

Bestemmingsplan
**Holten Centrum, appartementen
Hoek Oranjestraat - Kerkstraat**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

*Bestemmingsplan
Holten Centrum,
appartementen Hoek Oranjestraat - Kerkstraat*

Plannaam: "Holten Centrum, appartementen Hoek Oranjestraat - Kerkstraat"
IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPHC2020002-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Januari 2022



**Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle**

**Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo**

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
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
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED	8
2.1	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK HOLTEN	8
2.2	HET PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	11
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	23
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1	GELUID	31
5.2	BODEMKWALITEIT	32
5.3	LUCHTKWALITEIT	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	34
5.5	MILIEUZONERING	36
5.6	ECOLOGIE	38
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	39
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	41
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	43
6.1	VIGEREND BELEID	43
6.2	WATERPARAGRAAF	44
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	46
7.1	INLEIDING	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	47
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
HOOFDSTUK 9	VOORLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	51
9.1	VOOROVERLEG	51
9.2	INSPRAAK	51
9.3	ZIENSWIJZEN	51
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	52	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	53
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	54
BIJLAGE 3	VERKENNEND ASBESTONDERZOEK	55

BIJLAGE 4	NADER ASBESTONDERZOEK	56
BIJLAGE 5	STIKSTOFBEREKENING	57
BIJLAGE 6	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	58
BIJLAGE 7	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	59
BIJLAGE 8	REACTIE WATERSCHAP	60

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de hoek van de Oranjestraat en Kerkstraat in Holten bevindt zich een perceel waarop een winkelpand aanwezig is. Het pand is verouderd, voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en staat grotendeels leeg. Initiatiefnemer is voornemens het bestaande pand te slopen en vervangende nieuwbouw te realiseren in de vorm van een appartementencomplex met acht appartementen en daarnaast twee grondgebonden woningen.

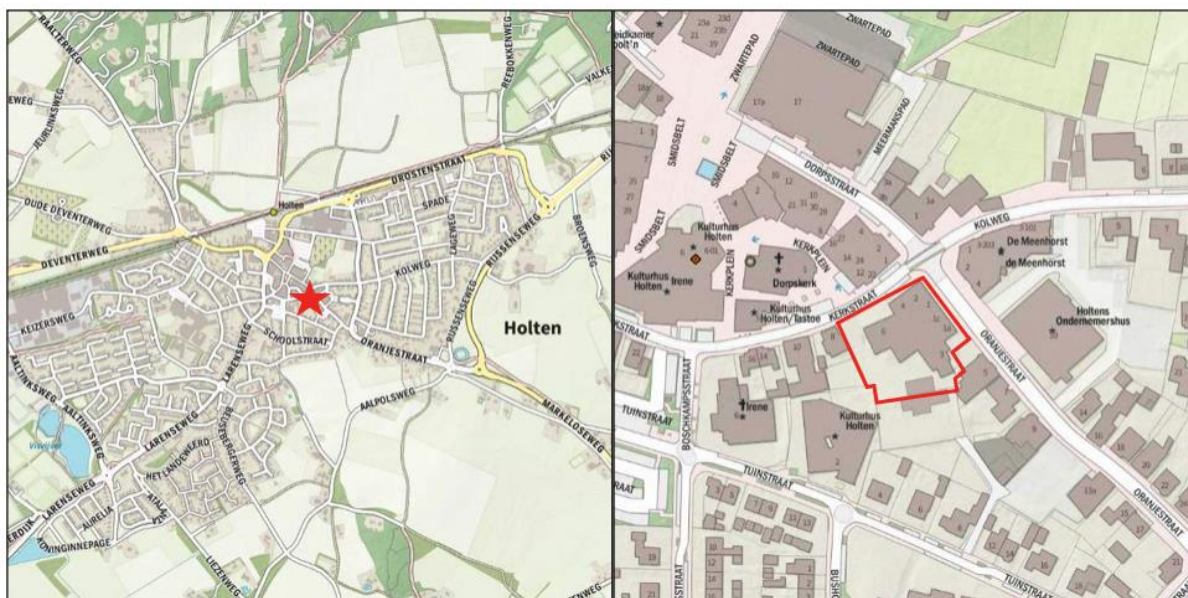
Het voornemen is op basis van het geldende bestemmingsplan “Kern Holten 2010” niet mogelijk, omdat hiervoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden ontbreken.

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 op de hoek van de Oranjestraat en Kerkstraat in Holten, gemeente Rijssen-Holten. Het perceel waaruit het plangebied bestaat is kadastraal bekend als gemeente Holten, sectie F, nummer 4622.

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, appartementen, Hoek Oranjestraat - Kerkstraat” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1742. BPHC2020002-0401) en een renvooi;
- regels.

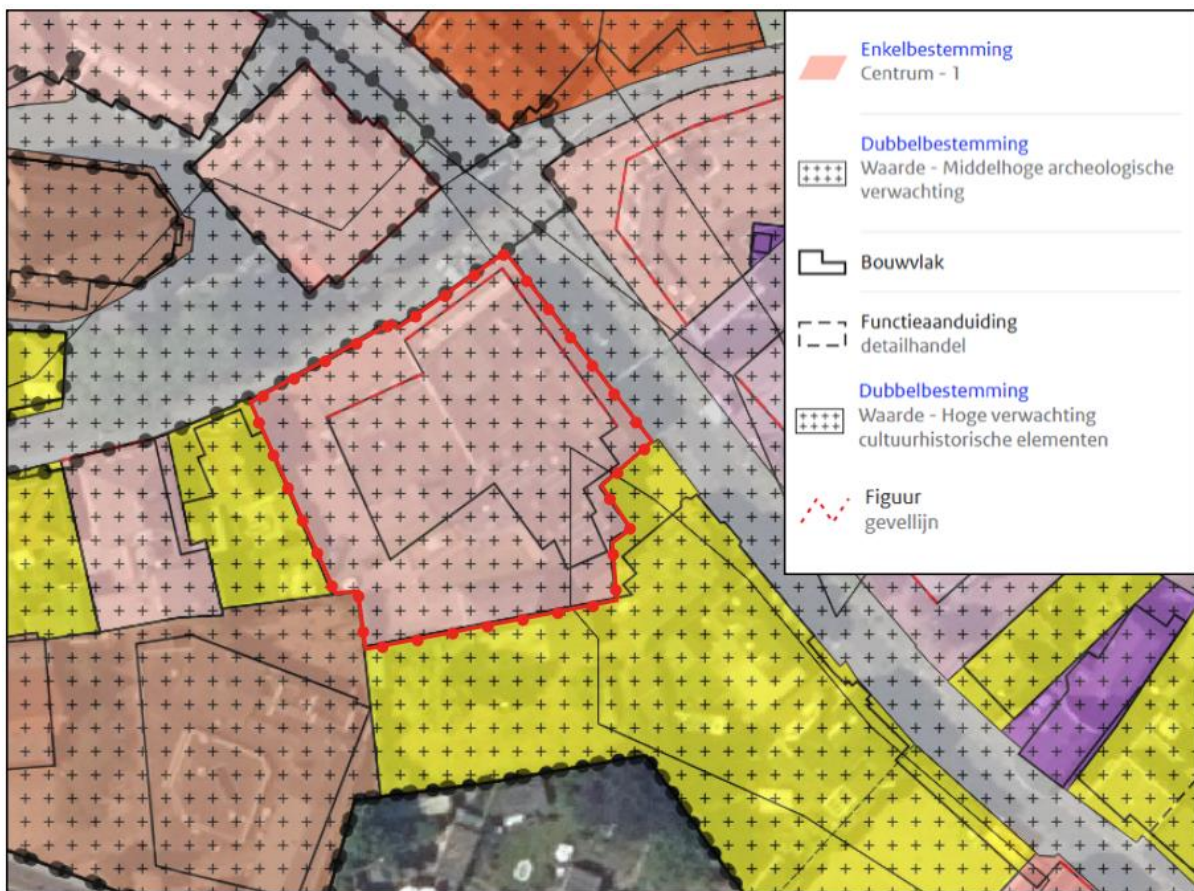
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld met een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan 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 heeft de bestemming ‘Centrum-1’ met bijbehorend bouwvlak en functieaanduiding ‘detailhandel’. Tevens geldt voor een groot deel van de locatie de dubbelbestemming ‘Waarde – Middelhoge archeologische verwachting’ en voor een klein deel ‘Waarde – Hoge verwachting cultuurhistorische elementen’. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingplan opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode omlijning.



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

1.4.2 Bestemmingsomschrijving

‘Centrum – 1’

De voor ‘Centrum -1’ aangewezen gronden zijn breed bestemd voor:

- het bestaande aantal (bedrijfs)woningen;
- dienstverlening;
- (sociaal- en/of para-)medische instellingen
- sociaal-culturele instellingen;
- bestaande religieuze instellingen
- bestaande onderwijsinstellingen en kinderopvang;
- bestaande openbare dienstverlening, waaronder politie, brandweer en gemeenteeopslag;

- bestaande sportvoorzieningen;
- kantoren;
- detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- ondergrondse parkeervoorzieningen;
- verblijfsgebied met bijbehorende voorzieningen;
- 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 bouwgrens aan de wegzijde te worden opgericht. Hoofdgebouwen dienen te worden georiënteerd op wegzijde en ter plaatse van de gevellijn.

‘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 m² 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 m² 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 -1’ de bouw- en gebruiksmogelijkheden ontbreken voor een appartementencomplex en twee grondgebonden woningen. In dit geval is namelijk uitsluitend het bestaande aantal woningen toegestaan. Momenteel zijn er twee woningen op de verdieping van het bestaande pand aanwezig. Tevens past de beoogde bebouwing niet geheel binnen 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 ontwikkelt en wordt aan de westzijde van de kern het bedrijventerrein uitgebreid. Ook zijn er verscheidene locaties in de kern getransformeerd.

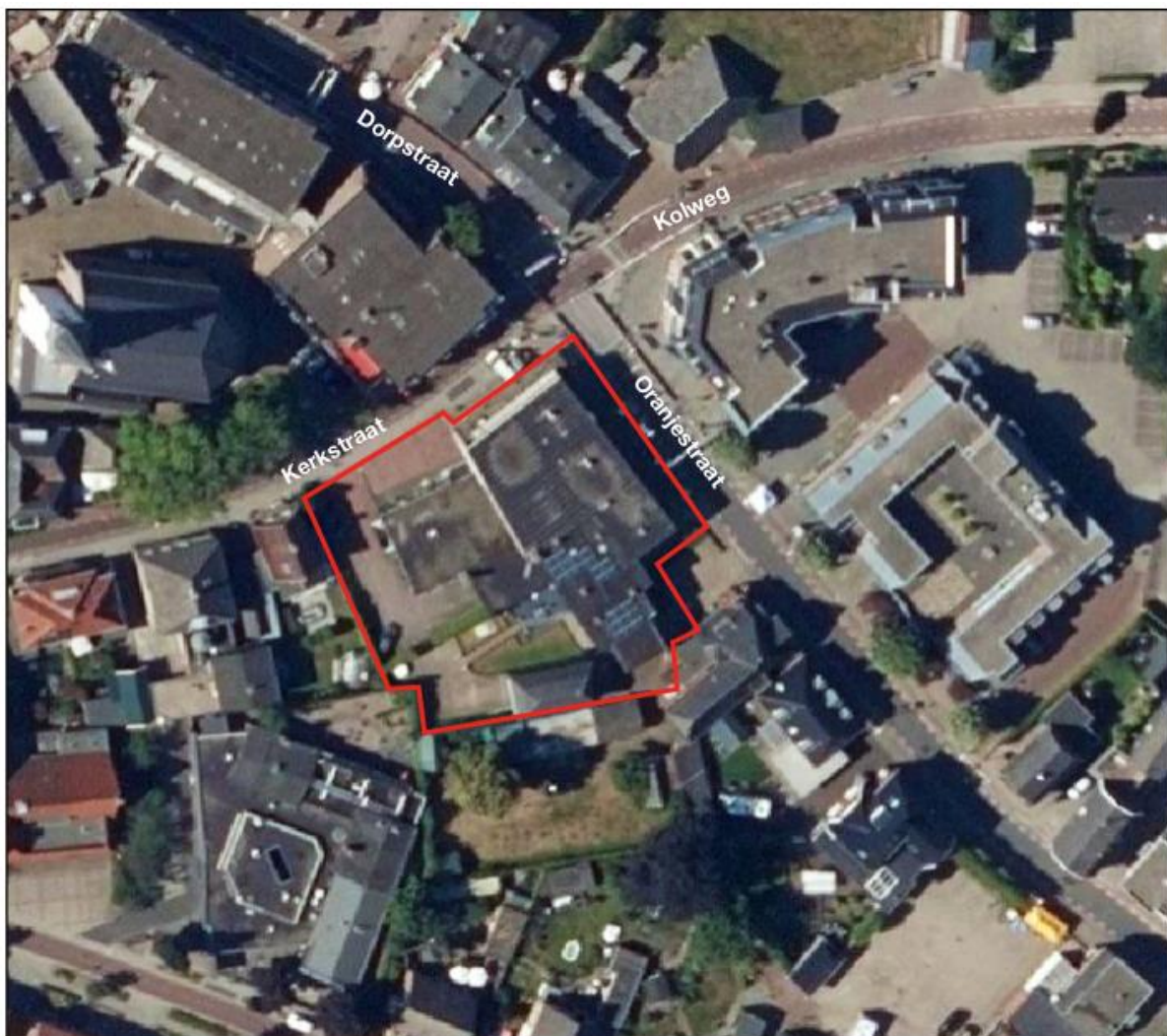
2.2 Het plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Oranjestraat en Kerkstraat aan de zuidostrand van het dorpscentrum van Holten. Het plangebied maakt nog net onderdeel uit van het winkelhart van de kern Holten. 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 Kerkstraat aan de noordwestzijde, de Oranjestraat aan de noordoostzijde, woonbebouwing aan de Oranjestraat ten zuidoosten en de bebouwing van woon- en maatschappelijke functies aan de zuid en zuidwestzijde.

In het plangebied zelf staat een winkelpand. Het pand staat grotendeels leeg, in een gedeelte zit een kinderkledingwinkel. De ruimte rondom het pand is volledig verhard en in gebruik als parkeerplaats bij de winkel.

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: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatweergave huidige situatie plangebied (Bron: VAB Architecten)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied in de huidige situatie 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. Concreet gaat het om een appartementencomplex met acht appartementen georiënteerd op de Oranjestraat. Aan de Kerkstraat worden twee grondgebonden woningen gebouwd in de vorm van een twee-onder-een-kapwoning. Op het achterterf wordt een centrale overkapte parkeergelegenheid gerealiseerd voor de appartementen en het bezoekersparkeren. Tegen de zuidrand van de locatie worden daarnaast een achttal bergingen behorende bij de appartementen gerealiseerd. Achter de grondgebonden woningen wordt voor beide woningen een eigen garage gebouwd. Het overige parkeren ten behoeve van de grondgebonden woningen wordt langs de in- en uitrit naar het achterterrein gerealiseerd.

Het appartementencomplex bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Er is specifiek voor dit volume gekozen, zodat er een mooie overgang ontstaat tussen de bestaande bouwvolumes aan de Oranjestraat, Dorpstraat en Kolweg en het nieuwe appartementencomplex. Deze nieuwbouw gaat een passende intermediair vormen tussen de woonbebouwing aan de Oranjestraat/Kerkstraat enerzijds en de noordwest gelegen centrumbebouwing anderzijds.

Aan de randen van het plan zoekt de bebouwingsmassa van de nieuwbouw aansluiting bij de naastgelegen bestaande bebouwing. De bouwhoogte neemt toe richting de hoek Oranjestraat/Kerkstraat. Deze opbouw in hoogte komt ook zorgvuldig tot uitdrukking in de materialisering van de gevels alsmede door het spel van goothoogtes. Door het toepassen van een steile kapvorm is het mogelijk om binnen het bovengenoemd architectonisch spel op een goede manier het gewenste woonprogramma te creëren.

De twee-onder-een-kapwoningen zijn georiënteerd op de Kerkstraat en zal bestaan uit 1 of 2 bouwlagen met kap met een nokhoogte van maximaal 11 meter. De grondgebonden woningen aan de Kerkstraat zijn in kapvorm, detaillering en materialisering identiek aan het appartementengebouw. De nok- en goothoogte van de grondgebonden woningen zoekt aansluiting bij enerzijds het appartementen gebouw en anderzijds de bestaande bebouwing aan de Kerkstraat aan de kant van het plangebied.

Het achter terrein wordt ingericht met bergingen en deels overkapte parkeerplaatsen en enkele groenelementen. In totaal worden 21 parkeerplaatsen aangelegd. In afbeelding 3.1 tot en met 3.3 is de ontwikkeling via een situatietekening en impressies van een mogelijke invulling van het plangebied in beeld gebracht.



Afbeelding 3.1 Situatietekening ontwikkeling (Bron: VAB Architecten)



Afbeelding 3.2 Vogelvluchtimpresie straatzijde (Bron: VAB Architecten)



Afbeelding 3.3 Vogelvlichtimpressie mogelijke invulling van het achter terrein (Bron: VAB Architecten)

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;
- koop, etage, midden (8 appartementen)
- koop, twee-onder-een-kap (2 woningen)

In de Nota parkeernormen wordt aangegeven dat in de stedelijk zone ‘centrum’, waar het plangebied gelet op de zonekaart behorende bij de Nota parkeernormen toe behoort, wordt uitgegaan van een parkeernorm van één parkeerplaats per woning. Dit is gericht op bewoners, waarbij ervan uit is gegaan dat het bezoekersparkeren reeds voldoende wordt gefaciliteerd met de reeds aanwezige parkeergelegenheid rondom de winkelgebieden.

In voorliggend geval worden in totaal 10 woningen gerealiseerd. Gelet op het voorgaande zijn hier op basis van de Nota parkeernormen 10 parkeerplaatsen noodzakelijk om de parkeerbehoefte in te vullen. In voorliggend geval worden zoals blijkt uit de tekening 21 parkeerplaatsen voorzien, hiermee wordt ruimschoots invulling

gegeven aan de parkeerbehoefte. Reden hiervoor is de verwachting dat bewoners van duurdere appartementen mogelijk twee auto's hebben. Een deel van de parkeerplaatsen wordt overkapt met zonnepanelen. Op deze wijze kan energie worden opgewekt voor onder andere het laden van elektrische auto's.

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 dezelfde uitgangspunten als voor parkeren zij gehanteerd:

- Stedelijke zone: centrum;
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk;
- koop, etage, midden (8 appartementen)
- koop, twee-onder-een-kap (2 woningen)

In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling in beeld gebracht.

Type	Aantal woningen	Gem. verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie
Koop, twee-onder-een- kap	2	7,3	14,6
Koop, appartement, midden	8	5,1	40,8
Totaal	10		55,4

Opgemerkt wordt dat er in de huidige situatie reeds een brede centrumbestemming voor medische instellingen, kantoren, bijzondere woonvormen, onderwijsinstellingen en kinderopvang, openbare dienstverlening en detailhandel op het perceel ligt met bijbehorende verkeersgeneratie. Deze functie hebben een gemiddelde verkeersgeneratie tussen de circa 10 en 30 voertuigbewegingen per weekdagemaal per 100 m² bvo. Het huidige bouwvlak is circa 1.000 m², waarmee de huidige verkeersgeneratie tussen de 100 en 300 voertuigbewegingen per weekdagemaal. Per saldo zal de verkeersgeneratie daarom niet toenemen.

Ontsluiting

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via een verkeersveilige ontsluiting aan de noordwestzijde van het plangebied op de Kerkstraat. Voor deze ontsluiting is gekozen, omdat het de reeds bestaande ontsluiting betreft waar de omgeving op is ingesteld. De Kerkstraat is daarnaast minder druk is dan de Oranjestraat. Verder is in het kader van verkeersveiligheid en overzicht enige afstand tot de kruising Oranjestraat-Kerkstraat aangehouden.

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 Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

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 geen sprake is van 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 10 woningen in de vorm van acht appartementen en twee grondgebonden woningen. 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 is er geen sprake van extra ruimtebeslag, waardoor het eveneens 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), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 *Waar – ontwikkelingsperspectieven*

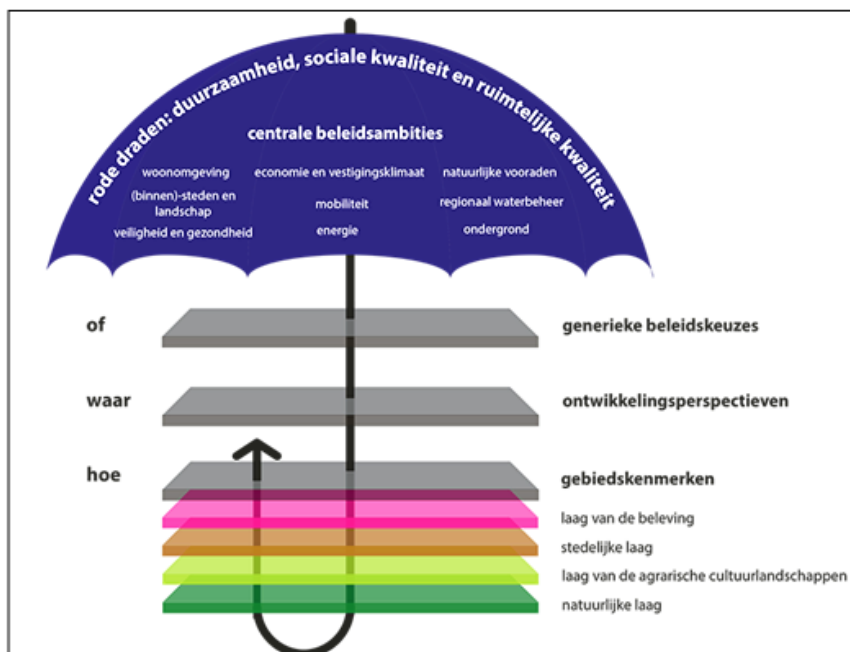
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

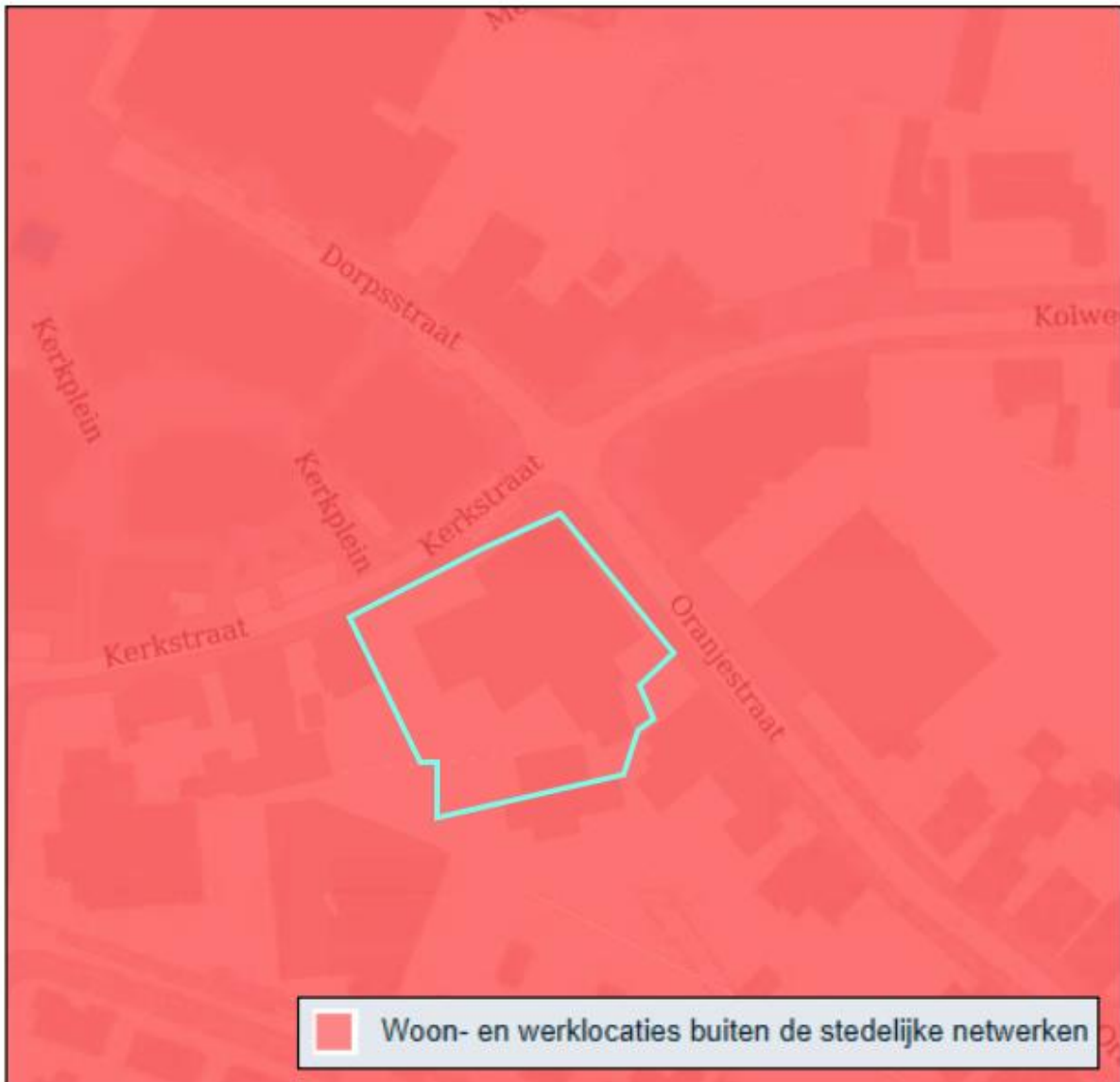
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend voornemen gaat uit van het realiseren van acht appartementen en twee grondgebonden woningen op een inbreidingslocatie in de kern Holten. 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 lichtblauwe contour.



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 het

bestaand stedelijk gebied van Holten een bestaand pand gesloopt en vervangen door een nieuw appartementencomplex en twee grondgebonden woningen. Hiermee wordt voorzien in de lokale woonbehoefte. De nieuwe bebouwing sluit qua uitstraling en situering aan op de omliggende bebouwingsstructuren (zie ook 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’ hoofdzakelijk aangeduid met het gebiedstype ‘Historische centra binnensteden’. Voor een klein deel ter plaatse van het parkeerterrein geldt het gebiedstype ‘Bebouwingsschil 1900-1955’. Hieronder wordt uitsluitend ingegaan op het gebiedstype ‘Historische centra binnensteden’

Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Stedelijke laag”. Het plangebied is weergegeven met de lichtblauwe contour.



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 karakterverschillen 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'

Het bestaande pand dat gesloopt wordt is op het gebied van het historische patroon van straten en bebouwing een uitzondering die niet past. Met de nieuwe invulling wordt juist weer aansluiting gezocht met het historische karakter van de straten en 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. Dit uit zich in meerdere bouwlagen aan de Oranjestraat, passend bij de bestaande bebouwingstructuur in dit deel van het centrumgebied. Aan de Kerkstraat wordt met de twee-onder-een-kapper juist aangesloten bij de bebouwingsstructuur van de Kerkstraat (lintbebouwing).

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 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 zijn 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).

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 (Lokaal maatwerk)

4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van Rijssen-Holten heeft in 2019 de "Woonvisie 2017 t/m 2021, Lokaal Maatwerk" 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 wordt uitgegaan 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 van 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	Hard = bestemmingsplan onherroepelijk, plan in uitvoering of binnenkort in uitvoering.
Uitbreiding	15	50		65	15	50	10	75	
Totaal	175	80	155	410	175	80	195	450	Besluit = bestemmingsplan in voorbereiding, positieve politieke besluitvorming over principe verzoek heeft plaatsgevonden.
Reserve			25	25			40	40	
Totaal netto				385				410	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. Ook wordt aangegeven dat vooral grondgebonden (goedkope) koopwoningen voor starters belangrijk zijn, maar dat ook doorstromers een zeer belangrijke doelgroep betreffen.

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 acht koopappartementen en twee grondgebonden koopwoningen in het centrum van Holten. Kwantitatief gezien is er ruimte voor deze 10 woningen binnen het woningbouwprogramma (125 woningen) van Holten.

In Holten wordt uitgegaan van een vast woningbouwprogramma. Daarnaast is het mogelijk extra woningen te realiseren ten behoeve van de lokale behoefte aan appartementen en is er de knelpuntenpot. Een knelpunt is een locatie waar een milieu knelpunt of milieuhinderlijk bedrijf aanwezig is of langdurige leegstand dreigt (>3 jaar) of een functie aanwezig is die planologisch niet meer op de locatie past of waar omzetting naar woningbouw in de vorm van appartementen stedenbouwkundig en planologisch een goede oplossing is. Daarnaast moet de locatie door de woningbouw een betere ruimtelijke uitstraling krijgen en gaan centrumgebieden voor locaties elders, waardoor hier niet de drie jaartermijn voor leegstand geldt.

Op de voorliggende locatie is al geruime tijd sprake van leegstand. Daarnaast is de specifieke detailhandelsfunctie aanduiding niet meer passend op deze locatie. Omzetting naar woningbouw in de vorm van appartementen en 2 grondgebonden woningen is op deze locatie stedenbouwkundig en planologisch een goede oplossing. Ook wordt door de herontwikkeling de ruimtelijke uitstraling van deze locatie aanzienlijk verbeterd.

Kwalitatief gezien is in de woonvisie aangegeven dat er een toenemende vraag is naar koopappartementen. Het aanbod blijft nog achter. Met dit plan wordt hier op ingespeeld, er worden namelijk acht appartementen met in het middensegment 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 inbreidingslocaties 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 en een vijfstal toets criteria:

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.

Toets criteria:

1. De kavel(s) moet(en) grenzen aan een openbare weg. Hierbij zijn bereikbaarheid, veiligheid en toegankelijkheid ook belangrijke aspecten waarop getoetst wordt.
2. Er mag niet worden gebouwd achter bestaande woningen.
3. De woning(en) moet(en) met de voorgevel worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn van de aangrenzende bebouwing, tenzij er van gemeentewege stedenbouwkundige argumenten zijn om hiervan af te wijken. Als geen voorgevelrooilijn kan worden aangegeven aan de hand van aangrenzende bebouwing dan geldt dat de voorgevel op een afstand van tenminste 5 meter van de weg moet liggen.
4. De kavel moet zodanige afmetingen hebben dat daarop verantwoord een woning kan worden gebouwd die past in de omgeving door te voldoen onderstaande eisen;
 - a. Als algemene regel geldt dat voor vrijstaande woningen een kavel een minimum breedte van 12 meter moet hebben. Voor dubbele woningen geldt een kavelbreedte van minimaal 18 meter.
 - b. Achter de voorgevel moet de kavel een diepte hebben van minimaal 20 meter om voldoende vrije ruimte achter de woning te garanderen.
 - c. Minimaal de kleinste afstand van de omliggende hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens in de voorgevelrooilijn, dient als uitgangspunt te worden genomen voor het bepalen de afstand van de nieuwe woning tot de zijdelingse perceelgrens in de voorgevelrooilijn.
 - d. Er moet een volwaardige beukmaat resteren voor de bouw van een woning. De beukmaat wordt afgeleid van de beukmaat van omliggende woningen.
5. Past de nieuwe bebouwing qua aard, schaal, korrelgrootte en maatvoering op de locatie (niet te hoog, te massief of juist te klein en gering)

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de Nota Inbreidingslocaties 2014

De Nota Inbreidingsbeleid staat voor het bestemmingsplan "Kern Holten" inbreiding onder voorwaarden toe als voor een gebouw (geen woning) geen passende andere bestemming gevonden kan worden en woningbouw hier bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (3.2.4 van de Nota). Gelet op de Nota Inbreidingsbeleid is er een stedenbouwkundige onderbouwing opgesteld (4.1 van de Nota), waarin de voorwaarden vanuit de nota zijn opgenomen. Zo is er gekozen om qua kap, kleurstelling en afmetingen van de appartementen en woningen aan te sluiten bij de omliggende bebouwing. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Nota Inbreidingsbeleid 2014. Daarnaast is het plan ook voorgelegd aan de stadsbouwmeester. Het plan voldoet aan de redelijke eisen van Welstand.

Hierna wordt puntsgewijs getoetst aan de stedenbouwkundige voorwaarden en toetscriteria:

Voorwaarden:

- a. Het voornemen is om een appartementencomplex met 8 woningen te realiseren aan en georiënteerd op de Oranjestraat. Het appartementencomplex bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Dit bouwvolume sluit qua omvang goed aan bij de reeds bestaande bouwvolumes aan de Oranjestraat, Dorpstraat en Kolweg. Aan de Kerkstraat worden twee grondgebonden woningen gebouwd in de vorm van een twee-onder-een-kapwoning. De twee-onder-een-kapwoning zal bestaan uit één of twee bouwlagen met kap en zal qua uitstraling passen bij de kleinschalige lintbebouwing van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen aan de Kerkstraat.
- b. Op dit moment is er sprake van een pand met nauwelijks ruimtelijke kwaliteit en waarvan de kwaliteit door leegstand nog verder achteruit gaat. Het herontwikkelen van de locatie met een appartementencomplex en twee grondgebonden woningen is passend in het bestaande straat- en bebouwingsbeeld van de Oranjestraat en Kerkstraat 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.

Toets criteria:

1. Zowel de appartementen als twee-onder-een-kapwoning grenzen aan de openbare weg.
2. De woningen worden niet gebouwd achter bestaande woningen.
3. De bebouwing wordt gesitueerd in de rooilijn van naastgelegen bebouwing en past goed in het bebouwingspatroon in de omgeving.
4. De kavels voor de twee-onder-een-kapwoning voldoen aan de gesteld criteria. Voor de appartementen zijn deze criteria niet toepasbaar.
5. Het bestaande pand dat gesloopt wordt is op het gebied van het historische patroon van straten en bebouwing een uitzondering die niet past. Met de nieuwe invulling wordt juist weer aansluiting gezocht met het historische karakter van de straten en omgeving. Het plan past qua aard, schaal en korrelgrootte op de locatie.

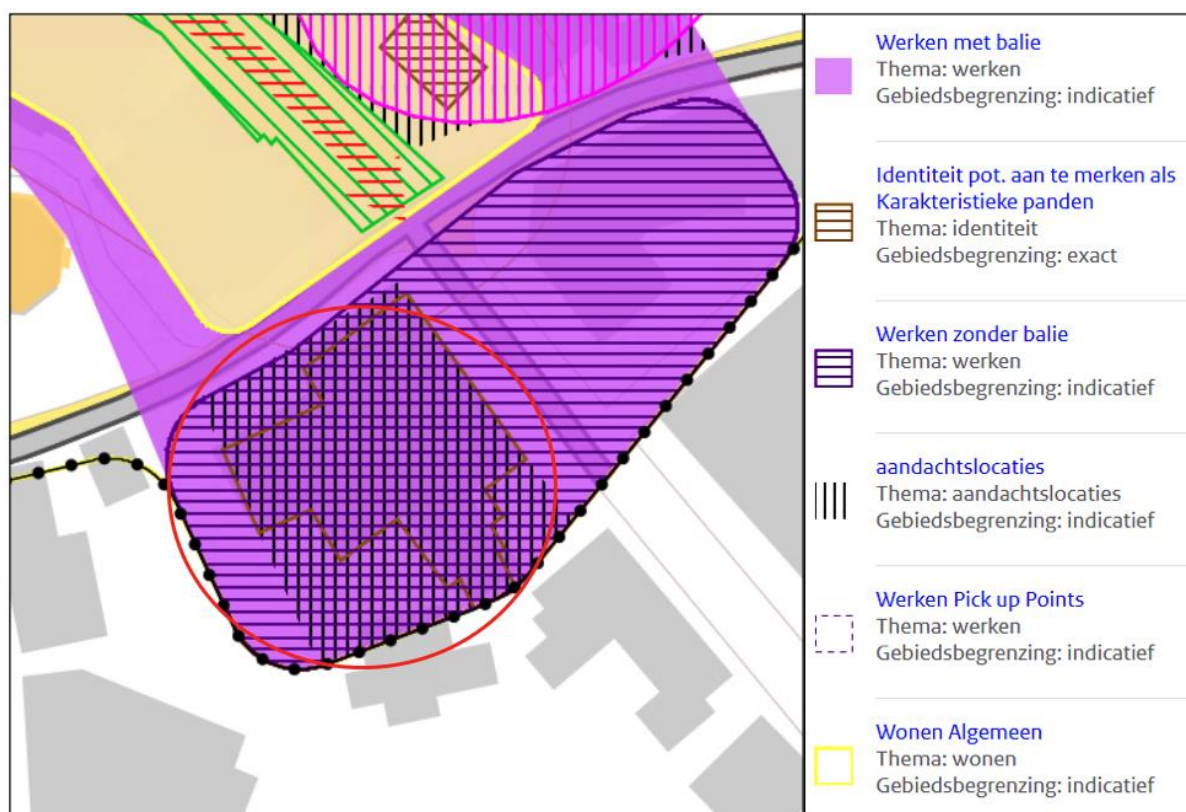
Geconstateerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke notitie 'Beleid inbreidingslocaties 2014'.

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.

Voor het plangebied is op de structuurvisie kaart aangegeven welke specifieke thema's aan de orde zijn.



Afbeelding 4.4 Uitsnede kaart structuurvisie Centrum Holten 2028 (Bron: Gemeente Rijssen-Holten)

4.3.4.2 Ambitie

In de structuurvisie is een ambitie opgenomen voor verscheidene thema's. Op de legenda in afbeelding 4.4 is aangegeven welke thema's voor het plangebied gelden. Omdat in voorliggend geval de bebouwing in het plangebied wordt gesloopt en het plangebied wordt getransformeerd naar een woonfunctie zijn in dit geval zijn met name de ambities voor de thema 'identiteit', 'aandachtslocaties', 'wonen' en specifiek "wonen op de verdieping" van belang. Hierna wordt hier op ingegaan.

Identiteit

Naast de rijks- en gemeentelijke monumenten zijn er panden in het centrum van Holten die van bijzondere architectonische of cultuurhistorische waarde zijn. Voorbeelden hiervan zijn panden met een bijzondere detaillering, panden die uitdrukking geven aan een bepaalde tijdsgeest of panden die typerend zijn voor de identiteit van Holten. Dit soort panden krijgen binnen de gemeente Rijssen-Holten de aanduiding 'Karakteristiek'. Karakteristieke panden hebben vaak van oudsher een prominente plek of karakteristieke uitstraling in een straat of wijk. Het doel van de aanwijzing als karakteristiek pand is het behoud van de belangrijkste karakteristieken van het exterieur en van het waardevolle ruimtelijke beeld. Ook kan het pand illustratief zijn voor de (ontwikkelings-)geschiedenis of vanwege stilistische en typologische ontwikkeling van het gebouwtype in een plaats.

De aanwijzing in deze structuurvisie als 'potentieel aan te merken als karakteristieke bebouwing' heeft daarom alleen een signaalfunctie. Bij eventuele herontwikkeling moet met de initiatiefnemer worden bekeken of behoud tot de mogelijkheden behoort. Bij een eventuele aanwijzing als karakteristiek pand worden de daadwerkelijke waarden en karakteristieken benoemd.

Aandachtslocaties

Diverse locaties in het centrum komen in aanmerking voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Deze gebieden dragen niet bij aan de beoogde kwaliteit zoals verwoord in de doelstelling in het visiedeel van de Structuurvisie Centrum Holten 2028.

De aangewezen gebieden dienen een signaalfunctie te hebben voor belanghebbenden. Het gaat niet om een verplichting. De gebieden zijn globaal aangegeven. Een aanwijzing kan verschillende redenen hebben. Het kan gaan om de uitstraling van een gebouw, een nagestreefde functieverandering, de (te verwachten) leegstand of dat een locatie afbreuk doet aan de stedenbouwkundige structuur.

Over het plangebied is het volgende aangegeven:

Locatie hoek Kerkstraat-Oranjestraat: de uitstraling van het pand laat te wensen over. Het pand is in 1935 als magazijn en atelier gebouwd en in 1969 verbouwd en uitgebreid met een winkelpand met kantoor- en archiefruimte. Kenmerkend is de glazen winkelpui met aluminium kozijnen en de verdiepte ingang en de overhangende luifel. Dit gebouw is een fraai overblijfsel uit de jaren zestig dat nog intact is, vanwaar dit pand is aangemerkt als aandachtslocatie.

Wonen

Binnen het gebied Wonen algemeen zijn verschillende categorieën woningen mogelijk. Het kan gaan om stadswoningen of appartementen. Het gehele centrum is hiervoor aangewezen met uitzondering van het kernwinkelgebied en de begraafplaats aan de Kerkhofsweg.

Kwantitatief gezien moeten de aantallen te bouwen woningen passen binnen het geldend woningbouwbeleid. Ook gaat het woningbouwbeleid in op kwalitatieve aspecten (zoals doelgroepen en woningtypen). Er geldt een bouwhoogte van 2-3 bouwlagen.

Belangrijk binnen dit gebied is de ruimtelijke afweging. Een appartementengebouw moet bijvoorbeeld passen binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Hierbij speelt een stedenbouwkundige beoordeling vanuit de gemeente een belangrijke rol.

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.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Centrum Holten 2028

Hoewel het pand is aangewezen als mogelijk karakteristiek en aandachtslocatie vanwege zijn kenmerkende jaren zestig uitstraling, is geoordeeld dat het een uitzondering is die niet goed past in het historische patroon van straten en bebouwing. Zoals in de structuurvisie wordt aangegeven laat de uitstraling van het pand te wensen over. Met de nieuwe invulling wordt juist weer aansluiting gezocht met het historische karakter van de straten en omgeving.

Met dit plan wordt verder bijgedragen aan de ambitie om woningen en woningen op de verdieping te realiseren. Dit past bij het streven om het centrum levendiger, leefbaarder en sociaal veiliger te maken. Daarnaast wordt met dit plan bijgedragen aan de algemene ambitie om de uitstraling van het dorpscentrum te verbeteren. Er wordt immers een verouderd pand vervangen door een toekomstbestendig appartementencomplex en twee nieuwe duurzame woningen. 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 industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke 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 geluidgevoelig object.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De Oranjestraat, Kerkstraat en Dorpsstraat (verlengde van de Oranjestraat) betreffen wegen 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. In voorliggend geval is om die reden een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 1. Hierna worden ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Onderzoeksresultaten

De maximale cumulatieve geluidsbelasting voor de Kerkstraat en de Oranjestraat bedraagt voor de twee-onder-één-kap woningen 59 dB en op de voorgevel van de appartementen 56 dB. Hiermee de maximale gevelbelasting van 53 dB om een binnenwaarde van maximaal 33 dB te garanderen overschreden.

Om de geluidbelasting te reduceren kan gebruik worden gemaakt van bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen. Bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan een gevelbelasting van 53 dB te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn dan ook het meest doelmatig.

Een binnenniveau van 33 dB moet gewaarborgd worden. De vereiste geluidwering $GA;K$ bedraagt $59 - 33 = 26$ dB. Standaard dubbele HR++ beglazing leidt tot geluidwering van circa 28 dB. Indien voor een natuurlijke luchttoevoer via openingen in de geluidbelaste gevels gekozen wordt, zijn suskasten noodzakelijk.

De appartementen dienen overeenkomstig het gemeentelijk geluidbeleid te beschikken over een geluidluwe buitenruimte. Op de galerij is ruimte om geluidluw te zitten. Slapen geschiedt aan de geluidluwe zijde.

5.1.2.2 Industrielawaai en railverkeerslawaai

Van overlast als gevolg van railverkeerslawaai is geen sprake. De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op een ruime afstand van circa 350 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 mits in de verdere planvorming de benodigde gevelmaatregelen worden getroffen om een aanvaardbaar binnenniveau van 33 dB te realiseren.

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 juni 2020 is door Rouwmaag Groep ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek, verkennend asbestonderzoek en nader asbestonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit deze onderzoeken opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportages welke zijn opgenomen in bijlagen 2,3 en 4 van deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Verkennd bodemonderzoek

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In geen van de geanalyseerde parameters in de grond is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik;
- De hypothese “De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd” wordt grotendeels aangenomen.
- Op basis van het indicatieve asbest in bodemonderzoek wordt geadviseerd een volledig asbest in bodemonderzoek conform NEN5707/5897 uit te laten voeren. Reeds uitgevoerde bemonstering van plaatmateriaal en graven van 1 asbestgat kan hierin meegenomen worden.

Verkennd asbestonderzoek

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Bij het asbestonderzoek zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen.
- In de (meng)monsters ASMM01, ASMM02, ASMM03 en 02A zijn asbestconcentraties boven het criterium voor nader onderzoek (50 milligram per kilogram droge stof) aangetoond. In ASMM04 en ASMM05 is geen asbest aangetoond.
- Op basis van een overschrijding van het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) wordt gesteld dat er aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem ter plaatse van de aangetoonde asbestverontreinigingen. In het nader onderzoek dient bepaald te worden of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.
- De vooraf gestelde hypothese, de gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als heterogeen verdacht worden beschouwd, dient aangenomen te worden.

Nader asbestonderzoek

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Bij het asbestonderzoek zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In zowel de grove als in de fijne fractie van de verschillende sleuven is asbest aangetroffen.
- De SEM analyses hebben niet gezorgd voor aanvullende asbestconcentratie.
- In geen van de sleuven wordt de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. overschreden. Formeel gezien is er daarom geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Aangezien op diverse plekken asbest in zowel de fijne als grove fractie is aangetroffen betreft het een heterogene verontreiniging. De kans bestaat dan ook dat elders op de locatie tijdens graafwerkzaamheden sterk verhoogde gehalten worden aangetroffen. Aangeraden wordt om eventuele graafwerkzaamheden plaats te laten vinden onder milieukundige begeleiding door een hiervoor gecertificeerd bedrijf en dit in samenspraak met bevoegd gezag uit te voeren.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is wat betreft het aspect bodem geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling, mits graafwerkzaamheden plaatsvinden onder milieukundige begeleiding door een hiervoor gecertificeerd bedrijf en dit in samenspraak met het bevoegd gezag wordt uitgevoerd.

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 (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in 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 Vuurwerkbesluit.

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).

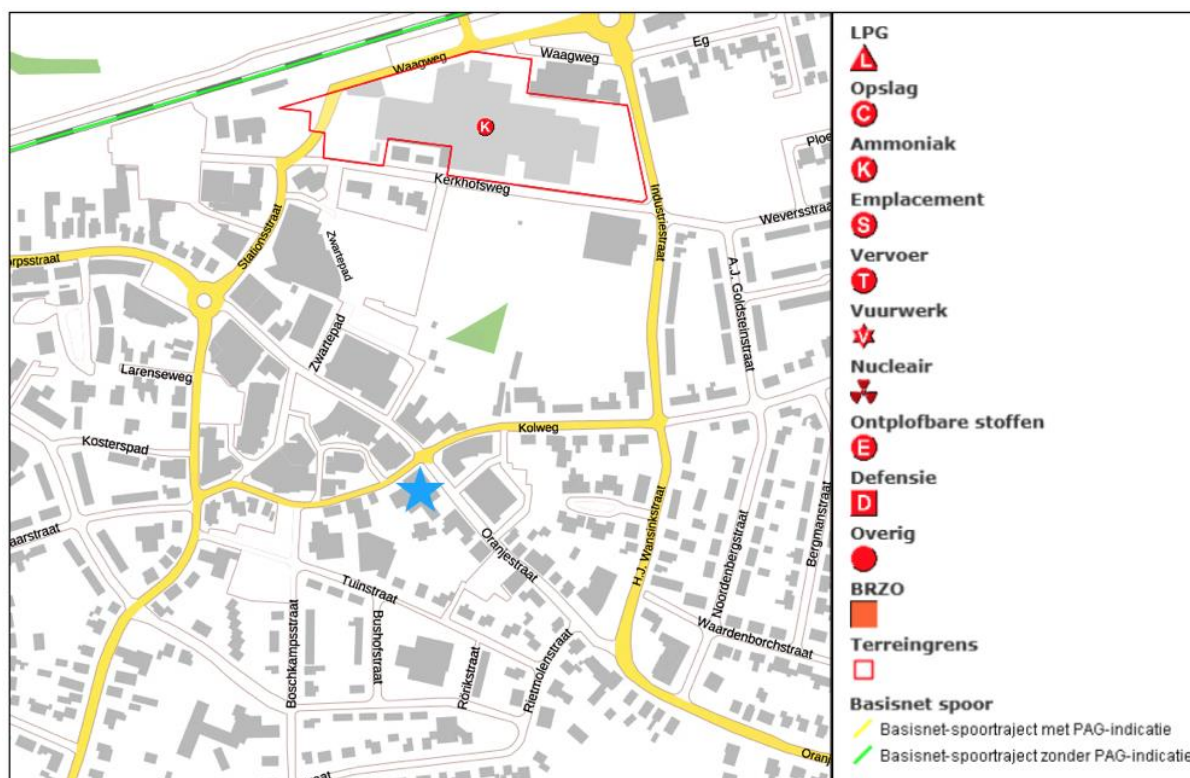
Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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 350 meter afstand ten noorden van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Amersfoort-Deventer-Almelo, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Ad 1: Enkco Foodgroup

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 240 meter, bevindt zich de inrichting van Enkco Food Group B.V. De hoofdactiviteit van deze inrichting is gericht op vleesverwerking. Het bedrijf beschikt over een geldige milieuvergunning (96/158/ni). Het bedrijf heeft een tweetal koelinstallaties. De vergunde hoeveelheid NH₃ in de ammoniakinstallatie [kg] bedraagt 5500 en 1395. De eerstgenoemde installatie heeft een plaatsgebonden risicocontour van 60 meter. De groepsrisicocontour bedraagt ook 60 meter. De laatstgenoemde installatie heeft risicocontouren van 0 meter. Het plangebied bevindt zich ruim buiten deze risicocontouren. Daarnaast zal Enkco Food Group binnen 2 jaar van deze locatie verhuizen naar elders.

Ad 2: Spoorlijn Amersfoort-Deventer-Almelo

Tevens bevindt zich ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 350 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% letaliteitspercentage (op circa 150 meter) van een BLEVE (boiling liquid expanding vapor explosion). Vanaf 200 meter is er sprake van een significant lager letaliteitspercentage. 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 functie ‘Wonen’ 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.

5.5.3.3 Interne werking

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

In dit geval liggen er rondom het plangebied diverse centrumfuncties met bijbehorende milieubelasting. Geen van deze functies ligt echter direct aansluitend. Zowel aan de west- en zuidzijde van het plangebied bevinden

zich woonfuncties. Aan de overzijde van de Kerkstraat, Oranjestraat/Dorpstraat bevinden zich percelen met een centrumbestemming en daarnaast is een horecafunctie aanwezig op de hoek van de Dorpstraat en Kolweg. Ten zuiden grens het parkeerterrein van het nieuwe appartementencomplex aan de tuin van de maatschappelijke functie aan de Tuinstraat 2. Het betreffen in alle gevallen centrumfuncties in maximaal categorie B, waarvoor een bouwkundige afscheiding afdoende is voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In voorliggend geval is er in alle gevallen een afstand van minimaal 10 meter tussen de milieubelastende functie en het plangebied. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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.

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) ligt op een afstand van circa 2,1 kilometer.

Om de stikstofdepositie van het voornemen op Natura 2000-gebieden te bepalen zijn twee AERIUS-berekeningen (2020) gemaakt, namelijk: een berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de aanleg- en gebruiksfase. In bijlage 5 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 Natuurbank Overijssel is een ecologisch onderzoek in de vorm van een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting. In de volgende paragraaf wordt het onderzoek kort beschreven.

5.6.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied bestaat grotendeels uit bebouwing en voor een klein deel uit erfverharding, gazon en heesters (scheerhagen), omgeven door stedelijke bebouwing. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Afhankelijk van de tijd van het jaar, waarin bebouwing wordt gesloopt en beplanting wordt verwijderd, wordt mogelijk een vleermuis verstoord en gedood en een vaste rust- en/of voortplantingsplaats van een vogel en vleermuis verstoord, beschadigd of vernield. Vleermuizen, vaste rust- en voortplantingsplaatsen van de vleermuis, vogels en bezette vogelnesten zijn strikt beschermd en mogen niet zonder ontheffing negatief beïnvloed worden.

Door het slopen van het gebouw wordt mogelijk een vleermuis verstoord en gedood en wordt een vaste rust- en/of voortplantingsplaats van een vleermuis verstoord, beschadigd en vernield. Om de functie van het gebouw voor vleermuizen vast te kunnen stellen dient nader onderzoek uitgevoerd te worden.

5.6.3 Conclusie

Er dient een nader onderzoek plaats te vinden naar vleermuizen, conform het hiervoor opgestelde vleermuisprotocol. Dit onderzoek wordt in 2021 uitgevoerd. In de algemene gebruiksregels (artikel 9.2) van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiermee is gewaarborgd dat het onderzoek en hieruit volgende maatregelen voor sloop van de bebouwing plaatsvinden.

Het aspect ecologie vormt verder 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 relicten 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' (grootste deel) en 'Waarde – Hoge verwachting cultuurhistorische elementen' (klein hoekje aan de oostkant, waar geen nieuwe bebouwing komt). Voor deze gronden geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen groter dan respectievelijk 250 m² en 100 m² en in beide gevallen een diepte van 0,5 m.

In voorliggend geval is het plangebied reeds grotendeels bebouwd en verhard en wordt de bestaande bebouwing gesloopt en verharding gesaneerd. Om voldoende inzage te verkrijgen in de archeologische situatie is door Laagland Archeologie een bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek binnen het plangebied uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 7. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

Onderzoeksresultaten

Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal staat daarbij de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextypen, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd. Het plangebied ligt op de helling van een grote stuwwal. Vermoedelijk is dekzand aanwezig en op basis van oude kaarten kan aangenomen worden dat het plangebied op de grens tussen oude dorpskern en es of dorpstuinen lag. Daarmee is een opgebrachte laag in de vorm van een plaggende of moestuingrond in het plangebied te verwachten. Gezien de ligging aan de rand van bebouwde kom/ es is een opgebracht dek waarschijnlijk tamelijk dun, circa 30 cm. In de omgeving zijn diverse resten bekend uit de periode tussen het Neolithicum tot en met de Late-Middeleeuwen, waaronder resten van nederzettingen. Een aantal van die resten zijn aangemerkt als AMK-terrein. In de omgeving van het plangebied zijn enkele booronderzoeken uitgevoerd. Daaruit is steeds een tot in de C-horizont verstoord bodemprofiel naar voren gekomen. In ieder geval vanaf 1832 was het plangebied bebouwd. Gezien de ligging in/aan de oude kern van Holten is het zeker niet uit te sluiten dat bebouwing hier teruggaat tot de Late- Middeleeuwen of zelfs eerder. De huidige bebouwing stamt uit 1935 of later. Vanaf dat jaar stamt ook de kelder; vermoedelijk is deze in latere jaren nog uitgebreid. Op basis van beschikbare kaarten en foto's kan aangenomen worden dat de kelder tot een diepte van tenminste 150 cm -mv reikt. Er zijn geen duidelijke aanwijzingen dat het plangebied rond 1935 significant is opgehoogd, zodat moet worden aangenomen dat met de aanleg van de kelder alle resten van oudere bebouwing ter plaatse zijn verdwenen.

Gezien de centrale ligging van deze kelder in het te bebouwen gebied is de kans groot dat slechts een klein deel van een mogelijk aanwezige vindplaats nog intact aanwezig is. Op de onbebouwde delen heeft booronderzoek plaatsgevonden. Twee van de vier boringen zijn gestuit op een aanwezige puinverharding, maar de resterende twee boringen tonen een verstoord pakket van tenminste 145 cm dik. Eén boring kon tot in de intacte ondergrond worden doorgezet. Deze ligt onder een verstoord pakket van 200 cm dik en bestaat uit dekzand. Het verstoorde pakket is waarschijnlijk tamelijk recent. In het dekzand is alleen een C-horizont aangetroffen. Waarschijnlijk resteert hier nog een dun laagje dekzand (5 cm) en bevindt zich daaronder keileem. De kans dat in het bebouwde en onbebouwde deel nog archeologische resten aanwezig zijn is laag, gezien de verstoringsdiepten. Voor de geplande nieuwbouw adviseert Laagland daarom geen vervolgonderzoek.

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 en verhoogt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. 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 4 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 m² 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 m² afvoerend verhard oppervlak 30 mm berging gerealiseerd wordt. Wanneer er op locatie geen mogelijkheid is tot het vasthouden en infiltreren van 30 mm per m², dan zorgt de gemeente elders in de omgeving voor compensatie. De kosten hiervoor (€ 26,- per m² 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^e 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
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Ja/Nee Ja/Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van het waterschap? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja/Nee Ja/Nee Ja/Nee
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja/Nee Ja/Nee Ja/Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van belangrijke watergangen? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Ja/Nee Ja/Nee Ja/Nee Ja/Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Ja/Nee Ja/Nee 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? 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 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? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja/Nee Ja/Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja/Nee Ja/Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
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 in het bestaand stedelijk gebied. Hierdoor is er geen toename van de kans op wateroverlast.

Hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd binnen het plangebied. Daar waar dit niet mogelijk is zal dit op gronden van de gemeente plaatsvinden (middels infiltratiekragen). 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.

Riolering en afvalwaterketen

In het plangebied worden 10 woningen gerealiseerd met bijbehorende vervuilingseenheden. Hier tegenover staat dat de bestaande bebouwing, waarin voorheen meerdere winkels/voorzieningen tegelijkertijd gehuisvest werden, wordt gesloopt en het afvalwater van deze functie komt te vervallen. Verwacht wordt dat de bestaande riolering het afvalwater in de nieuwe situatie kan opvangen. Dit zal in de nadere uitwerking van het plan nog worden onderzocht.

6.2.3 Reactie waterschap

Het conceptbestemmingsplan is voor vooroverleg toegestuurd naar het waterschap Rijn en IJssel. Deze heeft op 9 november 2020 gereageerd en aangeven te kunnen instemmen met de waterparagraaf. De reactie van het waterschap is bijgevoegd in bijlage 8 van deze toelichting.

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-dubbelregel (Artikel 8)*
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 9)*
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 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene procedureregels (Artikel 11)*
In dit artikel zijn regels opgenomen over het stellen van nadere eisen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening opgenomen.
- *Overige regels (Artikel 12)*
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.

Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het achter terrein met parkeerplaatsen en bergingen. De voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten ten behoeve van bestemmingsverkeer alsmede bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen, fietsenstallingen, perrons en overige bebouwing. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' zijn bergingen/stallingsruimten voor auto's toegestaan behorend bij het appartementencomplex.

Wonen - Aaneen (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de beoogde twee-onder-een-kapwoningen en bijbehorend erf. Een deel van de beoogde parkeerplaatsen, gesitueerd naast de garages van de woningen liggen tevens binnen deze bestemming en zijn ook mogelijk gemaakt binnen de bestemming. Op deze wijze is er enige flexibiliteit in het plan opgenomen in het situeren van de garages bij de woningen versus de parkeerplaatsen.

De voor "Wonen - Aaneen" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, in aaneen gebouwde (rijtjes)woningen of twee aaneen gebouwde woningen. Daarnaast zijn aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten in hoofdgebouwen toegestaan. Zoals hiervoor reeds benoemd zijn ook parkeervoorzieningen toegestaan.

De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het aantal woningen niet meer dan het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal mag bedragen. In dit geval betreft het maximaal twee woningen.

Wonen – Appartementen (Artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het beoogde appartementencomplex en bijbehorend erf.

De voor "Wonen - Appartementen" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, in appartementen, groenvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en water.

Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het aantal woningen niet meer dan het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal mag bedragen. In dit geval betreft het maximaal 8 woningen.

Qua bouwhoogte wordt met 12,5 meter afgeweken van de standaardmaat in het centrum van Holten (11 meter). De bouwhoogte neemt toe richting de hoek Oranjestraat/Kerkstraat. Deze opbouw in hoogte komt ook zorgvuldig tot uitdrukking in de materialisering van de gevels alsmede door het spel van goothoogtes. Door het toepassen van een steile kapvorm, waarvoor de extra hoogte noodzakelijk is, is het mogelijk om binnen het bovengenoemd architectonisch spel op een goede manier het woonprogramma van twee appartementen te creëren.

Waarde – Middelhoge archeologische verwachting (Artikel 6)

Deze dubbelbestemming is opgenomen op het grootste deel van het plangebied (m.u.v. een stukje aan de oostkant) conform het voorheen geldende bestemmingsplan 'Kern Holten 2010'. 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.

De onderzoeksgrens ligt bij nieuwe bodemingrepen dieper dan 0,5 meter en met een oppervlakte van meer dan 250 m².

Waarde – Hoge verwachting cultuurhistorische elementen (Artikel 7)

Deze dubbelbestemming is opgenomen aan de oostkant van het plangebied conform het voorheen geldende bestemmingsplan 'Kern Holten 2010'. 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.

De onderzoeksgrens ligt bij nieuwe bodemingrepen dieper dan 0,5 meter en met een oppervlakte van meer dan 100 m².

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval wordt een 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 is in het kader van vooroverleg aan de provincie voorgelegd. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben.

9.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

Het conceptbestemmingsplan is voor vooroverleg toegestuurd naar het waterschap Rijn en IJssel. Deze heeft op 9 november 2020 gereageerd en aangegeven te kunnen instemmen met de waterparagraaf. De reactie van het waterschap is bijgevoegd in bijlage 8 van deze toelichting.

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 9 september 2021 tot en met woensdag 20 oktober 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij het college naar voren te brengen.

Gedurende deze termijn is één ontvankelijke zienswijze binnengekomen met betrekking tot het plaatsen van een raam in de zijgevel op de eerste verdieping. De zienswijze is ongegrond verklaard en heeft niet tot aanpassing van het plan geleid. Opgemerkt wordt dat reclamant en initiatiefnemer samen tot een overeenstemming zijn gekomen over het plaatsen van leilindes langs het perceel van reclamant en de situering van eventuele ramen.

In het ontwerpbestemmingsplan is verder een ambtshalve wijziging doorgevoerd. De grondgebonden woningen aan de Kerkstraat zijn in kapvorm, detaillering en materialisering identiek aan het appartementengebouw. De nok- en goothoogte van de grondgebonden woningen zoekt aansluiting bij enerzijds het appartementen gebouw en anderzijds de bestaande bebouwing aan de Kerkstraat aan de kant van het plangebied. Om dit op een goede ruimtelijke manier te kunnen realiseren is de nokhoogte van de grondgebonden woningen iets hoger dan in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Om die reden is de nokhoogte van de grondgebonden woningen in het bestemmingsplan opgerekt naar 11 meter in plaats van 10,5 meter. Hierdoor ontstaat er een ruimtelijke cohesie en betere verbinding tussen de bouwmassa's aan de Oranjestraat en de Kerkstraat.

De zienswijzennota is opgenomen in bijlage 9 van deze toelichting.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Verkennend asbestonderzoek

Bijlage 4 Nader asbestonderzoek

Bijlage 5 Stikstofberekening

Bijlage 6 Quickscan flora en fauna

Bijlage 7 Archeologisch onderzoek

Bijlage 8 Reactie Waterschap

Bijlage 9 Zienswijzennota