

Holten Centrum, Dorpsstraat 60-64

ONTWERP

Opsteller:



VantErve

ADVIES

Advies met een visie!

november 2019

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van het plangebied.....	3
1.3	Bij het plan behorende stukken	4
1.4	Planologisch kader	4
1.5	Doel	4
1.6	Leeswijzer	5
2	HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN HISTORIE	6
2.1	Ligging en historie	6
2.2	Het plangebied in zijn omgeving.....	7
2.3	Het gewenste plan	8
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....</i>	<i>11</i>
3.1.2	<i>Besluit ruimtelijke ordening</i>	<i>11</i>
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Overijssel</i>	<i>12</i>
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	<i>Structuurvisie 'Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030'</i>	<i>15</i>
3.3.2	<i>Woonvisie 2017-2021</i>	<i>16</i>
3.3.3	<i>Welstandsnota Rijssen - Holten, Holten kern en Holten wonen</i>	<i>16</i>
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	18
4.1	Archeologie.....	18
4.1.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>18</i>
4.1.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>18</i>
4.2	Cultuurhistorie.....	18
4.2.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>18</i>
4.2.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>18</i>
4.3	Besluit externe veiligheid inrichtingen	19
4.3.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>19</i>
4.3.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>19</i>
4.4	Bodem	19
4.4.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>19</i>
4.4.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>20</i>
4.5	Ecologie	20
4.5.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>20</i>
4.5.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>21</i>
4.6	Geluid	23
4.6.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>23</i>
4.6.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>23</i>
4.7	Luchtkwaliteit	23
4.7.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>23</i>
4.7.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>24</i>
4.8	M.E.R.-beoordeling.....	24
4.8.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>24</i>
4.8.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>24</i>

4.9	Milieuhinder	25
4.9.1	Aanleiding en doel.....	25
4.9.2	Doorwerking naar het plan	26
4.10	Watertoets	26
4.10.1	Aanleiding en doel.....	26
4.10.2	Doorwerking naar het plan	27
5	HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING....	28
5.1	Inleiding	28
5.2	Opzet van de regels	28
5.2.1	Inleidende regels	28
5.2.2	Bestemmingsregels.....	29
5.2.3	Algemene regels	29
5.2.4	Overgangs- en slotregels	29
5.3	Verantwoording van de regels.....	29
6	HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID.....	31
6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
BIJLAGEN.....	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.	
	Watertoets.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
	Ecologisch onderzoek.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Aan de Dorpsstraat 60-64 te Holten staan een aantal gebouwen die een woonbestemming hebben. De gebouwen zijn jarenlang ook als kantoor en winkel gebruikt. De gebouwen staan leeg en verkeren in slechte staat.

De wens is om drie nieuwe woningen te bouwen en de kavel hierbij in te richten conform eigendom en gebruik. Hiervoor ruilt de gemeente Rijssen-Holten een klein stuk grond (ongeveer 50 m²) met de huidige eigenaar en de bestemming moet hiervoor worden gewijzigd. Dit betreft de strook grond aan de zijde van de Keizersweg. De ontsluiting vindt, in verband met de verkeersveiligheid, plaats via de Keizersweg.

De ontwikkeling zelf (het nieuw bouwen van drie woningen) is geheel in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Dit geldt niet voor de strook grond aan de westzijde van het perceel. Daarom moet er een bestemmingsplanherziening plaatsvinden.

1.2 Ligging van het plangebied

De ligging en begrenzing van de betreffende percelen (hierna te noemen: het plangebied) is aangegeven op volgende afbeelding.



Afbeelding 1: Ligging Dorpsstraat 60-64 te Holten

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Holten Centrum, Dorpsstraat 60-64” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (“NL.IMRO.1742.BPHC2019001-0301”) en een renvooi;
- regels met bijbehorende bijlagen.

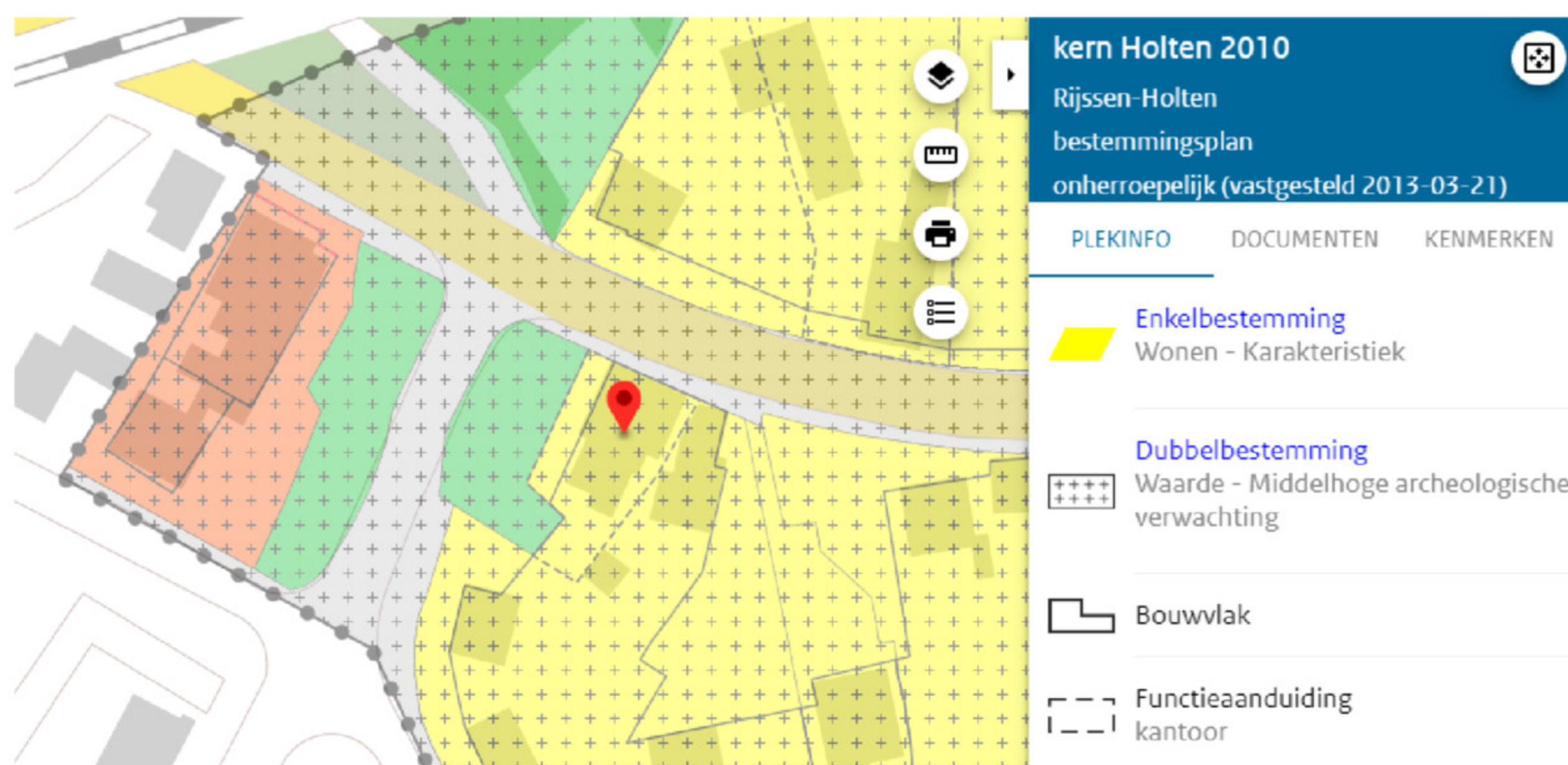
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting, met bijlagen, geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan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

1.4 Planologisch kader

De bestemming van het plangebied is momenteel geregeld in het bestemmingsplan 'Kern Holten 2010'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Rijssen-Holten vastgesteld op 21 maart 2013 en is daarna onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Wonen - Karakteristiek". De locatie heeft de dubbelbestemming “Waarde - Middelhoge archeologische verwachting” en een deel van de locatie heeft de functieaanduiding “Kantoor”.

Hierna volgt een weergave van het huidige planologische regime.



Afbeelding 2: Verbeelding van de huidige situatie aan de Dorpsstraat 60-64

1.5 Doel

In deze toelichting wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid.

1.6**Leeswijzer**

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan.

In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het van toepassing zijnde rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan de randvoorwaarden die volgen uit het beleid. Hoofdstuk 4 worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn. In hoofdstuk 5 beslaat de juridische aspecten en planverantwoording. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving en historie

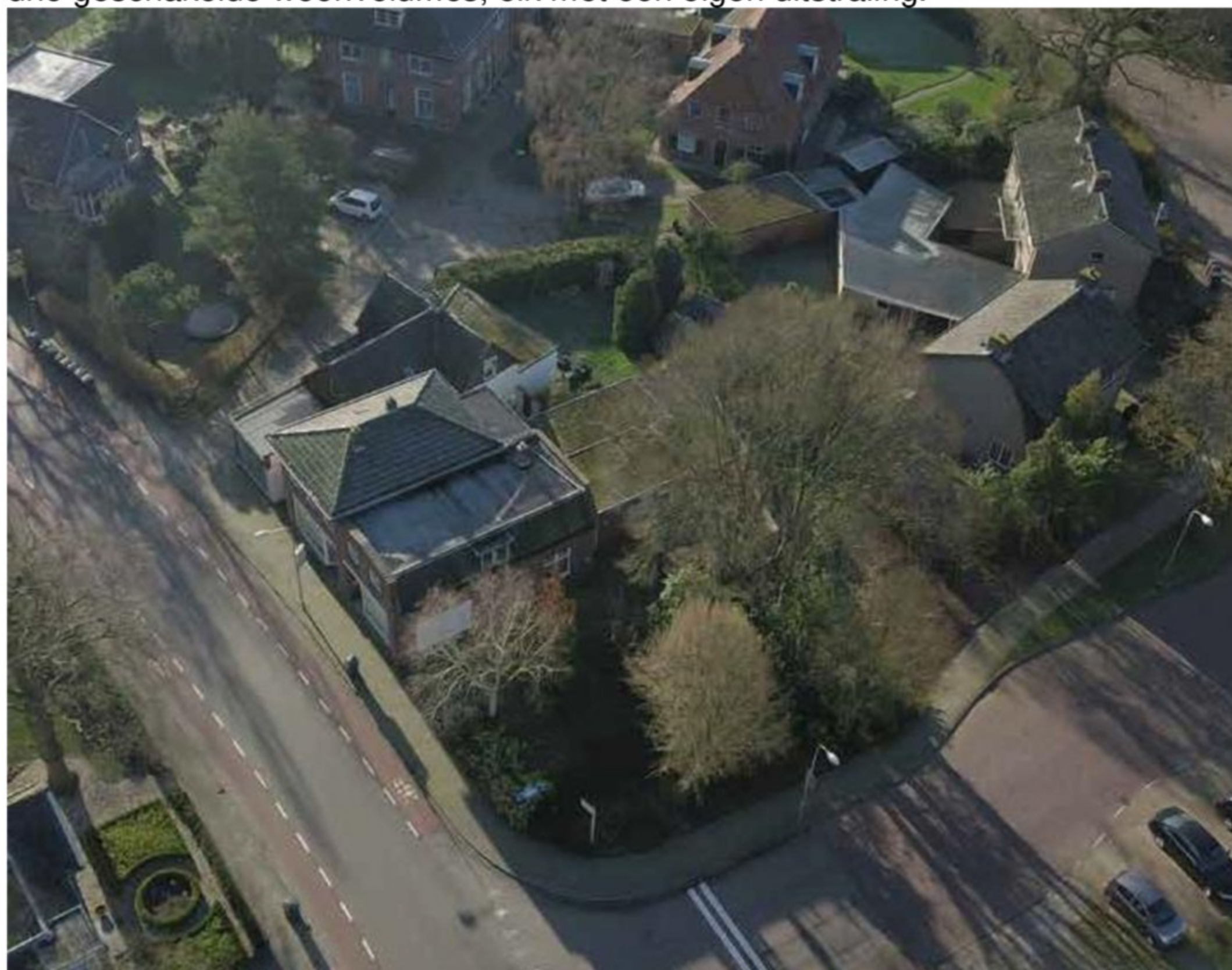
2.1 Ligging en historie

Het perceel aan de Dorpsstraat 60-64 ligt in de kern van Holten. Hieronder de ligging van de locatie vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Afbeelding 3: Holten en de ligging van het plangebied (rode cirkel).

De locatie markeert eigenlijk de entree van het kerngebied van Holten en bestaat uit drie geschakelde woonvolumes, elk met een eigen uitstraling.



Afbeelding 4: Luchtfoto van de huidige situatie

Aan de Dorpsstraat in Holten ter hoogte van de kruising met de Keizersweg stond omstreeks 1600 een 'katerstede' De Denneboom genaamd. Later werd in het pand het gemeentehuis gevestigd. Rond deze locatie werden voorname en rijk gedecoreerde woonhuizen gerealiseerd waarvan enkele tot op de dag van vandaag het straatbeeld bepalen.

Hierna volgt een impressie van de locatie, ter hoogte van de planlocatie, zoals het vroeger was.



Afbeelding 5: Impressie van het vroegere straatbeeld van de Dorpsstraat

2.2

Het plangebied in zijn omgeving

Hieronder een weergave van dit gebied in zijn directe omgeving en een beschrijving van de omringende woningen en bedrijven.



Afbeelding 6: Ligging plangebied en omliggende objecten

Alle omliggende objecten hebben een woonbestemming, de locatie aan de Dorpsstraat 68 en 70 uitgezonderd: deze heeft een horecabestemming.

De afstand tot deze horecabestemming is 41 meter, deze afstand wijzigt met dit bestemmingsplan niet.

2.3

Het gewenste plan

De huidige situatie aan de Dorpsstraat 60 - 64 vraagt gezien de staat van de bebouwing om een grondige revitalisering dan wel sloop en nieuwbouw. De locatie markeert eigenlijk de entree van het kerngebied van Holten en bestaat uit drie geschakelde woonvolumes, elk met een eigen uitstraling.

Het plan is om drie geschakelde woningen met elk een eigen uitstraling op te richten.

De woningen worden aan de achterzijde ontsloten met een nieuw aan te leggen inrit. Hiermee kan op deze locatie de parkeervoorziening op eigen terrein worden ingericht en wordt de huidige in- en uitrit aan de Dorpsstraat niet extra belast.

Om aansluiting te zoeken bij de karakteristiek van de omliggende bebouwing is gekozen voor een samenstelling van klassieke bouwstijlen met hedendaagse invloeden. Uit een keur van klassieke details is een samenhangende compositie gemaakt welke zich naadloos voegt in het straatprofiel. De drie afzonderlijke woningen zijn duidelijk herkenbaar in het geschakelde bouwvolume. Om toch het karakter van de huidige bebouwing te respecteren zijn elementen uit de huidige bebouwing letterlijk vertaald in het nieuwe ontwerp.

Het bestemmingsplan voorziet al in drie woningen. De kavel wordt opnieuw ingericht en hierbij ruilt de gemeente Rijssen-Holten een klein stuk grond (ongeveer 50 m²) met de huidige eigenaar. De bestemming wordt voor deze stroken grond gewijzigd, conform toekomstig gebruik. Zie de weergave hierna.



Afbeelding 7: Te ruilen grond

In dit bestemmingsplan wordt een strook met bestemming "Groen" vervangen door bestemming "Wonen – Karakteristiek". Naast de bestemming 'wonen' krijgt dit de functieaanduiding "tuin".

Ter compensatie wordt aan de zuidzijde een vlak met bestemming “Wonen – karakteristiek” vervangen door bestemming “Groen”. Hierdoor neemt de oppervlakte met bestemming “Groen” per saldo niet af.

Achter de nieuwe woningen wordt ook een strook bestemd als “Verkeer” met functieaanduiding “ontsluiting”. Deze strook vervangt een deel van de bestemming “Wonen – karakteristiek”. Hiermee wordt juridisch vastgelegd en gewaarborgd dat er via deze route ontsloten kan worden op de Keizersweg.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland tot 2040 is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De benoemde rijksbelangen hebben echter geen betrekking op de ontwikkelingen die binnen het onderhavige plangebied zijn voorgenomen.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Het voorliggende plan biedt planologisch dezelfde mogelijkheden als in de bestaande planologische situatie. Blijkens jurisprudentie wordt een dergelijke kleinschalige wijziging niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei 2017 zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden. Op 26 september 2018 hebben Provinciale Staten de Actualisatie Omgevingsvisie 2017/2018 vastgesteld.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale provinciale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

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

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

Om de provinciale ambities waar te kunnen maken, bevat de Omgevingsvisie een Uitvoeringsmodel.

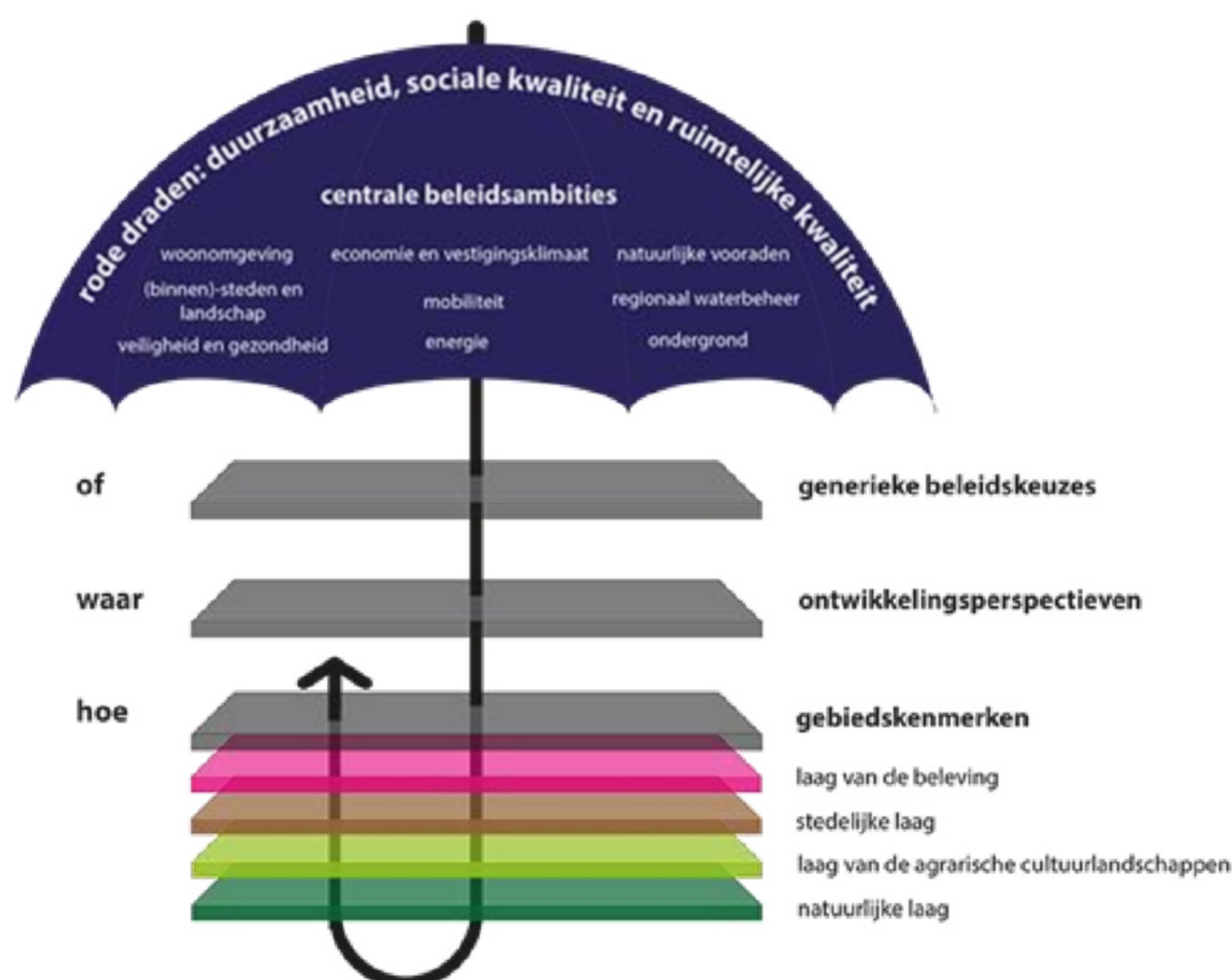
3.2.1.1 *Uitvoeringsmodel omgevingsvisie*

Om te beoordelen of een willekeurige ruimtelijke ontwikkeling inpasbaar is binnen het provinciale beleid dient de gewenste ontwikkeling te worden getoetst op basis van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Hierna is het Uitvoeringsmodel zichtbaar gemaakt en wordt uitleg gegeven over de in het Uitvoeringsmodel opgenomen begrippen.

Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes (de **of** vraag);
2. ontwikkelingsperspectieven (de **waar** vraag);
3. gebiedskenmerken (de **hoe** vraag).

Deze begrippen worden hierna nader toegelicht.



Afbeelding 8: Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Generieke beleidskeuzes

Deze vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat dan om het volgende:

- 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, Natuurnetwerk Nederland (NNN). De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend;
- Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijk omgeving hanteert de provincie bovendien de zogenaamde SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden;
- Ook valt hieronder dat de provincie van gemeenten vraagt om afspraken te maken over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen met buurgemeenten. Dit wordt onder andere bij woningbouw en bij bedrijventerreinen gevraagd. Zo bereikt de provincie een optimaal afgestemd en zuinig ruimtegebruik.

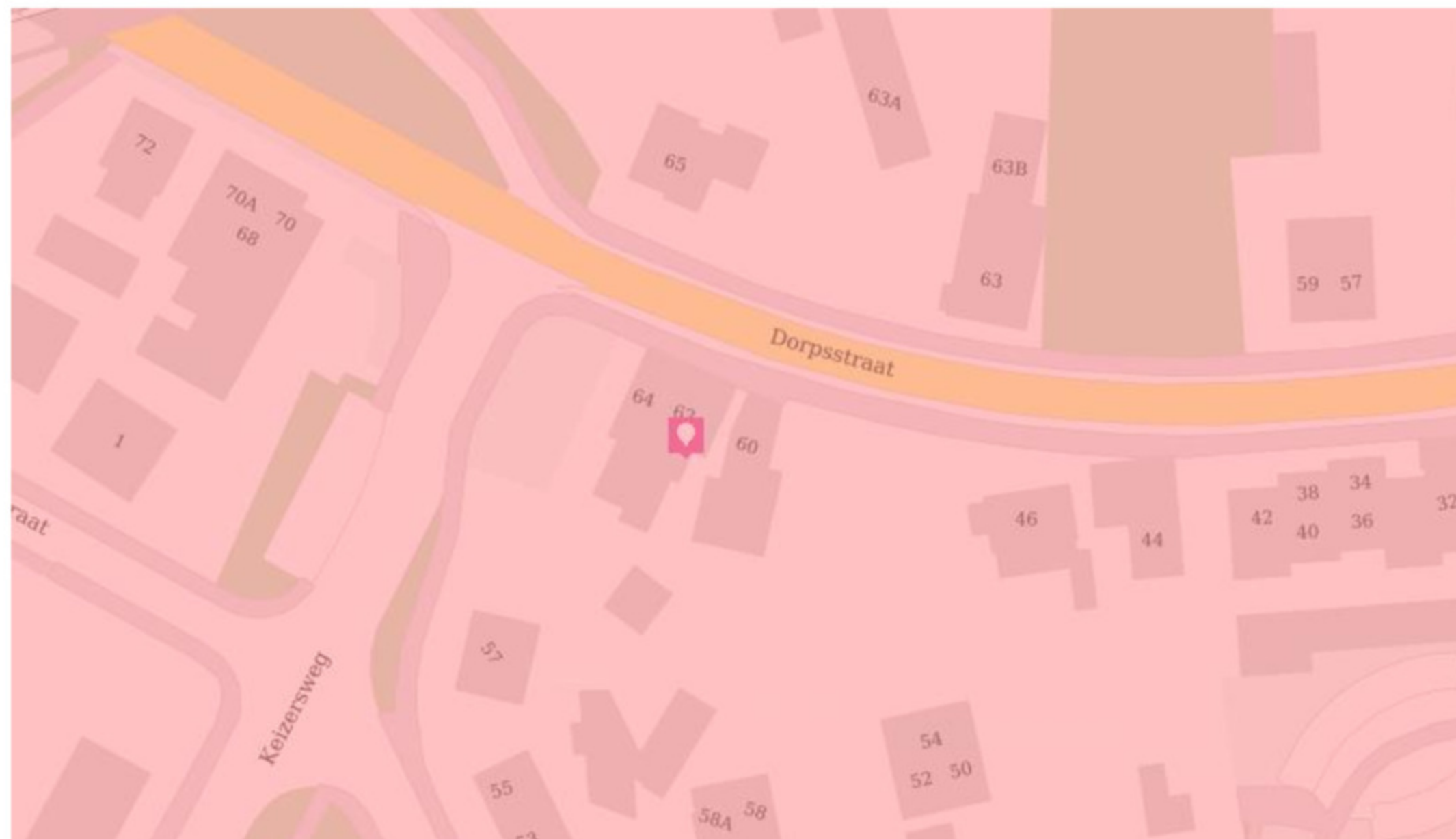
Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Met voorgenomen ontwikkeling wordt een bestaande (voormalige) woningen vervangen voor nieuwe woningen, waarbij het bouwvlak gewijzigd wordt. In dit bestemmingsplan wordt een strook met bestemming "Groen" vervangen door bestemming "Wonen – Karakteristiek". Ter compensatie wordt aan de zuidzijde een vlak met bestemming "Wonen – karakteristiek" vervangen door bestemming "Groen". Hierdoor neemt de oppervlakte met bestemming "Groen" per saldo niet af. Gesteld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening.

Ontwikkelperspectieven

Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum wordt ruimte gegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Hierna is de kaart weergegeven die geldt voor het ontwikkelperspectief. Er is sprake van “Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”.



■ Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken

Afbeelding 9: Kaart van het ontwikkelperspectief uit de omgevingsvisie

Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

In dit geval wordt met de herontwikkeling een stedenbouwkundig verantwoord en functioneel passende ontwikkeling mogelijk gemaakt, in een gebied met overwegend een woonfunctie. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving (zie hoofdstuk 4). Daarmee wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met de ter plaatse geldende ontwikkelperspectieven.

Gebiedskenmerken

Bij (nieuwe) ontwikkelingen wil de provincie dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Dit kan vooral door gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van deze gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Aangezien in voorliggend geval aan de Dorpsstraat 60-64 te Holten enkel sprake is van een bestemmingswijziging van onbebouwde gronden, kan op voorhand geconcludeerd worden dat de ter plaatse aanwezige gebiedskenmerken niet worden aangetast en daarmee geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 'Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030'

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

Woningen worden gebouwd op basis van de vraag uit de markt. Het toepassen van verschillende woonconcepten staat daardoor vrij. Dit dient de verduurzaming van woningen te bevorderen. Nieuwbouwwoningen worden energiepositief gebouwd. Het is belangrijk de aantallen en soorten woningen aan te laten sluiten op de ontwikkelingen in het kader van groei (Rijssen) en krimp (Holten, in bescheiden mate).

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op de bestaande bestemming. Volgens de bestaande bestemming zijn er drie woningen mogelijk, dat blijft ongewijzigd in dit bestemmingsplan.

3.3.2 Woonvisie 2017-2021

De gemeente Rijssen-Holten onderschrijft de uitgangspunten van de regionale woonvisie Twente. Op 9 december 2014 heeft het college van Rijssen-Holten ingestemd met de regionale Twentse Woonvisie 2015-2020 “Natuurlijk Wonen in Twente”. Op basis van de gemeentelijke inbreng is in de regionale woonvisie aangegeven dat gemeenten de mogelijkheid hebben om dit te vertalen naar de lokale situatie. In deze woonvisie zijn de regionale speerpunten vertaald op basis van onze lokale omstandigheden. Bouwen voor de lokale behoefte is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is een van de grootste opgaven voor de komende jaren en heeft ook een prominente plaats in het beleid op dit vlak bij Rijk, provincie en gemeente.

Het verduurzamen van de woningvoorraad en energiebesparing maakt onderdeel uit van de gemeentelijke duurzaamheidsvisie. De duurzaamheidsvisie wordt in 2016 vastgesteld. Duurzaamheid is een breed begrip. Voor de woonvisie beperkt de gemeente zich tot een afgebakend deel van de bebouwde omgeving. De aanpak en de resultaten zijn hieronder weergegeven:

Aanpak bij verduurzaming van de bebouwde omgeving

- Het initiëren van de verduurzaming van maatschappelijk zorgvastgoed.
- Afspraken met de woningcorporaties continueren en daarbij inzetten op intensivering van duurzaamheidsmaatregelen door de corporaties.
- Stimuleren en faciliteren van initiatieven vanuit de samenleving.
- Samenwerking met de bouw- en installatiesector uitbouwen om (actief) gezamenlijk de markt te benaderen voor energiebesparingen, duurzaam bouwen, duurzaam renoveren en decentrale energieopwekking (duurzaamheidswinkel - “De Woonweter”).
- Samen met de banksector financiële instrumenten (flexibele erfpacht, slimme lening et cetera) ontwikkelen die duurzaamheidsmaatregelen betaalbaar maken voor een bredere doelgroep..

In voorliggend plan worden drie nieuwe woningen opgericht. Deze worden gasloos gebouwd en dragen op deze manier bij aan de verduurzamingsopdracht.

3.3.3 Welstandsnota Rijssen - Holten, Holten kern en Holten wonen

De welstandsnota Rijssen - Holten, Holten kern en Holten wonen bevat het gebiedsgerichte welstandsbeleid en bijbehorende welstandscriteria voor de kern Holten.

Het plangebied is gelegen binnen de kern van Holten, volgens de welstandsnota valt de planlocatie binnen het gebied “Historische invalswegen en vooroorlogse bebouwing Holten”.

Met het ontwerp van de woning is rekening gehouden met de welstandsnota. Palazzo architecten heeft een ontwerp gemaakt. Om aansluiting te zoeken bij de karakteristiek van de omliggende bebouwing is gekozen voor een samenstelling van klassieke bouwstijlen met hedendaagse invloeden.

Uit een keur van klassieke details is een samenhangende compositie gemaakt welke zich naadloos voegt in het straatprofiel. De drie afzonderlijke woningen zijn duidelijk herkenbaar in het geschakelde bouwvolume.

Aanvankelijk is geprobeerd delen van de huidige gevel te handhaven in het nieuwe ontwerp maar gezien de staat van de gevels en de positie van de verhoogde entrees is dit niet mogelijk. Om toch het karakter van de huidige bebouwing te respecteren zijn elementen uit de huidige bebouwing letterlijk vertaald in het nieuwe ontwerp. Wat ontstaat is een karaktervolle invulling van het straatbeeld met een samensmelting van klassiek en modern.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

4.1.1 Aanleiding en doel

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

4.1.2 Doorwerking naar het plan

De gronden ter plaatse van het plangebied hebben op basis van het geldende bestemmingsplan een 'middelhoge archeologische verwachting'. Hiervoor geldt dat bij ingrepen van een oppervlak van 250 m² of meer, waarbij gronden dieper dan 0,5 meter onder peil worden geroerd, archeologisch onderzoek is vereist.

In voorliggend geval worden geen (nieuwe) bouwmogelijkheden aan het plangebied toegekend. Er gaan daardoor geen bodemingrepen over een oppervlak van 250 m² of meer plaatsvinden. Een archeologische onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Aanleiding en doel

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden in het projectgebied worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen die met een nieuw bestemmingsplan planologisch mogelijk worden gemaakt.

4.2.2 Doorwerking naar het plan

Op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Overijssel is er in het plangebied zelf geen sprake van rijks- en/of gemeentelijke monumenten.

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

4.3 Besluit externe veiligheid inrichtingen

4.3.1 Aanleiding en doel

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid.

Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

4.3.2 Doorwerking naar het plan

In voorliggend geval worden geen (nieuwe) bouwmogelijkheden aan het plangebied toegekend. Er zijn drie woningen bestemd en dat blijft ook zo. Het bestemmingsplan heeft dus geen gevolgen voor het groepsrisico en/of het vervoer gevaarlijke stoffen.

Aanvullend onderzoek voor deze bestemmingswijziging is niet nodig.

4.4 Bodem

4.4.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen.

Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent

bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

4.4.2 Doorwerking naar het plan

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Aangezien in voorliggend plan aan de Dorpsstraat 60-64 te Holten enkel sprake is van een bestemmingswijziging van onbebouwde gronden, is een bodemonderzoek voor dit bestemmingsplan niet nodig. Wanneer de woningen vervangen worden zal voor de aanvraag omgevingsvergunning wel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden.

4.5 Ecologie

4.5.1 Aanleiding en doel

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Wet natuurbescherming vervangt sinds 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming (Wnb) is driedig: ten eerste de

bescherming van de biodiversiteit in Nederland, ten tweede decentralisatie van verantwoordelijkheden en ten derde vereenvoudiging van regels.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Gebiedsbescherming

In de nieuwe Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt te vervallen.

Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

4.5.2 Doorwerking naar het plan

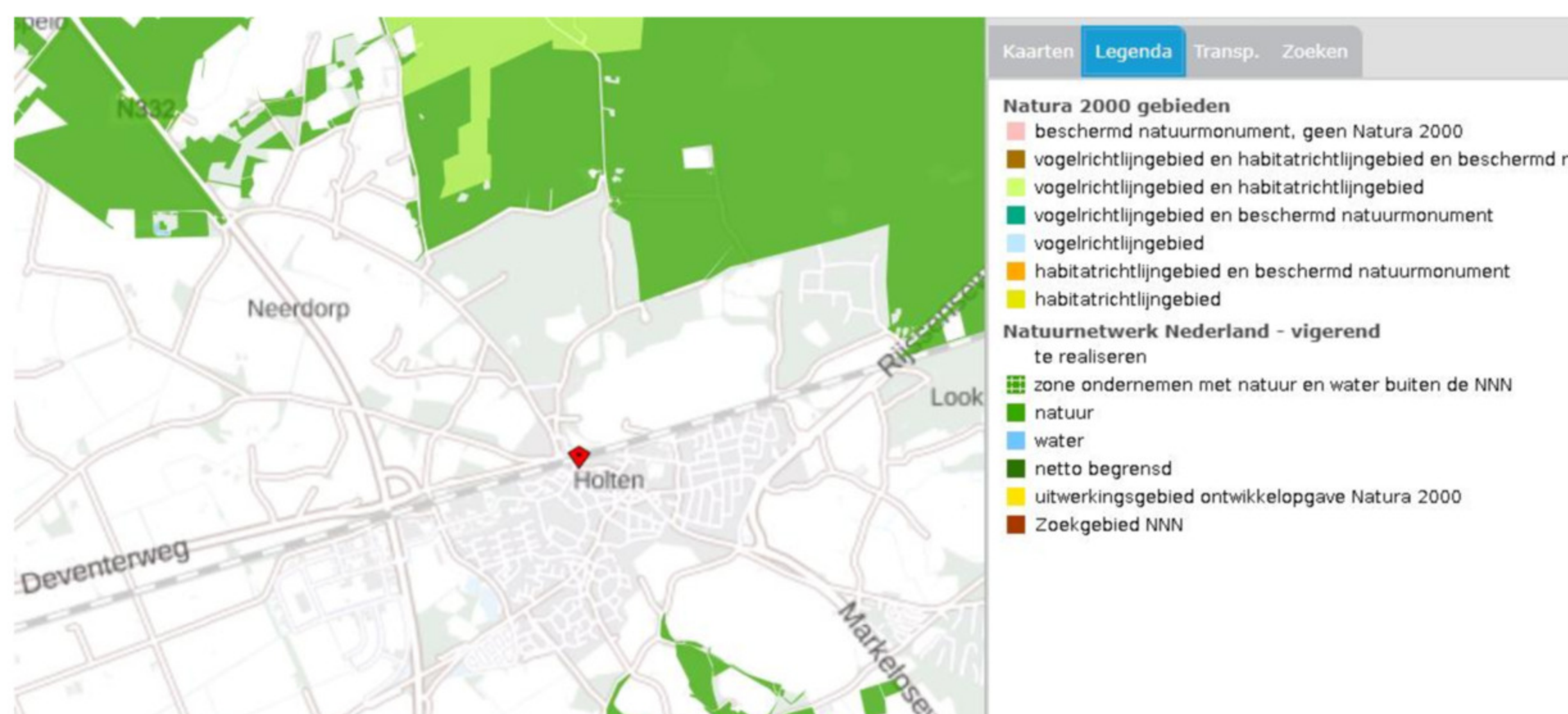
Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'. Voor dit plan is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Eco Milieu te Vriezenveen. Het onderzoek is als bijlage ingesloten.

Gebiedsbescherming

Hierna is de ligging van de omliggende natuurgebieden weergegeven.

Het plangebied zelf bevindt zich niet binnen de NNN. De locatie bevindt zich op 1.800 meter van het Natura-2000 gebied de Sallandse Heuvelrug. Het dichtst bij gelegen onderdeel van de NNN ligt op 1.060 meter. Voor de ontwikkeling op deze locatie heeft in het ecologisch onderzoek een effectentoetsing plaats gevonden. Gezien de resultaten uit het natuurwaardenonderzoek kunnen negatieve effecten op beschermde soorten, aangewezen Habitatsoorten en -typen uitgesloten worden.

Er is geen afname van NNN areaal en er wordt niet binnen de NNN begrenzing gewerkt. Door de geplande ingrepen kunnen negatieve effecten op de NNN uitgesloten worden.



Afbeelding 10: Omliggende Natura-2000 gebieden en NNN gebieden.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) geldt als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dat betekent dat het beoordelingskader van het Programma Aanpak Stikstof niet meer geldt. Om een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming te doen, werd hiervoor bij bestemmingsplannen een PAS beoordeling uitgevoerd.

Op basis van het PAS werd vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming 'vooraf' mag niet meer, volgens de Afdeling bestuursrechtspraak.

De ruimtelijke ontwikkeling aan de Dorpsstraat 60-64 leidt, ten opzichte van de feitelijk aanwezige, planologisch legale situatie, niet tot een toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in één of meer Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling heeft dus geen significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied. Er is geen passende beoordeling vereist ten behoeve van de Wet natuurbescherming. De uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 heeft geen gevolgen voor dit plan.

Soortenbescherming

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'. Op de locatie waar gebouwd wordt zijn geen negatieve effecten te verwachten voor wat betreft broedvogels. Er worden door de geplande ingrepen ook geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde soorten of aanwezige functies.

Er verdwijnen dus geen huisvestingsplaatsen van waardevolle soorten zoals bijvoorbeeld gierzwaluwen en vleermuizen. Een ecologisch onderzoek zal dat nog definitief uit moeten wijzen. Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te worden voorkomen.

Worden eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd, dan kunnen negatieve effecten op broedvogels uitgesloten worden. Als broedseizoen kan globaal de periode van 15 maart t/m 1 juli worden aangehouden.

4.6 Geluid

4.6.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Het doel van eventueel uit te voeren akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot de eventuele uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan of het nemen van een projectafwijkingbesluit indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.6.2 Doorwerking naar het plan

Dit bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van onbebouwde gronden, planologisch zijn er al drie woningen (geluidgevoelige objecten) toegestaan op deze locatie. Het is daarom niet nodig een akoestisch onderzoek uit te voeren.

Het plan is, met betrekking tot de Wet Geluidhinder, uitvoerbaar.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Aanleiding en doel

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 het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen en het Besluit gevoelige bestemmingen.

De luchtkwaliteit hoeft geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

4.7.2 Doorwerking naar het plan

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Het gaat hierbij om stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit zijn onder andere:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals hiervoor beschreven, kan worden gesteld dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.8 M.E.R.-beoordeling

4.8.1 Aanleiding en doel

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven.

De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

4.8.2 Doorwerking naar het plan

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten 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 een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief.

Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.9 Milieuhinder

4.9.1 Aanleiding en doel

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk.

In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven.

Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Voor veehouderijbedrijven moet de Wet geurhinder en veehouderij worden gehanteerd.

4.9.2 Doorwerking naar het plan

In de omgeving zijn voornamelijk woonbestemmingen aanwezig. Aan de westzijde van de planlocatie bevindt zich een horecabestemming. Dit bestemmingsplan omvat een wijziging van onbebouwde gronden. De bouwmogelijkheden (drie woningen) wijzigen niet, de afstanden tot de omliggende objecten wijzigen ook niet.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.10 Watertoets

4.10.1 Aanleiding en doel

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. Dit geldt voor alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is, dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

Beleid waterschap

Waterschap Rijn en IJssel werkt hierbij vanuit het Waterbeheerplan 2016-2021 waarin het taakgebied, de doelen en de maatregelen die het waterschap t/m 2021 voor ogen heeft, staan beschreven. Een kompas voor de langere termijn biedt de Watervisie 2030. Beide documenten bieden een samenwerkingsagenda voor ieder die op het gebied van water een belang of betrokkenheid heeft.

Het waterschap laat in het waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten in de samenwerking met de partners belangrijk zijn. Vanuit die verkenning is er beleid gemaakt voor de periode 2016-2021, voor de volgende taakgebieden:

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

Gemeentelijk beleid

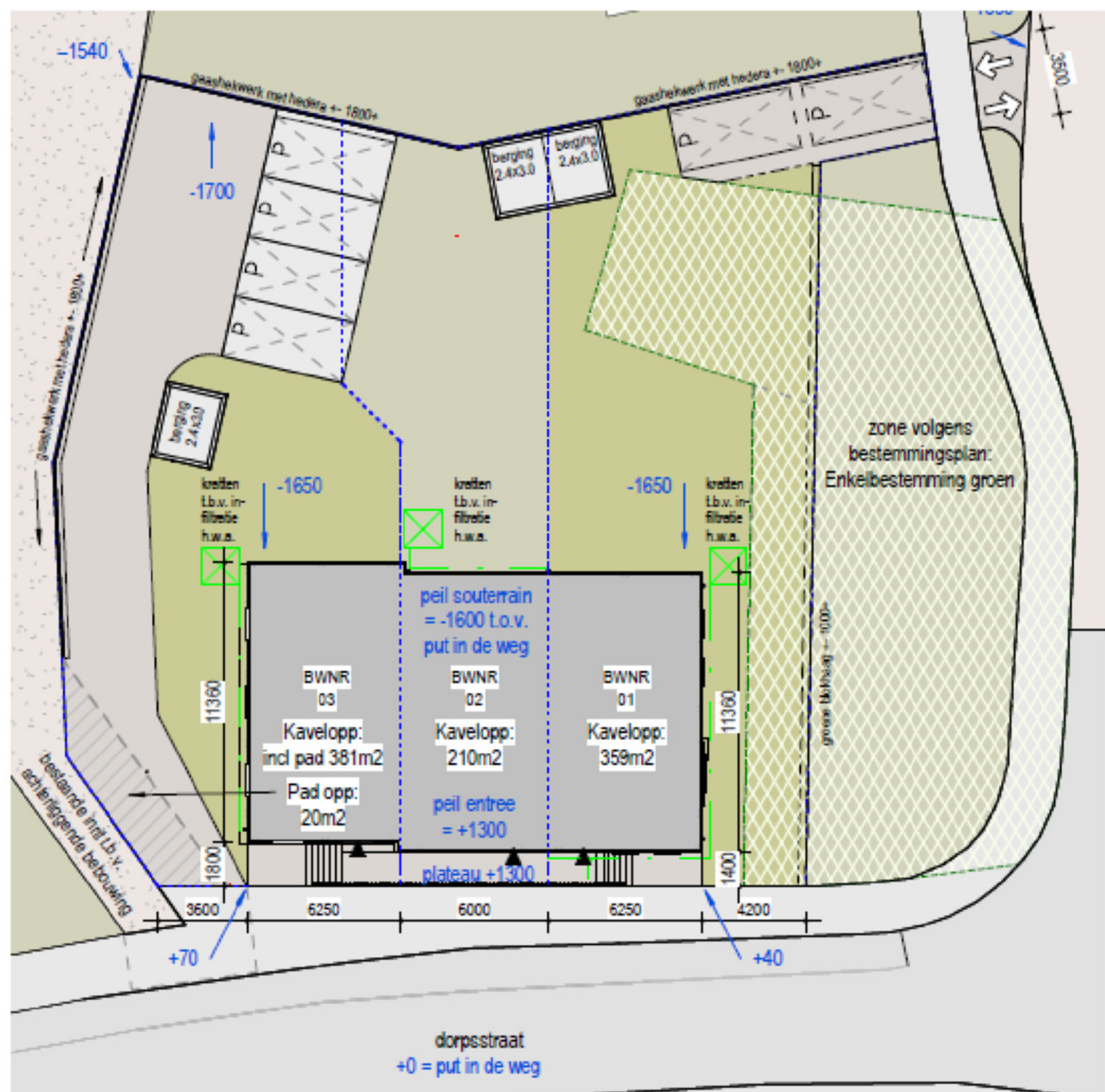
Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). In geval van inbreidingslocaties luidt het gemeentelijk standpunt dat water in het gebied moet blijven. Dit houdt in dat het hemelwater op locatie geïnfiltreerd moet worden. Het uitgangspunt bij het ontwerp is dat per m² afvoerend verhard oppervlak 30 mm statische berging gerealiseerd wordt. Wanneer er op locatie geen mogelijkheid is tot het vasthouden en infiltreren van 30 mm per m², dan zorgt de gemeente elders in de omgeving voor compensatie. De kosten hiervoor (€ 26 per m² afvoerend verhard oppervlak) worden verhaald op de betreffende ontwikkelaar.

4.10.2

Doorwerking naar het plan

Het waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan aan de Dorpsstraat 60-64 te Holten. Op basis van de uitgevoerde toets wordt met dit plan geen waterschapsbelang wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan (zie bijlage 1).

Voor de locatie is een plan ontwikkelt met infiltratie op eigen terrein, met infiltratiekratten, zie de weergave hierna.



5 Hoofdstuk 5 Juridische aspecten en planverantwoording

5.1 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 wijzigingsplan: 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.

5.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen.

Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.1 Inleidende regels

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

- Begrippen
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
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen.

De regels zijn onderverdeeld in onder andere:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (zoals bijvoorbeeld bebouwingshoogte en bebouwingspercentage);
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksactiviteiten die niet zijn toegestaan.

5.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels
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 aanduidingsregels
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels behandeld. In voorliggend geval betreft het de bepalingen omtrent het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. In deze regels wordt aangegeven welke werken en werkzaamheden verboden zijn en welke zijn uitgezonderd van de vergunningsplicht.
- Algemene afwijkingsregels
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.

5.2.4 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.

5.3 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. Het onderhavige plan is gebaseerd op het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening regels 2-2012".

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Wonen - Karakteristiek

Het plangebied heeft voor het grootste deel de bestemming 'Wonen – Karakteristiek'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, met aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in hoofdgebouwen. Daarnaast is het bestemd om het straatbeeld te behouden en is het bestemd voor water en groenvoorzieningen.

Binnen deze bestemming is een functieaanduiding "tuin" opgenomen waarmee deze zone als tuin ingericht kan worden en waarbij ten dienste van de bestemming wonen, niet gebouwd mag worden.

Groen

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, groenstroken, (fiets-)paden, uitritten, incidentele parkeervoorzieningen, water, bermen met beplanting en speelvoorzieningen.

Verkeer

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten ten behoeve van de verkeersontsluiting alsmede bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen en bouwwerken. Binnen deze bestemming is een functieaanduiding "ontsluiting" opgenomen waarmee deze zone specifiek bestemd is voor de ontsluiting van de woningen die behoren tot dit bestemmingsplan.

6 Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 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. Het is echter 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.

Het project betreft een volledig particulier initiatief. De financiering van het project is rond. Voor dit project is een anterieure overeenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet.

Waterschap

Via “de watertoets” is het plan ook naar het waterschap gestuurd. Het waterschap Rijn en IJssel geeft een positief wateradvies.

Ontwerp

Toelichting