



GEMEENTE RIJSSEN-HOLTEN

Bestemmingsplan Kern Holten, locatie Schuppert

Juni 2012

Ontwerp

Bestemmingsplan Kern Holten, locatie Schuppert

Plannaam: Kern Holten, locatie Schuppert
IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPHC2012001-0301
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp

Toelichting

Kern Holten, locatie Schuppert

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS HOLTEN	9
2.2	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK HOLTEN	9
2.3	HET PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	HERONTWIKKELING LOCATIE SCHUPPERT	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN	17
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	19
4.1	RIJKSBELEID	19
4.2	PROVINCIAAL BELEID	20
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	25
HOOFDSTUK 5	MILIEU-ASPECTEN	32
5.1	GELUID	32
5.2	BODEMKWALITEIT	33
5.3	LUCHTKWALITEIT	34
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	35
5.5	MILIEUZONERING	37
5.6	FLORA & FAUNA	40
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	42
5.8	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	43
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	45
6.1	VIGEREND BELEID	45
6.2	WATERPARAGRAAF	46
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	48
7.1	INLEIDING	48
7.2	OPZET VAN DE REGELS	48
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	49
7.4	HANDHAVING	50
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	53
9.1	VOOROVERLEG	53
9.2	INSPRAAK	53

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 54

BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	55
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	56
BIJLAGE 3	EXTERNE VEILIGHEIDSBEREKENINGEN	57
BIJLAGE 4	ADVIES BRANDWEER TWENTE	58
BIJLAGE 5	BUREAUSTUDIE FLORA & FAUNA.....	59
BIJLAGE 6	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	60
BIJLAGE 7	GEOHYDROLOGISCH ONDERZOEK	61

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Rijssen-Holten is voornemens het centrum van Holten te herstructureren en, conform de visie een “Nieuw hart voor Holten”, het verblijfsklimaat en de ruimtelijke kwaliteit in het centrum van Holten te verbeteren. Hierdoor ontstaat voor zowel bewoners als toeristen een aantrekkelijker centrum.

Explorius Vastgoedontwikkeling is voornemens de “Schuppert-locatie”, het gebied dat globaal wordt begrensd door de Dorpsstraat, de Stationsstraat en het Zwartepad, te herontwikkelen. Hiertoe wordt de huidige bebouwing bijna geheel gesloopt. De voorgenomen ontwikkeling, op de voormalige “Schuppert-locatie”, bestaat uit de realisatie van ruim 3.000 m² aan commerciële ruimten, 10 reguliere appartementen voor starters en 14 appartementen voor bijzondere doelgroepen. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het nieuwe hart voor Holten. Door een stedenbouwkundig verantwoorde invulling van het gebied wordt het dorpse karakter van de kern Holten versterkt en krijgt het centrumgebied een aanzienlijke kwaliteitsimpuls.

Omdat het gewenste plan niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de herontwikkeling van het gebied in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrumgebied van de kern Holten. Globaal wordt het plangebied begrensd door de Dorpsstraat, de Stationsstraat en het Zwartepad. Afbeelding 1.1 geeft de ligging van het plangebied in de kern Holten weer. Voor de exacte ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied in de kern Holten

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Kern Holten, locatie Schuppert' bestaat uit de volgende stukken:

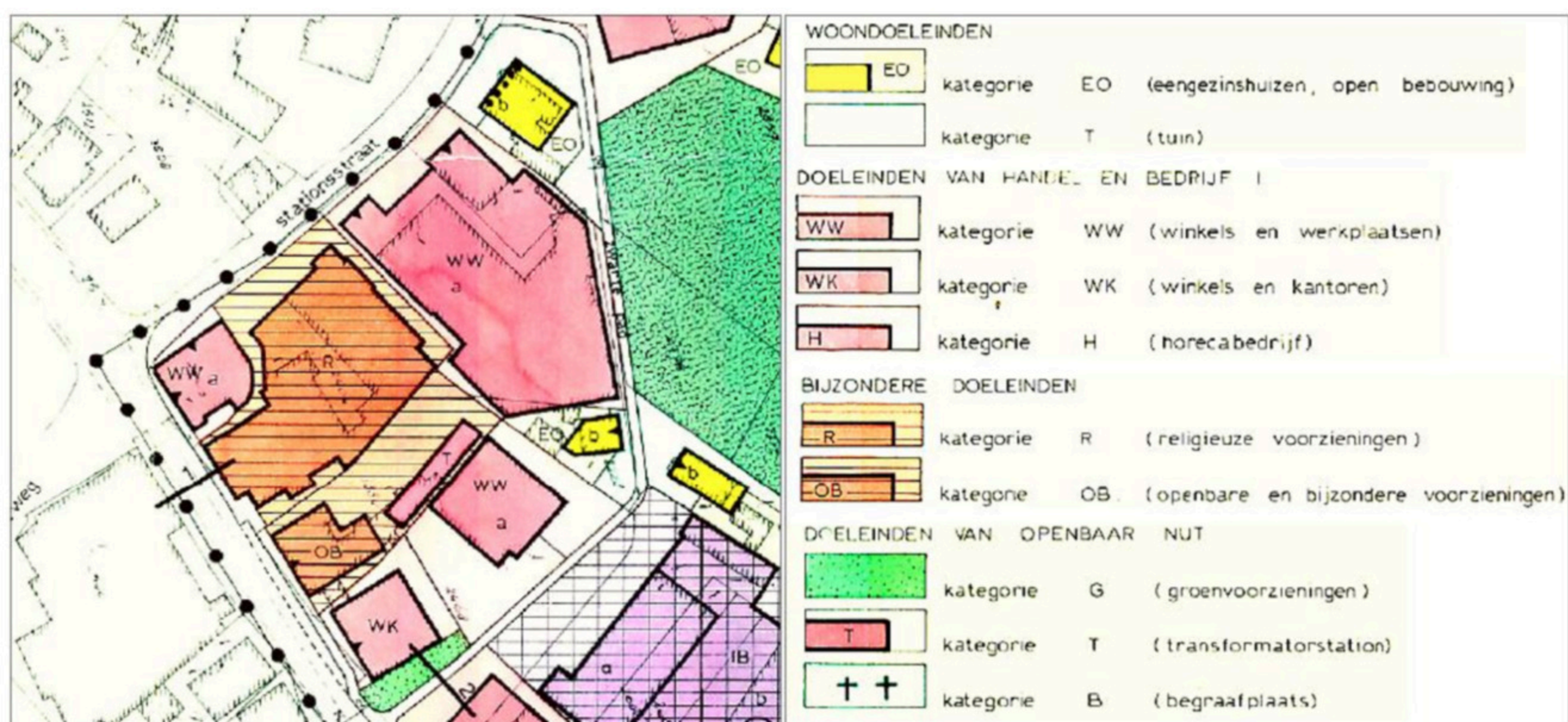
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1742.BPHC2012001-0301) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Holten Kom Noord

Het geldende bestemmingsplan in het plangebied is het bestemmingsplan "Holten Kom Noord. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 juni 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21 augustus 1979. Op basis van dit bestemmingsplan kent het plangebied de bestemmingen "Woondoeleinden", "Doeleinden van handel en bedrijf", "Bijzondere doeleinden" en "Doeleinden van openbaar nut". Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Holten Kom Noord" (Bron: Gemeente Rijssen-Holten)

Het geldende bestemmingsplan is inmiddels 30 jaar oud en de voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de aan de gronden toegekende bestemmingen. Zo is bijvoorbeeld het gebruik van gronden met de bestemming "Woondoeleinden" voor centrumdoeleinden niet toegestaan en is de goothoogte voor gebouwen binnen de bestemming "Doeleinden van handel en bedrijf" niet toereikend. Omdat het gewenste plan niet passend is binnen het geldende bestemmingsplan dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.4.2 Ontwerpbestemmingsplan "Kern Holten"

De gemeente Rijssen-Holten heeft voor het gehele centrumgebied een bestemmingsplan in voorbereiding. Dit bestemmingsplan, genaamd "Kern Holten", heeft een beheersgericht karakter, wat inhoudt dat de bestaande situatie van de kern Holten opnieuw wordt vastgelegd. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan "Kern Holten 2010".

Op basis van dit ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied de bestemmingen “Centrum -2”, “Horeca”, “Maatschappelijk”, “Bedrijf – Nutsvoorziening”, “Wonen - vrijstaand” en “Verkeer – Verblijfsgebied”. De hiervoor genoemde bestemmingen zijn gedetailleerde bestemmingen. Het voert te ver om uitgebreid deze bestemmingen in detail toe te lichten. De gewenste herontwikkeling van de “Schuppert-locatie” past niet binnen de kaders van dit ontwerpbestemmingsplan “Kern Holten”. Omdat dit bestemmingsplan een beheersgericht karakter heeft wordt de in herontwikkeling van de “Schuppert-locatie” ook niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders voor de realisatie van de gewenste herontwikkeling van de “Schuppert-locatie”.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Holten, de ruimtelijke karakteristiek van Holten en wordt een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis Holten

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

In de straatnamen is nog terug te vinden waar deze routes naar toe liepen. Deze wegen vormen tot op heden nog steeds de belangrijkste routes in het dorp. Langs deze routes vonden verschillende functies een plek: winkels, ambachten en diensten. Oorspronkelijk is Holten een agrarisch dorp, met name op het gebied van melkvee. Maar er werden ook varkens gehouden en verhandeld. De industrie in Holten heeft met name na de Tweede Wereldoorlog een grote ontwikkeling doorgemaakt. De ontwikkeling van de kern Holten wordt weergegeven op de onderstaande historische kaarten. In afbeelding 1.1 is een topgrafische kaart opgenomen van de huidige situatie van Holten.



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

2.2 Ruimtelijke karakteristiek Holten

Holten ligt op het knooppunt van de routes naar Laren, Deventer, Raalte en Markelo. De route naar Rijssen sluit ten zuiden van Holten aan op de route van Markelo naar Deventer door de routing langs de zuidrand van de Holterberg. De route vanuit Laren sluit ten zuiden van de Beuseberg aan op de route van Deventer naar Markelo. Hier heeft de kern van Holten zich ontwikkeld doordat centraal om dit knooppunt heen een aantal enken liggen.

De spoorlijn van Deventer naar Almelo loopt langs de noordzijde van de kern van Holten gedeeltelijk parallel aan de Deventerweg. Deze spoorlijn is aangelegd in de tweede helft van de 19e eeuw. Het karakteristieke witte stationsgebouw dateert uit 1865. Al lange tijd is de spoorlijn een scherpe grens van de bebouwing van Holten aan de noordzijde. De komst van de Rijksweg A1 halverwege de 20^e eeuw heeft veranderingen in de wegenstructuur teweeggebracht. Tot dat moment ging het doorgaande verkeer van Deventer richting Almelo en andersom dwars door de dorpskern.

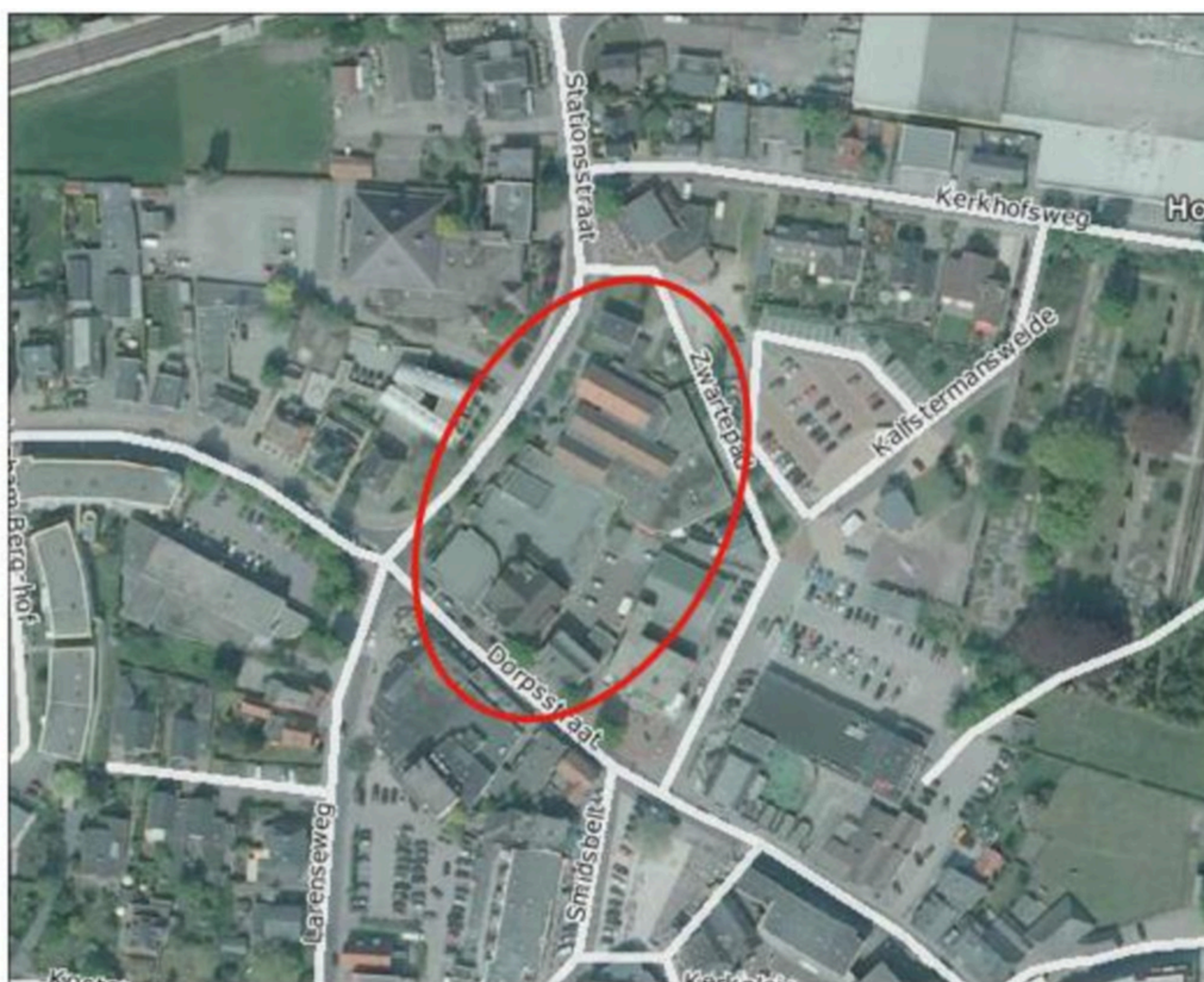
De structuur van Holten kan worden opgehangen aan de (kruising van de) wegen Dorpsstraat/Oranjestraat en de Larenseweg/Stationsstraat. Van oudsher was hier de bebouwing aan gelegen. Achter de bebouwing lagen veelal tuinen en erven. Deze zijn in de tijd steeds verder opgevuld, waardoor het gebied hoe langer hoe meer

een 'echt' centrum werd. De Smidsbelt, gelegen aan de Dorpsstraat, is tevens een belangrijk oriëntatiepunt in de kern. Ten noorden van het centrum is het station gelegen.

2.3 Het plangebied

De aanwezige bebouwing in het plangebied bestaat uit de weg begeleidende lintbebouwing. Direct grenzend aan het plangebied, aan de oostzijde, is de parkeerplaats Kalfstermansweide gelegen. Ten noorden van het plangebied bevinden zich een horecagelegenheid en diverse woningen en aan de westzijde bevinden zich een kerkgebouw, kantoren en woningen. Aan de zuidzijde, direct grenzend aan het plangebied, bevindt zich een horecagelegenheid en het oude gemeentehuis. Het oude gemeentehuis maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

Afbeelding 2.2 omvat een luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto van het plangebied in de kern Holten (Bron: Provincie Overijssel)

De bebouwing in het plangebied is veelal, met uitzondering van een tweetal woningen, in gebruik ten behoeve van aan het centrum gerelateerde functies. Hierbij moet gedacht worden aan een woonwinkel, een warenhuis, een lingeriezaak etcetera. De voormalige kerk is momenteel in gebruik als horecagelegenheid. De hiervoor genoemde functies bevinden zich voornamelijk op de begane grond. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich, evenals het plangebied, als een centrumgebied met een veelvoud aan functies.

In de navolgende afbeeldingen zijn enkele foto's opgenomen van de huidige situatie in het plangebied.



Afbeelding 2.3: Lintbebouwing op de hoek Dorpsstraat/ Stationsstraat (links) en in de Dorpsstraat (rechts) (Bron: BDC architecten)



Afbeelding 2.4: Bebouwing ter hoogte van het Zwartepad (Bron: BDC architecten)



Afbeelding 2.5: Lintbebouwing in de Dorpsstraat (Bron: BDC architecten)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke karakteristiek van Holten en de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk zal op de ontwikkeling zelf worden ingegaan.

3.1 Herontwikkeling locatie Schuppert

3.1.1 Algemeen

Het te herontwikkelen gebied maakt onderdeel uit van het project “Nieuw Hart voor Holten”. Het doel van dit project is het verbeteren van het verblijfsklimaat en de ruimtelijke kwaliteit in het centrum van Holten. Hierdoor ontstaat voor zowel bewoners als toeristen een aantrekkelijker centrum. In afbeelding 3.1 is de gewenste hoofdstructuur van het “nieuwe hart voor Holten” weergegeven.



Afbeelding 3.1: Gewenste hoofdstructuur centrum Holten (Bron: gemeente Rijssen-Holten)

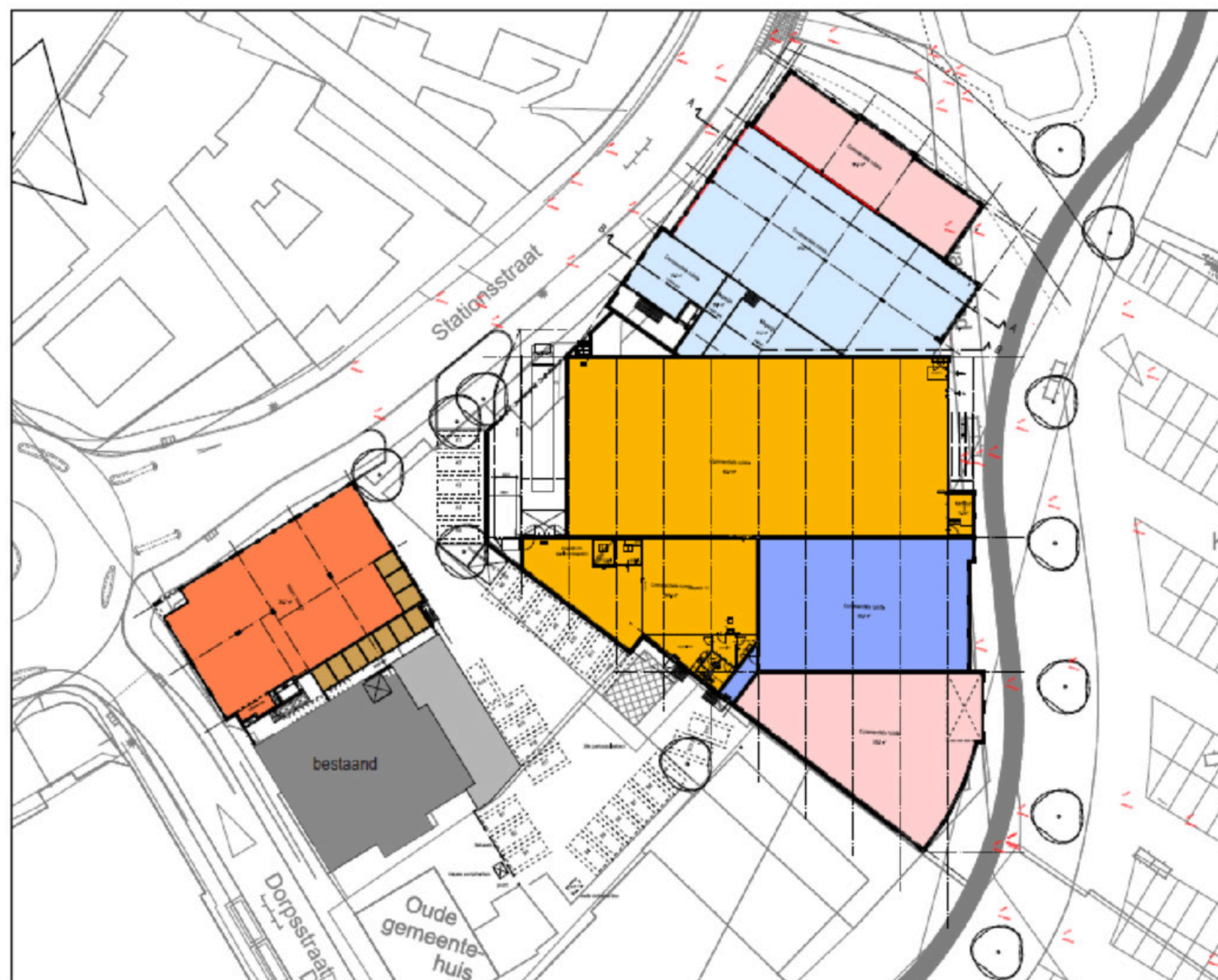
De voorgenomen herontwikkeling, op de voormalige “Schuppert-locatie”, bestaat uit de realisatie ruim 3.000 m² aan commerciële ruimten en 24 appartementen. Van deze appartementen zijn 14 appartementen bedoeld voor bijzondere doelgroepen.

De huidige bebouwing in het plangebied wordt bijna geheel gesloopt. De binnen het plangebied aanwezige kerk blijft behouden. Met de herontwikkeling van het gebied wordt een bijdrage geleverd aan het “nieuwe hart voor Holten”. Door een stedenbouwkundig verantwoorde invulling van het gebied wordt het dorpse karakter van de kern Holten versterkt en krijgt het centrumgebied de gewenste kwaliteitsimpuls. Hierna zal nader worden ingegaan op de invulling van het gebied.

3.1.2 Schetsontwerp

3.1.2.1 Algemeen

BDC Architecten uit Rijssen heeft voor de ontwikkeling in het gebied een schetsontwerp opgesteld. Afbeelding 3.2 geeft de beoogde situering van de nieuwe gebouwen weer. Met de situering van deze gebouwen is aansluiting gezocht bij de beoogde nieuwe hoofdstructuur voor de kern Holten (zie afbeelding 3.1).



Afbeelding 3.2: Stedenbouwkundige opzet (Bron: BDC architecten)

Voor het opstellen van het schetsontwerp heeft de gemeente een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd. Dit betreffen:

- Verbijzonder de locaties op de hoeken (dit kan op verschillende manieren). Ga subtiel om met accenten.
- Kijk goed naar de as station- Smidsbelt en de vormgeving van de gevel ter plaatse.
- Aandacht voor de Holtense schaal en karakteristiek; spelen met verschil in hoogte, geleding van de gevel, het stramien en volumes. Maak gebruik van de aanwezigheid van lokale kwaliteiten zoals bijvoorbeeld de kerk;
- Locatie voor het parkeren van de bewoners is een ontwerpopgave. De gemeente streeft een kwalitatief hoogwaardig binnenterrein na;
- Beeldkwaliteit op deze locatie is en blijft essentieel. Om dit, ook gedurende het verdere planproces en bij de vergunningverlening te kunnen borgen wordt, in samenspraak met de Welstandscommissie, een toetsingskader opgesteld en door de raad vastgesteld.

In de stedenbouwkundige opzet is uitgegaan van een, qua oppervlak, kleiner gebouw op de hoek Dorpstraat/ Stationsstraat. In dit gebouw worden op de begane grond commerciële ruimten en bergingen ten behoeve van de bovengelegen appartementen gerealiseerd. In totaal worden in dit gebouw 10 appartementen gerealiseerd met een bruto oppervlakte van circa 70- 90 m².

Aan de zijde van de Kalfstermansweide wordt een gebouw gerealiseerd met een aanzienlijk groter volume. In dit gebouwen worden op de begane grond commerciële voorzieningen en bergingen ten behoeve van de bovengelegen appartementen gerealiseerd. Een groot oppervlak van deze bebouwing zal in gebruik worden genomen door de supermarkt. Op de verdiepingen worden in totaal 14 appartementen voor bijzondere doelgroepen gerealiseerd met een bruto oppervlak per appartement van circa 50-70 m².

3.1.2.2 Bebouwing zijde Kalfstermansweide

De nieuwe bebouwing aan de zijde van de Kalfstermansweide respecteert de zichtlijnen van en naar het centrum. De bebouwingswand begeleidt deze zichtlijnen en de vormgeving sluit goed aan op de (schets-) plannen voor de herinrichting van de Kalfstermansweide. Door de gevelgeleding verticaal in te steken wordt de dorpse schaal gerespecteerd en benadrukt. De supermarkt aan de zijde van de Kalfstermansweide is goed in de massa ingepakt; door de gevelgeleding is aan de buitenzijde niet te zien dat hierachter een massa van ruim 1000 m² is gehuisvest.

Op de hoek Stationsstraat met de Kalfstermansweide is een hoogteaccent met een bijzondere functie voorzien (zorgappartementen). Doordat op de verdiepingen gewoond gaat worden geeft de gevel een levendige indruk. Op de begane grond bevindt zich een brede gevel met etalageruimte. De bouwhoogte op deze hoek is drie lagen, met op de kop een accent in de vorm van een kleine kapconstructie.

In de afbeeldingen 3.3 en 3.4 zijn enkele impressies opgenomen van de bebouwing aan de zijde van de Kalfstermansweide en de hoek Stationsstraat/ Kalfstermansweide. Deze impressies geven een beeld van het kwaliteitsniveau dat wordt nagestreefd. Benadrukt wordt echter dat het impressies betreffen en dat de daadwerkelijke invulling van het gebied op punten kan afwijken.



Afbeelding 3.3: Impressie invulling plangebied aan de zijde van de Kalfstermansweide (Bron: BDC architecten)



Afbeelding 3.4: Impressie zijde Kalfstermansweide (Bron: BDC Architecten)

3.1.2.3 Bebouwing zijde Stationsstraat

De hoek Stationsstraat/ Dorpsstraat wordt gemarkeerd met ruimte voor commerciële doeleinden op de begane grond met in drie verdiepingen appartementen voor starters. De hoek vormt een losstaande massa en wordt extra opvallend gemarkeerd door deze uit te voeren in een lichte kleur. Het accent op deze hoek ligt voornamelijk op wonen. Deze functie past goed bij het karakter van de Stationsstraat.

Aan de zijde van de Stationsstraat bevindt zich ook het in- en uitrit voor het bewonersparkeren, voorzien van groen. Bij de uitwerking van het binnenterrein voor het bewonersparkeren gaat de aandacht uit naar de kwaliteit en veiligheid van deze tussenruimte.

Het laden en lossen voor de supermarkt vindt plaats op eigen terrein. De laad- en loslocatie is verwerkt in de gevel van de supermarkt en zal worden voorzien van hoogwaardige materialen en groen. Op deze wijze krijgt deze functie visueel gezien een ondergeschikte rol.

De zorgwoningen zijn ook op de Stationsstraat georiënteerd. Hierdoor richt het karakter van de Stationsstraat zich meer op wonen waardoor het onderscheid tussen de Stationsstraat (de 'woonstraat') en het centrum van Holten en beter tot uiting komt.

In de navolgende afbeeldingen zijn enkele impressies opgenomen van de bebouwing aan de zijde van de Stationsstraat en de hoek Stationsstraat/ Dorpsstraat. Deze impressies geven een beeld van het kwaliteitsniveau dat wordt nagestreefd. Benadrukt wordt echter dat het impressies betreffen en dat de daadwerkelijke invulling van het gebied op punten kan afwijken.



Afbeelding 3.5: Impressie invulling plangebied aan de zijde van de Stationsstraat/ Dorpsstraat (Bron: BDC architecten)



Afbeelding 3.6: Impressie hoek Dorpsstraat/ Stationsstraat (Bron: BDC Architecten)



Afbeelding 3.7: Impressie Stationsstraat (Bron: BDC Architecten)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Het plangebied is, evenals in de huidige situatie, goed bereikbaar via de wegen Dorpsstraat/Oranjestraat en de Lareneweg/Stationsstraat. Deze doorgaande wegen vervullen niet enkel een belangrijke rol in de ruimtelijke structuur van Holten, maar zijn ook belangrijk als ontsluitingswegen voor het gehele centrumgebied. Hierbij loopt de hoofdontsluiting voor het centrum (voor het gemotoriseerd verkeer) in de toekomst via de Stationsstraat en niet meer via de Dorpsstraat.

De ontsluiting van de Kalfstermansweide en het plangebied maken onderdeel uit van een “Nieuw Hart voor Holten”. Het ontwerp voor de “Schuppert-locatie” en de inrichtingsschetsen voor de openbare ruimte (rotonde, Stationsstraat, herinrichting Kalfstermansweide en de voorgenomen plannen voor het verkeersluw maken van de Dorpsstraat) zijn op elkaar afgestemd voor wat betreft wegprofielen en dergelijke.

Aan de inrichtingsschetsen voor het verkeersluw maken van de Dorpsstraat en de herinrichting van de Kalfstermansweide wordt momenteel nog gewerkt. De boogde hoofdstructuur van het centrum is al weergegeven in afbeelding 3.1. Het geel gearceerde gebied zal worden ingericht als voetgangersgebied.

3.2.2 Parkeren

3.2.2.1 Parkeernotitie Holten Centrum

Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrumgebied van de kern Holten. Voor de kern Holten heeft de gemeente Rijssen-Holten in september 2011 een nieuw parkeeronderzoek laten uitvoeren. Uit het parkeeronderzoek blijkt duidelijk de noodzakelijke parkeerfunctie van de Kalfstermansweide. Op grond van het

parkeeronderzoek is besloten om de toegang van de Kalfstermansweide via de Stationsstraat in twee richtingen open te stellen om hierdoor de bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van het parkeren op de Kalfstermansweide te vergroten. De uit parkeercapaciteit gewenste aantallen parkeerplaatsen na uitvoering van de plannen Nieuw Hart voor Holten voor de Kalfstermansweide inclusief het Meermanspad is 210.

Uit het parkeeronderzoek is naar voren gekomen dat binnen de winkelzone de parkeercapaciteit in de huidige situatie voldoende is. In 2020 c.q. na uitvoering van de plannen Nieuw Hart voor Holten zal de parkeercapaciteit onvoldoende zijn mits een blauwe zone in de winkelzone wordt ingesteld. In de parkeernota is dit verder onderbouwd. De parkeernota (inclusief verzoek om blauwe zone) wordt in juni 2012 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

De parkeerplaats de Kalfstermansweide wordt in de toekomstige situatie zodanig ingericht dat enerzijds aandacht is voor ruimtelijke kwaliteit en anderzijds de noodzakelijke minimale parkeerfunctie kan worden ingevuld (circa 190 pp, +20 t.p.v. Meermanspad).

3.2.2.2 Appartementen

Het parkeren voor de woningen wordt afgewikkeld op eigen terrein. Voor het berekenen van het benodigde aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de gemeentelijke normen.

Voor wat betreft het parkeren ten behoeve van de startersappartementen dient een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per appartement te worden aangehouden. De appartementen voor bijzondere doelgroepen kennen een parkeernorm van 0,45 parkeerplaatsen per appartement.

Omschrijving	Aantal	Parkeernorm	Benodigde parkeerplaatsen
Appartement	10	1,2 p.p.	12 parkeerplaatsen
Appartementen voor bijzondere doelgroepen	14	0,45 p.p.	6,3 parkeerplaatsen
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen			18,3 parkeerplaatsen

Het plan voorziet in totaal in 28 parkeerplaatsen. De overige parkeerplaatsen (28- 18,3) zijn bedoeld voor de bewoners van de appartementen [REDACTED]. Deze parkeerplaatsen liggen achter het oude gemeentehuis, op gemeentegrond.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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 Rijn (takken (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 hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconstateerd wordt dat de herontwikkeling van de "Schuppert-locatie" voldoet aan het rijksbeleid. Er is sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling die zal bijdragen aan het verblijfsklimaat en de ruimtelijke kwaliteit in het centrum van Holten.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel 2009.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel 2009

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 2009. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel 2009 te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2009. 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 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

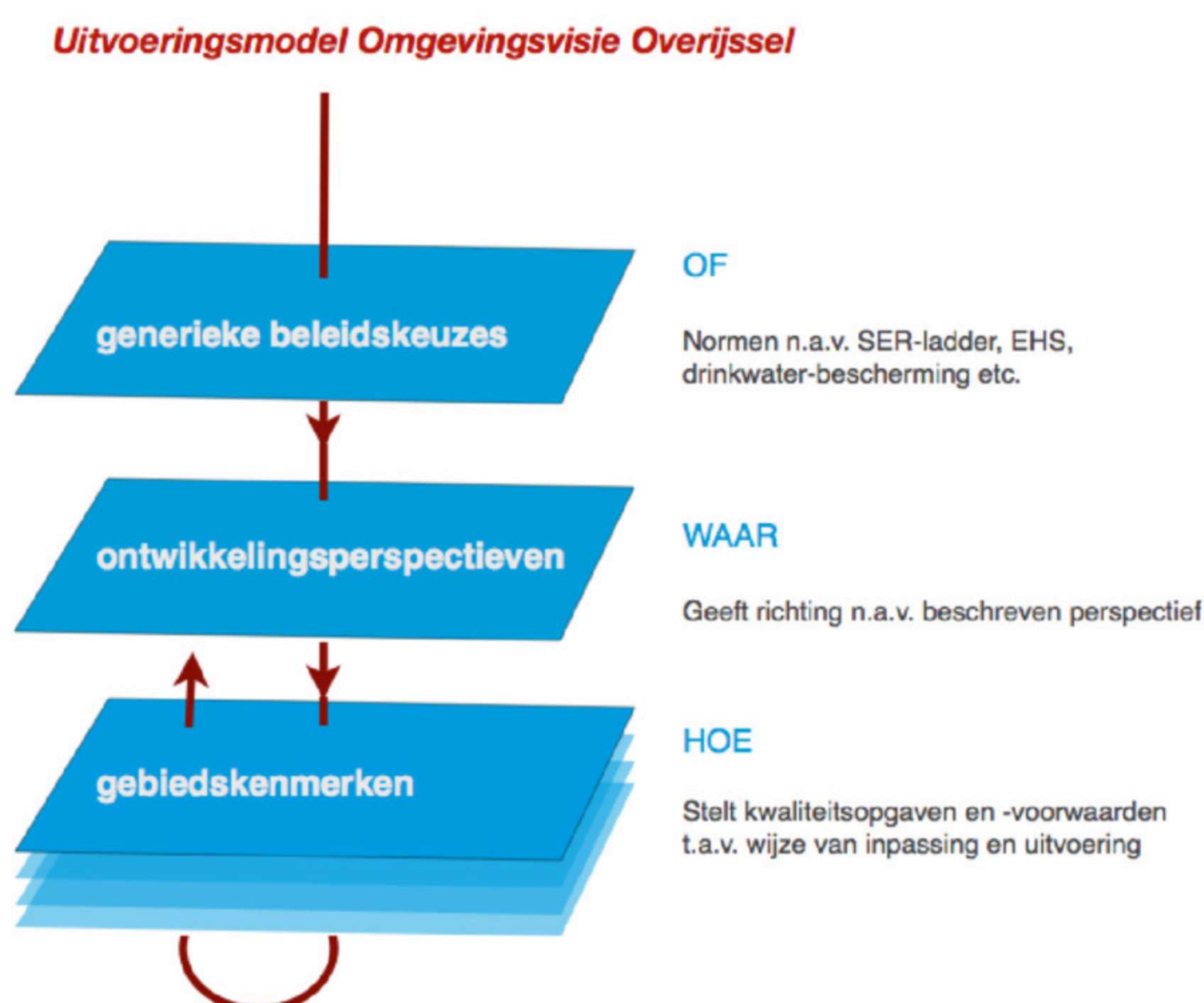
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

4.2.4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.4.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn een aantal artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel 2009 van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

De herontwikkeling van de “Schuppert-locatie” betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Zoals hierna ook zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de herontwikkeling het gebied wordt bijgedragen aan de gewenste kwaliteitsimpuls voor het centrumgebied van Holten. 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 2009.

2.2.2 Nieuwe woningbouwlocaties

1. *Bestemmingsplannen en “projectbesluiten” voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*
2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

De gemeente Rijssen-Holten heeft, zoals ook blijkt uit subparagraaf 4.3.2, een woonvisie voor de periode tot 2015 met een doorkijk naar 2020 opgesteld. Bij de uitwerking van de woonvisie is nadrukkelijk rekening gehouden met de eisen uit de Omgevingsverordening Overijssel 2009 die door de provincie zijn gesteld en is tevens overleg gevoerd met de provincie Overijssel. De gemaakte prestatieafspraken met de provincie Overijssel zijn doorvertaald in de gemeentelijke woonvisie en de woningbouwprogrammering.

Het nieuwbouwprogramma in de gemeente Rijssen-Holten gaat uit van 216 woningen in Holten in de periode 2010-2014. Dit is in overeenstemming met de prestatieafspraken met de Provincie (545 in totaal). Wat betreft de keuze voor woningbouwlocaties wordt ingezet op inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties als dat financieel haalbaar is en de juiste (=gevraagde) woonmilieus kunnen worden gerealiseerd. Ook dit maakt onderdeel uit van onze prestatieafspraken met de provincie Overijssel.

In de huidige situatie bevinden zich een tweetal woningen in het plangebied. Deze woningen worden gesloopt en in de toekomstige situatie zullen de volgende aantallen worden toegevoegd;

- 10 koopappartementen voor starters tussen de 70-90 m²;
- 14 appartementen voor bijzondere doelgroepen tussen de 50-70 m²;

De 14 appartementen voor bijzondere doelgroepen tellen niet mee in de woningbouwcontingenten. Enkel de 10 appartementen die voor starters worden gerealiseerd tellen mee in de woningbouwcontingenten. Deze invulling met 10 nieuwe woningen in de vorm van appartementen (een saldo van + 8 t.o.v. de huidige situatie) is opgenomen in het woningbouwprogramma Rijssen-Holten (zie ook subparagraaf 4.3.3) en past binnen de prestatieafspraken zoals deze gesloten zijn met de provincie Overijssel.

Gezien het feit dat de invulling van de “Schuppert-locatie” met onder andere woningbouw onderdeel uitmaakt van de woningbouwprogrammering zoals opgenomen in de woonvisie, is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

4.2.4.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel de ontwikkelingsperspectieven “Historische kern, binnenstad” en “Woonwijk”. Afbeelding 4.2 bevat een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart.



Afbeelding 4.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

“Historische kern, binnenstad”

Binnen het ontwikkelingsperspectief “Historische kern, binnenstad” is er ruimte voor multifunctioneel milieu gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur, OV etc.). Er wordt ingezet op versterking van de eigen identiteit gebaseerd op het historisch karakter, erfgoed en monumenten.

“Woonwijk”

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als “Woonwijk” is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied past uitstekend binnen de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven. Er is sprake van een binnenstedelijke herontwikkeling waarmee wordt bijgedragen aan de gewenste kwaliteitsimpuls in het centrumgebied van Holten. De nieuwe bebouwing is passend binnen de dorpse schaal van de kern Holten en sluit qua architectuur en vormgeving aan bij de omliggende bebouwing.

4.2.4.1.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurlaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'natuurlijke laag' en 'de laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven omdat deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

1. De “Stedelijke laag”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” aangeduid met de gebiedstypen “Historische centra, binnensteden, landstadjes” en “Bebouwingsschil 1900-1955”. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3: De stedelijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Historische centra, binnensteden, 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 karakterverschillen op korte afstand. De ontwikkelingen in historische centra en binnensteden staan in het teken van een hoge dynamiek: functieveranderingen, verdichting en inbreiding. De ambitie is om vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld te creëren. Het eigen karakter van het centrum wordt opgezocht en versterkt.

“Bebouwingsschil 1900-1955”

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadwijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

Terzake van de voorgenomen herontwikkeling wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke herstructurering die bijdraagt aan de gewenste kwaliteitsimpuls in het centrum. Met het schetsontwerp is rekening gehouden met de omliggende bebouwing en de ontwikkeling voegt zich in maat en karakter in het grotere geheel en is als onderdeel hiervan goed herkenbaar. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen herontwikkeling van de “Schuppert-locatie” uitstekend past binnen de gebiedskenmerken van de “Stedelijke laag”.

2. De “Lust en Leisurelaag”

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Lust- en leisurelaag’ geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale beleidsambities zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en verankerd in de Omgevingsverordening.

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 geleidt. Het doel van deze structuurvisie is het behouden en versterken van de eigen economische kracht van de gemeente Rijssen-Holten, het bundelen van verstedelijking, het veiligstellen van de groene ruimte en het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

4.3.1.2 Ambitie

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

4.3.1.3 Thema’s

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

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

In het voorliggende geval zijn met name de thema's wonen en centra van belang. Deze thema's zullen hieronder kort behandeld worden.

4.3.1.3.1 Thema Wonen

Het gemeentelijk woningbouwbeleid is vastgelegd in de Woonvisie (zie subparagraaf 4.3.3). De structuurvisie bevat enkel een samenvatting van het beleid zoals vastgelegd in de 'Woonvisie 2010'.

4.3.1.3.2 Thema Centra

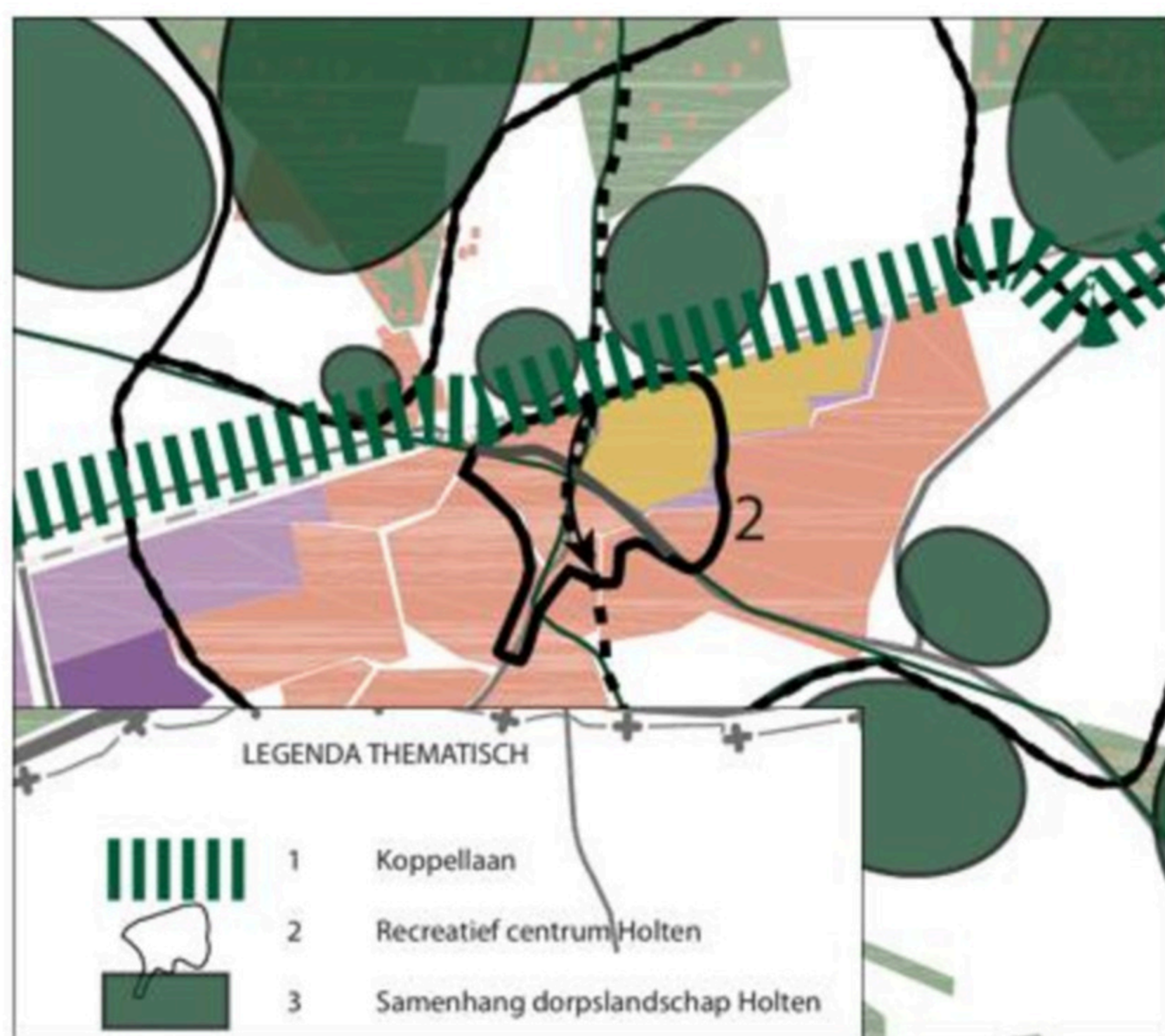
Met betrekking tot de herontwikkeling van het centrum, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, wordt het volgende uitgangspunt genoemd:

- herontwikkeling centrum om structuurvisie Holten Kom te realiseren op basis van het Masterplan.

De centra van de kernen is van groot belang voor het economisch functioneren van de gemeente. Niet alleen de detailhandel, maar ook de recreatie en toerisme, hebben belang bij het goed functioneren hiervan. Holten heeft een verzorgingsfunctie voor de plaatselijke bevolking en de in Holten verblijvende toeristen. Het doel in Holten is vooral het aantrekkelijker maken van het centrum voor de toerist en de eigen inwoners.

4.3.1.4 Projectprogramma's

De structuurvisie onderscheidt in totaal 12 projectprogramma's. Deze projectprogramma's staan ook weergegeven op de structuurvisieplankaart waarvan hieronder een uitsnede is opgenomen.



Afbeelding 4.4: Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: Gemeente Rijssen-Holten)

Het plangebied behoort tot projectprogramma 2: Recreatief centrum Holten. Het doel is het centrum van Holten, de aansluitende stationsomgeving, bedrijventerrein De Kol en de Holter Enk dusdanig te

herontwikkelen dat het dorp Holten toeristisch weer op de kaart komt te staan. Hiervoor is het programma Heerlijk Holten ontwikkeld.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Rijssen-Holten 2009-2020'

De herontwikkeling van de "Schuppert-locatie" maakt onderdeel uit van het programma "Heerlijk Holten" welke expliciet genoemd wordt in de structuurvisie. De invulling van het plangebied draagt bij aan de gemeentelijke doelstelling om het centrum van Holten te herontwikkelen en een kwaliteitsimpuls te geven zodat Holten onder andere weer aantrekkelijk wordt voor de toerist.

4.3.2 Structuurvisie Kom Holten

4.3.2.1 Algemeen

Met de structuurvisie "een nieuw Hart voor Holten" uit 2006 heeft de gemeente richting gegeven aan de vernieuwing van het dorpscentrum (De Kom). In de structuurvisie Kom Holten wordt gesteld dat door de spreiding van de centrumfuncties langs de oude routes in Holten nooit een herkenbaar centrum is ontstaan. Hierdoor wordt het dorp als weinig levendig ervaren.

Bij de totstandkoming van de structuurvisie zijn een tweetal modellen gepresenteerd en besproken in een klankbordgroep. Hieruit is voort gekomen dat beide modellen waardevolle elementen bevatten die in combinatie tot een optimale oplossing zouden kunnen leiden. Dit heeft gestalte gekregen in het uiteindelijke model: een nieuw hart voor Holten. Dit model vormt de grondslag voor de structuurvisie voor de Kom van Holten.

4.3.2.2 Een nieuw hart voor Holten

Uitgangspunten van het model "een nieuw Hart voor Holten" zijn:

- verdraaiing van de centrumas (van de oost-west richting naar de noord-zuid richting);
- één centrumplein (Smidsbelt);
- opwaarderen stationsomgeving;
- introductie wandelcircuit;
- het verbeteren van de bereikbaarheid.

Hierna wordt beknopt op de voor het plangebied relevante punten ingegaan.

4.3.2.2.1 Verdraaiing van de centrumas

Een belangrijke essentie van dit model is een verdraaiing van de centrumas van de oost-west- naar de noord-zuid richting. Deze verdraaiing heeft een aantal voordelen: De huidige as (Dorpsstraat) is tevens een belangrijke verkeersader. Hierdoor wordt het verblijfsklimaat nadelig beïnvloed. De nieuwe as wordt beoogd over Het Zwarte pad/Kalfstermansweide. Binnen de aanwezige wegenstructuur kan deze as autovrij worden ontwikkeld, zonder dat de bereikbaarheid van de winkels ongunstig wordt beïnvloed.

Doordat er ruimte is langs de nieuwe as zijn er goede faseringsmogelijkheden. Met de herstructurering van het gebied Zwarte pad/Kalfstermansweide ontstaat ruimte in het centrum voor nieuwe functies en verplaatsing van functies. De nieuwe as kan autovrij worden gehouden omdat het wegennet er om heen voldoende ontsluitingsmogelijkheden biedt en net achter deze as toch dicht bij het centrum te parkeren.

4.3.2.2.2 Introductie wandelcircuit

Het centrum van Holten kan verder versterkt worden door een wandelcircuit te introduceren zodat het winkelend publiek niet via dezelfde route terug hoeft te lopen. Dit wandelcircuit wordt gevormd door De Smidsbelt, Zwarte pad, Kalfstermansweide, stationsstraat, Dorpsstraat en Kerkstraat

4.3.2.2.3 Het verbeteren van de bereikbaarheid.

De structuurvisie is er enerzijds op gericht de aantrekkelijkheid van het centrum te vergroten om daarmee de verblijfstijd te verlengen. Daardoor zal de levendigheid en herkenbaarheid van het centrum toenemen. Anderzijds beoogt de visie de goede bereikbaarheid van de winkels te behouden. Dit kan door de introductie van de nieuwe as Zwarte pad/- Kalfstermansweide.

In deze structuurvisie voor de Kom Holten wordt uitgegaan van de aanleg van het Wansinktracé en het Zilverzandtracé, nodig om het dorpscentrum verkeersluw te kunnen maken. De aanleg van deze tracés is erop gericht de doorgaande verkeersstromen om het centrum heen te leiden. Na de structuurvisie is er een verdiepingsslag gemaakt voor de hoofdstructuur voor het centrum van Holten. Deze nieuwe gewenste hoofdstructuur in het centrum is schematisch weergegeven in afbeelding 3.7.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de "Structuurvisie kom Holten"

De herontwikkeling van de "Schuppert-locatie" maakt onderdeel uit van het uit in de structuurvisie gevormde model "een nieuw hart voor Holten" en draagt bij aan het bereiken van de in de structuurvisie verwoorde doelstellingen.

4.3.3 Woonvisie 2011 Rijssen-Holten, versterken van kwaliteit

4.3.3.1 Algemeen

De gemeente Rijssen-Holten heeft op 2 februari 2012 een nieuwe woonvisie vastgesteld. Deze nieuwe woonvisie geeft het gemeentelijk beleid met betrekking tot wonen weer voor de periode tot 2015 met een doorkijk naar 2020. Over de nieuwbouwplannen heeft de gemeente prestatieafspraken gemaakt met de provincie.

4.3.3.2 Nieuwbouwprogramma

Het nieuwbouwprogramma is vastgelegd in de woonvisie. Uitgegaan wordt van 334 woningen in Rijssen en 216 woningen in Holten in de periode 2010-2014. Dit is in overeenstemming met de prestatieafspraken met de provincie Overijssel (545 in totaal).

In het plangebied worden de volgende aantallen toegevoegd;

- 10 koopappartementen voor starters tussen de 70-90 m²;
- 14 appartementen voor bijzondere doelgroepen tussen de 50-70 m²;

De 14 appartementen voor bijzondere doelgroepen tellen niet mee in de woningbouwcontingenten. Enkel de 10 appartementen die voor starters worden gerealiseerd tellen mee in de woningbouwcontingenten. Momenteel bevinden zich al 2 woningen in het plangebied die gesloopt zullen gaan worden. Dit betekent een toevoeging van in totaal 8 nieuwe woningen ten opzichte van de huidige situatie. Deze toevoeging sluit aan bij het uitgevoerde woningbouwprogramma waarin voor De Kom/ Stationsomgeving in totaal 8 woningen zijn opgenomen.

4.3.3.3 Bijzondere woongroepen: Specifieke initiatieven voor woongroepen of bijzondere woonvormen

De gemeente staat open voor initiatieven van instanties of particulieren die een woonvorm willen starten voor een bijzondere doelgroep, voor mensen afkomstig uit een begeleid wonen project die op weg zijn naar zelfstandig wonen (woonpitters) of voor ouderen met een specifieke etnische achtergrond. De gemeente inventariseert de verzoeken, weegt deze af tegen de behoefte en voert regie op het aanbod, werkt hieraan waar mogelijk mee en faciliteert deze behoeften zoveel mogelijk in (nieuwe) bestemmingsplannen. Het is wel belangrijk dat het moet gaan om initiatieven die vooral voorzien in behoefte aan bijzondere woonvormen van woningzoekenden uit de gemeente Rijssen-Holten.

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2011 Rijssen-Holten, versterken van kwaliteit

Het voorliggende bestemmingsplan past goed binnen de gemeentelijke woonvisie en de daarin opgenomen woningbouwprogrammering. Het initiatief om 14 appartementen voor bijzondere doelgroepen te realiseren is getoetst en gebleken is dat deze woonvorm aansluit bij de behoefte aan een dergelijke woonvorm in de gemeente.

4.3.4 Heerlijk Holten! een ontwikkelingsperspectief voor Holten

Holten wil zich de komende vijftien jaar ontwikkelen tot een krachtige kern met een belangrijke recreatieve waarde in Overijssel. Van deze ontwikkeling zal zowel de inwoner, als de toerist en de regio profiteren. Dit wil Holten bereiken door de ruimtelijke kwaliteit te verhogen en door middel van speerpunten op het gebied van 'sport & bewegen', 'kunst & cultuur' en 'Ecofun' de recreatieve functie van Holten te versterken. Ook dient het aantal toeristen te groeien door het toevoegen van horeca, detailhandel, zorg en toeristische functies en dient Holten haar plek binnen het provinciaal toeristisch beleid te versterken. Om tot deze doelen te komen wil Holten de volgende projecten uitvoeren:

- het voltooien van het Kulturhus (is inmiddels voltooid);
- het aanpakken van de buitenruimte (Smidsbelt);
- verkeersmaatregelen om van het centrum een gezellig verblijfsgebied te maken;
- nieuwe ontwikkelingen lang het dorpsplein mogelijk maken;
- de Holterenk als 'podium' benoemen voor de culturele beleving in Holten;
- de ontwikkeling van de Stationsomgeving / groentransferium;
- start woningbouw De Kol.

Binnen het ontwikkelprogramma Heerlijk Holten 2009 valt het project een "Nieuw Hart voor Holten". De werkzaamheden binnen het project "Nieuw Hart voor Holten" hebben tot doel het verblijfsklimaat en de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Holten sterk te verbeteren en de horecaondernemers en winkeliers ontwikkelingsmogelijkheden te geven. Hierbij is concentratie in het centrum belangrijk en ontstaat een voor bewoners en toeristen aantrekkelijker centrum.

Toetsing van het initiatief aan "Heerlijk Holten! een ontwikkelingsperspectief voor Holten"

De herontwikkeling in het plangebied maakt onderdeel uit van het uit het ontwikkelprogramma "Heerlijk Holten!" voortvloeiende project een "Nieuw Hart voor Holten". Met de herontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de (verblijfs)kwaliteit in het centrum en het aantrekkelijker maken van het centrum.

4.3.5 Masterplan Wonen Welzijn Zorg

4.3.5.1 Inleiding

Het "Masterplan Wonen Welzijn Zorg" is opgesteld door betrokken partijen in Rijssen-Holten: gemeente, woningcorporaties, zorgaanbieders, welzijnsorganisaties en consumentenorganisaties. Gezamenlijk is een visie ontwikkeld op wonen, welzijn, zorg in de gemeente Rijssen-Holten. Partijen willen met elkaar een goed aanbod van wonen, welzijn en zorg realiseren voor ouderen en mensen met functiebeperkingen.

4.3.5.2 Hoofdpijnen visie

Hoofdpijn van de visie is dat mensen zelfstandig kunnen blijven of gaan wonen mét de nodige ondersteuning in de vorm van welzijnsvoorzieningen en zorgaanbod. Er dienen voldoende mogelijkheden te zijn waardoor mensen met beperkingen midden in het leven kunnen blijven staan: niet afgesloten, maar tussen de mensen. Mensen hebben keuzevrijheid, en dat betekent dat er wat te kiezen moet zijn. Er is dus een diversiteit in het aanbod nodig. En er dient kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod te zijn op het terrein van wonen, welzijn en zorg.

Deze uitgangspunten vragen een integrale aanpak van wonen, welzijn, zorg, zodat een breed en onderling samenhangend pakket van voorzieningen beschikbaar is. Voor het realiseren van de visie wordt een gebiedsgerichte aanpak gevolgd. Hierbij gaat het er om dat mensen zoveel mogelijk in de eigen wijk / het eigen woongebied / de eigen kern kunnen blijven wonen en functies en voorzieningen daar beschikbaar zijn.

4.3.5.3 Verzorgd wonen

Ouderen en mensen met functiebeperkingen stellen, afhankelijk van de aard van hun beperking, vaak specifieke eisen aan hun woning. Ook kunnen specifieke eisen worden gesteld om zorgverlening mogelijk te maken. Daarnaast kunnen mensen wensen hebben met betrekking tot de ligging van een woning of appartement, bijvoorbeeld de wens om in een beschutte omgeving te wonen, in een geclusterde woonvorm.

Op dit moment wordt er een scala aan begrippen gehanteerd voor de diverse woonvormen. In dit masterplan worden de volgende begrippen gehanteerd:

- **Beschermd wonen:**
Intramuraal verpleeghuis, Verpleeghuisplaatsen in het verzorgingshuis, Geclusterd wonen (voor specifieke doelgroepen)
- **Verzorgd wonen:**
Intramuraal verzorgingshuis, Aanleunwoningen / woonzorgcomplex
- **Levensloopbestendig wonen:**
Geschikte woningen voor mensen met functiebeperkingen, verspreid

In voorliggend geval is sprake van 'Beschermd wonen' ten behoeve van bijzondere doelgroepen. Hiervoor bedraagt de opgave 12 tot 18 extra plaatsen tot 2015.

4.3.5.4 Toetsing van het initiatief aan het "Masterplan Wonen Welzijn Zorg"

Door de uitstekende ligging in het centrum, de nabijheid van voorzieningen en de goede bereikbaarheid leent de locatie zich uitstekend voor de realisatie van 14 appartementen voor bijzondere doelgroepen. De realisatie van deze appartementen draagt bij aan de doelstelling om in 2015 18 extra plaatsen gerealiseerd te hebben.

4.3.6 Verkeersstructuurplan (VSP) Holten

4.3.6.1 Algemeen

Het Verkeersstructuurplan (VSP) Holten gaat over het verkeer in Holten. Welke maatregelen zijn nodig, wanneer en hoe? In dit beleidsdocument is de basis gelegd voor een nieuwe verkeersstructuur in Holten. De maatregelen voor de eerste fase zijn in oktober 2005 vastgesteld door de gemeenteraad. In juli 2009 heeft de raad een besluit genomen over de uitvoering van fase 1 van het Verkeersstructuurplan.

4.3.6.2 Aanpassen hoofdstructuur autoverkeer Holten (fase 1)

De maatregelen van de eerste fase van het VSP hebben betrekking op aanpassingen aan de hoofdstructuur voor het autoverkeer:

- het verkeersluw inrichten van het centrale deel van de Dorpsstraat;
- het aanleggen van een centrumlus (Wansinktracé);
- het aanleggen van een wijkontsluitingsweg (Zilverzandtracé).

Het doel van deze maatregelen is het verbeteren van de omgevingkwaliteit in het centrum van Holten en het voorkomen van sluipverkeer door woonwijk De Kol. Fase 1 is inmiddels in uitvoering.

4.3.6.3 Toetsing van het initiatief aan het Verkeersstructuurplan (VSP) Holten

De ontwikkelingen in het plangebied wordt niet specifiek genoemd in het VSP. Wel heeft de ontwikkeling van de "Schuppert-locatie een directe relatie met de voorgenomen maatregelen in het VSP en kan de ontwikkeling profiteren van de voorgenomen maatregelen.

4.3.7 Parkeernotitie Holten Centrum

In september 2011 is naar aanleiding van de inspraakreacties op de in juli/augustus 2011 ter inzage gelegde geactualiseerde parkeeronderzoek uit 2005 besloten om het parkeeronderzoek opnieuw uit te laten voeren. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden in september 2011.

De parkeernotitie beschrijft de prognose van de huidige parkeersituatie en de parkeersituatie in 2020. Hierbij is rekening gehouden met de plannen genoemd onder Nieuw Hart voor Holten en de nu bekende initiatieven voor herontwikkeling, uitbreiding en nieuw vestiging van winkels, horeca e.a. Wanneer er zich nieuwe ontwikkelingen voordoen zullen deze worden getoetst aan de parkeernota.

Uit het parkeeronderzoek blijkt duidelijk de noodzakelijke parkeerfunctie van de Kalfstermansweide. De uit parkeercapaciteit gewenste aantallen parkeerplaatsen na uitvoering van de plannen een Nieuw Hart voor Holten voor de Kalfstermansweide (inclusief Meermanspad) is 210 pp.

Binnen de winkelzone is de parkeercapaciteit voldoende. In 2020 c.q. na uitvoering de plannen binnen een Nieuw Hart voor Holten zal de parkeercapaciteit onvoldoende zijn mits er een blauwe zone in de winkelzone wordt ingesteld. In de parkeernota is dit verder onderbouwd. De parkeernota (inclusief verzoek om blauwe zone) wordt in juni 2012 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Toetsing van het initiatief aan de "Parkeernotitie Holten Centrum"

Met de ontwikkeling in het plangebied is rekening gehouden in de parkeernotitie. Door voldoende en goede parkeercapaciteit te realiseren wordt een aantrekkelijk vestigingsklimaat gerealiseerd voor commerciële functies in het centrumgebied en daarmee de commerciële functies in het plangebied.

4.3.8 Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de herontwikkeling van de "Schuppert-locatie" in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in hiervoor behandelde gemeentelijke beleidsdocumenten. Met de herontwikkeling van het gebied wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied van Holten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU-ASPECTEN

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r. beoordeling.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies (o.a. wonen). Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en railverkeerlawaai.

In het voorliggende geval heeft Munsterhuis Geluidsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit onderzoek zijn opgenomen in de navolgende subparagrafen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

5.1.2 Wegverkeerlawaai

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Stationsstraat, Dorpsstraat en Larenseweg ter plaatse van enkele toekomstige appartementen wordt overschreden. Aangezien de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Stationsstraat, Dorpsstraat en de Larenseweg wordt overschreden dient een hogere grenswaarde procedure gevolgd te worden.

Voordat besloten kan worden om ontheffing te verlenen van de voorkeursgrenswaarde dient onderzocht te worden, welke geluidbeperkende maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting zoveel mogelijk terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarde. Gebleken is dat bron- en overdrachtsmaatregelen en maatregelen vanuit stedenbouwkundig of financieel oogpunt niet mogelijk of wenselijk zijn.

5.1.3 Railverkeerlawaai

Uit de berekeningen die hebben plaatsgevonden in verband met het akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het railverkeer ter plaatse van de appartementen niet wordt overschreden.

5.1.4 Industrielawaai

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt ter plaatse van de nabij gelegen bestaande woningen en appartementen maximaal 45 dB(A) etmaalwaarde. De maatgevende bronnen betreft de zware vrachtwagen in de dagperiode.

Het maximale geluidniveau ter plaatse van de woningen bedraagt in de dag en avondperiode maximaal respectievelijk 58, 58 en 35 dB(A) als gevolg van de winkelwagentjes en de condensoren. De grenswaarden zoals die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit worden niet overschreden.

De geluidemissie van de door de inrichting veroorzaakte indirecte hinder is ter plaatse van de woningen van derden berekend. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarden vanwege verkeer op de openbare weg wordt overschreden. De maximale grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde wordt echter niet overschreden.

5.1.5 Cumulatie

Uit de berekeningen van het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarden voor enkel het wegverkeerslawaaï wordt overschreden. In dit geval kan de berekening van de gecumuleerde geluidbelasting buiten beschouwing worden gelaten.

Het maximaal toelaatbare binnenniveau ter plaatse van woningen bedraagt 33 dB. Conform het Bouwbesluit wordt als uitgangspunt genomen dat een gevel van een gebouw een minimale gevelwering heeft van 20 dB. Derhalve dient bij een geluidbelasting vanaf 53 dB geluidwerende voorzieningen bepaald te worden.

Uit de berekeningen blijkt dat de grenswaarde van 53 dB ter plaatse van de gevels van enkele appartementen wordt overschreden. Derhalve zijn er aanvullende geluidwerende voorzieningen noodzakelijk om aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen.

5.1.6 Conclusie

De aspecten industrielawaai en railverkeerslawaaï leveren geen belemmeringen op voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Voor het aspect wegverkeerslawaaï dient een hogere grenswaarde procedure gevolg te worden en zijn geluidwerende voorzieningen noodzakelijk om aan het maximaal toelaatbare binnenniveau te kunnen voldoen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Envita Almelo B.V. heeft in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit onderzoek zijn opgenomen in deze paragraaf. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten

In de onderstaande tabel zijn de resultaten van het bodemonderzoek samengevat weergegeven.

Visuele waarnemingen	Overschrijding van de			
	Achtergrondwaarde/ streefwaarde	Tussenwaarde	Interventiewaarde	Lokale maximale waarde (LMW)
Bovengrond (0 - 0,5 m-mv)				
Sporen puin	PAK	-	-	n.v.t.
Geen bijzonderheden	-	-	-	n.v.t.
Ondergrond (0,5 - 2 m-mv)				
Geen bijzonderheden	-	-	-	n.v.t.

- = geen parameters in gehalten boven de betreffende toetsingswaarde aangetoond

5.2.3 Conclusies

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat ter plaatse van:

Winkelcentrum

- de puinhoudende bovengrond licht verhoogde gehalten bevat aan PAK;
- in de visueel schone boven- en ondergrond geen verontreinigde stoffen zijn aangetoond.



- de puinhoudende bovengrond licht verhoogde gehalten bevat aan PAK;
- in de visueel schone boven- en ondergrond geen verontreinigde stoffen zijn aangetoond.



- in de visueel schone boven- en ondergrond geen verontreinigde stoffen zijn aangetoond.

Er zijn geen stoffen in gehalten boven de tussenwaarde aangetoond. Dit houdt in dat er conform de Wet bodembescherming geen aanleiding is voor het uitvoeren van nader onderzoek en/ of sanerende maatregelen. Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de onderzoekslocaties.

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);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

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. 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.

5.3.1.3 Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen.

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tevens wordt deze ontwikkeling niet aangemerkt als gevoelige bestemmingen in het kader van luchtkwaliteit.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

De ontwikkeling valt binnen het invloedsgebied van het spoor, maar buiten het invloedsgebied van de Enkco. De GR-berekening voor het spoor laat zien dat er de ontwikkeling een zeer geringe toename van het groepsrisico veroorzaakt. Deze toename is veroorzaakt doordat na realisatie van de ontwikkeling een hoger aantal personen in de invloedsgebieden aanwezig is. In alle gevallen blijft de toename van het groepsrisico onder de oriënterende waarde. Ten opzichte van het bestaande groepsrisico is de toename marginaal.

5.4.3.4 Verantwoording Groepsrisico

De toename van het GR ten opzichte van de huidige situatie is zeer klein, in elk geval is de verandering minder dan 10%. Alhoewel het al aanwezige GR wel groter is dan 10% van de oriënterende waarde is het in deze situatie opportuun geen uitgebreide verantwoording groepsrisico te maken. Wel wordt gekeken naar de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit en wordt aandacht geschonken aan de risicocommunicatie.

5.4.3.5 Toetsing aan gemeentelijk externe veiligheidsbeleid

Zoals reeds aangegeven dient onderhavig bouwplan te worden getoetst aan de criteria van het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid. Voor wat betreft het aspect externe veiligheid zijn de volgende twee risicobronnen van belang bij het uitvoeren van de risicoberekeningen:

1. De spoorverbinding Almelo-Deventer
2. Het effect van de ammoniakinstallatie van de Enkco.

Voor Enkco geldt dat gezien dat de afstand tussen het plangebied en de koelinstallatie van Enkco groter is dan 60 meter, waardoor de ontwikkelingen zich niet in het invloedsgebied bevinden. Dit betekent dat de ontwikkelingen geen invloed hebben op het aanwezige groepsrisico en er geen aanvullende risicoberekeningen uitgevoerd behoeven te worden.

In het kader van de verantwoording is de Brandweer Twente gevraagd om advies te geven. Dit advies is opgenomen in de bijlage 4 bij deze toelichting. In het advies staat dat er veiligheidstechnisch geen wettelijke belemmeringen zijn om dit plangebied te realiseren zoals het voorlopig ontwerp er nu uitziet. Daarnaast wordt het traject voor risicocommunicatie, wat ook regionaal is gestart, ook toegepast op dit plan. Dit is eerder toegepast op "De Kol". Tijdens de verkoopprocedure van de woningen zullen de toekomstige bewoners door middel van een folder op de hoogte worden gebracht van de risico's en de genomen c.q. te nemen maatregelen bij een calamiteit.

5.4.4 Conclusie

Gezien de zeer geringe toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied, het advies van Brandweer Twente, de risicocommunicatie en de goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten concludeert de gemeente dat de veiligheid van de bezoekers en het personeel van het plan in het centrum van Holten voldoende kan worden gegarandeerd, waardoor in dit geval de toename van het groepsrisico, die wel onder de wettelijke normen blijft, acceptabel is.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie

en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

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

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

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

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'gemengd gebied'. Het plangebied maakt onderdeel uit van het winkelgebied van de kern Holten en wordt omringd door uiteenlopende stedelijke functies.

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 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Onder andere woningen zijn milieugevoelige objecten. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);

2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 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.

In het plangebied worden diverse nieuwe functies gerealiseerd. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. De woningen voor de bijzondere doelgroepen worden gelijkgesteld met de reguliere appartementen.

De richtafstanden die gehanteerd moeten worden voor de 'commerciële ruimten' betreffen veelal categorie 1 functies (detailhandel, supermarkt, lichte vormen van horeca etc.). Op basis van het omgevingstype gemengd gebied geldt voor deze functies geen richtafstand.

Incidenteel kan het voorkomen dat een functie behorende tot de milieucategorie 2 zich in de nieuwe panden zal vestigen. Voor dergelijke functies geldt op basis van het omgevingstype gemengd gebied een grootste richtafstand van 10 meter. Gezien het feit dat de dichtstbijzijnde gevoelige functie (een woning aan de overzijde van de Stationsstraat) zich op een afstand van meer dan 10 meter bevindt wordt ook voldaan aan de voor deze categorie geldende richtafstanden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied bestaat de mogelijkheid voor de realisatie van milieugevoelige functies (o.a. wonen).

In de onderstaande tabel is weergegeven:

- welke functies in de omgeving voorkomen;
- tot welke milieucategorie deze functies behoren;
- welke richtafstand, op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied', tot deze functies moet worden aangehouden; en
- wat de afstand van deze functies tot aan het plangebied is.

Bedrijvigheid/ functie	Categorie	Afstand gemengd gebied	Afstand tot aan plangebied*
Kerkgebouw	2	10 meter	> 10 meter
Overige zakelijke dienstverlening: kantoren (o.a. VVV-kantoor)	1	0 meter	> 1 meter
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. (o.a. 't Klavertje, café Toontje, Alta Mura)	1	0 meter	± 10 meter
Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten (Suzan's Haarmode)	1	0 meter	> 20 meter
Vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ² (Encko Foodgroup)	3.1	30 meter	± 50 meter
Diverse bedrijvigheid	Max. 2	10 meter	> 75 meter
Diverse vormen van detailhandel	1	0 meter	> 10 meter

Gezien het vorenstaande kan gesteld worden dat het plangebied zich buiten de richtafstanden bevindt die voor de hiervoor genoemde bedrijven/ bestemmingen/ functies moeten worden aangehouden. Tevens levert de ontwikkeling geen belemmeringen op voor de hiervoor genoemde bedrijven.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Flora & fauna

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Eelerwoude heeft in het kader van de herontwikkeling van de “Schuppert-locatie” een bureaustudie verricht. In eerst instantie is enkel een bureaustudie verricht omdat het onderzoeksseizoen nog niet ver genoeg gevorderd was, waardoor onderzoek naar beschermde soorten beperkt mogelijk was.

De resultaten van deze bureaustudie zijn opgenomen in deze paragraaf. Tezijntijd wordt deze paragraaf aangevuld/ aangepast met de resultaten van het onderzoek naar beschermde soorten. De bureaustudie van Eelerwoude is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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 Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.6.2.2 Natura 2000-gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur

Op bijna 2 kilometer afstand ligt het Natura 2000-gebied Sallandse Heuvelrug. De EHS ligt op ongeveer 1 kilometer afstand. Op basis van de bureaustudie worden geen effecten op zowel het Natura 2000-gebied als de EHS verwacht. Het plangebied is gelegen in het de bebouwde kom van Holten. Gezien de afstand en de invulling van het tussenliggende gebied, wordt met de voorgenomen ontwikkelingen niet verwacht dat deze een invloed hebben op aangewezen habitattypen, soorten en de EHS. Een toetsing in het kader van deze natuurwetgeving en -beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5.6.3 Flora & fauna

5.6.3.1 Tabel 1-soorten

In en rondom de te slopen gebouwen worden verschillende tabel 1-soorten van de Flora- en faunawet verwacht, zoals bruine kikker, egel en gewone pad. De ingreep kan leiden tot een beperkt verlies van

leefgebied van tabel 1-soorten. Dit heeft echter geen negatieve invloed op de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen.

5.6.3.2 Tabel 2-soorten

In het plangebied is weinig groen aanwezig en het gebied bestaat voornamelijk uit gebouwen. Het plangebied is dan ook vooral van belang voor gebouwbewonende soorten zoals steenmarter. Steenmarter komt in de omgeving veelvuldig voor en ook het plangebied kan onderdeel uitmaken van het leefgebied van de soort.

Tijdens een inspectie van de te slopen gebouwen dient dan ook de aan- of afwezigheid van de soort te worden aangetoond. Andere tabel 2-soorten, zoals eekhoorn en beschermde flora, worden niet in het plangebied verwacht door de ongeschiktheid van het plangebied en/of bekende verspreidingsgebied.

5.6.3.3 Tabel 3-soorten

Het plangebied is door middel van foto's (streetview) beoordeeld op de geschiktheid van de gebouwen voor vleermuizen als (onderdeel van) hun leefgebied. Vleermuizen behoren tot de groep van strikt beschermde soorten (tabel 3). Op dit moment zijn onvoldoende gegevens voorhanden om te kunnen bepalen welke soorten exact aanwezig zijn en of er negatieve effecten door de voorgenomen ontwikkelingen zullen optreden op de aanwezige soorten. Nader onderzoek naar de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen is in de te slopen gebouwen dan ook noodzakelijk. Belangrijke vliegroutes of foerageergebieden van vleermuizen worden niet verwacht door de afwezigheid van (aaneengesloten) groenelementen.

De overige in de Flora- en faunawet opgenomen tabel 3-soorten zijn dusdanig zeldzaam, grotendeels gebondenheid aan specifieke biotopen zoals heide, hoogveen, laagveen en beken en/of de ligging van het plangebied buiten het bekende verspreidingsgebied, dat het zeer onwaarschijnlijk is dat het plangebied voor overige tabel 3-soorten een functie vervult.

5.6.3.4 Vogels

In het plangebied zijn weinig tot geen groenelementen aanwezig. De te verwachten vogelsoorten rondom het plangebied vallen onder algemene broedvogels. Het gaat om algemene soorten als houtduif, koolmees, pimpelmees en vink. Mogelijk dat deze soorten ook in of in de directe omgeving van het plangebied broeden. Koolmees en pimpelmees vallen onder categorie 5 van de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten'. Het gaat hierbij om een groep van broedvogelsoorten die vaak terugkeert naar de plaats waar ze hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikt om, als de broedplaats door bijvoorbeeld ruimtelijke ontwikkelingen verloren is gegaan, uit te wijken naar andere locaties in de omgeving. Van negatieve effecten die vragen om aanvullende maatregelen is voor de categorie 5-soorten geen sprake. Het gaat voor deze soorten om een beperkt aantal broedparen van (vrij) algemeen voorkomende soorten. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen verdwijnen (mogelijk) beperkte potentiële broedlocaties, maar op termijn komt leefgebied ervoor terug. Tevens komt in de omgeving van het plangebied potentieel geschikt leefgebied voor deze soorten voor, waarheen de soorten kunnen uitwijken. De aandacht bij vogels gaat vooral uit naar de mogelijke aanwezigheid van zgn. 'jaarrondsoorten' welke een binding hebben met gebouwen, zoals huismus en gierzwaluw. Nesten van 'jaarrondsoorten' zijn ook buiten de broedperiode beschermd. Huismus wordt binnen het plangebied niet direct verwacht ondanks de aanwezigheid van gebouwen met pannendaken. Er is namelijk weinig dekking in de vorm van beplanting in de omgeving aanwezig. Ook voor gierzwaluw lijkt het plangebied suboptimaal als broedgebied. Het is wel noodzakelijk tijdens het nader onderzoek aandacht te besteden aan de 'jaarrondsoorten'.

Verder geldt voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten een verbod op handelingen die in gebruik zijnde nesten beschadigen of verstoren. Verstoring kan in veel situaties worden voorkomen door versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. De periode van 15 maart tot 15 juli wordt over het algemeen beschouwd als broedseizoen. Voor de Flora genoemde termijn moet daarom niet al te strikt worden toegepast (indien geen nesten aanwezig zijn, kan er gesloopt worden).

5.6.4 Conclusie

Het plangebied biedt potentie als onderdeel van het leefgebied van steenmarter, vleermuizen en in beperkte mate vogels (jaarrondsoorten). Op dit moment kan onvoldoende bepaald worden of en hoe bovenstaande soorten gebruik maken van het plangebied en of met de voorgenomen ontwikkelingen negatieve effecten ontstaan op de aanwezige beschermde soorten. Nader onderzoek dient hierover dan ook meer duidelijkheid te verschaffen. Daarnaast dient voorafgaand en tijdens de werkzaamheden rekening gehouden te worden met broedende vogels.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet 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 plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

In het voorliggende geval heeft Vestigia B.V. eind 2006 een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd op de locatie Kalfstermansweide in Holten. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de onderzoekslocatie die is onderzocht door Vestigia B.V. De resultaten en conclusie van dit onderzoek worden hierna behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting.

5.7.1.2 Onderzoeksresultaten inventariserend veldonderzoek

De onderzoekslocatie is op de IKAW-kaart niet gewaardeerd om het binnen de bebouwde kom van Holten ligt. Het vermoeden was dat plaggendekken, die nog in de directe omgeving van de bebouwde kom aanwezig zijn, zich mogelijk tot in de huidige bebouwde kom hebben uitgestrekt. Onder het essencomplex zijn in het verleden veel prehistorische nederzettingen en vondsten aangetroffen, waaronder mogelijk ook vondsten uit graven. Direct ten noorden van het onderzoeksgebied bevindt zich een terrein van hoge archeologische waarde waar onder het plaggendek bewoning uit de IJzertijd is vastgesteld. Hoewel binnen het onderzoeksgebied meldingen van archeologische vondsten of sporen ontbreken, kon op voorhand niet worden uitgesloten dat er nog onverstoorde delen van een plaggendek aanwezig waren, met daaronder resten van prehistorische of vroeg-middeleeuwse bewoning.

Tijdens het booronderzoek bleek dat de bovengrond zwaar verstoord was met recent puin. In geen van de boringen is een plaggendek aangetroffen of een intact bodemprofiel. De overgang naar het pleistocene zand was scherp, met uitzondering van boring 4 en 7. In deze boringen waren in het grindhoudende moedermateriaal onder de geroerde bodem nog restanten aanwezig van de onderkant van het oude bodemprofiel. In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen in de vorm van aardewerk, metaal, glas of objecten van organisch materiaal, menselijk of dierlijk bot, houtskool, e.d. Indien er binnen het plangebied wel sprake is geweest van prehistorische of middeleeuwse bewoning, dan zijn de overblijfselen daarvan naar alle waarschijnlijkheid sterk aangetast door latere bodemingrepen en de bestaande bebouwing.

5.7.1.3 Conclusie inventariserend veldonderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten is geadviseerd geen nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

Desondanks kan het niet uitgesloten worden dat zich onder het bebouwde en bestrate deel van het onderzoeksgebied nog archeologische resten bevinden. Het verdient de aanbeveling om de uitvoerder van eventueel grondwerk te wijzen op de wettelijke plicht om eventuele archeologische vondsten die tijdens bodemwerkzaamheden aan het licht komen, te melden bij het bevoegd gezag.

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 bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Atlas Overijssel blijkt dat er in het plangebied geen cultuurhistorische waarden voorkomen. In de directe omgeving van het plangebied komen tevens geen cultuurhistorische waarden voor.

5.7.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan, hoeven er tevens geen archeologische waarden te worden aangeduid op de verbeelding en in de regels. Het plangebied en de omgeving van het plangebied kennen geen cultuurhistorische waarden.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Kader

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

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

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.8.2 Onderzoekresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

In het plangebied is sprake van *de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*. Het toevoegen van maximaal 24 woningen en circa 3000 m² commerciële ruimtes wordt in het algemeen niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij:

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

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek, de waterparagraaf en de overige in dit hoofdstuk aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten.

Het plangebied ligt op circa 2 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Sallandse Heuvelrug". Ten behoeve van de ontwikkeling van de "Schuppert-locatie" is onderzocht of er negatieve effecten te verwachten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied. Uit de bureaustudie flora & fauna is gebleken dat de ontwikkeling naar verwachting geen negatieve invloed heeft op dit Natura 2000-gebied.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

5.8.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving waardoor de ontwikkeling van de "Schuppert-locatie" niet m.e.r.-plichtig is.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

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

Het rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

6.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 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.

6.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

6.1.4 Gemeentelijk beleid

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

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

Het uitgangspunt bij het ontwerp is dat per m² afvoerend verhard oppervlak 30 mm berging gerealiseerd wordt. Indien niet voldaan kan worden aan de genoemde afkoppelnorm dient een bijdrage van € 26,-/m² per toegevoegd verhard oppervlak bijgedragen te worden ten gunste van het gemeentelijk rioleringsfonds

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

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 Geohydrologisch onderzoek

6.2.2.1 Algemeen

Envita heeft in het voorliggende geval een geohydrologisch onderzoek in het plangebied uitgevoerd. Daarnaast is aanvullend gekeken naar de mogelijkheden van het afkoppelen van het hemelwater van het verhard (dak)oppervlak via een infiltratievoorziening binnen het plangebied. Dit heeft geleid tot een infiltratiesadvies. Het infiltratieadvies is opgesteld op basis van beschikbare gegevens vanuit het verkennend bodemonderzoek en het aanvullend uitgevoerde geohydrologisch onderzoek.

De conclusies en aanbevelingen voortkomend uit het geohydrologisch onderzoek zijn opgenomen in deze paragraaf. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting.

6.2.2.2 Conclusies en aanbevelingen geohydrologisch onderzoek

Bodemopbouw en grondwater

Binnen het plangebied is sprake van een heterogene bodemopbouw. De bodem bestaat vanaf het maaiveld tot 1,5 à 3,0 m -mv uit matig fijn tot matig grof, zwak siltig en plaatselijk humeus zand. Onder deze laag komt tot de maximaal verkende boordiepte van 5,0 m -mv matig tot uiterst grof zand voor. Het grondwater binnen het plangebied bevindt zich dieper dan 5 m -mv.

Doorlatendheid

Voor de matig fijne zanden in de bovengrond (tot 1,5 à 3,0 m -mv) zijn doorlatendheden afgeleid van 0,1 tot 0,2 m/dag; dit betekent een geringe doorlatendheid. De grove zandgrond onder de deklaag is zeer doorlatend (aanname K-waarde groter dan 50 m/dag).

Infiltratiemogelijkheden

Binnen het plangebied zijn er goede mogelijkheden om hemelwater van afgekoppeld (dak)oppervlak in de bodem te infiltreren. Gezien de goede doorlatendheid van de ondergrond, de diepe grondwaterstand en de inrichting van het plangebied, zijn infiltratieputten de meest voor de hand liggende infiltratievoorziening. Bij een bui van 30 mm in 1 uur moet een infiltratievoorziening 145 m³ hemelwater kunnen verwerken. Berekend is dat hiervoor 2 tot 9 infiltratieputten nodig zijn (met een diameter van 3,5 respectievelijk 1,7 m en een hoogte van 2,5 respectievelijk 1,1 m).

Aandachtspunten

- Geadviseerd wordt om het van afgekoppeld (dak)oppervlak afstromend hemelwater zoveel mogelijk bovengronds (via molgoten) naar de infiltratieputten te leiden.
- Voor een optimale werking worden rondom de infiltratieputten grind en een geotextiel aangebracht, zodat er een groot infiltrerend oppervlak ontstaat.
- Om verstopping van de infiltratieputten zoveel mogelijk tegen te gaan, wordt het van afgekoppeld (dak)oppervlak afstromend hemelwater via een bladvang en (inspecteerbare) filterput of zandvang aangesloten op de infiltratieputten.
- Om ook bij extreme neerslaghoeveelheden geen wateroverlastproblemen te krijgen, wordt geadviseerd om de infiltratieputten te voorzien van een overstort. De overstort kan worden aangesloten op een extra (kleinere) infiltratieput of op een (hemelwater)riool.

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. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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 (begripsbepalingen 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 waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, antennes, een liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

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 6)
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 bouwregels (Artikel 7)
Dit artikel bevat de mogelijkheid voor burgemeesters en wethouders om nadere eisen te stellen aan met betrekking tot de situering van gebouwen en verkeersvoorzieningen zoals in- en uitritten.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)
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 9)
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 procedureregels (Artikel 10)
In dit artikel worden de procedureregels voor het stellen van een nadere eis beschreven.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Bedrijf – Nutsvoorziening (Artikel 3)

Het transformatorhuisje in het plangebied is, conform het huidige gebruik, bestemd als 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor openbare nutsvoorzieningen.

Centrum -2 (Artikel 4)

De ontwikkellocatie is voor het grootste deel bestemd als “Centrum -2”. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor detailhandel, wonen, horeca in de categorieën 1 en 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘horeca tot en met categorie 3’ horeca tot en met categorie 3, water- en groenvoorzieningen, ondergrondse parkeervoorzieningen en verblijfsgebied. De voormalige kerk in het plangebied is daarnaast aangeduid als karakteristiek. In de regels is bepaald dat deze aanduiding is bedoeld voor het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, in dit geval de voormalige kerk.

Binnen deze bestemming is bepaald dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 24, waarbij het aantal woningen, dat niet bedoeld is voor een bijzondere doelgroep, niet meer mag bedragen dan 10. Deze bepaling is opgenomen om zeker te stellen dat niet meer dan 10 reguliere appartementen gerealiseerd kunnen worden. De woningen zijn enkel toegestaan op de verdiepingen.

In de bouwregels is opgenomen dat de gebouwen binnen de bouwvlakken moeten worden gebouwd. Op de verbeelding en in de regels wordt onderscheid wordt gemaakt tussen deel waar een maximale bouwhoogte van 7 meter geldt en een deel waar een maximale bouwhoogte van 15 meter geldt.

Daarnaast is op de verbeelding is aan de zijde van de Kalfstermansweide een aanduiding ‘gevellijn’ opgenomen. In de regels is hierbij bepaald dat de hoofdgebouwen, etalages en/of de hoofdingang georiënteerd dienen te worden op de gevellijn. Door deze bepaling is verzekerd dat de zijde van de Kalfstermansweide wordt ingericht als winkelruimte/ etalages. Dit betekent echter niet dat aan de zijde van de Stationsstraat geen winkels of etalages mogelijk zijn, ook aan deze zijde zijn op de begane grond winkelruimten met etalages mogelijk.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn binnen deze bestemming toegestaan tot een bouwhoogte van 2 meter. Uitzondering hierop zijn bedrijfsinstallaties en lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen.

Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 5)

De openbare wegen, trottoirs en andere verkeersvoorzieningen in het openbaar gebied zijn bestemd als “Verkeer – Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming zijn gronden bestemd voor verblijfsgebied alsmede bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen, fietsenstallingen, perrons en overige bebouwing.

Onder andere toiletgebouwtjes, gebouwen in de vorm van fietsenbergingen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn binnen deze bestemming toegestaan. Eén en ander is verbonden aan maximale bouwhoogte en eventueel een maximale oppervlaktemaat.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Rijssen-Holten hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval wordt een exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Rijssen-Holten. Hierin wordt 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 INSPRAAK & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

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

9.1.1 Inspectie Leefomgeving en Transport

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met de Inspectie Leefomgeving en Transport.

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Geen vooroverleg is vereist voor plannen in binnenstedelijk gebied welke onder andere voorzien in:

- *woningbouw*, mits in lijn met de tussen gemeenten en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen;
- *detailhandel* (waaronder wijziging van gebruik), met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen;
- *horeca*, (waaronder wijziging van gebruik), met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen;
- *bijzondere doeleinden*, voor lokale educatieve, sociale en/of medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve en welzijnsvoorzieningen alsmede overige maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen;

Gesteld wordt dat de herontwikkeling van de “Schuppert-locatie” in overeenstemming is met de vooroverleglijst van de provincie. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

P.M.

9.2 Inspraak

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1

Akoestisch onderzoek

Bijlage 2

Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Externe veiligheidsberekeningen

Bijlage 4

Advies Brandweer Twente

Bijlage 5

Bureaustudie flora & fauna

Bijlage 6

Archeologisch onderzoek

Bijlage 7

Geohydrologisch onderzoek