zijn in dit gebied direct naast elkaar toegestaan. Het is overigens ook wenselijk om dergelijke functies naast elkaar toe te staan, om levendigheid en diversiteit te behouden. Overige milieubelastende functies bevinden zich op voldoende afstand van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat omliggende milieubelastende functies geen belemmering vormen voor de realisatie van een kleinschalig appartementengebouw op deze locatie.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

Natuurbank Overijssel heeft ter plaatse van het plangebied een Quickscan natuurwaardenonderzoek en BomenEffectAnalyse (BEA) uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. In bijlage 4 van deze toelichting is de quickscan natuurwaardenonderzoek opgenomen. In bijlage 5 is de BEA opgenomen.

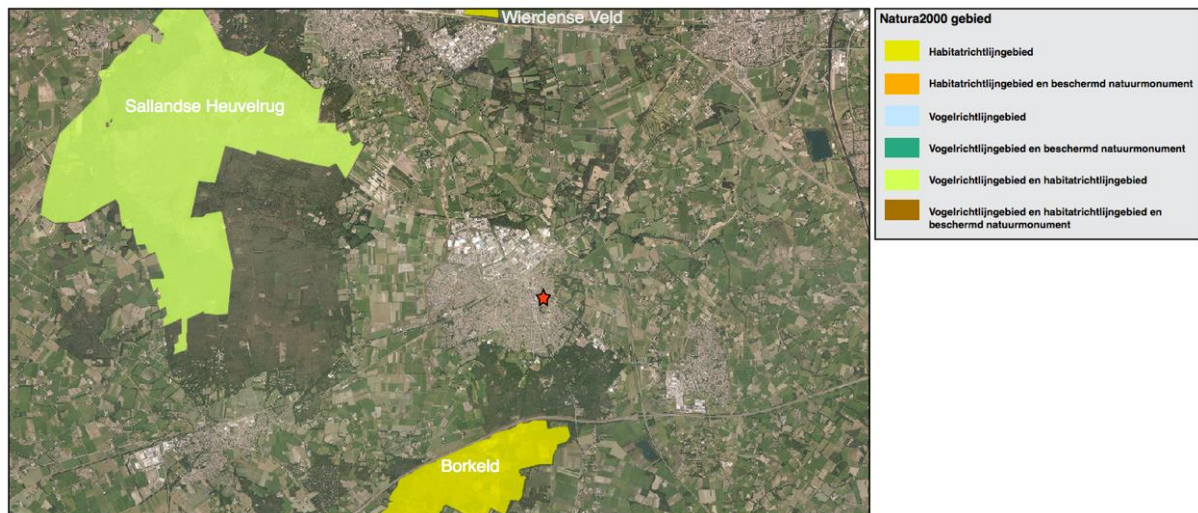
5.6.2 Gebiedsbescherming

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.

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen ten zuiden van het plangebied op circa 2,6 kilometer afstand. Dit betreft het Natura 2000-gebied “Borkeld”. Het Natura 2000-gebied “Sallandse Heuvelrug” is gelegen op 5 kilometer afstand ten noordwesten van het

plangebied. Het Natura 2000-gebied “Wierdense Veld” bevindt zich op 6,3 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. De ligging van het plangebied ten opzichte van deze gebieden wordt hierna weergegeven.



Figuur 5.2 Ligging van het plangebied t.o.v. Natura 2000- gebieden (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 significant negatieve effecten optreden met dit plan.

5.6.2.2 Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur)

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

De locatie is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het NNN is gelegen op circa 1.100 meter ten zuiden van het plangebied. De ligging ten opzichte van het NNN wordt hierna weergegeven.



Figuur 5.3 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 op het NNN als gevolg van dit plan.

5.6.3 Soortenbescherming en bomeneffectanalyse

5.6.3.1 Soortenbescherming

Het plangebied behoort mogelijk tot het functionele leefgebied de steenmarter. Uitvoering van de voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de kwaliteit van het functionele leefgebied van deze soort. Andere beschermde flora- en faunasoorten ontbreken in het plangebied.

De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequenties in het kader van de Wnb. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wnb aangevraagd te worden. De Wnb vormt geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

5.6.3.2 Bomeneffectanalyse

Inleiding

De bouwplannen komen mogelijk in conflict met het duurzaam behoud van een lindeboom (vermoedelijk Hollandse linde *Tilia vulgaris*) aan de westzijde van het plangebied. In een uitgevoerde BomenEffectAnalyse (BEA) worden de resultaten gepresenteerd van onderzoek naar het effect van de voorgenomen bouwplannen op het duurzaam behoud van deze boom. Het onderzoek wordt afgesloten met een conclusie of de voorgenomen plannen schadelijk zijn voor duurzaam behoud van de boom en hoe de boom tijdens en na de bouw beschermd kan worden.

Conclusie

Door uitvoering van de voorgenomen activiteit komt het duurzame behoud van de boom niet in gevaar. Duurzaam behoud van de boom en naastgelegen bomen, kan versterkt worden door gebruik van de juiste materialen waardoor deze weerbaarder worden tegen langdurige droogte.

Aanbevelingen

In onderstaande tekst worden adviezen gegeven voor de bescherming van de boom tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden en voor een boomvriendelijke inrichting van een deel van het plangebied. Deze boomvriendelijke inrichting komt het duurzaam behoud van de boom ten goede.

Bouwfase

Geadviseerd wordt om de stam van de boom tijdens uitvoering van de sloop- en bouwwerkzaamheden solide te beschermen tegen botsschade.

Extra voeding na aantasten wortels

Als tijdens het afgraven van grond, ten behoeve van de aanleg van de parkeervoorziening, wortels worden vernield, dient aan de onaangetaste zijde van de boom extra voeding aangebracht te worden. Geadviseerd wordt om een organische, stikstofhoudende meststof aan te (laten) brengen ten behoeve van de boom buiten het plangebied. Geadviseerd wordt om hierover contact op te nemen met de gemeente of een deskundige.

Wijze van doorsteken wortels

Horizontale wortels worden afgeknipt en niet op lompe wijze m.b.v. een kraan kapotgetrokken. Dunne horizontale wortels kunnen ook met een scherpe pats doorgestoken worden.

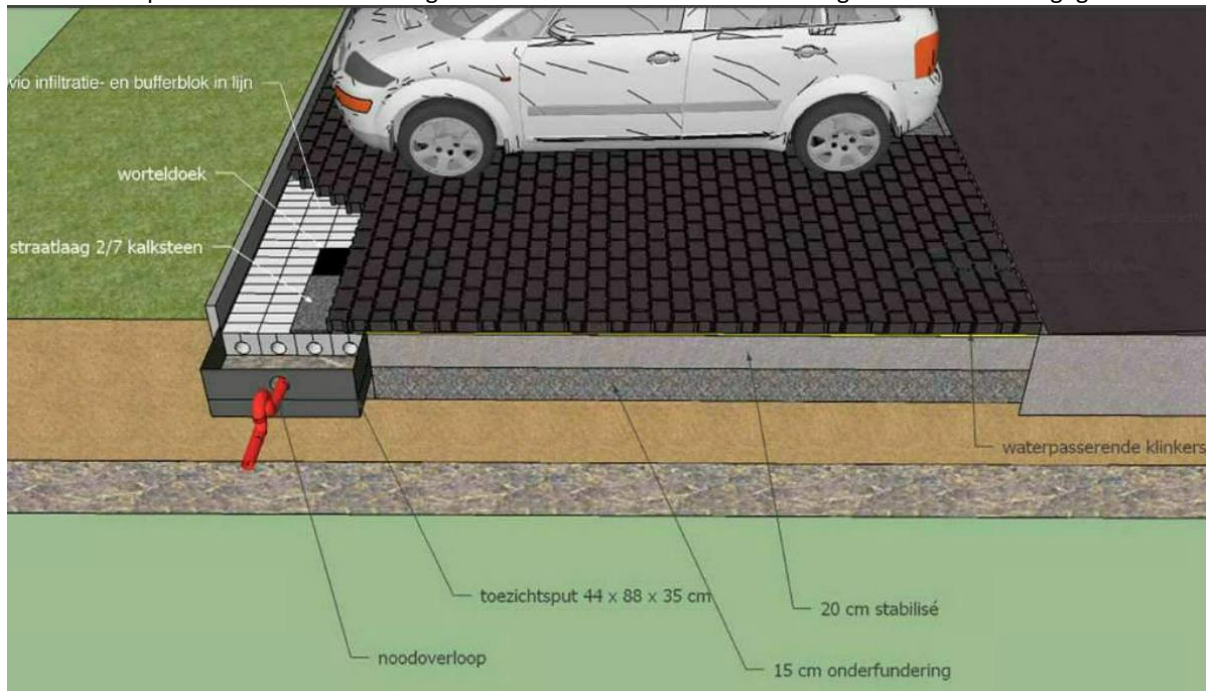
Bronbemaling

Bronbemaling ten behoeve van de bouw van het complex kan zeer schadelijk zijn voor de boom wanneer het langdurig en tijdens of na een lange droge periode plaats vindt. Bij de inzet van bronbemaling dient het belang van de boom meegewogen te worden. Geadviseerd wordt om geen bronbemaling toe te passen tijdens de periode waarin de boom blad heeft (mei-september). Indien bronbemaling wordt toegepast tijdens de kwetsbare periode wordt geadviseerd om de boom iedere 3 dagen te bewateren.

De verdamping van een straatboom bedraagt 800 liter per m² kroonprojectie per jaar. Uitgaande van een kroonprojectie van 16m² komt de totale verdamping op 40.212 liter per seizoen¹. Geadviseerd wordt om iedere drie dagen circa 750 liter water te geven gedurende de periode dat er bronbemaling plaats vindt.

Inrichting

Geadviseerd wordt om de parkeerplaatsen in het plangebied infiltreerbaar te maken voor hemelwater. Daarvoor zijn verschillende methodes beschikbaar. Om de infiltratie van hemelwater te versterken kan gekozen worden om een deel van het hemelwater, dat nu afgevoerd wordt naar de riolering, te infiltreren in de bodem. Op onderstaande afbeelding wordt een doorlatende erfverharding schematisch weergegeven.



Figuur 5.4 Weergave doorlatende erfverharding (Bron: Natuurbank Overijssel)

5.6.4 Conclusie

Ecologische aspecten staan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.7 Archeologie & cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. 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

¹ Aanname op basis algemeen geldende normen; bron: internet.

plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 *Situatie plangebied*

In Rijssen is rond 775 door Lebuinus een kerk gesticht. In 1243 verkreeg Rijssen stadsrechten van Otto III, bisschop van Utrecht. Voor de verdediging van Rijssen werden grachten gegraven en wallen opgeworpen. In de 16^e en 17^e eeuw vestigen zich in Rijssen naast de boeren, die tot dan het belangrijkste aandeel van de burgerij vormden, ambachten als wevers en schoenmakers (vlas en huiden). In het begin van de 17^e eeuw verenigen zij zich in de gilden. De in 775 door Lebuinus gestichte kerk werd in 1188 hoofdkerk van de parochie, die onder meer Wierden, Enter en Holten omvatte. Met de Reformatie kwam in 1626 een eind aan de macht van de geestelijkheid. De macht kwam in handen van de adel en dat zou zo blijven tot de Franse tijd. De verschillende havezathen van Rijssen waarvan alleen de Bevervoorde binnen de wallen was gelegen, hebben de stad niet een grotere strategische positie kunnen geven dat het in de Middeleeuwen had. De Oosterhoff is het enige kasteel, in de loop der tijd verbouwd tot een landhuis, dat zich heeft kunnen handhaven. Het is vanaf 1334 tot ca. 1900 vrijwel uitsluitend door de familie Van Ittersum bewoond geweest. In dit voormalige kasteel is thans het Rijssens Museum gevestigd (Bron: ADC ArcheoProjecten, rapport nr. 442).

Het plangebied ligt in een gebied met een archeologische waarde. Deze waarde is gebaseerd op de oude stadskern van Rijssen. De belangrijkste archeologische waarden die in het gebied verwacht worden, dateren uit de Late Middeleeuwen (1050-1500 n. Chr.). De aanwezigheid van vindplaatsen uit de omgeving vanaf het Neolithicum tot de Nieuwe tijd geeft aan dat het gebied een lange bewoningsgeschiedenis heeft. Er is geen informatie gevonden met betrekking tot de stadswal. Het gebied is vanaf het eind van de 19^e eeuw bebouwd. De verwachting is dat oppervlakkige sporen van de stadswal en eventuele bebouwing uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd verloren zijn gegaan, maar dat diepere resten zoals de gracht, putten, greppels en afvalkuilen wel bewaard zijn gebleven (Bron: Hameland Advies, Oranjestraat 12 juli 2012).

De planologische bescherming van archeologische waarden is doorvertaald in het geldende bestemmingsplan middels het opnemen van de dubbelbestemming ‘Waarde – AMK terreinen’. Verwezen wordt naar paragraaf 1.3.2. waarin deze dubbelbestemming nader wordt toegelicht. Gelet op de ligging op de oude stadswal van Rijssen is archeologisch onderzoek vereist. Aangezien er nog bebouwing staat is het uitvoeren van (proefsleuven)onderzoek nu niet wenselijk. Op basis van advies van de regio-archeoloog zal eerst gesloopt worden tot maaiveldniveau, daarna verwijdering van fundering onder archeologische begeleiding en tot slot vindt er een ploefsleuvenonderzoek plaats. Bij deze onderzoeken zal speciale aandacht uitgaan voor naar de mogelijk aanwezige grachten en de mogelijke aanwezige pottenbakkersafvalkuilen.

De archeologische dubbelbestemming is in dit bestemmingsplan overgenomen ter bescherming van de verwachte archeologische waarden.

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

5.7.2.2 *Situatie plangebied*

Onderhavig plangebied bevindt zich op de oude stadswal van de historische stadskern Rijssen. De historische stadskern is aangewezen als archeologisch monument (ROB-nummer: 28D-A24 (13975)). Een omschrijving van de stadskern is in subparagraaf 5.7.1.2 opgenomen.

Binnen het plangebied zelf zijn geen monumentale of karakteristieke gebouwen aanwezig. Het slopen van de bestaande gebouwen vormt in het kader van cultuurhistorie dan ook geen belemmering.

De archeologische aspecten worden voldoende in ogenschouw genomen met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Voor het overige zijn er geen cultuurhistorische aspecten die de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in de weg staan.

5.7.3 Conclusie

Planologische bescherming van mogelijk voorkomende archeologische waarden vindt plaats via de opgenomen archeologische dubbelbestemming. Na sloop van de bebouwing zal een archeologisch proefsleuvenonderzoek plaatsvinden. Hiermee wordt voldoende rekening gehouden met de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'korte procedure'. Het watertoetsresultaat, de standaard waterparagraaf, is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

Hierna is een korte beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied opgenomen.

Toelichting per relevant waterhuishoudkundig thema

Riolering en Afvalwaterketen

Het plan leidt tot een toename van afvalwater. Het aanwezige rioolstelsel heeft voldoende capaciteit om deze toename afdoende te kunnen verwerken.

Wateroverlast en gemeentelijk beleid inbreidingslocaties

Het gehele plangebied zal in de toekomstige situatie verhard worden. In de huidige situatie is dit ook al het geval. 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. Het uitgangspunt bij het ontwerp is dat per m² afvoerend verhard oppervlak 30 mm statische berging gerealiseerd wordt. Wanneer er op locatie geen mogelijkheid is tot het vasthouden en infiltreren van 30 mm per m², dan zorgt de gemeente elders in de omgeving voor compensatie. De kosten hiervoor (€26,- per m² afvoerend verhard oppervlak) worden verhaald op de betreffende ontwikkelaar.

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft 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.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstellen 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: in de archeologische dubbelbestemming is een voormalig aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van mogelijk voorkomende archeologische waarden.
- Wijzigingsbevoegdheid; via een wijzigingsbevoegdheid kunnen bestemmingen worden gewijzigd ex artikel 3.6. Wro.

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 5)*
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 6)*
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 7)*
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 nadere eisen (Artikel 8)*
In dit artikel is vastgelegd dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn ten behoeve van een goede ruimtelijke ontwikkeling nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van gebouwen en verkeersvoorzieningen zoals in- en uitritten.

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 slotregel 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.

Wonen – Appartementen (Artikel 3)

Functie

De voor ‘Wonen – Appartementen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in appartementen, groenvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen alsmede voor parkeervoorzieningen.

Bouwmogelijkheden

De bouwregels bepalen dat gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. Om het aantal woningen te maximaliseren is een aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ op de verbeelding opgenomen. De bouwhoogte is uitgewerkt in de bouwregels. In de bouwregeling is tevens een separate regeling opgenomen voor bijgebouwen, overkappingen en carports. Tevens voorzien de bouwregels is een regeling ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde. Via een afwijkingsregeling kent het plan een zekere flexibiliteit. In de specifieke gebruiksregels is het strijdig gebruik vastgelegd.

Waarde – AMK terreinen (Artikel 4)

Functie

Gronden met de bestemming “Waarde – AMK terreinen” zijn naast de aanwezige bestemming, alsmede bestemd voor de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Bouwmogelijkheden

In dit lid 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.

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

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 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 ruimtelijke plannen. Geoordeeld wordt dat deze ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.2 Provincie Overijssel

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 6 woningen. Woningbouwontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied met minder dan 7 woningen hoeven niet te worden voorgelegd aan de provincie Overijssel. Het voeren van vooroverleg met de provincie is derhalve niet noodzakelijk.

9.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de ‘korte procedure’ van toepassing is en er sprake is van een beperkt waterschapsbelang. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 6.2. Derhalve is in het kader van vooroverleg geen overleg noodzakelijk met het waterschap.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Asbestinventarisatie

Bijlage 4: Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5: Bomeneffectanalyse

Bijlage 6: Standaardwaterparagraaf