



GEMEENTE RIJSSEN-HOLTEN

Bestemmingsplan

“Kern Holten, locatie Albert Heijn”

Mei 2016

Ontwerp

Bestemmingsplan Kern Holten, locatie Albert Heijn

Plannaam: Kern Holten, locatie Albert Heijn
IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPHC2014001-0301
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu*

TOELICHTING

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	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	INLEIDING.....	12
3.2	DE ONTWIKKELING	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	19
4.1	RIJKSBELEID	19
4.2	PROVINCIAAL BELEID	22
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	27
HOOFDSTUK 5	MILIEU-ASPECTEN.....	35
5.1	GELUID	35
5.2	BODEMKWALITEIT.....	36
5.3	LUCHTKWALITEIT	36
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	38
5.5	MILIEUZONERING	40
5.6	FLORA & FAUNA	42
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	44
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	46
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	48
6.1	VIGEREND BELEID.....	48
6.2	WATERPARAGRAAF	49
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	51
7.1	INLEIDING.....	51
7.2	OPZET VAN DE REGELS	51
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	52
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	54
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	55
9.1	VOOROVERLEG	55
9.2	INSPRAAK.....	55

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	56
BIJLAGE 1: PARKEERNOTITIE HOLTEN CENTRUM	57
BIJLAGE 2: ACTUALISATIE ONDERBOUWING CENTRUMPLAN HOLTEN – BEHOEFTEBEREKENING DETAILHANDELSMOGELIJKHEDEN 58	
BIJLAGE 3: AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAL	59
BIJLAGE 4: VERKENNEND BODEMONDERZOEK	60
BIJLAGE 5: ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	61

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Albert Heijn Holten is voornemens het bestaande winkelpand aan de Dorpsstraat uit te breiden in noordelijke richting (richting Kalfstermansweide) met een brutovloeroppervlakte (hierna: BVO) van 698,5 m². De uitbreiding is gewenst om een nieuwe en ruimere opzet van de Albert Heijn mogelijk te maken. Hiermee ontstaat ook ruimte om de bestaande slijterij (Gall & Gall) uit te breiden (147,4 m² BVO), een horecagelegenheid (128,4 m² BVO) te vestigen en aan de zijde van de Dorpsstraat inpandig een nieuwe winkelruimte (190,5 m² BVO) te realiseren.

De plannen voor het Nieuwe Hart voor Holten en de daarmee gepaarde gaande aanpassingen van het Zwartepad, de inrit aan de Dorpsstraat naar de Kalfstermansweide en de parkeerplaats Kalfstermansweide zijn een belangrijke aanleiding voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Een belangrijke essentie van deze visie is een verdraaiing van de centrumas van de oost-west- naar de noord-zuid richting. De herinrichting van de Kalfstermansweide vormt hierin een belangrijke ontwikkeling en zal in de toekomst een belangrijk centraal punt vormen. Als gevolg van deze ontwikkelingen zullen zowel routing als zichtlijnen in de nabije omgeving van het plangebied veranderen. Om in te spelen op deze ontwikkelingen is Albert Heijn Holten voornemens om het huidige pand in noordelijke richting uit te breiden, waarbij de ingang van de supermarkt aan de Kalfstermansweide is gelegen. Ook behelst het plan een aanpassing van de bestaande gevels, wat de uitstraling van het pand ten goede komt.

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, het Zwartepad, de Kalfsternansweide en Meermanspad. Afbeelding 1.1 geeft de ligging van het plangebied in de kern Holten weer. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Albert Heijn Holten” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1742.BPHC2014001-0301) 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

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de bestemmingsplannen “Kern Holten 2010” (vastgesteld op 21 maart 2013). Op basis van dit bestemmingsplan heeft het bestaande winkelpand de bestemming ‘Centrum – 2’, waarbij de bestaande bebouwing is vastgelegd binnen een bouwvlak. Het huidige bouwvlak van de bestaande bebouwing van de Albert Heijn is op afbeelding 1.2 aangeduid met de rode lijn. De gronden waar de gewenste uitbreiding plaatsvindt zijn bestemd als ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Deze gronden zijn in afbeelding 1.2 aangeduid met de blauwe belijning. Tot slot kent het plangebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Hoge archeologische verwachting’ en ‘Waarde – Middelhoge archeologische verwachting’. Een uitsnede van de verbeelding ter hoogte van het plangebied wordt weergegeven op afbeelding 1.2.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan “Kern Holten” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van de uitbreidingslocatie zijn de gronden bestemd tot ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wegen en straten ten behoeve van bestemmingsverkeer, alsmede bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen, fietsenstallingen, perrons en overige bebouwing. Op grond van deze bestemming gelden geen bouwmogelijkheden ten behoeve van centrumvoorzieningen.

Daarnaast wordt binnen de bestemming ‘Centrum – 2’ enkel horeca, overeenkomstig categorie 1 zoals vermeld in de bij de regels behorende ‘Categorie-indeling horecabedrijven’, bij recht toegestaan. Horeca in een hogere categorie is middels een aanduiding vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. De beoogde horecavoorziening valt niet binnen categorie 1 en past hiermee niet bij recht in het bestemmingsplan.

Om de gewenste uitbreiding van de supermarkt en realisatie van een horecavoorziening mogelijk te maken, dient de bestemming te worden gewijzigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

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 uitwaaiing 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 20e 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

Het plangebied bevindt zich aan de Dorpsstraat 17, in het centrumgebied van Holten. De functionele structuur in de omgeving bestaat uit centrumvoorzieningen en verkeersfuncties (zowel doorgaand verkeer als verblijfsgericht verkeer). Het plangebied wordt begrensd door de parkeerplaats Kalfstermansweide aan de noordzijde, het Zwartepad aan de westzijde, de Dorpsstraat aan de zuidzijde en het pand van Beltmans Mannenmode en het Meermanspad aan de oostzijde.

De uitbreidingslocatie aan de noordzijde is onbebouwd en in gebruik als parkeerplaats. De rest van het plangebied is bebouwd, waarbij het winkelpand in gebruik is ten behoeve van een supermarkt (Albert Heijn) en slijterij (Gall & Gall). De entree van de supermarkt bevindt zich aan de zuidwestzijde. Aan de zuidwestzijde bevindt zich tevens de Gall & Gall. De noordoostzijde van het winkelpand is ingericht als magazijn. Laden en lossen vindt in de huidige situatie plaats vanaf de Kalfstermansweide. De rest van het pand is ingericht als winkelruimte en heeft een nettovloeroppervlak van circa 1.260 m². Op de verdieping aan de zuidwestzijde van het plangebied bevindt zich een bovenwoning. Afbeelding 2.2 omvat een luchtfoto met daarin weergegeven de ligging en globale begrenzing van het plangebied. Afbeelding 2.3 bevat een weergave van het straatbeeld vanaf de Dorpsstraat. Afbeelding 2.4 bevat een weergave van het straatbeeld vanaf de Kalfstermansweide.



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



Afbeelding 2.3: Straatbeelden vanaf de Dorpsstraat (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.4: Straatbeelden vanaf de Kalfstermansweide (Bron: EVE 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 Inleiding

In de structuurvisie “Een nieuw Hart voor Holten” (2006) geeft de gemeente Rijssen-Holten richting aan de vernieuwing van het dorpcentrum van 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.

Het uiteindelijke 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 “nieuw Hart voor Holten” weergegeven.



Afbeelding 3.1: Gewenste hoofdstructuur “nieuw Hart voor Holten” (Bron: gemeente Rijssen-Holten)

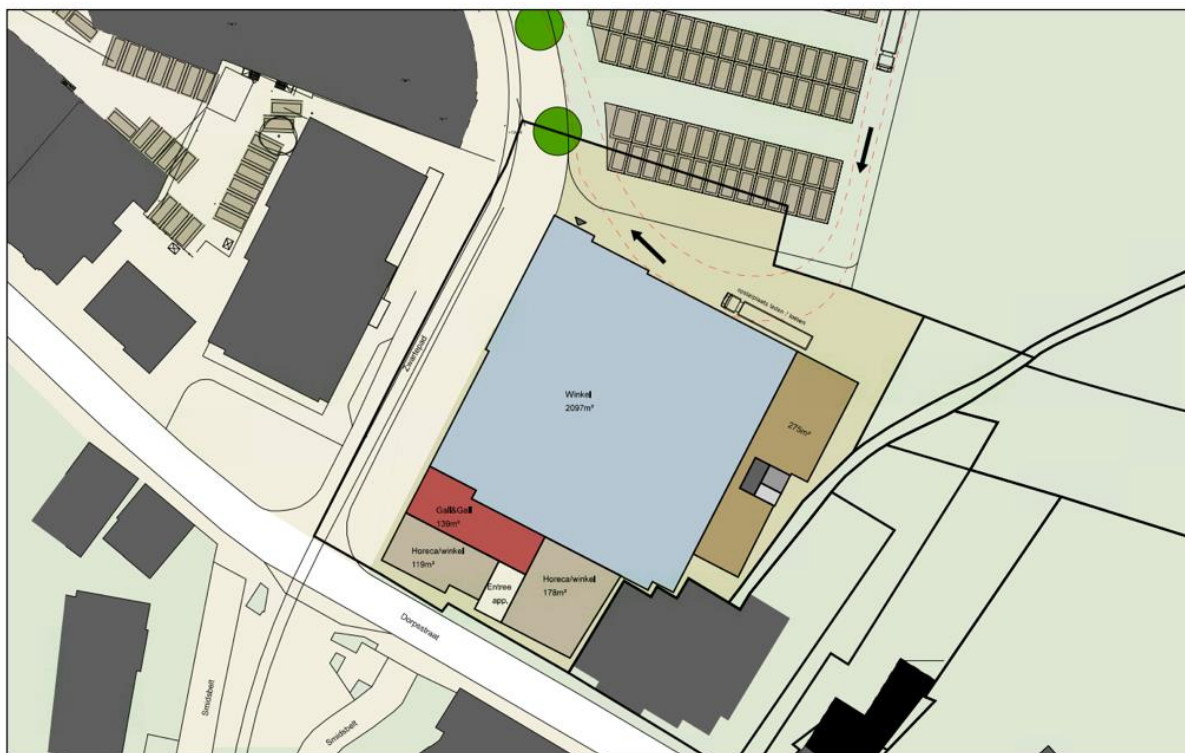
Een belangrijke essentie van dit model is een verdraaiing van de centrumas van de oost-west- naar de noord-zuid richting. De herinrichting van de Kalfstermansweide vormt hierin een belangrijke ontwikkeling en zal in de toekomst een belangrijk centraal punt vormen. Als gevolg van deze ontwikkelingen zullen zowel routing als zichtlijnen in de nabije omgeving van het plangebied veranderen. Om in te spelen op deze ontwikkelingen is Albert Heijn Holten voornemens om het huidige pand in noordelijke richting uit te breiden. Uit het “Marktonderzoek centrumplan Holten” (ook wel plan Schuppert genoemd) (Seinpost Adviesbureau B.V., 2012) en de “Actualisatie onderbouwing centrumplan Holten – Behoefteberekening detailhandelsmogelijkheden” (Seinposy Adviesbureau B.V. november 2015) is gebleken dat er nog voldoende marktruimte voor de uitbreiding van de supermarkt en Gall & Gall is. Ook wordt in dit onderzoek beschreven dat de ontwikkeling van daghoreca en winkelunits gewenst zijn in verband met de afronding van de pleinfunctie van de Smidsbelt. Gestimuleerd zou kunnen worden ondernemers van elders hierheen te verplaatsen. De in het algemeen aantrekkelijke economie kan hierbij helpen.

De ontwikkeling in relatie tot dit marktonderzoek wordt getoetst in paragraaf 4.3. Tevens is het gewenst de bestaande entree te verplaatsen naar de noordzijde, aansluitend aan de Kalfstermansweide. Hiermee komt enerzijds het accent van de nieuwe bebouwing in de vorm van de nieuwe entree in een toekomstige zichtlijn (vanuit noordelijke richting c.q. parkeerplaats Kalfstermansweide) te liggen, waarmee een verbetering plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteit. Anderzijds ontstaat een verkeersveiligere situatie. Bovendien wijst de praktijk uit dat de klanten veelal recht voor de ingang van een supermarkt willen parkeren. Tevens is het gewenst de gehele uitstraling van het huidige pand te verbeteren door aanpassingen aan de gevels door te voeren.

Tot slot voorziet voorliggend bestemmingsplan in de planologische kaders voor de vestiging van een horecavoorziening ter plaatse van de huidige Gall & Gall aan de zijde van de Smidsbelt. Door de vernieuwing van het centrum en vooral het aanpassen van de Smidsbelt en dit om te vormen tot een gezellig horecaplein met terrassen en restaurants, worden mensen uitgenodigd langer in Holten te verblijven. De vestiging van een horecavoorziening aan de zijde van de Smidsbelt past uitstekend binnen het toekomstbeeld voor het centrum van Holten. Overigens is uit het eerder genoemde marktonderzoek ook gebleken dat er in het centrum van Holten nog marktruimte is voor horeca.

3.2 De ontwikkeling

De uitbreiding van de bebouwing vindt plaats in noord(oostelijke) richting, grenzend aan de Kalfstermansweide. In afbeelding 3.2 wordt de nieuwe situatie qua bebouwing weergegeven.



Afbeelding 3.2: Bovenaanzicht nieuwe bebouwing (lichtgrijs) (Bron: EVE Architecten)

De toekomstige bebouwing binnen het plangebied omvat onderstaande functies:

- Supermarkt;
- Detailhandel overig (Gall & Gall + nieuwe winkel);
- Horeca;
- 1 bestaande bovenwoning.



Afbeelding 3.4: 3D impressies (Bron: EVE Architecten)

Door variatie in hoogte en een zorgvuldige massagedeeling gaat het nieuwe plan goed op in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Het accent van de toekomstige bebouwing ligt vooral aan de zijde van de Kalfstermansweide ter hoogte van de nieuwe representatieve entree. Dit met name door een weloverwogen variatie in hoogte, een passende kapvorm en een zorgvuldige keuze qua materiaalgebruik en kleurstelling. De nieuwe situatie betekent een forse stedenbouwkundige verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Bij de stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met diverse (toekomstige) zichtlijnen.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Ontsluiting en laden & lossen

Het plangebied is in de huidige situatie bereikbaar via de Dorpsstraat en Stationsstraat. De Dorpsstraat vervult niet enkel een belangrijke rol in de ruimtelijke structuur van Holten en vervulde ook een belangrijke rol als ontsluitingsweg voor het centrum. Met de komst van een Nieuw Hart voor Holten is de hoofdstructuur veranderd. De Smidsbelt is nu het centrale plein van Holten, waar verblijven voorop staat en de auto te gast is. In de toekomst loopt de hoofdontsluiting voor het centrum (voor het gemotoriseerd verkeer) 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” en is grotendeels gerealiseerd. De hoofdstructuur van het centrum is al weergegeven in afbeelding 3.1. Het geel gearceerde gebied zal worden ingericht als voetgangersgebied. In de toekomstige situatie is het plangebied vanuit zuidelijke richting bereikbaar via het Meermanspad via de Dorpsstraat / Oranjestraat, vanuit noordelijke richting via de Kalfstermansweide (ontsloten via het Zwartepad / Stationsstraat) en eventueel via de verbindingsweg Kalfstermansweide (tussen het Meermanspad en Industriestraat).

Het laden en lossen geschiedt in de huidige situatie aan de zijde van de Kalfstermansweide, aangezien het magazijn zich nu nog hier bevindt. Door verlenging van het magazijn zal het laden en lossen enigszins opschuiven. Het aantal laad- en losmomenten is beperkt. De laad- en losbewegingen van de AH zijn als volgt;

- Maandag-zaterdag; 1x per dag houdbaar. Eurotrailer. Dagelijks (met een uitloop van 1 uur voor of 1 uur na de levertijd) om 13.30 uur.
- Maandag-zaterdag; 1x per dag diepvries. Meestal eurotrailer. Tussen 08.00-10.30 uur.

- Maandag-zaterdag; 1x per dag vers. Eurotrailer. Om 8.00 uur (met een uitloop van 1 uur voor of 1 uur na de levertijd).
- Maandag-zaterdag; 1x per dag brood. Eurotrailer. Tussen 05.00-06.00 uur. Broodwagen beschikt over PIEK-certificaat (een certificaat dat afgegeven wordt voor stille voertuigen en stille laad- en losbewegingen).

Voor laden en lossen is het Activiteitenbesluit Milieubeheer van toepassing (Wet Milieubeheer). Hierin zijn geluidsnormen opgenomen waaraan een inrichting zoals AH moet voldoen. De broodwagen laadt en lost tijdens de nachtperiode (tussen 23.00-7.00 uur 's ochtends). In deze periode gelden scherpere geluidsnormen. Hieraan moet voldaan worden. Dit blijkt uit het akoestisch onderzoek (zie ook paragraaf 'Geluid').

Volgens het plan van de verzoeker vindt het laden en lossen van en naar de supermarkt plaats via de Stationsstraat en kruist de loopstrook. De Kalfstermansweide is, evenals de Smidsbelt en de nieuwe loopstrook, aangewezen als ruimte voor evenementen. Ook de aan- en afvoerroute laden en lossen van de AH moet gaan plaatsvinden maakt deel uit van de evenementenzone. Deze situatie geldt uiteraard ook voor andere ondernemers in het centrum van Holten. Doorgaans kunnen evenementen en laad- en losbewegingen in het centrum goed gecombineerd worden. Ten tijde van en in aanloop naar (meerdaagse) evenementen op de Kalfstermansweide zullen de ondernemers zich ervan bewust moeten zijn dat het laden en lossen om een alternatieve route en/of tijden kan vragen. Dit vraagt ook om tijdige communicatie tussen ondernemers, evenementenorganisaties en gemeente.

3.3.2 Verkeersgeneratie

3.3.2.1 Algemeen

Op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317, oktober 2012) van het CROW kan de geschatte verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend worden. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis op onder andere het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

3.3.2.2 Uitgangspunten

Bij de berekening van de verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Type: 'fullservice supermarkt' (middelhoog en hoog prijsniveau)
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk¹
- Stedelijke zone: centrum

Verkeersgeneratie per 100 m² bvo (minimaal – maximaal) op basis van de opgesomde uitgangspunten: 43,9 – 85,4 (gemiddeld 64,65) vervoersbewegingen.

In principe dient uitgegaan te worden van de maximale invullingsmogelijkheden van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt ook de realisatie van een kleinschalige horecavoorziening mogelijk. Opgemerkt wordt

¹ Voor het bepalen van de mate van stedelijkheid in het kader van verkeersgeneratie is de volgende kaart gebruikt: <http://www.zorgatlas.nl/beinvloedende-factoren/fysieke-omgeving/omgevingsadressendichtheid-per-gemeente/#breadcrumb>

dat de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geen kencijfers ten aanzien van een dergelijke (vergelijkbare) horecavoorziening bevat. Deze functie wordt in het kader van verkeersgeneratie dan ook niet separaat berekend, maar is meegenomen als onderdeel van de supermarkt.

3.3.2.3 Berekening verkeersgeneratie

Bij het berekenen van de verkeersgeneratie dient te worden uitgegaan van de nieuwe ontwikkeling c.q. uitbreiding. De uitbreiding van de bestaande supermarkt met 698,5 m² bvo genereert op basis van bovengenoemde uitgangspunten in circa **451** extra verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit een toename van het aantal verkeersbewegingen. De toekomstige wegenstructuur is echter dusdanig gedimensioneerd dat het de huidige en toekomstige verkeersstroom kan verwerken.

3.3.3 Parkeren

3.3.3.1 Parkeernotitie Holten Centrum

Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrumgebied van de kern Holten. Voor de kern Holten heeft de gemeente Rijssen-Holten een nieuw parkeeronderzoek laten uitvoeren. Dit parkeeronderzoek, genaamd "Parkeernotitie Holten Centrum" is op 28 juni 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de parkeernotitie. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de complete "Parkeernotitie Holten Centrum" welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

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 het oogpunt van 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. Deze parkeerregulering zorgt voor een acceptabele toekomstige parkeersituatie in de winkelzone op alle momenten van de week (bezettingsgraad <85%). In de parkeernota is dit verder onderbouwd. De parkeernota (inclusief verzoek om blauwe zone) is op 28 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze parkeernotitie is reeds rekening gehouden met de uitbreidingsplannen van de Albert Heijn.

In de huidige situatie beschikt de AH over een eigen parkeerterrein. Door de uitbreiding zal een gedeelte van dit particulier parkeerterrein bebouwd worden. Dit gaat ten koste van ongeveer 40 parkeerplaatsen. Deze aantallen worden gecompenseerd bij de herinrichting van de Kalfstermansweide. Door herinrichting van de Kalfstermansweide zou het aantal parkeerplaatsen worden uitgebreid van 164 naar 190 parkeerplaatsen (+36). Echter; doordat de AH het laden & lossen gaat afwikkelen aan de zijde van de Kalfstermansweide, zal dit ten koste gaan van naar verwachting 13 parkeerplaatsen. Het totaal te realiseren aantal parkeerplaatsen op de Kalfstermansweide komt hiermee op 177. In de Parkeernota 2012 is rekening gehouden met de groter wordende parkeerdruk als gevolg van uitbreiding van de AH. De parkeerdruk zal als gevolg van dit nieuwe plan verder toenemen. Uit aanvullende parkeerdrukberekeningen blijkt dat er, op het piekmoment van de zaterdagmiddag, een bezettingsgraad van 83% te verwachten is op de Kalfstermansweide. Dit is nog net onder de acceptabele parkeerdruksituatie (maximale parkeerdruk van 85%). De Kalfstermansweide is nagenoeg gereed. Bij herinrichting is rekening gehouden met de komst van de nieuwe Albert Heijn. Na afronding van de plannen zal een evaluatie plaatsvinden van het functioneren van de blauwe zone, de parkeersituatie en de verkeerssituatie in Holten. Deze evaluatie is conform eerder gemaakte afspraken over een Nieuw Hart voor Holten.

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.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

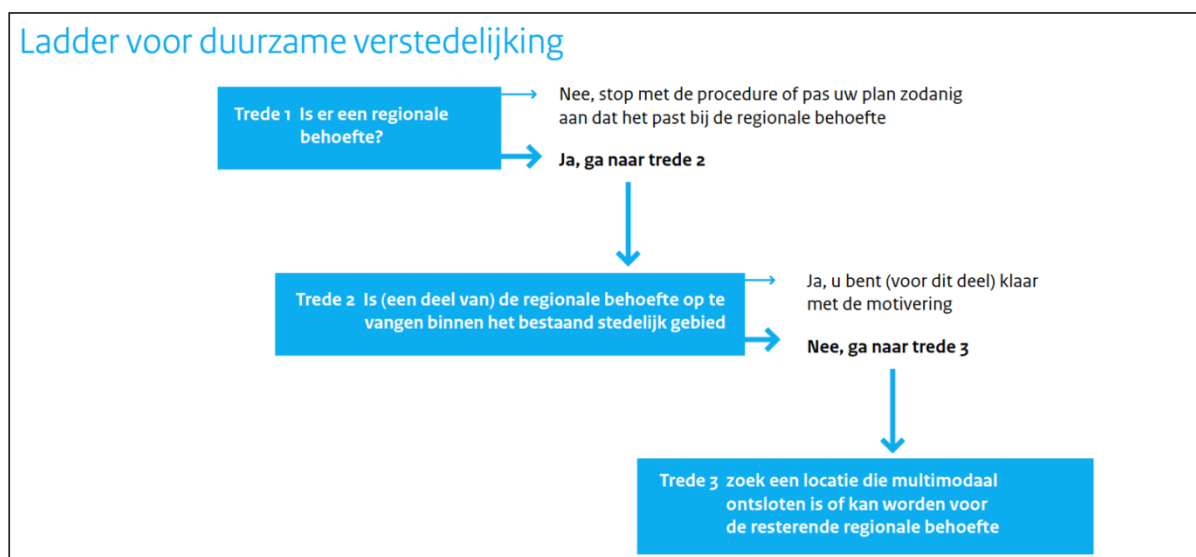
4.1.1.3 Toetsing van het initiatief aan de SVIR

Het initiatief raakt geen rijksbelangen en er is geen sprake van enige vorm van belemmeringen met betrekking tot de doelen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In afbeelding 4.1. wordt deze treden schematisch weergegeven.



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

4.1.2.2 Toetsing aan de Ladder

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen. Hierna wordt achtereenvolgend ingegaan op de begrippen **regio**, **behoefte** en **bestaand stedelijk gebied**.

Regio

Het begrip ‘regio’ is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het gaat hierbij om – gebaseerd op de Handreiking van het Rijk en uitspraken van de Raad van State – om de marktregio, die bepaald wordt door de relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van de beoogde functie.

Behoefte

Er moet aangetoond kunnen worden dat er een actuele behoefte is voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij wordt actueel gezien als een aangetoonde behoefte binnen de planperiode. Behoefte wordt gezien als vraag minus (harde) plancapaciteit.

Bestaand stedelijk gebied

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

De drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten stedelijk gebied) van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ zijn van toepassing bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro. Allereerst is het dan ook van belang om te bepalen of er sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Daarvoor wordt hierna eerst bekeken of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, om daarna te beoordelen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Stedelijke ontwikkeling

In artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro wordt onder **stedelijke ontwikkeling** verstaan: *‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.*

Wat onder **andere stedelijke voorzieningen** moet worden begrepen, kan worden afgeleid uit de Handreiking van het Rijk, hierin wordt onder **overige stedelijke voorzieningen** verstaan: *‘accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure’.*

Gelet op de functies kan gesteld worden dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens is het van belang te bepalen of het gaat om een **nieuwe stedelijke ontwikkeling**.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Gelet op de omvang van de ontwikkeling kan gesteld worden dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro, zodat de Laddertoets doorlopen dient te worden.

Ad trede 1: In trede 1 wordt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen bepaald. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Voor wat betreft de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling kan geconstateerd worden dat er sprake is van een (regionale) behoefte. Deze conclusie kan getrokken worden op basis van de resultaten van de “Actualisatie onderbouwing centrumplan Holten – behoefteberekening detailhandelsmogelijkheden” (Seinpost Adviesbureau B.V., november 2015, projectnummer 35119):

De conclusie luidt daarom voor de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking dat er voldoende actuele behoefte kan worden aangetoond voor de uitbreidingsruimte van de supermarkt en de slijterij².

Daarnaast wordt in dit onderzoek tevens geconcludeerd op bladzijde 7:

De planvorming voor het pand van Albert Heijn laat zien dat er, behalve een uitbreiding van Albert Heijn en Gall&Gall, nog een paar andere kleine winkelunits beschikbaar komt. Deze maken de pleinfunctie van de Smidsbelt af: twee kleine units (118 en 162 m² wvo) ten behoeve van detailhandel of daghoreca. Gestimuleerd zou kunnen worden ondernemers van elders hierheen te verplaatsen. De in het algemeen aantrekkende economie kan hierbij helpen.

De ontwikkeling in relatie tot dit marktonderzoek wordt uitgebreid getoetst in paragraaf 4.3. Het voorgenoemde marktonderzoek is opgenomen in bijlage 2.

² Bladzijde 5 van de “Actualisatie onderbouwing centrumplan Holten – behoefteberekening detailhandelsmogelijkheden”

Ad trede 2: De toets aan trede 2 van de Ladder (opvang actuele regionale behoefte binnen het stedelijk gebied) laat zien dat er voor wat betreft de uitbreiding en vestiging van een supermarkt in Holten geen andere locatie beschikbaar is in Holten die kan voldoen aan de schaal, maatvoering (2000 m²) en randvoorwaarden (met namen parkeren). Er zijn vanuit de leegstandssituatie geen locaties beschikbaar met een passende bestemming. Bovendien ligt de locatie in het hart van het winkelgebied. Voor de overige units ligt de toets aan de tweede trede genuanceerder (Gall&Gall en twee nog niet ingevulde units). Er is weliswaar een concreet initiatief, maar nog niet voor alle units zijn huurders. De locatie ligt echter erg centraal en past naadloos in de visie van de gemeente volgens het centrumplan *'Nieuw hart voor Holten'* en al het onderliggende beleid. Met flankerend beleid in samenwerking met private initiatieven moeten er goede mogelijkheden ontstaan om deze uitstekend gelegen locaties in te vullen met centrumvoorzieningen zoals detailhandel.

Ad trede 3: niet van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 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.

4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel 2009. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
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

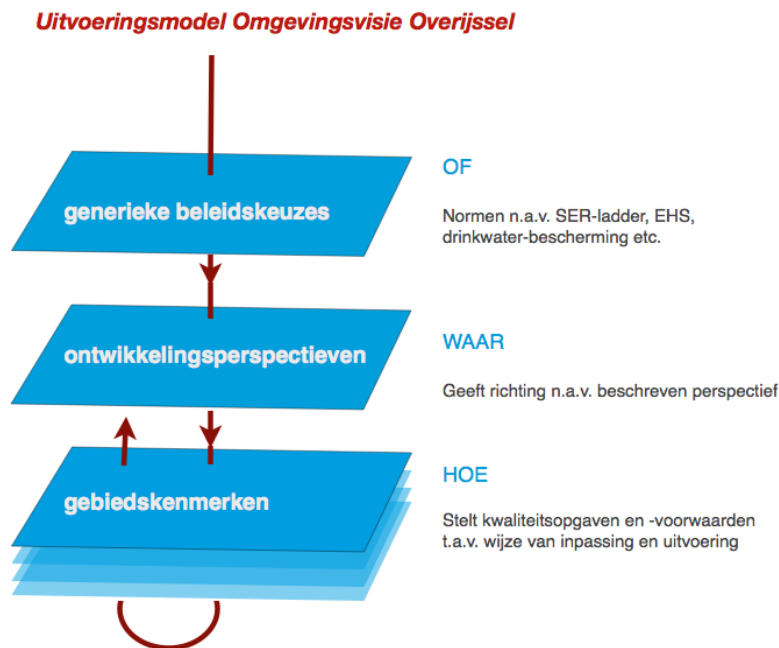
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 Gebiedskkenmerken

Op basis van gebiedskkenmerken 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 4.2. geeft dit schematisch weer.



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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel 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” is met name artikel 2.1.3 van de Omgevingverordening Overijssel van belang. Op dit artikel 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 verharden leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

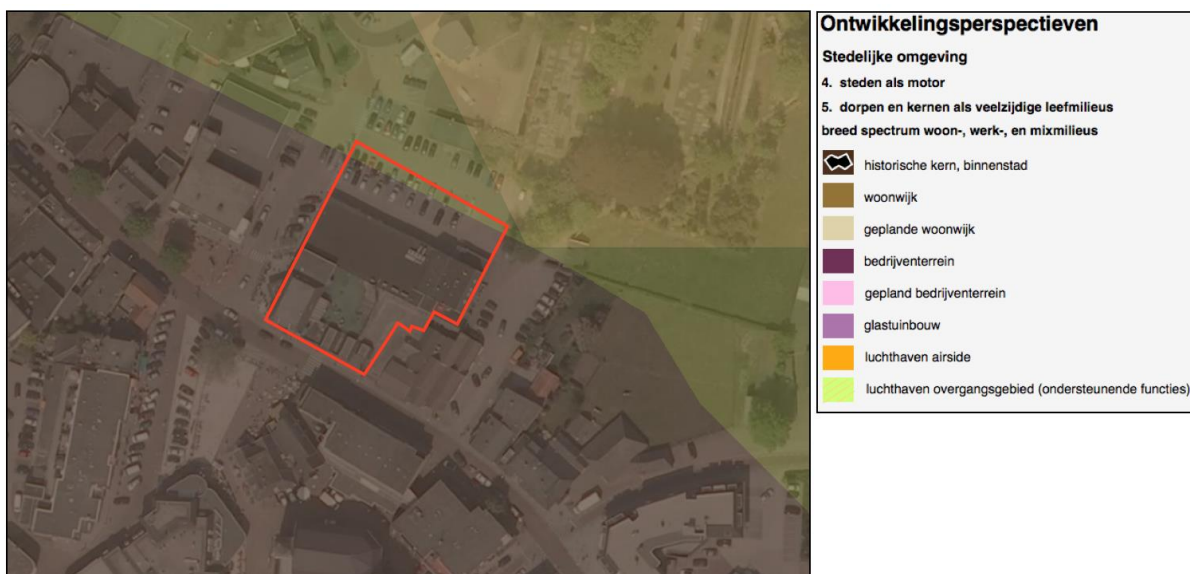
In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De uitbreiding van de Albert Heijn 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 ontwikkeling 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.

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 4.3 bevat een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart.



Afbeelding 4.3: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (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 ontwikkeling past uitstekend binnen de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven. Er is sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling waarmee wordt bijgedragen aan de gewenste kwaliteitsimpuls

in het centrumgebied van Holten. Het toekomstige pand 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 leisurelaag) 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 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4: 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 stadswijken 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 het voorgenomen plan wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling die bijdraagt aan de gewenste kwaliteitsimpuls in het centrum. Met het ontwerp 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 uitbreiding van de Albert Heijn te Holten 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 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 is met name het thema 'Centra' van belang. Dit thema wordt hieronder nader behandeld.

4.3.1.3.1 Thema Centra

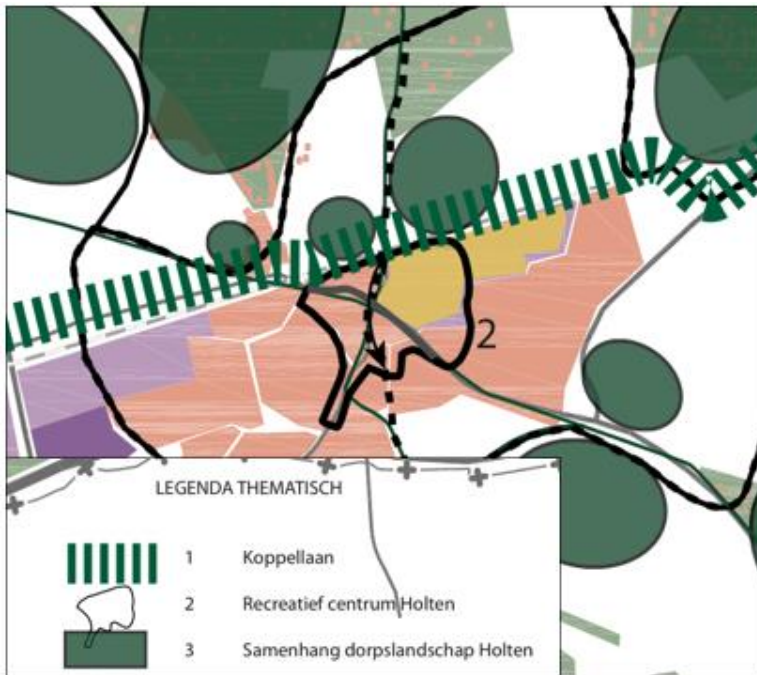
Met betrekking tot de herontwikkeling van het centrum, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, wordt het volgende uitgangspunt genoemd:

- 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 4.5: 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 uitbreiding van de Albert Heijn in het centrum van Holten sluit goed aan bij de gemeentelijke doelstelling om het centrum van Holten te herontwikkelen en een kwaliteitsimpuls te geven zodat Holten onder andere weer aantrekkelijk wordt voor bezoekers.

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 Eén centrumplein

Een tweede kenmerk van het model is dat voor de Smidsbelt wordt gekozen als het centrumplein van Holten. Dit betekent dat de verblijfskwaliteit van het plein moet worden verbeterd. De Dorpsstraat moet daarom niet meer over het plein doorlopen, maar op het plein uitmonden. De Smidsbelt moet weer een eindpunt worden waar verschillende routes op uitkomen. Qua inrichting moet het plein tot 1 geheel worden gesmeed, waarbij verblijven voorop staat.

4.3.2.2.3 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.

4.3.2.2.4 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.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de “Structuurvisie kom Holten”

De gewenste uitbreiding van de Albert Heijn te Holten maakt niet direct onderdeel uit van het model “een nieuw hart voor Holten”. Wel kan worden gesteld dat de ontwikkelingen zoals beoogd in de “Structuurvisie kom Holten” directe invloed hebben gehad op de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 3.1. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling bijdraagt aan het bereiken van de in de structuurvisie verwoorde doelstellingen.

4.3.3 Heerlijk Holten! een ontwikkelingsperspectief voor Holten

4.3.3.1 Algemeen

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 langs 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.

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

Met de gewenste ontwikkeling zoals beoogd in dit bestemmingsplan worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden aan een lokale winkelier en wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de (verblijfs)kwaliteit in het centrum en het aantrekkelijker maken van het centrum.

4.3.4 Verkeersstructuurplan (VSP) Holten

4.3.4.1 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.

4.3.4.2 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.

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

De voorgenomen uitbreiding van de Albert Heijn heeft een indirecte relatie met de voorgenomen maatregelen in het VSP. De uitbreiding wordt mede gerealiseerd naar aanleiding van de verdraaiing van de centrum-as, zoals beschreven in onder andere hoofdstuk 3. De ontwikkeling levert ten aanzien van de uitvoering van het VSP geen belemmeringen op.

4.3.5 Parkeernotitie Holten Centrum

4.3.5.1 Algemeen

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 parkeeronderzoek, genaamd "Parkeernotitie Holten Centrum" is op 28 juni 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de parkeernotitie. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de complete "Parkeernotitie Holten Centrum" welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

4.3.5.2 Uitgangspunten

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) is op 28 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad.

4.3.5.3 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.

4.3.6 Actualisatie onderbouwing centrumplan Holten: Behoefteberekening detailhandelsmogelijkheden

4.3.6.1 Algemeen

De gemeente Rijssen-Holten is samen met private partners bezig het centrumplan 'Nieuw hart voor Holten' vorm te geven. Veel is al gedaan. De nieuwbouwlocatie Schuppert (met onder andere de nieuwbouw van discountsupermarkt Aldi) is inmiddels gerealiseerd. De gemeente is nu bezig met (de laatste fase van) de uitvoering van de herinrichting Kalfstermansweide die onder andere samenhangt met de planvorming rond Albert Heijn. In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft de gemeente Seinpost Adviesbureau BV gevraagd het marktonderzoek uit 2012 te actualiseren. Uitgangspunt hierbij is dat de modernste trends en ontwikkelingen hierin worden verwerkt en het onderzoek wordt verricht volgens de richtlijnen van de Ladder voor duurzame verstedelijking (sinds eind 2012 een belangrijk planologisch kader) i.v.m. een duurzaam gebruik van de ruimte. Deze actualisatie betreft in het bijzonder de supermarktstructuur. Dit marktonderzoek "Actualisatie onderbouwing centrumplan Holten – Behoefteberekening detailhandelsmogelijkheden

(november 2015, projectnummer 35119) is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Voor een uitgebreide weergave wordt verwezen naar deze bijlage. Hierna wordt samenvattend ingegaan op de resultaten.

4.3.6.2 Samenvatting toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De eerste trede (toets naar een actuele regionale behoefte) laat zien dat er voldoende marktruimte is voor de uitbreiding van Albert Heijn en Gall&Gall. Ook is er een ondergemiddeld aanbod in de niet-dagelijkse sector in Holten, zeker in relatie tot de sterke bovenlokale en toeristische functie van het centrumgebied. Dit biedt goede kansen voor invulling van de twee overige units in het plan.

Uit de toets aan de tweede trede (opvang behoefte binnen bestaand stedelijk gebied) blijkt dat er voor de supermarkt geen alternatieven zijn in leegstaande winkelunits, die wat betreft schaal, maatvoering en randvoorwaarden passen. Bovendien ligt juist deze locatie erg centraal in het centrumgebied. Voor de overige units zijn er wel alternatieven, maar de locaties direct aanpalend aan één van de belangrijkste trekkers (Albert Heijn) bieden extra voordelen voor detaillisten en passen prima in het gemeentelijk beleid om het centrumgebied rondom de Smidsbelt te versterken. Hoewel de leegstand in Holten weliswaar tamelijk hoog is, heeft dit ook te maken met de specifieke situatie van Holten. Het centrumplan moet nog 'beklijven' en is ook nog niet af is.

De leegstand in het centrum heeft in het algemeen geen structureel karakter. Er zijn bovendien op basis van de benchmark mogelijkheden om locaties in te vullen. Enkele leegstaande detailhandelslocaties zijn minder geschikt voor detailhandel (maar wellicht wel voor andere centrumfuncties).

4.3.6.3 Toetsing van het initiatief aan het "Marktonderzoek Centrumplan Holten"

De uitbreiding van de supermarkt behelst 698,5 m² BVO en past hiermee binnen de planologische uitbreidingsruimte in het centrum van Holten. Als gevolg van de uitbreiding van de Albert Heijn is er geen sprake van een duurzame ontvruchting. Behalve een uitbreiding van Albert Heijn en Gall&Gall, komen er nog een paar andere kleine winkelunits beschikbaar. In het marktonderzoek wordt geconstateerd dat deze de pleinfunctie van de Smidsbelt afmaken ten behoeve van detailhandel of daghoreca.

4.3.7 Beeldkwaliteitsparagraaf

4.3.7.1 Algemeen

De historische bebouwing in het centrum heeft overwegend een tot twee bouwlagen met een kap. Er is een grote diversiteit in kapvormen en -richting. Waar gevels voorheen vrij verticaal in geleding waren en boven- en onderbouw een duidelijke eenheid vormden, is er door winkelreclame en vernieuwing van puien veel verrommeling in het beeld ontstaan, ook in het huidige Albert Heijn pand.

De laatste jaren zijn er ook veel bouwwerken gebouwd, die qua maat en schaal groter zijn en zich weinig aantrekken van de dorpse identiteit van Holten. Uitgangspunt is weer met respect om te gaan met de Holtense identiteit en een kleine, dorpse korrelgrootte toe te passen. Qua materialisering is er een divers beeld, voornamelijk in roodbruine baksteen tinten. Op enkele hoeken komen witgepleisterde accenten voor, bijvoorbeeld het stationsgebouw en de kerktoren.

4.3.7.2 Beeldkwaliteit

Het nieuwe plan voor de Albert Heijn locatie in Holten haakt in op de gewenste veranderingen in het centrumgebied van Holten en sluit vrijwel naadloos aan bij het gestelde in de welstandsnota voor de kern van Holten. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- De historische bebouwingskenmerken moeten worden versterkt;
- We streven naar een kleinschalig bebouwingsbeeld, grote volumes worden opgedeeld waardoor gevels en massa zich qua maat en schaal in de historische kern voegen. De korrelgrootte is erg

belangrijk. Er worden individueel te onderscheiden volumes ontworpen die variëren in kleur, schaal en kapvorm;

- Er wordt gespeeld met kapvormen en –richtingen, om de kleinschaligheid te benadrukken. Platte daken zijn toegestaan, mits zij aan de belangrijke toevalswegen voldoende worden onderbroken door volumes met kap;
- De gevels volgen de rooilijn van de bebouwing langs de invalswegen, waarbij kleine ondergeschikte inspringingen zijn toegestaan;
- Alle naar de weg gekeerde gevels zijn nauwkeurig ontworpen en kennen een hoge architectonische kwaliteit;
- Er wordt naar gestreefd de relatie tussen onder- en bovenbouw te herstellen. Dit vergroot de afleesbaarheid van de verschillende volumes en de korrelgrootte en daarmee de kleinschaligheid van het plan;
- In materialisering wordt gezocht naar een mix, passend bij de karakteristiek van de omgeving.
- Traditionele materialen als baksteen en zwartgebeitst potdekselwerk mogen op de hoek worden onderbroken door een witgepleisterd hoekblok als accent aan het nieuwe Hart van Holten: de Smidsbelt;
- De gevelwand van de laad en losvoorziening zal een aantrekkelijke functie moeten krijgen in de vorm van etalages/uitstallingen e.d. Dit is belangrijk om de kwaliteit op het plein verder vorm te geven.

4.3.8 Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in hiervoor behandelde gemeentelijke beleidsdocumenten. Met de uitbreiding 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 railverkeerslawaai.

In het voorliggende geval heeft Munsterhuis Geluidsadvies een akoestisch onderzoek industrielawaai 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 industrielawaai welke is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Voor het overige kunnen de aspecten wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai buiten beschouwing blijven, aangezien met de ontwikkeling geen nieuw geluidsgevoelig object mogelijk wordt gemaakt.

5.1.2 Onderzoekresultaten industrielawaai

Op basis van onderhavig akoestisch onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt ter plaatse van de nabij gelegen woningen maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde. De maatgevende bronnen betreft het laden en lossen van een vrachtwagen in de nachtperiode. In de dag en avondperiode zijn de personenauto's maatgevend.
- Het maximale geluidniveau ter plaatse van de woningen bedraagt in de dag, avond en nachtperiode maximaal respectievelijk 59, 59 en 60 dB(A) als gevolg van het dichtslaan van portieren van een auto in de dag en avondperiode en in de nachtperiode van het laden en lossen van brood.
- De normen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau worden niet overschreden.

5.1.3 Conclusie

De geluidsbelasting als gevolg van de supermarkt is in het kader van een goed woon- en leefklimaat acceptabel. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het gewenste plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Kruse Milieu 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 4 bij deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten bodemaspecten

De onderzochte boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Er zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Bij de geplande nieuwbouw komt in de toekomst mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de ontvangende gemeente). Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan een indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit worden uitgevoerd. De onderzochte grond is vrij toepasbaar, aangezien geen verontreinigingen zijn aangetroffen in de boven- of ondergrond. Met andere woorden: op basis van de indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit gelden er geen beperkingen ten aanzien van het hergebruik van de grond.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het gewenste plan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;

- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. Het doel van deze tool is: Het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekenende mate. De onderstaande afbeelding geeft de worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit weer. Hierbij is uitgegaan van een toename van 451 vervoersbewegingen als gevolg van de gewenste ontwikkeling. Deze toename betreft enkel bezoekers (personenauto's). Het aandeel vrachtverkeer neemt als gevolg van de uitbreiding van de supermarkt niet toe. Deze verkeersgeneratie is gebaseerd op de berekening zoals opgenomen in Hoofdstuk 3. Naar verwachting ligt het werkelijke aantal verkeersbewegingen lager, zodat onderstaande weergave een worst-case benadering betreft.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			451
Aandeel vrachtverkeer			0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,42
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

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 bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

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. 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 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

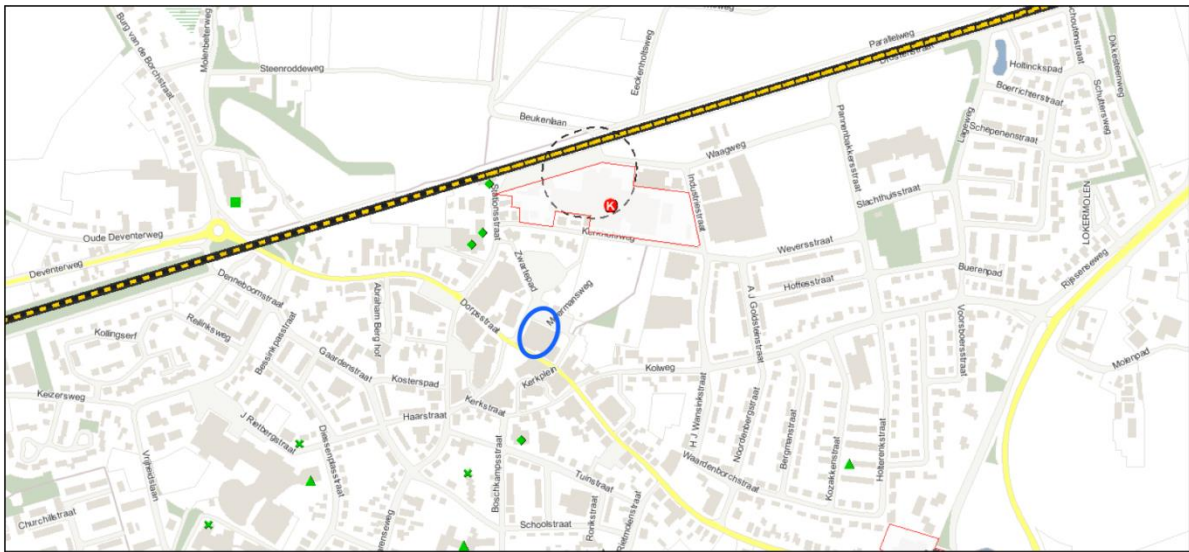
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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

In voorliggend geval betreft de supermarkt op basis van de begripsbepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van het Bevi een beperkt kwetsbaar object. De bovenwoning betreft een kwetsbaar object.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

5.4.3 Onderzoekresultaten externe veiligheid

Enkco

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 125 meter, bevindt zich de inrichting van Enkco Food Group B.V. De hoofdactiviteit van deze inrichting is gericht op vleesverwerking. Het bedrijf beschikt over een geldige milieuvergunning (96/158/ni). Het bedrijf heeft een tweetal koelinstallaties. De vergunde hoeveelheid NH₃ in de ammoniakinstallatie [kg] bedraagt 5500 en 1395. De eerstgenoemde installatie heeft een plaatsgebonden risicocontour van 60 meter. De groepsrisicocontour bedraagt ook 60 meter. De laatstgenoemde installatie heeft risicocontouren van 0 meter. Het plangebied bevindt zich ruim buiten deze risicocontouren.

Spoorlijn Amersfoort – Deventer - Almelo

Tevens bevindt zich ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 220 meter, de Intercitylijn Deventer Colmschate en Holten. Met betrekking tot het groepsrisico en de verantwoording daarvan is de zone van 200 meter (groepsrisico aandachtsgebied) vanaf het spoor een belangrijke afstand. Dit gebied omvat het 100% letaliteitpercentage (op circa 150 meter) van een BLEVE (boiling liquid expanding vapor explosion). Vanaf 200 meter is er sprake van een significant lager letaliteitpercentage. Vanaf die afstand zijn mensen (binnenshuis) in principe voldoende veilig. Het plangebied bevindt zich buiten deze risicocontouren.

Advies Brandweer

Bereikbaarheid

Het pand is aan 3 zijden goed bereikbaar voor brandweervoertuigen. Aan de zijde van de parkeerplaats is ook een opstelplaats binnen 40 meter van een eventuele brandweertoegang mogelijk. Keuze van mogelijke opstelplaatsen is afhankelijk van aanwezige bluswatervoorziening en de te kiezen brandweertoegangen van de AH. Dit zal nader bekeken worden in de aanvraag omgevingsvergunning.

Bluswatervoorziening

Aan de zijde van de Dorpsstraat zijn 2 brandkranen binnen 40 meter afstand aanwezig. De brandkranen liggen op een leiding met een diameter van 125 mm. Capaciteit zal dus voldoen aan de gestelde eis van 60 m³/h. Indien een mogelijke brandweertoegang aan de zijde van de Dorpsstraat wordt gekozen is er geen aanvullende eis nodig.

Als er een brandweertoegang gekozen wordt aan de zijde van de parkeerplaats (nieuwe hoofdingang) is er aan deze zijde geen ondergrondse brandkraan aanwezig binnen de maximale afstand van een opstelplaats. Dan zal er een brandkraan met een minimale capaciteit van 60 m³/h bijgeplaatst moeten worden.

Opmerkingen naar aanleiding van het bouwplan

- Voordat overgegaan wordt tot een definitieve aanvraag adviseert de Brandweer Twente om een vooroverleg te plannen met de betrokken partijen;
- De aanvrager dient in het voortraject de samenhang van het gebouw in relatie tot de verschillende gebruiksfuncties en de bijbehorende interne organisatie op elkaar af te stemmen. Dit zodat zowel de Bouwkundige, Installatietechnische en Organisatorische maatregelen op elkaar afgestemd zijn.

5.4.4 Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het gewenste plan.

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. 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 wordt aangetast.

De gewenste ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaande supermarkt. Binnen de bestaande bebouwing wordt planologisch ook de vestiging van een horecavoorziening mogelijk gemaakt. De bestaande bovenwoning blijft behouden. Een supermarkt en lichte vorm van horeca valt in milieucategorie 1. Op basis van het omgevingstype gemengd gebied geldt voor deze functies geen richtafstand.

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. Binnen de begrenzing van het plangebied wordt geen nieuwe milieugevoelige functie mogelijk gemaakt. Omliggend bedrijvigheid vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het gewenste plan.

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.

5.6.2 Onderzoekresultaten gebiedsbescherming

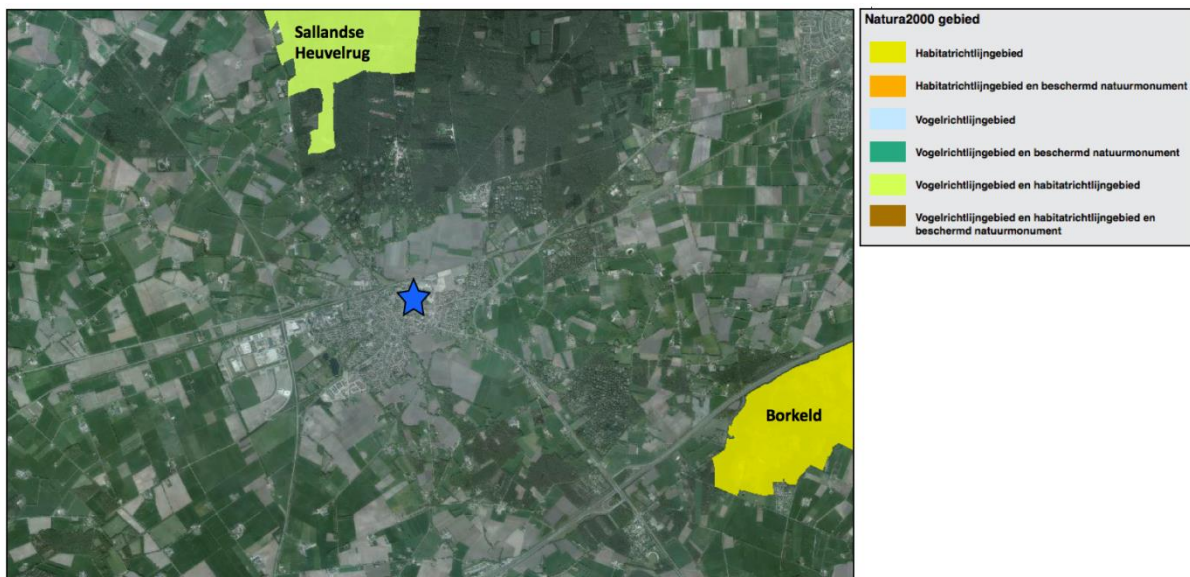
5.6.2.1 Algemeen

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.

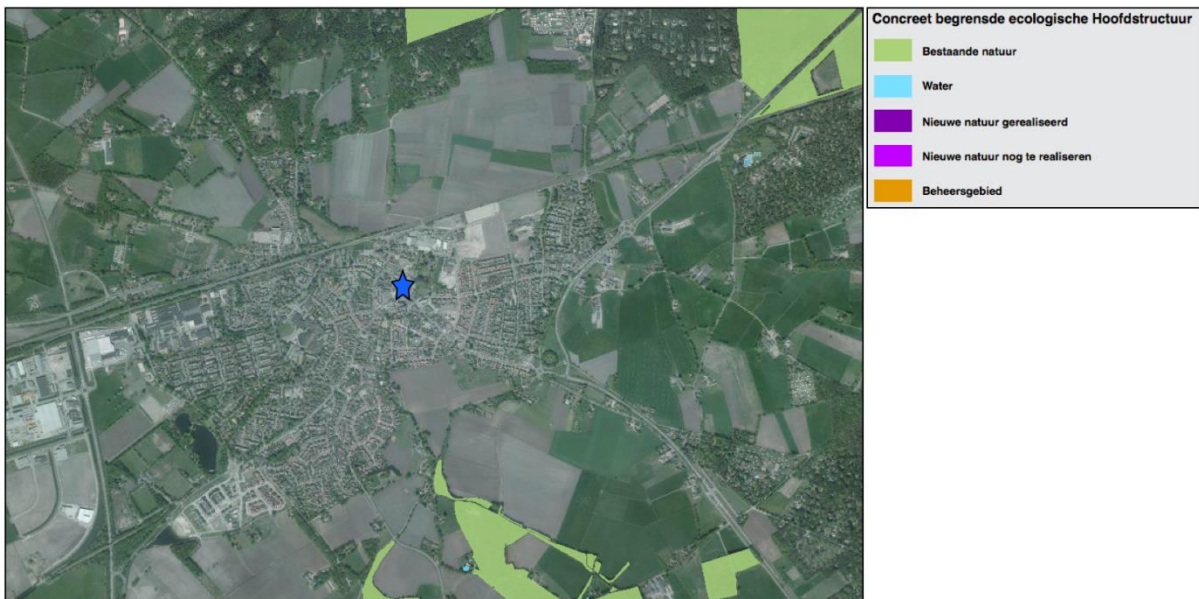
De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden 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. Het Natura 2000-gebied Borkeld is gelegen op circa 3,8 kilometer afstand. De EHS ligt op ongeveer 800 meter afstand. De ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebieden en de EHS wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: provincie Overijssel)



Afbeelding 5.3: Ligging van het plangebied t.o.v. EHS (Bron: provincie Overijssel)

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Holten. Gezien de afstand, de aard van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied, wordt met de voorgenomen ontwikkeling niet verwacht dat deze van invloed is op aangewezen habitattypen, soorten en de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Een toetsing in het kader van deze natuurwetgeving en -beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5.6.3 Onderzoekresultaten soortenbescherming

De uitbreidingslocatie is in de huidige situatie onbebouwd, volledig verhard en intensief in gebruik als parkeerplaats. Tevens wordt een deel van de bestaande bebouwing aan de buitenzijde opgewaardeerd en aangepast. In de bestaande bebouwing kunnen soorten verstoord worden. Binnen het plangebied is geen opgaande beplanting aanwezig. De inrichting maakt het plangebied tot een ongeschikt leef- en foerageergebied van beschermde en/of bijzondere soorten. Door uitvoering van de voorgenomen activiteit worden geen beschermde soorten verstoord, beschadigd of gedood en er wordt geen beschermd functioneel leefgebied van bepaalde soorten aangetast. Op basis van de inrichting en het toegepaste beheer van de locatie kan geconcludeerd worden dat uitvoering van de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op het functionele leefgebied van vleermuizen, specifiek foerageergebieden en migratieroutes. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna is dan ook geen sprake.

5.6.4 Conclusie

Onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

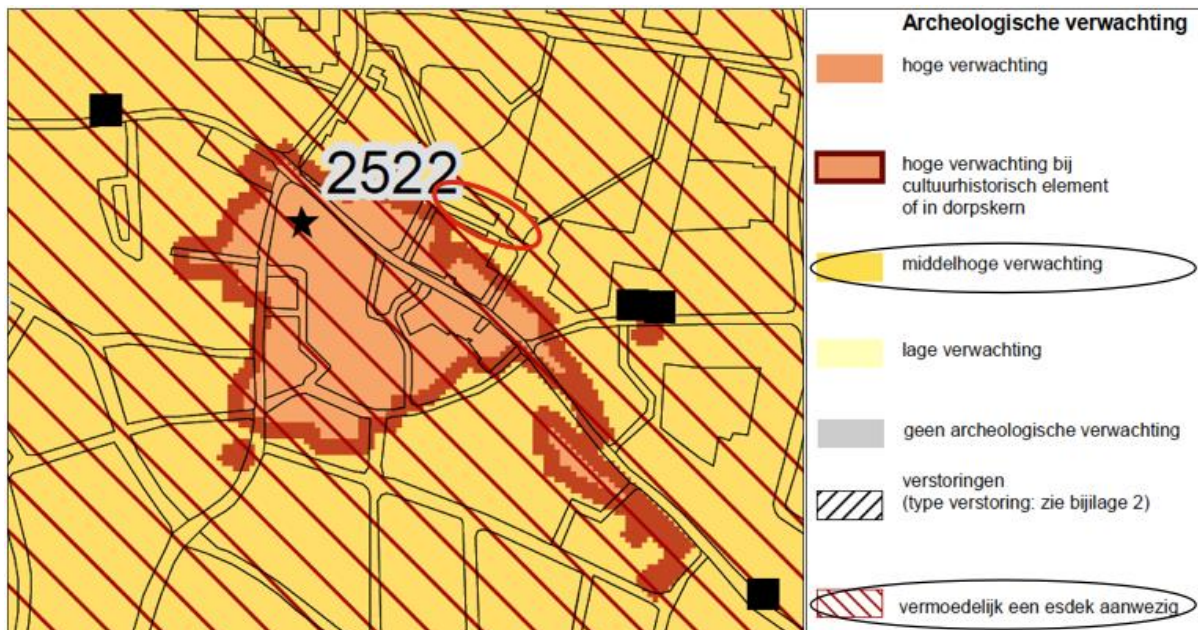
5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

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.

Bureau Baac heeft in 2008 voor het grondgebied van de gemeente Rijssen-Holten een inventarisatie opgesteld van de archeologische verwachtingen. Het plangebied is getoetst aan archeologische verwachtingen- en beleidskaart. Een uitsnede van de kaart is hierna opgenomen. Uit de onderstaande afbeelding blijkt dat de uitbreidingslocatie, weergegeven middels een rode cirkel, een middelhoge archeologische verwachting heeft.



Afbeelding 5.4: Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Rijssen-Holten (Bron: gemeente Rijssen-Holten)

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 5 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 plaggendecken, 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 nader 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 Besluit milieueffectrapportage

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 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Op basis van de onderdeel D van het Besluit m.e.r. is het project aan te merken als *de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*.

Voor deze activiteit geldt, aangezien een bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 'plannen', een directe plan-m.e.r.-plicht indien de activiteiten betrekking hebben op:

- 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.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling omhelst een oppervlakte van 'slechts' 750 m². Indien deze oppervlakte wordt vergeleken met de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-plichtige activiteit. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

In het voorliggende geval is er sprake van een ontwikkeling, in vergelijking met de drempelwaarden, van een wezenlijk ander en vele malen kleinschaliger schaalniveau. Uit dit hoofdstuk is daarnaast gebleken dat er geen sprake is van nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Tevens is in het kader van de voorbereiding geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt.

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 gewenste ontwikkeling 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 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 Rijn en IJssel

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. Wanneer er op locatie geen mogelijkheid is tot het vasthouden en infiltreren van 30 mm per m², dan zorgt de gemeente elders in de omgeving voor compensatie. De kosten hiervoor (€ 26 per m² afvoerend verhard oppervlak) worden verhaald op de betreffende ontwikkelaar.

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

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).

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

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Ja/Nee
	Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Ja/Nee
Riolering en Afvalwaterketen	Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Ja/Nee
	Ligt in het plangebied een persleiding van het waterschap?	Ja/Nee
	Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja/Nee
Wateroverlast (oppervlakte-water)	Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Ja/Nee
	Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja/Nee
	In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja/Nee
		Ja/Nee
Grondwater-overlast	Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Ja/Nee
	Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van belangrijke watergangen?	Ja/Nee
	Is in het plangebied sprake van kwel?	Ja/Nee
	Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Ja/Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Ja/Nee
	Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Ja/Nee
	Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Ja/Nee
Grondwaterkwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja/Nee

Volksgezondheid	In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Ja/Nee Ja/Nee
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja/Nee
Natte natuur	.Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja/Nee Ja/Nee
Inrichting en beheer	Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja/Nee Ja/Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Ja/Nee
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Ja/Nee

Toelichting per relevant waterhuishoudkundig thema

Wateroverlast

Het plan leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak. Dit leidt niet tot een toename van de kans op wateroverlast. Opgemerkt wordt dat alleen voor wat betreft de nieuwbouw moet worden afgekoppeld. Tot slot wordt opgemerkt dat de Kalfstermansweide op dit moment al is afgekoppeld.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan c.q. wijzigingsplan 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 slotregel.

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.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Specifieke gebruiksregels: een omschrijving van welk gebruik strijdig wordt geacht met de bestemmingsomschrijving;
- 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 4)*
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 5)*
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 6)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene procedureregels (Artikel 8)*
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.

Centrum - 2 (Artikel 3)

Het huidige pand van de Albert Heijn is reeds bestemd tot 'Centrum -2'. Om de uitbreiding van het pand mogelijk te maken, wordt deze bestemming logischerwijs in noordelijke richting vergroot. Binnen deze bestemming is ook een aanduiding opgenomen om het gewenste horecagebruik mogelijk te maken.

Gronden met de bestemming 'Centrum – 2' zijn onder andere bedoeld voor detailhandel, wonen op de verdieping (enkel het bestaande aantal), horeca in de categorieën 1 en 2, uitsluitend op de begane grond en

ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' en verblijfsgebied. Een en ander met bijbehorende bebouwing, (on)bebouwde terreinen, parkeervoorzieningen, en overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

In de bouwregels is opgenomen dat het gebouw binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. De maximale bouwhoogte – conform moederplan bij recht wordt toegestaan - bedraagt 11 meter. Daarnaast is op de verbeelding 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.

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.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 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 Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 van de Bro 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:

- Plannen/projectbesluiten voor reguliere detailhandel (waaronder wijziging van gebruik) met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen. *Plannen/projectbesluiten voor volumineuze detailhandel en perifere en grootschalige detailhandel vallen hier niet onder (hierover zal vooroverleg moeten plaatsvinden).*

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling kan hieronder worden geschaard. Vooroverleg met de provincie kan derhalve achterwege blijven.

9.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

Het plan wordt voorgelegd aan het Waterschap Rijn en IJssel.

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: Parkeernotitie holten centrum

**Bijlage 2: Actualisatie onderbouwing centrumplan Holten – behoefteberekening
detailhandelsmogelijkheden**

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek