

# Bestemmingsplan **Holten Centrum, Dorpsstraat 9**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

*Bestemmingsplan  
Holten Centrum,  
Dorpsstraat 9*

Plannaam: "Holten Centrum, Dorpsstraat 9"  
IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPHC2020001-0301  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Ontwerp  
Datum: November 2020



*Dokter van Deenweg 13  
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)*



## TOELICHTING



## INHOUDSOPGAVE

|                                          |                                                        |           |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b>                       | <b>INLEIDING .....</b>                                 | <b>5</b>  |
| 1.1                                      | AANLEIDING .....                                       | 5         |
| 1.2                                      | LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....                       | 5         |
| 1.3                                      | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....                | 5         |
| 1.4                                      | HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME .....                       | 6         |
| 1.5                                      | LEESWIJZER .....                                       | 7         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b>                       | <b>HUIDIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED .....</b>        | <b>8</b>  |
| 2.1                                      | RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK HOLTEN .....                | 8         |
| 2.2                                      | HET PLANGEBIED .....                                   | 8         |
| <b>HOOFDSTUK 3</b>                       | <b>GEWENSTE SITUATIE .....</b>                         | <b>10</b> |
| 3.1                                      | GEWENSTE ONTWIKKELING .....                            | 10        |
| 3.2                                      | VERKEER EN PARKEREN .....                              | 12        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b>                       | <b>BELEIDSKADER .....</b>                              | <b>15</b> |
| 4.1                                      | RIJKSBELEID .....                                      | 15        |
| 4.2                                      | PROVINCIAAL BELEID .....                               | 16        |
| 4.3                                      | GEMEENTELIJK BELEID .....                              | 22        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b>                       | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>              | <b>29</b> |
| 5.1                                      | GELUID .....                                           | 29        |
| 5.2                                      | BODEMKWALITEIT .....                                   | 30        |
| 5.3                                      | LUCHTKWALITEIT .....                                   | 30        |
| 5.4                                      | EXTERNE VEILIGHEID .....                               | 31        |
| 5.5                                      | MILIEUZONERING .....                                   | 33        |
| 5.6                                      | ECOLOGIE .....                                         | 36        |
| 5.7                                      | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....                    | 37        |
| 5.8                                      | BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....                   | 38        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b>                       | <b>WATERASPECTEN .....</b>                             | <b>41</b> |
| 6.1                                      | VIGEREND BELEID .....                                  | 41        |
| 6.2                                      | WATERPARAGRAAF .....                                   | 42        |
| <b>HOOFDSTUK 7</b>                       | <b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b> | <b>44</b> |
| 7.1                                      | INLEIDING .....                                        | 44        |
| 7.2                                      | OPZET VAN DE REGELS .....                              | 44        |
| 7.3                                      | VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....                     | 45        |
| <b>HOOFDSTUK 8</b>                       | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>               | <b>47</b> |
| <b>HOOFDSTUK 9</b>                       | <b>VOORLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>          | <b>48</b> |
| 9.1                                      | VOOROVERLEG .....                                      | 48        |
| 9.2                                      | INSPRAAK .....                                         | 48        |
| 9.3                                      | ZIENSWIJZEN .....                                      | 48        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b> | <b>49</b>                                              |           |
| BIJLAGE 1                                | BEELDKWALITEITSPLAN .....                              | 50        |
| BIJLAGE 2                                | AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....           | 51        |
| BIJLAGE 3                                | VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....                        | 52        |



|           |                                           |    |
|-----------|-------------------------------------------|----|
| BIJLAGE 4 | AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI..... | 53 |
| BIJLAGE 5 | QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....             | 54 |
| BIJLAGE 6 | STIKSTOFONDERZOEK.....                    | 55 |
| BIJLAGE 7 | ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....              | 56 |



## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Aan de Dorpsstraat 9 in Holten bevindt zich een perceel waarop een winkelpand aanwezig is. Het pand is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Initiatiefnemer is voornemens het bestaande pand te slopen en vervangende nieuwbouw te realiseren. In de nieuwbouw worden op de begane grond winkelruimten gerealiseerd, op de drie verdiepingen komen in totaal negen appartementen.

Het voornemen is op basis van het geldende bestemmingsplan “Kern Holten 2010” niet mogelijk, omdat hiervoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden ontbreken.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequaat juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Dorpsstraat 9 te Holten, gemeente Rijssen-Holten. Het perceel waaruit het plangebied bestaat is kadastraal bekend als gemeente Holten, sectie F, nummer 4310.

In afbeelding 1.1 is het plangebied ten opzichte van de kern Holten en de directe omgeving aangegeven, door middel van de rode ster en de rode belijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Holten en de directe omgeving (Bron: PDOK)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Holten Centrum, Dorpsstraat 9” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1742. BPHC2020001-0301) en een renvooi;
- regels.

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 met 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.

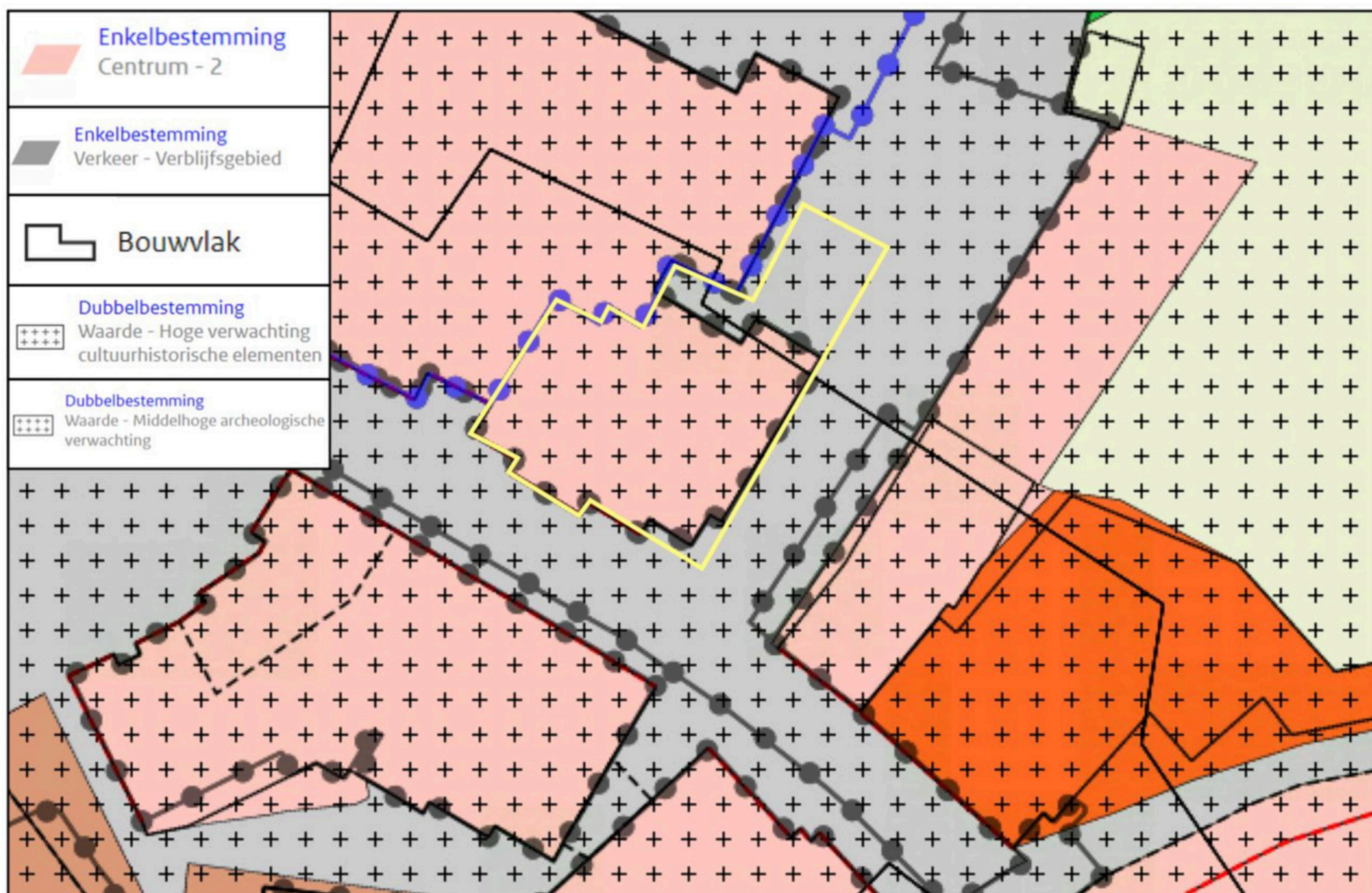


## 1.4 Huidig planologisch regime

### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan “Kern Holten 2010”. Dit bestemmingsplan is op 21 maart 2013 door de raad van de gemeente Rijssen-Holten vastgesteld. Tevens gelden de bestemmingsplannen “Reclamenota gemeente Rijssen-Holten”, “Welstandsnota Rijssen-Holten” en “Parapluplan parkeernormen”. Enkel daar waar relevant wordt op deze plannen ingegaan.

Het plangebied is bestemd tot ‘Centrum-2’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Ter plaatse van de volledige centrumbestemming is een bouwvlak opgenomen. Tevens gelden deels de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Hoge verwachting cultuurhistorische elementen’ en ‘Waarde – Middelhoge archeologische verwachting’. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingplan opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de gele omlijning.



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

### 1.4.2 Bestemmingsomschrijving

#### ‘Centrum – 2’

De voor ‘Centrum -2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, het bestaande aantal (bedrijfs)woningen, horeca tot categorie 1, ondergrondse parkeervoorzieningen, verblijfsgebied met bijbehorende voorzieningen en bestaande bedrijven.

In de bouwregels is bepaald dat gebouwen binnen een bouwvlak gebouwd moeten worden, met inachtneming van de maximum bouwhoogte van 11 meter. de voorgevels van hoofdgebouwen dienen in de bouwgrans aan de wegzijde te worden opgericht. Hoofdgebouwen dienen te worden georiënteerd op wegzijde.

#### Verkeer – Verblijfsgebied

De voor ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten ten behoeve van het bestemmingsverkeer, alsmede bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen, fietsenstallingen, perrons en overige bebouwing.



#### ‘Waarde – Middelhoge archeologische verwachting

De voor 'Waarde – Middelhoge archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Voor deze gronden geldt een archeologische onderzoekplicht voor projecten groter dan 250 m<sup>2</sup> en waarbij de bodem dieper dan 0,5 meter wordt verstoord.

#### ‘Waarde – Hoge verwachting cultuurhistorische elementen’

De voor 'Waarde – Hoge verwachting cultuurhistorische elementen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Voor deze gronden geldt een archeologische onderzoekplicht voor projecten groter dan 100 m<sup>2</sup> en waarbij de bodem dieper dan 0,5 meter wordt verstoord.

### **1.4.3 Strijdigheid**

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, aangezien ter plaatse van de bestemming 'Centrum -2' de bouw- en gebruiksmogelijkheden ontbreken. In dit geval is namelijk uitsluitend het bestaande aantal woningen toegestaan. Momenteel zijn er geen woningen aanwezig. Wat betreft de bouwregels wordt met het gewenste voornemen de maximum bouwhoogte overschreden met circa 3 meter. Tevens past het beoogde gebouw niet geheel binnen de centrumbestemming en het bouwvlak.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequaat juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling en toont aan dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

### **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de gewenste situatie.

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

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.



## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED

### 2.1 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.

Kenmerkend voor Holten is de ligging aan de voet van de Holterberg en in het overgangsgebied tussen Salland en Twente. De laatste jaren zijn er recente ontwikkelingen gaande in Holten. Zo is het centrum autoluw gemaakt, is het gebied nabij het centrum (aan de Kol) getransformeerd naar woningbouw, wordt woonwijk de Liesen verder ontwikkeld en wordt aan de westzijde van de kern het bedrijventerrein uitgebreid. Ook zijn er verscheidene locaties in de kern getransformeerd.

### 2.2 Het plangebied

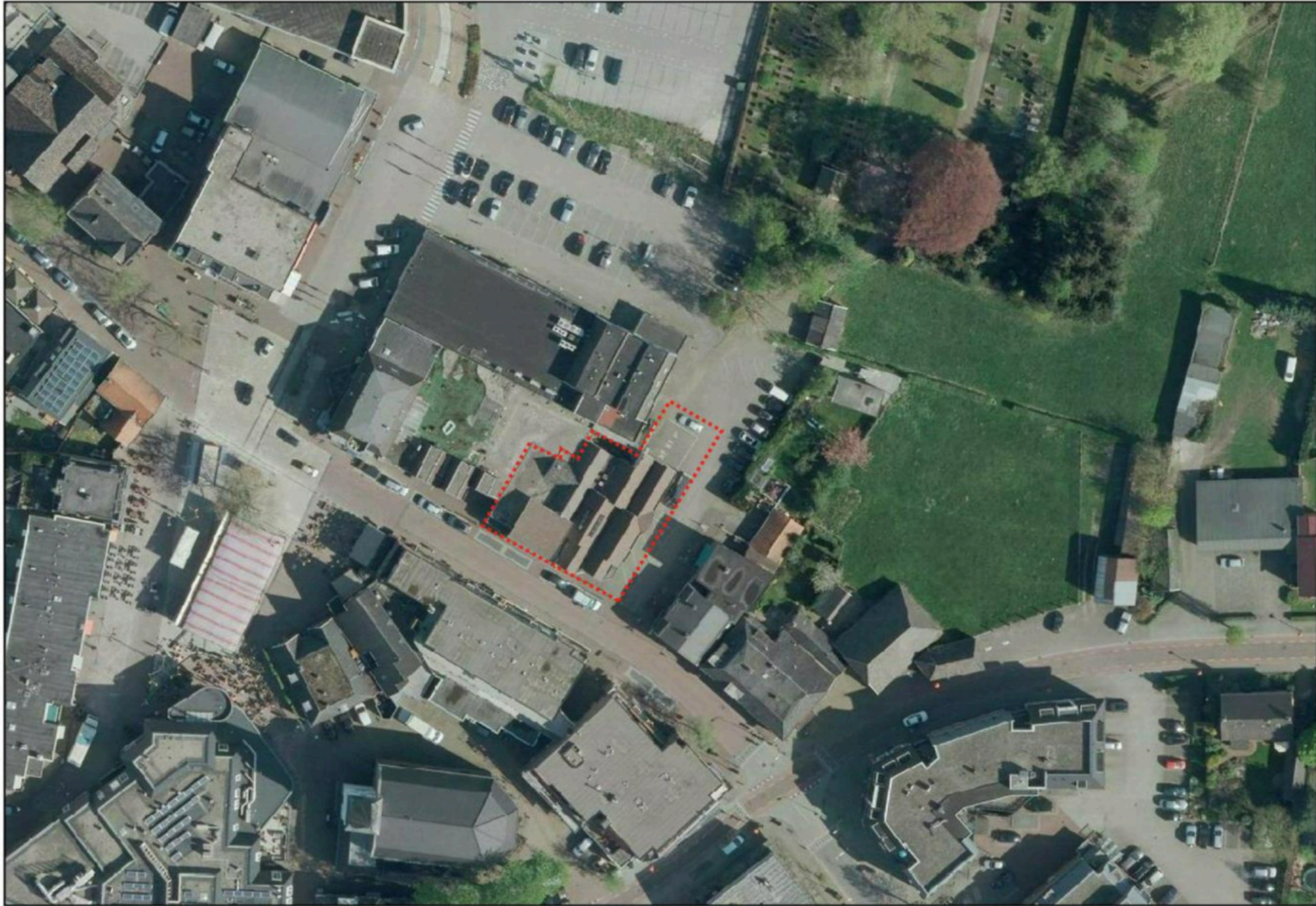
Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat 9, in het centrum van de kern Holten. Het plangebied maakt onderdeel uit van het winkelhart van de kern Holten. De functionele structuur in de omgeving bestaat uit centrumvoorzieningen veelal met wonen boven winkels en verkeersfuncties (zowel doorgaand verkeer als verblijfsgericht verkeer). De omgeving bestaat met name uit centrumvoorzieningen en appartementen op de verdieping, in gebouwen die veelal bestaan uit twee tot vier lagen. De bebouwing is vaak voorzien van afgeknotte schilddaken. Groen is aanwezig in de vorm van enkele bomen parallel langs de straat.

Het plangebied wordt begrensd door de Dorpsstraat aan de zuidzijde, de Albert Heijn aan de westzijde en verkeer/parkeerfuncties aan het Meermanspad aan de noord- en oostzijde.

In het plangebied zelf staat een winkelpand, waar momenteel een woonwinkel in gevestigd is. De ruimte rondom het pand is nagenoeg volledig verhard en in gebruik als parkeerplaats bij de winkel. De hoofdentree van het pand ligt aan de zuidwestzijde, direct aan de Dorpsstraat.

Afbeelding 2.1 geeft een luchtfoto van de huidige situatie van het plangebied (rode belijning) weer. In afbeelding 2.2 zijn straatbeelden opgenomen.





Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied (bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Straatweergave huidige situatie plangebied (Bron: Google streetview)



## HOOFDSTUK 3      GEWENSTE SITUATIE

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de beoogde ontwikkeling ingegaan.

### 3.1      Gewenste ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om de bebouwing in het plangebied te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De nieuwbouw heeft een footprint van 498 m<sup>2</sup> en bestaat uit vier bouwlagen, exclusief de kelder die onder het gebouw wordt aangelegd. Het gebouw heeft een goothoogte van circa 9,5 meter en een bouwhoogte van circa 14 meter. De hoofdentree van de commerciële ruimten is georiënteerd op de Dorpsstraat. De hoofdentree van de appartementen is georiënteerd op het Meermanspad.

Op de begane grond komen winkelruimten, 10 bergingen en commerciële ruimten. De oppervlakte van de commerciële ruimten neemt af ten opzichte van de huidige situatie. Er wordt hiermee ingespeeld op de marktsituatie. Dit heeft geen negatieve gevolgen voor het winkelaanbod. Op de drie verdiepingen komen per verdieping drie koopappartementen, waarbij elk appartement een eigen balkon krijgt. In totaal worden er negen appartementen gerealiseerd. De appartementen zijn te bereiken via het trappenhuis en een lift. De bovenste verdieping wordt afgedekt met een schilddak. Het platte dakvlak wordt voorzien van zonnepanelen. In de buitenruimte worden er 30 parkeerplaatsen aangelegd. Vier van deze parkeerplaatsen worden voorzien van een elektrische laadpaal.

De bouwhoogte van 14 meter komt voor uit meerdere overwegingen. Ten eerste zijn de bouwschriften anno 2020 anders dan een aantal decennia geleden. Om voldoende leefruimte te creëren voor woningen op de verschillende lagen is 14 m het minimum om vier lagen te kunnen realiseren. Tevens bestaat er de wens om de plafondhoogte van de winkel hoger te maken dan nu het geval is, om de winkel visueel meer ruimte te geven.

Ook past de hogere bouwhoogte bij de entree van het gebouw. Er wordt ingezet om een maximale kwaliteitsimpuls voor het centrum. Dit is ook sterk terug te zien in de dorpse architectuur en het toepassen van duurzame materialen. Door het toepassen van verschillende dakvormen wordt de werkelijke hoogte van 14 m visueel gedrukt, zodat het geheel passend is in het straatbeeld. Tot slot past de hogere bouwhoogte bij de entree van het winkelgedeelte. Dit komt op meerdere plaatsen in Holten voor, onder andere bij de entree van de Dorpsstraat (ten noorden van de locatie). Concluderend wordt gesteld dat het voornemen goed past binnen het beeld in de stedenbouwkundige structuur in de omgeving.

Bij het bouwplan speelt duurzaamheid een belangrijke rol. De kavel zelf wordt grotendeels volgebouwd, waardoor duurzaamheidsmaatregelen in de buitenruimte nagenoeg niet mogelijk zijn. Wel zullen de parkeerplaatsen worden voorzien van halfverharding, zodat water kan infiltreren. Het gebouw wordt volledig voorzien van zonnepanelen. Het dak van de bergingen/carports wordt uitgevoerd in de vorm van een sedumdak.





Afbeelding 3.1 Overzichtsplattegrond ontwikkeling (Bron: EVE Architecten)



Afbeelding 3.2 Gevelschetsen ontwikkeling (Bron: EVE Architecten)





Afbeelding 3.3      Impressie ontwikkeling (Bron: EVE Architecten)

EVE Architecten heeft in voorliggend geval een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting. In de regels is bepaald dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voldaan zal moeten worden aan het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan.

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling, evenals een eventuele toename van de verkeersgeneratie. Hiertoe worden de ‘Nota parkeernormen gemeente Rijssen-Holten’ en de CROW-publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)’ van het CROW aangehouden. Voor de parkeerbehoefte is aansluiting gezocht bij de ‘Nota parkeernormen gemeente Rijssen-Holten’. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is aansluiting gezocht bij de CROW-publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)’.

Bij de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte wordt gerekend met een minimum en maximum, dit is de bandbreedte. In deze situatie is in beide gevallen van een gemiddelde uitgegaan.

### 3.3.2 Parkeren

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijke zone: centrum;
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk;
- Bestaande functie: Woonwarenhuis/woonwinkel (567 m<sup>2</sup>);
- Gewenste functie: koop, etage, duur (9 appartementen), hoofdwinkelgebied Holten (circa 367 m<sup>2</sup>)

#### Parkeerbehoefte bestaand

Uitgaande van de uitgangspunten in de vorige subparagraaf wordt geconcludeerd dat er in de bestaande situatie sprake is van een pand met een oppervlakte van 567 m<sup>2</sup> bvo. Uitgaande van een parkeernorm van 3,2 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo maakt dit in totaal een parkeerbehoefte van 18 parkeerplaatsen.



### Parkeerbehoefte gewenst

#### *Centrumfunctie*

Uitgaande van de uitgangspunten in de vorige subparagraaf wordt geconcludeerd dat voor de gewenste winkel (circa 367 m<sup>2</sup>, functie ‘hoofdwinkelgebied Holten’) er sprake is van gemiddeld 3,1 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. In voorliggend geval is dan ook sprake van  $(367 \text{ bvo} / 100 \text{ bvo} \times 3,1 \text{ parkeerplaatsen}) = 11,3$ , afgerond 11 parkeerplaatsen.

#### *Woonfunctie*

Uitgaande van de uitgangspunten in de vorige subparagraaf wordt geconcludeerd dat voor de negen appartementen een parkeerbehoefte geldt van 1 parkeerplaats per appartement. In totaal maakt dit dat er 9 parkeerplaatsen benodigd zijn.

### Parkeren conclusie

Uitgaande van bovenstaande uitgangspunten maakt het dat de nieuwe situatie zorgt voor een parkeerbehoefte van 11+9 is 20 parkeerplaatsen. Dit is twee parkeerplaatsen meer dan in de bestaande situatie. Zoals in afbeelding 3.1 is weergegeven, is er in de nieuwe situatie sprake van 23 parkeerplaatsen, die deels op het eigen terrein en deels in het openbaar gebied liggen.

Op eigen terrein wordt voorzien in de benodigde parkeerbehoefte voor de bewoners. Het is niet wenselijk om op het eigen terrein meer parkeerplaatsen aan te leggen, omdat er dan geen ruimte bestaat voor een aansluiting tussen het Meermanspad en de Dorpsstraat. Om deze ontsluiting in stand te houden zal er grondruil tussen de gemeente en initiatiefnemer plaatsvinden, waardoor er meer parkeerplekken gerealiseerd kunnen worden op eigen terrein. Het bezoekersparkeren wordt opgevangen in het openbaar gebied.

### **3.3.3 Verkeersgeneratie**

De gemeentelijke parkeernota noemt geen cijfers over de verkeersgeneratie. Daarom is er voor de berekening van de verkeersgeneratie aansluiting gezocht bij het CROW. Hierin wordt aangesloten bij de volgende uitgangspunten:

- Stedelijke zone: centrum;
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk;
- Huidige functie (één verdieping): Woonwarenhuis/woonwinkel (circa 525 m<sup>2</sup>)
- Gewenste functie: koop, appartement, duur (9 appartementen), Woonwarenhuis/woonwinkel (circa 367 m<sup>2</sup>)

Opgemerkt dat er voor de invulling van de winkelfunctie nog geen concreet plan aanwezig is. Daarom is in dit geval uitgegaan van de bestaande functie, die op basis van de centrumbestemming mogelijk is.

### Verkeersgeneratie bestaand

Uitgaande van de uitgangspunten in de vorige subparagraaf wordt geconcludeerd dat voor het bestaande pand sprake is van gemiddeld 6,1 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo. In voorliggend geval is dan ook sprake van  $(525 \text{ bvo} / 100 \text{ bvo} \times 6,1 \text{ verkeersbewegingen}) = \text{afgerond } 33 \text{ verkeersbewegingen per weekdagemaal}$ .

### Verkeersgeneratie gewenst

#### *Centrumfunctie*

Uitgaande van de uitgangspunten in de vorige subparagraaf wordt geconcludeerd dat voor het bestaande pand sprake is van gemiddeld 6,1 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo. In voorliggend geval is dan ook sprake van  $(367 \text{ bvo} / 100 \text{ bvo} \times 6,1 \text{ verkeersbewegingen}) = \text{afgerond } 23 \text{ verkeersbewegingen per weekdagemaal}$ .

#### *Woonfunctie*

Voor de functie ‘koop, appartement, duur’ geldt een verkeersgeneratie van 6,8 verkeersbewegingen per weekdagemaal (op basis van de genoemde uitgangspunten). In totaal maakt dit een verkeersgeneratie van  $6,8 \times 9 = \text{afgerond } 62 \text{ verkeersbewegingen per weekdagemaal}$ .



#### Verkeersgeneratie conclusie

Uitgaande van bovenstaande uitgangspunten maakt het dat de nieuwe situatie zorgt voor een verkeersgeneratie van  $62 + 23 = 85$  verkeersbewegingen per weekdagemaal. Dit zorgt voor een toename van 53 verkeersbewegingen per weekdagemaal, ten opzichte van de huidige situatie. Dit is bijna een verdubbeling van de huidige verkeersgeneratie vanuit het plangebied. De Dorpsstraat is echter een straat waar redelijk veel verkeer over wordt afgewikkeld, aangezien er veelal centrum- en woonfuncties aan gelegen zijn. De toename zal dan ook nauwelijks merkbaar zijn in het heersende verkeersbeeld van de Dorpsstraat. Wanneer de toename wordt weggezet tegenover de totale verkeersgeneratie op de Dorpsstraat, is er sprake van een beperkte verhoging. Bovendien zijn de Dorpsstraat en de omliggende wegen van voldoende capaciteit om het verkeer op een veilige en eenvoudige wijze af te wikkelen.



## 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

##### 4.1.1.1 Algemeen

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

##### 4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

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

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

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

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (takken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvelddelta (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 het Natuurnetwerk Nederland (NNN), inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

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



#### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

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

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de SVIR en Ladder voor duurzame verstedelijking

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen.

Wat de “Ladder voor duurzame verstedelijking” betreft is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet voorzien wordt in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in maximaal negen woningen in de vorm van appartementen. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Daarnaast geldt voor de centrumfunctie op de begane grond dat er in dit geval sprake is van het voortzetten van een bestaande functie. De centrumfunctie op de begane grond is nu ook al (planologisch) aanwezig en wordt in de nieuwe situatie niet vergroot maar juist verkleind. Ten aanzien van deze functie is er dan ook geen sprake van extra ruimtebeslag, waardoor het niet kan worden aangemerkt als ‘een nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Toetsing aan de ladder is daarom niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

### 4.2 Provinciaal beleid

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

#### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

#### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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



een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. Met de Omgevingsverordening wordt de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridische geborgen.

#### **4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

##### *4.2.3.1 Of – generieke beleidskeuzes*

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

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

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen.

Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

##### *4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven*

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

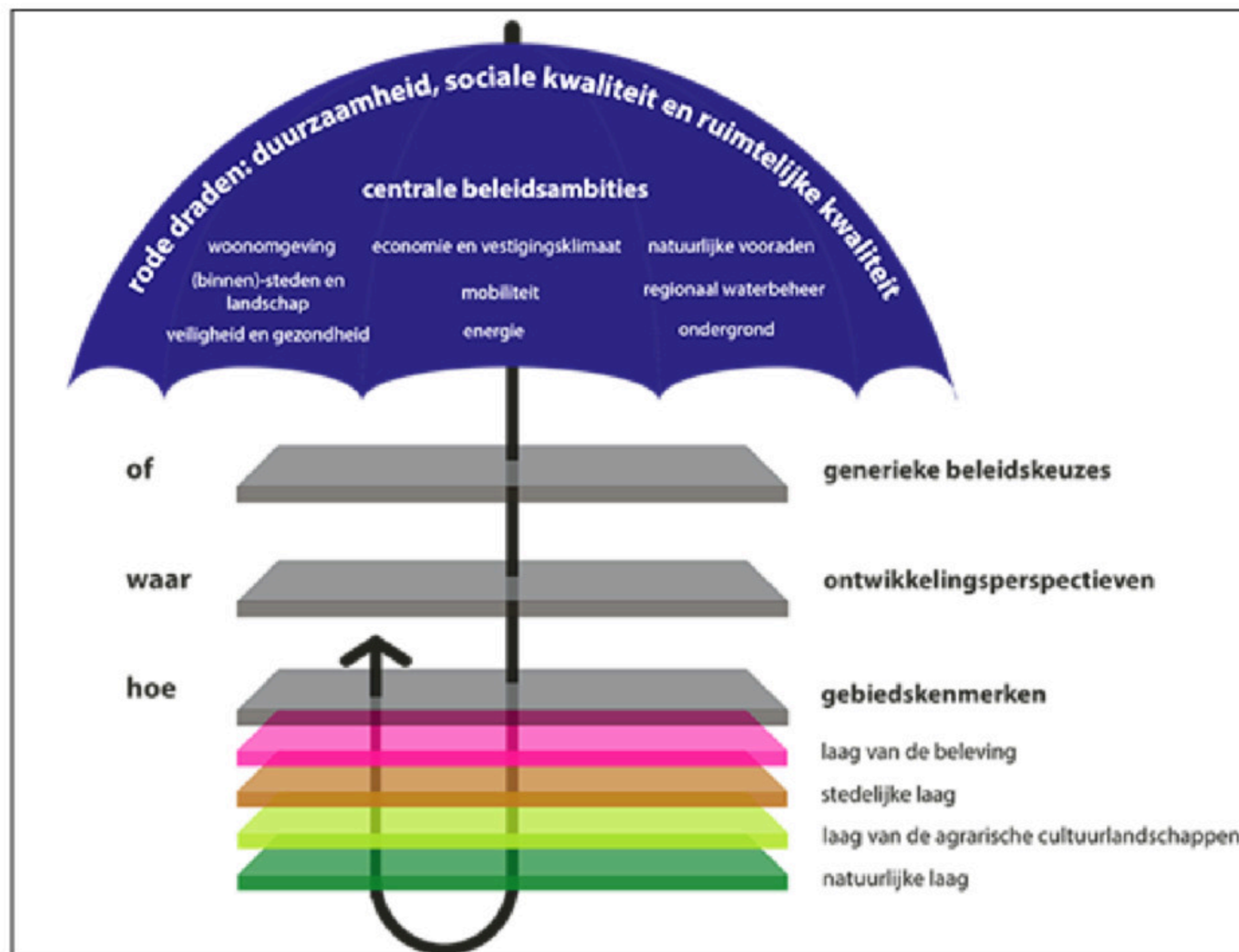
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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



#### 4.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

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

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

##### 4.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

In het voorliggende geval is artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op dit artikel wordt hierna nader ingegaan.

##### Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

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



worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.

6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

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

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

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

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

Voorliggend voornemen gaat uit van het realiseren van 9 appartementen. Het voornemen is reeds opgenomen in het woningbouwprogramma. De ontwikkeling past hiermee op basis van het gemeentelijk woonbeleid binnen de behoefte aan woningen in de kern Holten (zie paragraaf 4.3.2 van deze toelichting). Het gemeentelijk woonbeleid is daarnaast in overeenstemming met de Regionale Woon Programmering Twente (2020), waardoor het voornemen tevens binnen deze programmering past.

Gelet op het vorenstaande wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### *4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven*

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is weergegeven met de rode ster.





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

### **‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’**

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten de gebieden vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren).

Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

### **Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'**

In gebieden die vallen onder het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt binnen bestaand stedelijk gebied een bestaand pand gesloopt en vervangen door een nieuw, toekomstbestendig gebouw, ten behoeve van de lokale ondernemers (winkelfunctie) en de lokale woonbehoefte. Het pand sluit qua uitstraling en situering aan op de omliggende bebouwingsstructuren. Dit is terug te zien in de dorpse architectuur en het toepassen van duurzame materialen. Door het toepassen van verschillende dakvormen wordt de werkelijke hoogte van 14 m visueel gedrukt, zodat het geheel passend is in het straatbeeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt ook verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 3.

Gesteld wordt dat het voornemen bijdraagt aan de ambities binnen het van toepassing zijnde perspectief en goed aansluit op de stedenbouwkundige en functionele structuur van de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

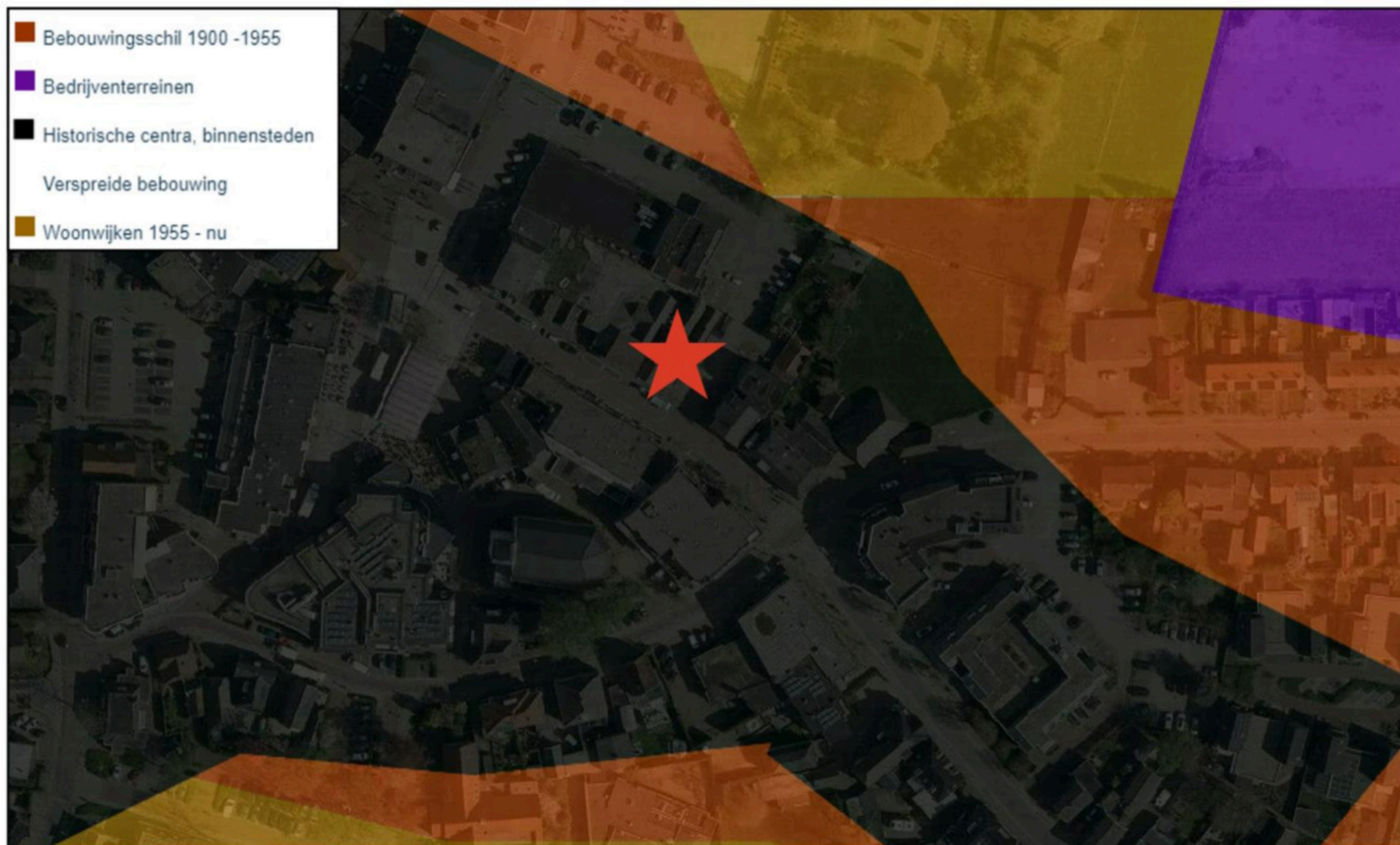


#### 4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is het 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 aangezien deze (oorspronkelijke) waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de 'Laag van de beleving', wordt ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

##### 1. De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype “Historische centra binnensteden”. Onderstaand afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Stedelijke laag”. Het plangebied is weergegeven met de rode ster.



Afbeelding 4.3 Stedelijke laag: “Historische centra binnensteden” (Bron: Provincie Overijssel)

##### “Historische centra binnensteden”

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

Oude singels en parken refereren aan oude stadswallen. Het historisch patroon van straten en bebouwing vormt nog steeds de onderlegger van de oude centra. Lokaal en streekgebonden variëren de historische centra, binnensteden en landstadjes sterk van elkaar. Onder andere zijn te herkennen: Hanzesteden, de kernen van de Stedenband Twente en de landstadjes. Holten valt te typeren als een landstadje.



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

In geval van voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige (omliggende) bebouwing en bestaande structuren. Als gevolg van het voornemen blijft bijvoorbeeld de compacte bebouwingsstructuur behouden. Dit wordt onder andere bereikt door het toepassen van dorpse architectuur. Ook wordt aansluiting gevonden bij het historisch patroon van straten en de bebouwing (rooilijnen). De bouwhoogte van 14 m komt vaker voor in de omgeving. Door deze bouwhoogte visueel te drukken (door het toepassen van verschillende dakvormen) gaat het gebouw op in de omgeving.

De gewenste invulling van het plangebied is op basis van bovenstaande in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’.

#### **4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

#### **4.3.1 Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030**

##### *4.3.1.1 Algemeen*

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

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

##### *4.3.1.2 Ambitie en thema's*

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. In dit geval zijn met name de thema's 'Wonen' en 'Centra' relevant. Hierna wordt op beide thema's ingegaan.

##### 'Wonen'

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

Een aantal belangrijke uitgangspunten voor wonen zijn:



- De woonvisie is leidend;
- prestatieafspraken met provincie over woningbouwaantallen zijn gemaakt;
- bouwen voor doelgroepen (kwaliteit);
- aandacht voor bijzondere doelgroepen, kwaliteit woningen (bestaand en nieuwbouw) en duurzaamheid;
- invulling geven aan (diverse kleine) inbreidingslocaties voor woningbouw.

#### Thema centra: Centrum Holten

Het centrum van Holten wordt een verkeersluw verblijfsgebied. Om ‘Heerlijk Holten’ te kunnen realiseren is herontwikkeling van het centrum noodzakelijk. De centrumas van Holten wordt verdraaid van de oost-west richting naar de noord-zuid richting. Door de verdraaiing ontstaat daadwerkelijk een centrum, kan de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeteren en kan er zo een duurzaam centrum ontstaan. De Smidsbelt wordt het centrale plein met een hoge verblijfskwaliteit. Het parkeren zal zoveel mogelijk plaatsvinden aan de randen van het centrum dicht bij de winkels. De noord-zuid verbinding heeft ook als doel om via het stationsgebied de verbinding van het centrum naar de Holterberg te leggen. De stationsomgeving vormt een belangrijke schakel in de verbinding. Voor het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen en de locatie ervan is een verdere uitwerking nodig. Dit is sterk afhankelijk van de locatie en de omvang van (nieuwe) voorzieningen.

Een aantal belangrijke uitgangspunten voor Holten zijn:

- verkeersluw maken dorpskern;
- realiseren van de Smidsbelt als centraal centrumplein;
- realiseren parkeren aan de rand van het centrum zo dicht mogelijk bij winkels eventueel als gebouwde voorziening;
- ruimte maken voor horecavoorzieningen, met name rond de Smidsbelt;
- herontwikkeling centrum om structuurvisie Holten Kom te realiseren op basis masterplan;
- ontwikkeling stationsomgeving Holten als schakel tussen centrum en Holterberg als onderdeel verdraaiing centrum-as;
- herziening van bestemmingsplan “Centrum Holten” om ontwikkelingen mogelijk te maken.

#### *4.3.1.3 Projectprogramma's*

De structuurvisie onderscheidt meerdere projectprogramma's. Het plangebied behoort tot het projectprogramma ‘Heerlijk Holten’, welke expliciet genoemd wordt in de structuurvisie. In dit programma wordt uitgegaan van een aantal ambities, waarbij in dit plan specifiek aan de volgende twee ambities bijgedragen wordt;

- vernieuwing centrum Holten;
- voldoende programma voor herstructurering dorpskern;

#### *4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030*

De invulling van het plangebied draagt bij aan de gemeentelijke doelstelling om het centrum van Holten te herontwikkelen en een kwaliteitsimpuls te geven. Oude gedateerde bebouwing wordt gesloopt en maakt plaats voor nieuwbouw passend in de omgeving.

Het toevoegen van woningen op deze locatie zorgt voor meer levendigheid in het centrum van Holten, ook wanneer de commerciële ruimtes (winkels e.d.) zijn gesloten, bijvoorbeeld in de avonden. Daarnaast blijft als gevolg van voorgenomen ontwikkeling de commerciële functie aan de Dorpsstraat (een belangrijke winkelstraat in de kern Holten) behouden.

Daarnaast is het voornemen in overeenstemming met de uitgangspunten voor wonen (zie ook paragraaf 4.3.2 van deze toelichting): ter plaatse wordt op een inbreidingslocatie voorzien in de lokale behoefte. De woningen geschikt voor onder meer doorstromers en senioren.

Tot slot wordt met de ontwikkeling voldaan aan de duurzaamheidsambities (de woningen worden gasloos gebouwd en er wordt voldaan aan de geldende duurzaamheidsnormen conform het Bouwbesluit, zie ook de planbeschrijving in Hoofdstuk 3.1). Voorgenomen ontwikkeling voldoet op basis van bovenstaande aan de ‘Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030’.



## 4.3.2 Woonvisie 2017 t/m 2021 Rijssen - Holten

### 4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van Rijssen-Holten heeft in 2019 de “Woonvisie 2017 t/m 2021” vastgesteld. De 14 Twentse gemeenten hebben samen met de 18 in WoON verenigde Twentse woningcorporaties en de Provincie Overijssel de Regionale Woonvisie Twente 2015-2025 opgesteld. De regionale woonvisie geeft de gezamenlijke uitgangspunten weer, waarmee de lokale woonafspraken en keuzes in lijn zijn. De regionale woonvisie is de basis voor de bestuursovereenkomst ‘regionale woonafspraken Twente’ die op 29 januari 2016 door de Twentse gemeenten is ondertekend. De gemeente vertaalt de regionale woonafspraken verder naar lokaal beleid en concrete plannen.

### 4.3.2.2 Kwantitatief woningbouwprogramma Holten t/m 2026

Het uitgangspunt is het bouwen volgens de woonafspraken, die in 2017 met de provincie zijn gemaakt. Tweejaarlijks zal de provincie, samen met de gemeenten, op grond van nieuwe Primos prognoses de kwantitatieve afspraken opnieuw bekijken. Uitgangspunt is bouwen voor de lokale behoefte. Op grond van de recente woonafspraken met de provincie Overijssel, gecorrigeerd met de te verwachten sloop (50 woningen), kunnen in de periode 2017 t/m 2026 circa 870 woningen in Rijssen-Holten worden gebouwd. Voor de periode 2017 t/m 2031 kan op grond van de prognoses Primos 2016 rekening worden gehouden met de bouw van 1.100 woningen (inclusief 75 vervangende nieuwbouw).

In Holten uitgaan van een vast woningbouwprogramma voor de periode 2017 t/m 2026 van circa 385 woningen, gebaseerd op het uitgangspunt dat de bestaande harde plannen volgens planning worden afgerond en daarnaast extra woningen (125 stuks) zijn opgenomen voor de realisering van de plannen ten behoeve de lokale behoefte aan appartementen, buitengebied en Dijkerhoek en ten behoeve van de knelpuntenpot. In tabel 1 is dat weergegeven.

| Woningbouwprogramma Kern Holten d.d. maart 2018 (voor actuele stand van zaken zie integraal kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma 2017 t/m 2031) |                       |         |      |            |                       |         |      |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------|------|------------|-----------------------|---------|------|------------|
|                                                                                                                                                            | Periode 2017 t/m 2026 |         |      |            | Periode 2017 t/m 2031 |         |      |            |
|                                                                                                                                                            | Hard                  | Besluit | Vrij | Totaal     | Hard                  | Besluit | Vrij | Totaal     |
| Inbreiding                                                                                                                                                 | 160                   | 30      | 155  | 345        | 160                   | 30      | 185  | 375        |
| Uitbreiding                                                                                                                                                | 15                    | 50      |      | 65         | 15                    | 50      | 10   | 75         |
| Totaal                                                                                                                                                     | 175                   | 80      | 155  | 410        | 175                   | 80      | 195  | 450        |
| Reserve                                                                                                                                                    |                       |         | 25   | 25         |                       |         | 40   | 40         |
| <b>Totaal netto</b>                                                                                                                                        |                       |         |      | <b>385</b> |                       |         |      | <b>410</b> |

Hard = bestemmingsplan onherroepelijk, plan in uitvoering of binnenkort in uitvoering.  
Besluit = bestemmingsplan in voorbereiding, positieve politieke besluitvorming over principe verzoek heeft plaatsgevonden.  
Vrij = zoeklocatie.

Tabel 1 Woningbouwprogramma voor de Kern Holten tussen 2017-2026 (Bron: Gemeente Rijssen-Holten)

### 4.3.2.3 Kwalitatieve uitgangspunten

Het uitgangspunt van het kwantitatieve woningbouwprogramma voor Rijssen-Holten is: bouwen voor de lokale behoefte en volgens de afspraken die in 2017 met de provincie zijn gemaakt. In de periode 2017 t/m 2026 kunnen in de Holten zoals aangegeven 385 woningen worden gebouwd. Het uitgangspunt is dat de harde plannen (175 stuks) worden afgerond en dat daarnaast ruimte is voor 125 woningen voor onder andere appartementen in het centrum.

Ten aanzien van (koop)appartementen wordt in het kwalitatief woningbouwprogramma voor Holten het volgende aangegeven:

*In Holten ligt er volgens makelaars een kans voor nieuwe appartementen dichtbij het centrum in de prijsklasse € 200.000 - € 250.000 (goede plek, groen, groot balkon en goede prijskwaliteitsverhouding). Dit blijkt deels uit*



het gehouden onderzoek. Ook “patiowoningen” voor ouderen, die vanuit het buitengebied naar het dorp willen zijn een kans.

Voorstel is om circa 55 appartementen op te nemen in het woningbouwprogramma voor de periode 2017 t/m 2026. Jaarlijks zal over de realisering van de appartementen evaluatie plaatsvinden vooral om te monitoren of de markt de plannen opneemt.

In de woonvisie wordt tevens aangegeven dat er een groeiende behoefte is aan zelfstandige woonvormen (verzorgd levensloopbestendige woningen) in de directe nabijheid van zorg en voorzieningen. Uit onderzoek blijkt dat er veel belangstelling is voor huur- en koopappartementen. Binnen nu en 5 jaar zijn dat circa 130 geïnteresseerden. In het woononderzoek wordt echter een relatief lage behoefte aan appartementen aangegeven (12 stuks in de periode 2017 t/m 2021). Dit heeft vooral te maken met het feit dat de laatste jaren gemiddeld slechts 2% van de belangrijkste doelgroep daadwerkelijk de stap heeft gemaakt.

Tevens wordt voor de kern Holten aangegeven dat er relatief veel potentiële inbreidingslocaties aanwezig zijn. Ook hier is het onzeker of deze locaties tot ontwikkeling komen. Voor de periode 2017 t/m 2021 zijn in Holten extra woningen opgenomen om hiermee onder andere de lokale behoefte aan appartementen te kunnen realiseren. De woningbouwontwikkeling voor de periode 2017 t/m 2021 moet nauwlettend worden gevolgd. Op grond van de te verwachten inbreidingslocaties zijn hier wellicht meer woningen nodig. De situatie zal, bij een volgende herziening van de nota woningbouw, opnieuw worden bekeken op grond van de eerder genoemde woningmarktontwikkelingen en de noodzaak tot invullen van vrijkomende inbreidingslocaties.

#### 4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2017 t/m 2021 Rijssen - Holten

Voorliggend voornemen gaat uit van het realiseren van negen koopappartementen in het centrum van Holten. Kwantitatief gezien is er ruimte voor de negen appartementen binnen het woningbouwprogramma (125 woningen) van Holten.

Kwalitatief gezien is in de woonvisie aangegeven dat er een toenemende vraag is naar (dure) koopappartementen. Het aanbod blijft nog achter. Met dit plan wordt hier op ingespeeld, er worden namelijk appartementen met een balkon in het midden en hogere segment gerealiseerd. De woningen zullen levensloopbestendig worden uitgevoerd. Hierdoor zijn ze geschikt voor met name doorstromers en senioren. Ook wordt ingespeeld op de ambitie om levensloopbestendige woningen in de nabijheid van voorzieningen te realiseren.

Tot slot draagt het plan bij aan het toevoegen van appartementen op een inbreidingslocatie.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid dat is verwoord in de ‘Woonvisie 2017 t/m 2021 Rijssen-Holten’.

### 4.3.3 Nota inbreidingslocatie 2014

#### 4.3.3.1 Algemeen

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

#### 4.3.3.2 Beleidsmatige uitgangspunten

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

1. Wanneer de locatie valt binnen de bestemming wonen c.q. valt binnen een bestemming waar wonen is toegestaan binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Wonen Holten, Wonen Rijssen, Kern Rijssen en Kern Holten met uitzondering van de gebieden Holterberg en Look of;
2. Sanering van een milieuhinderlijk bedrijf binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Wonen Holten, Wonen Rijssen, Kern Rijssen en Kern Holten met uitzondering van de gebieden Holterberg en Look of;



3. Oplossen van een milieuknelpunt (bijvoorbeeld een bodemverontreiniging of een geluidsprobleem) binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Wonen Holten, Wonen Rijssen, Kern Rijssen en Kern Holten met uitzondering van de gebieden Holterberg en Look of;
4. Als voor een gebouw (geen woning) geen passende andere bestemming gevonden kan worden en woningbouw hierbij kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (leegstand leidt tot verpaupering) binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Wonen Holten, Wonen Rijssen, Kern Rijssen en Kern Holten met uitzondering van de gebieden Holterberg en Look of;
5. Een bestemming van een perceel die niet meer past in de woonomgeving, binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Wonen Holten, Wonen Rijssen, Kern Rijssen en Kern Holten met uitzondering van de gebieden Holterberg en Look of;
6. Verbeteren van de stedenbouwkundige structuur van een woonomgeving of;
7. Wanneer hiermee een stedenbouwkundig of maatschappelijk knelpunt kan worden opgelost.

#### 4.3.3.3 Stedenbouwkundige voorwaarden

Het stedenbouwkundig ontwerp en/of onderbouwing moet voldoen aan het volgende zestal voorwaarden:

- a. Bebouwing moet als logisch worden beschouwd;
- b. Moet iets toevoegen aan de ruimtelijke situatie;
- c. Moet een aantoonbare verbetering van de bestaande situatie zijn;
- d. Moet een logische aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur zijn;
- e. Moet in samenhang met de omgeving zijn;
- f. Mogen woonmilieus niet onevenredig aan tasten.

#### 4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de Nota Inbreidingslocaties 2014

In voorliggend geval valt de locatie binnen een bestemming waar wonen is toegestaan. Er is geen sprake van het saneren van een milieuhinderlijk bedrijf, wel is er sprake van het oplossen van een maatschappelijk knelpunt. Met het initiatief wordt namelijk bijgedragen aan de grote behoefte aan koopappartementen in Holten, waar het aanbod tot nu toe achterblijft (zie punten 4 en 7).

Hierna wordt puntsgewijs getoetst aan de stedenbouwkundige voorwaarden:

- a. Het voornemen voorziet in het realiseren van een commerciële ruimte op de begane grond en negen appartementen op de verdiepingen. Het pand ligt aan de Dorpsstraat en past in de rooilijn van de naastgelegen bebouwing. In geval van voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige (omliggende) bebouwing en bestaande structuren. Als gevolg van het voornemen blijft bijvoorbeeld de compacte bebouwingsstructuur behouden, evenals het historisch patroon van straten en de bebouwing. Daarnaast wordt rekening gehouden met het ‘Holtens (steden-) bouwkundig DNA’ (een historisch stratenpatroon in een oud centrum); gevelopeningen, materiaalgebruik, kleuren en de parcellering van de bebouwing zijn afgestemd op het Holtense dorpshart. De bouwhoogte wordt visueel gedrukt door het toepassen van verschillende dakvormen. Ook komt deze bouwhoogte meer voor in de omgeving. Resumerend wordt dan ook gesteld dat de voorgenomen bebouwing ter plaatse als logisch kan worden beschouwd en een kwalitatieve aanvulling is op het centrum van Holten.
- b. Op dit moment is er sprake van een pand met nauwelijks ruimtelijke kwaliteit. Het transformeren en het realiseren van de nieuwe appartementen is passend in het bestaande straat- en bebouwingsbeeld en draagt fors bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. In paragraaf 3.1 is dit uitgebreid toegelicht.
- c. Zie onder b.
- d. Zie onder a.
- e. Zie onder a. De nieuwe bebouwing zal zowel qua stedenbouwkundig als functioneel oogpunt goed opgaan in de omgeving.
- f. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van woonmilieus. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5. Hier wordt geconcludeerd dat het woonmilieu niet onevenredig wordt aangetast als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Geconstateerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke notitie ‘Beleid inbreidingslocaties 2014’.



#### 4.3.4 Structuurvisie Centrum Holten 2028

##### 4.3.4.1 Algemeen

Deze structuurvisie is op 28 november 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Rijssen-Holten. De structuurvisie schept duidelijkheid voor burgers, ondernemers, instellingen en andere overheden over de door het gemeentebestuur gewenste ontwikkelingsrichting van het centrum van Holten en de prioriteiten die het bestuur hierbij stelt. De structuurvisie centrum Holten brengt beleid en ontwikkelingen in kaart en met elkaar in verband; het biedt een totaalperspectief voor het centrum van Holten.

##### 4.3.4.2 Ambitie

In de structuurvisie is een ambitie opgenomen voor verscheidene thema's. In dit geval zijn met name de ambities voor de thema's 'wonen' (specifiek "wonen op de verdieping") en 'winkelen' van belang. Hierna wordt daar separaat op ingegaan.

###### Wonen (op de verdieping)

Binnen het gebied Wonen op de verdieping gaat het om woningen/appartementen op de verdieping. Het wonen op de verdieping is alleen mogelijk in het kernwinkelgebied. In het kernwinkelgebied is het van belang dat er genoeg ruimte is voor centrumfuncties zoals detailhandel, horeca en dergelijke.

Het is een goede manier voor intensief ruimtegebruik en de woningen voldoen aan bepaalde criteria waar mensen met de wens tot wonen in het centrum om vragen. Het gaat dan vooral om de nabijheid van allerlei voorzieningen. Ook past het wonen op de verdieping bij de doelstelling om het centrum levendiger, leefbaarder en sociaal veiliger te maken. Wanneer er meer mensen in het centrum wonen, zorgt dat – vooral in de avonduren – voor meer sociale controle en zorgt het tevens voor een centrum dat ook buiten de winkeltijden meer sfeer uitstraalt.

###### Winkelen

Uit gesprekken met ondernemers (in het kader van de structuurvisie Centrum Holten 2028) zijn een aantal aandachtspunten naar voren gekomen. Van belang zijnde punten zijn de volgende:

###### *Uitstraling niet op orde*

Om meer bezoekers te trekken is het noodzakelijk om de uitstraling van de panden en openbare ruimte aan te pakken. Er dient daarbij meer eenduidigheid gecreëerd te worden tussen de panden in het centrum. Met een betere presentatie van panden en aankleding van de openbare ruimte kan de sfeer en gezelligheid in Holten verbeterd worden. Zo kan ook de verbinding tussen de Smidsbelt, het Zwarte Pad en de Dorpsstraat beter gelegd worden.

###### *Vergrijzend ondernemersbestand*

Veel ondernemingen in Holten zijn familiebedrijven. Hier ligt tevens een basis voor de identiteit. Door de vergrijzing en wegtrekkende jongere bevolking staat opvolging ter discussie. Een optie is om nieuwe ondernemers aan te trekken en hen te interesseren voor bedrijfsovername. Zo kunnen ondernemingen voortbestaan én kunnen eventueel ontbrekende of wenselijke functies landen in Holten.

###### *Compact centrum is belangrijk*

Door ondernemingen te concentreren in een afgebakend gebied kunnen zij profiteren van elkaars nabijheid. Clustering van functies stimuleert de onderlinge synergie en maakt winkelgebieden compacter en sterker. Ook biedt dit de mogelijkheid om leegstand uit te bannen, wat de aantrekkelijkheid van het centrum versterkt. Functies buiten het centrumgebied gelegen moeten op basis van een reële en haalbare aanpak verleid worden naar dit gebied te verhuizen. Dit vereist een strategie op basis van samenwerking tussen ondernemer, eigenaar en gemeente.

###### *Kernwinkelgebied*

Binnen het Kernwinkelgebied wordt een hoge concentratie aan winkels nagestreefd. Het kernwinkelgebied in Holten concentreert zich rondom de Dorpsstraat, het Zwartepad en de Smidsbelt. De plaats waar de Dorpsstraat en de Smidsbelt elkaar kruisen is te beschouwen als de centrumknoop. Op de Smidsbelt wordt



wekelijks markt gehouden en het Kulturhus is hier gevestigd. Met het afsluiten van de Smidsbelt is deze autoluw geworden.

#### *4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Centrum Holten 2028*

Met dit plan wordt bijgedragen aan de ambitie om woningen op de verdieping te realiseren. Dit past bij het streven om het centrum levendiger, leefbaarder en sociaal veiliger te maken. Ten aanzien van winkelen wordt met dit plan bijgedragen aan de ambitie om de uitstraling te vergroten. Er wordt immers een verouderd pand vervangen door een toekomstbestendig nieuw pand met ruimte voor winkels op de begane grond. Dit past bij de ligging van het pand in het kernwinkelgebied, waarbij een hoge concentratie aan winkels wordt nagestreefd. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de structuurvisie Centrum Holten 2028.

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

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.



## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

#### 5.1.2 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid de realisatie van winkelruimten en negen appartementen. Appartementen worden aangemerkt als geluidsgevoelig object.

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De Dorpsstraat betreft een weg waar een 30-km/u regime geldend is. Deze wegen hebben geen geluidszone. De geluidbelasting door wegverkeer op deze wegen wordt dan ook formeel niet getoetst aan de grenswaarden uit de Wgh. De geluidbelasting ten gevolge van deze wegen kan echter wel van belang zijn bij de beoordeling of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening”, bijvoorbeeld bij drukke 30 km/u- wegen.

Naar inschatting is de verkeersintensiteit op de Dorpsstraat relatief hoog. Daarom is er door Kragten een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

Ten gevolge van de Dorpsstraat bedraagt de geluidbelasting (excl. aftrek artikel 110g Wgh) ten hoogste 61 dB ter plaatse van de zuidgevel. De geluidbelastingen inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder bedragen ten hoogste 56 dB ter plaatse van de zuidgevel. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder niet gerespecteerd. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wet geluidhinder wordt wel gerespecteerd. Voor deze weg kan/hoeft geen een ontheffing (hogere waarde) aangevraagd te worden. Echter, op basis van het geluidbeleid van de gemeente dient de mogelijkheid tot geluidreducerende maatregelen conform de Wet geluidhinder onderzocht te worden en dient aangesloten te worden bij de randvoorwaarden uit het gemeentelijke beleid. Mogelijke maatregelen teneinde het verlagen van de geluidbelasting stuiten op overwegende bezwaren.

De geluidbelasting inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder bedraagt ten hoogste 56 dB. Hiermee wordt de in het gemeentelijk beleid opgenomen bovengrenswaarde van 58 dB voor gebiedstype ‘Centrum’ gerespecteerd.

In het kader van een goede ruimtelijk ordening en conform het gemeentelijk geluidbeleid wordt geadviseerd om middels een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel aan te tonen dat de karakteristieke geluidwering van de gevel voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. Dit onderzoek wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen uitgevoerd.



#### 5.1.2.2 Industrielawaai en railverkeerslawaaï

Van overlast als gevolg van railverkeerslawaaï is geen sprake. De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op een ruime afstand van circa 275 meter en daarnaast heeft de bestaande bebouwing in het tussengelegen gebied een geluidswerende werking.

Van overlast als gevolg van industrielawaai is eveneens geen sprake, aangezien zich in de directe omgeving geen gezoneerd industrieterrein bevindt. In paragraaf 5.5 wordt ingegaan op de geluidsoverlast als gevolg van individuele functies.

#### 5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

### 5.2 Bodemkwaliteit

#### 5.2.1 Algemeen

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

In mei 2020 is door Kruse Groep ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport dat is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

#### 5.2.2 Situatie plangebied

Op basis van de resultaten van de analyses is het volgende geconcludeerd:

- de bovengrond (BG) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG) is zeer licht verontreinigd met kobalt en nikkel;
- MM FF -01 (mengmonster fijne fractie) bevat geen asbest.

Het grondwater bevindt zich op een diepte van meer dan 5 m en is daarom niet onderzocht. Vanwege de (zeer) lichte verontreinigingen is er in milieukundig oogpunt geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling, aangezien deze geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

#### 5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is wat betreft het aspect bodem geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling.

### 5.3 Luchtkwaliteit

#### 5.3.1 Algemeen

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

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

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



#### 5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

### 5.3.2 **Situatie plangebied**

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

### 5.3.3 **Conclusie**

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 5.4 **Externe veiligheid**

### 5.4.1 **Algemeen**

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);



- het Vuurwerkbepsluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht.

De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

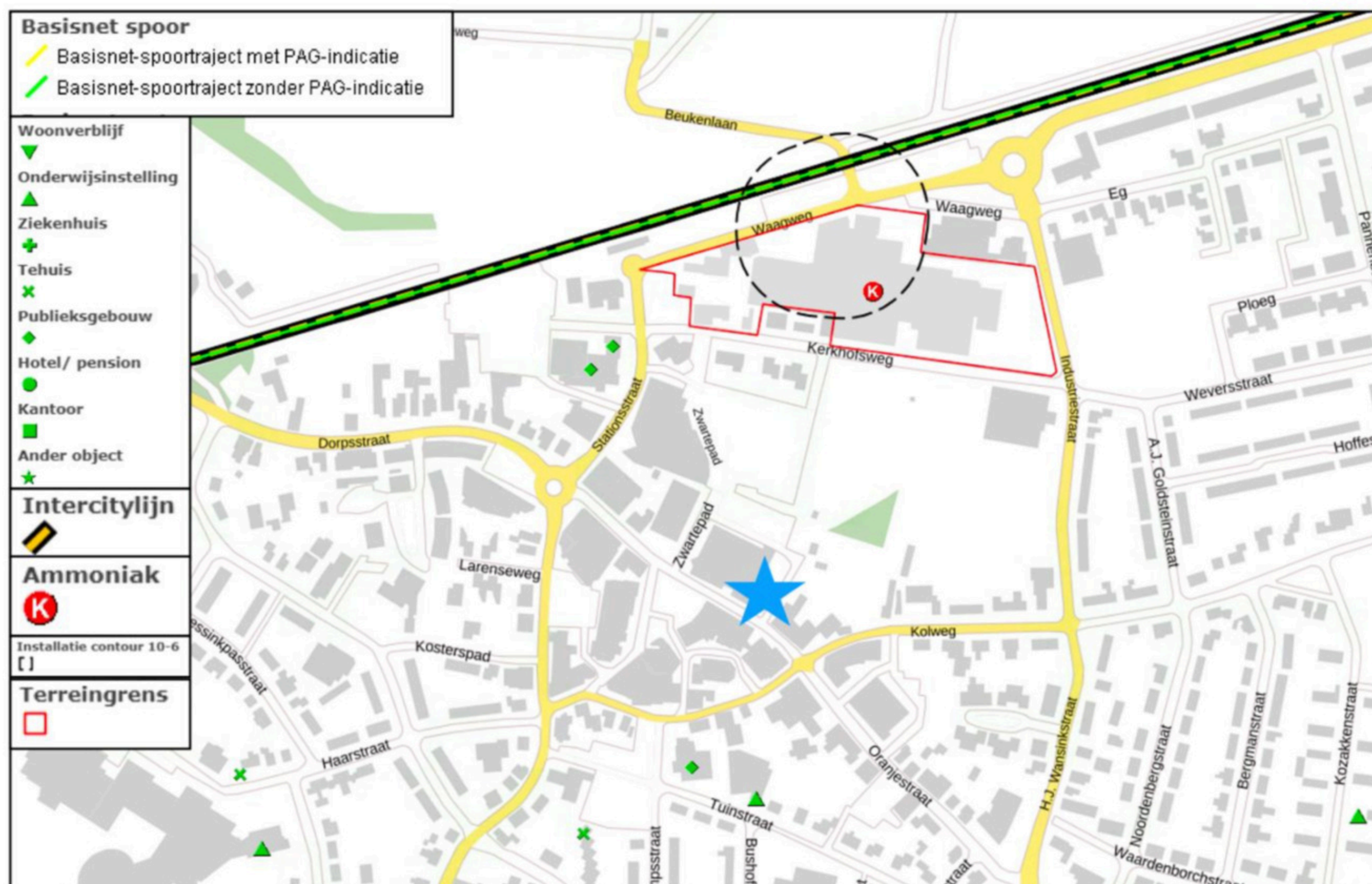
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

#### 5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

De gemeente Rijssen-Holten beschikt over gemeentelijk beleid ten aanzien van externe veiligheidsbeleid.

Ten aanzien van het plangebied zijn de volgende risicobronnen van belang:

1. Koelinstallaties ammoniak (Enkco Foodgroup),



2. Spoorweg: op circa 275 meter afstand ten noorden van het plangebied bevindt zich de Intercitylijn Amersfoort-Deventer-Almelo, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

#### Ad 1: Enkco Foodgroup

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 NH<sub>3</sub> 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.

#### Ad 2: Intercitylijn Amersfoort-Deventer-Almelo

Tevens bevindt zich ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 275 meter, de Intercitylijn Deventer-Almelo. 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.

### **5.4.3 Conclusie**

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## **5.5 Milieuzonering**

### **5.5.1 Algemeen**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

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



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

### 5.5.2 Gebiedstypen

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zoals gesteld in de ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij twee gebiedstypen te onderscheiden zijn, namelijk: ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’.

Het plangebied ligt in het centrum van Holten, in een gebied dat wordt gekenmerkt door diverse centrumfuncties. Horeca, detailhandel, kleinschalige bedrijfsfuncties, wonen en maatschappelijke voorzieningen komen naast elkaar voor. In dit gebied wordt bewust functiemenging nagestreefd om de levendigheid te creëren. Door deze functiemenging is het projectgebied aan te merken als omgevingstype ‘gemengd gebied’.

Voor 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), kunnen de gebieden worden aangemerkt als ‘functiemengingsgebied’. Bij ‘functiemengingsgebieden’ 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.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De ‘Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging’ bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

#### Categorie A:

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze inpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

#### Categorie B:

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

#### Categorie C:

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.



Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies 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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De ontwikkeling maakt de functie ‘Wonen’ mogelijk, ten behoeve van negen appartementen. Een woonfunctie wordt niet aangemerkt als milieubelastende functie voor de omgeving, de ontwikkeling levert dan ook geen belemmeringen op met betrekking tot het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Ten aanzien van de centrumfunctie (winkels) wordt opgemerkt dat deze op basis van de nu geldende bestemming reeds mogelijk is. Deze ontwikkeling zorgt ervoor dat het bestemmingsvlak gering wordt vergroot. Deze geringe vergroting zorgt niet voor een extra milieubelasting voor omliggende functies. De beoogde functie betreft namelijk een functie in maximaal categorie B, waarvoor een bouwkundige afscheiding afdoende is. Daar is in dit geval sprake van ten opzichte van omliggende (gevoelige) functies. Ten aanzien van de appartementen die direct boven de winkels wordt gesteld dat er voldoende bouwkundige afscheiding zal worden aangebracht.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het projectgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In dit geval liggen er aan de overzijde van de Dorpsstraat en aan de overzijde van het Meermanspad (ten zuiden en oosten van het plangebied) milieubelastende functies. Het vormen in alle gevallen centrumfuncties in maximaal categorie B, waarvoor een bouwkundige afscheiding geldt. Daar is in dit geval sprake van. Op de milieubelasting als gevolg van de winkelruimte in het plangebied op de bovenliggende appartementen is in de vorige paragraaf ingegaan.

Opgemerkt wordt dat het plangebied naast een supermarkt is gelegen. Vanwege deze specifieke functie is er nader akoestisch onderzoek verricht. Hierna zijn de conclusies uit het rapport opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van de geluidrechten van de winkel bedraagt ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de nieuwe appartementen. Ter plaatse van deze appartementen wordt voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Het maximaal geluidniveau (L<sub>Amax</sub>) ten gevolge van de geluidrechten van de winkel bedraagt ten hoogste 59 dB(A) in de dag-, 59 dB(A) in de avond- en 59 dB(A) in de nachtperiode ter plaatse van de nieuwe appartementen. Ter plaatse van deze appartementen wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB(A) in de dag-, 65 dB(A) in de avond- en 60 dB(A) in de nachtperiode uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Conform het gemeentelijk geluidbeleid ‘Gebiedsgericht geluidsbeleid gemeente Rijssen-Holten’ d.d. 29 september 2008 bedraagt de ambitiewaarde voor bedrijven in gebiedstype “Centrum” 50 dB en een bovengrenswaarde van 55 dB. In onderhavige situatie bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau 50 dB(A) etmaalwaarde en respecteert daarmee de ambitiewaarde van 50 dB(A) uit het gemeentelijke geluidbeleid.

De geluidniveaus zijn in de concrete situatie acceptabel aangezien:

- De vestiging van de Albert Heijn supermarkt niet wordt beperkt in haar bedrijfsvoering.
- Er wordt voldaan aan de richtwaarden (afstanden) uit stap 1 van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”.
- De standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer worden gerespecteerd.



- De ambitiewaarde uit het gemeentelijk beleid wordt gerespecteerd.

#### 5.5.4 Conclusie

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

### 5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet Natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet Natuurbescherming.

Alcedo natuurprojecten heeft in 2020 ter plaatse van het plangebied een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten en conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

#### 5.6.1 Gebiedsbescherming

##### 5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Sallandse Heuvelrug) is gelegen op een afstand van circa 2,1 kilometer.

Om de stikstofdepositie van het voornemen op Natura 2000-gebieden te bepalen zijn twee AERIUS-berekeningen (2019A) gemaakt, namelijk: een berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de aanleg- en gebruiksfase. In bijlage 6 zijn de berekeningen opgenomen, hierna wordt de conclusie van de berekeningen beschreven.

Voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

##### 5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN, is gelegen op circa 1 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de ligging buiten het NNN, in relatie met de aard en omvang van de voorgenomen activiteit, wordt uitgesloten dat sprake is van een aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

#### 5.6.2 Soortenbescherming

##### 5.6.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Door Alcedo natuurprojecten is een ecologisch onderzoek in de vorm van een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het



onderzoek is opgenomen in bijlage 5 bij de toelichting. In de volgende paragraaf wordt het onderzoek kort beschreven.

#### 5.6.2.2 *Situatie plangebied*

Op basis van de quickscan wordt het volgende geconcludeerd:

- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocument huismus of kerkuil;
- Het wordt niet noodzakelijk geacht vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens het vleermuisprotocol 2017, omdat kan worden uitgesloten dat er ter plaatse vaste
- Verblijfplaatsen aanwezig zijn en omdat er geen foerageergebied van vleermuizen verloren zal gaan en geen vliegroutes worden doorsneden;
- Het is niet noodzakelijk om voor de voorgenomen plannen een ontheffing in het kader van de Wnb aan te vragen bij de Provincie Overijssel.

#### 5.6.3 **Conclusie**

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor voorliggend voornemen.

### 5.7 **Archeologie & Cultuurhistorie**

#### 5.7.1 **Archeologie**

##### 5.7.1.1 *Algemeen*

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

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

##### 5.7.1.2 *Situatie plangebied*

Op basis van het geldende bestemmingsplan kent het plangebied de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde – Middelhoge archeologische verwachting' en 'Waarde – Hoge verwachting cultuurhistorische elementen'. Voor deze gronden geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen groter dan respectievelijk 250 m<sup>2</sup> en 100 m<sup>2</sup> en in beide gevallen een diepte van 0,5 m.

In dit geval is in het kader van de herontwikkeling van de Kalftermansweide (waar het plangebied in gelegen is) in 2006 reeds een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door Vestigia en is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan:

Tijdens het booronderzoek bleek dat de bovengrond zwaar verstoord was met recent puin. In geen van de boringen is een plaggende of een intact bodemprofiel aangetroffen. Deze 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.



Op basis van de onderzoeksresultaten is geadviseerd geen nader archeologisch onderzoek uit te voeren. Vestigia ziet geen bezwaar tegen de voortgang van de bouwplannen. Echter, aangezien het desondanks niet kan worden uitgesloten dat zich onder het bebouwde en bestrate deel van het plangebied nog archeologische resten bevinden, verdient het aanbeveling om de uitvoerder van eventueel grondwerk te wijzen op de wettelijke plicht om eventuele archeologische vondsten die tijdens de bodemwerkzaamheden aan het licht komen, te melden bij het bevoegd gezag.

In het kader van onderhavig plan is in 2020 navraag gedaan aan de regio-archeoloog of de resultaten bruikbaar waren voor dit plan. Op d.d. 17 juli 2020 heeft de regio-archeoloog bevestigd dat het vooronderzoek destijds heeft aangetoond dat de bodem in het gebied verstoord is. Daarmee worden geen intacte archeologische resten meer verwacht. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

## 5.7.2 Cultuurhistorie

### 5.7.2.1 Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

### 5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich ter plaatse van het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied is wel sprake van enkele gemeentelijke monumenten, behorend tot het centrum van Holten. Met deze ontwikkeling is er echter geen sprake van aantasting van de waarde van deze monumenten. Met de bebouwing is rekening gehouden met de karakteristieken van Holten. De bebouwing voegt zich in het straatbeeld. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

## 5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat geen archeologisch onderzoek benodigd is en geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## 5.8 Besluit milieueffectrapportage

### 5.8.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan/wijzigingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een



overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

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

## 5.8.2 Situatie plangebied

### 5.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt op circa 2,1 kilometer afstand van Natura 2000-gebied. In dit geval is uit de stikstofberekening (bijlage 6 en paragraaf 5.6) reeds gebleken dat er geen sprake is van significant negatieve effecten ten aanzien van dit Natura 2000-gebied. Er is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

### 5.8.9.1 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is mogelijk sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

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



nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

### **5.8.3 Conclusie**

Een en ander brengt met zich mee dat de ontwikkeling vanuit het oogpunt van milieueffecten verantwoord is.



## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

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

#### 6.1.2 Rijksbeleid

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

#### 6.1.3 Provinciaal beleid

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

#### 6.1.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente Rijssen-Holten heeft vanuit haar rol als rioleringbeheerder beleid opgesteld ten aanzien van riolering. Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met het Waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen. Naar aanleiding van de wateroverlast van 2002 en 2003 heeft de gemeente het beleid geformuleerd dat in geval van inbreidingslocaties het water in het gebied moet blijven. Dit houdt in dat het hemelwater op de locatie geïnfiltreerd moet worden.

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

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

#### 6.1.5 Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het waterbeheerplan 2016 – 2021 haar visie op het waterbeheer en het watersysteem beschreven. Dit waterbeheerplan is opgesteld in samenwerking met de waterschappen Vechtstromen, Reest en Wierde, Rijn en IJssel en Groot Salland. In het waterbeheerplan laat het waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten het waterschap in de



samenwerken met partners wil leggen. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden:

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

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

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

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

### 6.2.2 Watertoetsproces

Voor de in dit bestemmingsplan besloten 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                             |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>HOOFDTHEMA'S</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| Veiligheid                        | 1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?<br>2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?                                                                                                                                               | Ja/Nee<br>Ja/Nee                     |
| Riolering en Afvalwaterketen      | 1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?<br>2. Ligt in het plangebied een persleiding van het waterschap?<br>3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?                                                                                          | Ja/Nee<br>Ja/Nee<br>Ja/Nee           |
| Wateroverlast (oppervlakte-water) | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?<br>2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?<br>3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?                         | Ja/Nee<br>Ja/Nee<br>Ja/Nee           |
| Grondwater-overlast               | 1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?<br>2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van belangrijke watergangen?<br>3. Is in het plangebied sprake van kwel?<br>4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren? | Ja/Nee<br>Ja/Nee<br>Ja/Nee<br>Ja/Nee |
| Oppervlakte-waterkwaliteit        | 1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?<br>2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?<br>3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?                                                          | Ja/Nee<br>Ja/Nee<br>Ja/Nee           |
| Grondwaterkwaliteit               | 1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?                                                                                                                                                                                            | Ja/Nee                               |



|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Volksgezondheid         | 1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?<br>2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)? | Ja/Nee<br>Ja/Nee |
| Verdroging              | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?                                                                                                                                                                                                         | Ja/Nee           |
| Natte natuur            | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?<br>2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?                                                                                                                                            | Ja/Nee<br>Ja/Nee |
| Inrichting en beheer    | 1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?<br>2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?                                                                                                                     | Ja/Nee<br>Ja/Nee |
| <b>AANDACHTSTHEMA'S</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |
| Recreatie               | 1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?                                                                                                                                            | Ja/Nee           |
| Cultuurhistorie         | 1. 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. Het huidige pand is al afgekoppeld. Het afvalwater zal gescheiden afgevoerd worden.

Hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd binnen het plangebied. Daar waar dit niet mogelijk zal dit op gronden van de gemeente plaatsvinden (middels infiltratiekratten). Hierover zal in het vervolg bij de bouwaanvraag afstemming met de gemeente plaatsvinden. Wanneer dit niet mogelijk is, is er een optie om dit af te kopen bij de gemeente.



## 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. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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



### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, oppervlakte, etc.);
- Nadere eisen: in nader bepaalde gevallen kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de plaats en oriëntatie van bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: het gebruik dat in elk geval strijdig is met de bestemming;
- Afwijken van de gebruiksregels: in nader bepaalde gevallen kan strijdig gebruik worden toegestaan.

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

### 7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven, bestaande uit het strijdig gebruik dat in elk geval niet is toegestaan en de parkeerregels.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene nadere eisen (Artikel 9)*  
In dit artikel worden algemene nadere eisen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening opgenomen.
- *Overige regels (Artikel 10)*  
In dit artikel zijn bepalingen omtrent sectorale bestemmingsplannen opgenomen. Hierin is bepaald dat de sectorale bestemmingsplannen “Reclamenota gemeente Rijssen-Holten” en “Welstandsnota Rijssen-Holten” overeenkomstig van toepassing zijn.

### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

## 7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes, welke gebaseerd zijn op het bestemmingsplan “Kern Holten 2010”, onderbouwd.



### **‘Centrum – 2’ (Artikel 3)**

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het beoogde gebouw. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel, wonen in gestapelde woningen (maximaal 9 woningen), horeca, en verblijfsgebied met bijbehorende voorzieningen. Deze bestemming is grotendeels overgenomen uit het nu geldende planologisch regime. Ten aanzien van de woningen is specifiek aangegeven dat uitsluitend 9 gestapelde woningen toegestaan zijn.

In de bouwregels is bepaald dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten komen. De bouwhoogte is bepaald op 14 meter, teneinde het ontwerp mogelijk te maken. De reeds aanwezig gevellijn is overgenomen en verlengd langs het Meermanspad, aangezien het gebouw over twee zijden beschikt die als voorgevel aan te merken zijn. De voorgevels van het hoofdgebouw dienen in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd. Specifiek voor dit project is bepaald dat het plan dient te voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in het in een bijlage bij de regels opgenomen beeldkwaliteitsplan. Tevens is specifiek bepaald dat balkons op minimaal 3,5 m boven peil dienen te worden gerealiseerd. Tot slot zijn er bepalingen over bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen.

Van de bouwregels kan op ondergeschikte punten worden afgeweken. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Van de gebruiksregels kan tot slot op ondergeschikte punten onder voorwaarden afgeweken worden ten behoeve van het realiseren van andere functies of een andere woningbouwprogrammering.

### **‘Verkeer – Verblijfsgebied’ (Artikel 4)**

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de parkeerplaatsen en de overdekte parkeerplaatsen. Waar een parkeerplaats wordt gerealiseerd en al een verkeersbestemming aanwezig is, zijn de gronden buiten het plangebied gelaten. Daar is immers geen sprake van strijdigheid. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wegen en straten ten behoeve van bestemmingsverkeer, alsmede bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen, fietsenstallingen, perrons en overige bebouwing. Op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken tot een maximum bouwhoogte gebouwd worden, waarbij de overkapping specifiek is aangeduid.

### **Waarde – Middelhoge archeologische verwachting ‘(Artikel 5)**

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter plaatse van de parkeerplaatsen. Ter plaatse van het bestaande pand is immers uit eerder onderzoek gebleken dat er geen sprake is van een archeologische verwachtingswaarde. Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige dan wel naar verwachting aanwezige archeologische waarden, is het verboden, in uitzondering van een aantal gevallen, zonder een omgevingsvergunning een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren over de in de regels aangegeven oppervlakten en dieptes of meer.



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



## **HOOFDSTUK 9            VOORLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN**

### **9.1      Vooroverleg**

#### **9.1.1    Het Rijk**

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

#### **9.1.2    Provincie Overijssel**

Het bestemmingsplan zal in het kader van vooroverleg aan de provincie worden voorgelegd.

#### **9.1.3    Waterschap Rijn en IJssel**

Het Waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd middels de ingevulde watertoetstabel. De tabel is aan het waterschap toegezonden.

Het waterschap heeft op d.d. 9 juni 2020 een positieve reactie gegeven. Wel werd aangegeven dat goed gekeken moest worden naar de afvoer van hemelwater. Dit is nader onderbouwd in de waterparagraaf. Er is een hemelwaterriool om op aan te sluiten. Het uitgangspunt is echter om allereerst het water zoveel mogelijk ter plaatse te infiltreren via infiltratiekratten.

### **9.2      Inspraak**

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het kader van voorliggend wordt direct een ontwerpplan ter inzage gelegd.

### **9.3      Zienswijzen**

Deze paragraaf wordt ingevuld na afloop van de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan.



## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING



**Bijlage 1      Beeldkwaliteitsplan**



**Bijlage 2      Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa**



**Bijlage 3      Verkennend bodemonderzoek**



**Bijlage 4      Akoestisch onderzoek industrielawaai**



**Bijlage 5      Quicksan flora en fauna**



**Bijlage 6      Stikstofonderzoek**



**Bijlage 7      Archeologisch onderzoek**