



GEMEENTE RIJSSEN-HOLTEN

Bestemmingsplan Wonen Holten, kantoorpanden locatie Vosman

Maart 2013

Vastgesteld

Bestemmingsplan Wonen Holten, kantoorpanden locatie Vosman

Plannaam: Wonen Holten, kantoorpanden locatie Vosman
IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPHW2012003-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld

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	PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS HOLTEN	8
2.2	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK HOLTEN	8
2.3	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	GELUID	25
5.2	BODEMKWALITEIT	25
5.3	LUCHTKWALITEIT	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
5.5	MILIEUZONERING	28
5.6	FLORA & FAUNA	30
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	31
5.8	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	32
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	34
6.1	VIGEREND BELEID	34
6.2	WATERPARAGRAAF	35
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	38
7.1	INLEIDING	38
7.2	OPZET VAN DE REGELS	38
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	39
7.4	HANDHAVING	41
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	43
9.1	VOOROVERLEG	43
9.2	INSPRAAK	43
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING		44
BIJLAGE 1	VERKENNEND EN NADER BODEMONDERZOEK	45

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Een locatie aan de Oranjestraat in Holten, ook bekend als de zogenaamde ‘Vosman locatie’, komt voor herontwikkeling in aanmerking. Deze locatie omvat restaurant Vosman, de woning aan de [REDACTED], een tweetal parkeerterreinen en bestaat voor het overige uit braakliggende terreinen.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een tweetal kantoorgebouwen, met een gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van 400 m². Daarnaast wordt aan de achterzijde van de kantoorpanden een nieuw parkeerterrein aangelegd ten behoeve van de kantoren en het restaurant. De woning aan de H.J. Wansinkstraat blijft bij de herontwikkeling buiten beschouwing.

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern van Holten, maar maakt geen onderdeel uit van het centrumgebied. Afbeelding 1.1 geeft de ligging van het plangebied in de kern Holten weer.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied in de kern Holten

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan ‘Wonen Holten, kantoorpanden locatie Vosman’ bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1742.BPHW2012003-0401) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Planologische regiem

Het plangebied omvat de gehele 'Vosman-locatie', met uitzondering van de woning aan de H.J. Wansinkstraat. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Kom Holten". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 juni 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21 augustus 1979. In afbeelding 1.2 is het plangebied met de blauwe omlijning weergegeven.



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

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen "Doeloeinden van handel en bedrijf" met een aanduiding horecabedrijf (H) en "Woondoeleinden" met een aanduiding in open bebouwing (EO).

Gronden met de bestemming "Doeloeinden van handel en bedrijf" met een aanduiding horecabedrijf (H) mogen uitsluitend worden gebruikt voor horecabedrijven, met de daarbij toegestane zelfstandige woningen, de daarbij behorende bedrijfswoningen, bijgebouwen, andere bouwwerken en andere werken.

De gronden bestemd voor "Woondoeleinden" met een aanduiding in open bebouwing (EO) mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt met de daarbij behorende eengezinshuizen, winkels en/of kantoren - uitsluitend daar, waar deze volgens een op de kaart verklaarde aanduiding, toelaatbaar zijn - , bijgebouwen, andere bouwwerken, andere werken en erven.

Op de plankaart is ter plaatse van de beoogde kantoorlocaties geen aanduiding aanwezig. Het gebruik van de gronden ten behoeve van kantoorfuncties is dan ook niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Daarnaast voorzien de huidige planologische kaders niet in de bouw mogelijkheden om twee kantoorpanden te kunnen realiseren. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis Holten

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

In de straatnamen zijn deze routes te herleiden. Deze wegen vormen tot op heden nog steeds de belangrijkste routes in het dorp. Langs deze routes vonden verschillende functies een plek: winkels, ambachten en diensten. Oorspronkelijk is Holten een agrarisch dorp. De industrie in Holten heeft met name na de Tweede Wereldoorlog een grote ontwikkeling doorgemaakt. De ontwikkeling van de kern Holten wordt weergegeven op de onderstaande historische kaarten.



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

2.2 Ruimtelijke karakteristiek Holten

Holten ligt op het knooppunt van de routes naar Laren, Deventer, Raalte en Markelo. De route naar Rijssen sluit ten zuiden van Holten aan op de route van Markelo naar Deventer door de routing langs de zuidrand van de Holterberg. De route vanuit Laren sluit ten zuiden van de Beuseberg aan op de route van Deventer naar Markelo.

De structuur van Holten wordt in belangrijke mate gevormd door de (kruising van de) wegen Dorpsstraat/Oranjestraat en de Larenseweg/Stationsstraat. Van oudsher was de bebouwing aan deze wegen 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.

2.3 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oranjestraat en ligt op korte afstand van het centrum van Holten. De Oranjestraat betreft een oude invalsroute, waar een sterke functiemenging voorkomt. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd, waaronder een galerie, kantoor, bloemenwinkel en een autobedrijf.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen.



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

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Waardenborchstraat, de H.J. Wansinkstraat en de woning gelegen aan de [REDACTED]. Aan de oost- en zuidzijde bevinden zich respectievelijk de Noordenbergstraat en de Oranjestraat. Ten zuidwesten van het plangebied lagen tot voor kort braakliggende gronden (zoals zichtbaar op de luchtfoto). Onlangs zijn deze gronden benut ten behoeve van het aanleggen van een nieuw kruispunt en ontsluitingsweg tussen de Dorpsstraat, Oranjestraat en de Wansinkstraat (het zogenoemde Wansinktracé). Dit infrastructurele project is inmiddels afgerond.

De beoogde ontwikkelingslocatie is niet (meer) bebouwd en er is geen sprake van beplanting. Het betreft een braakliggend terrein in een binnenstedelijk gebied.

In de volgende afbeelding zijn twee straatbeelden van het plangebied opgenomen. Op de bovenste afbeelding is het Restaurant Vosman weergegeven, met aan de achterzijde het gebouw dat vroeger werd gebruikt ten behoeve van zaalverhuur. De onderste verbeelding geeft de huidige situatie aan de Oranjestraat weer, met op de achtergrond de woning gelegen aan de [REDACTED].



Afbeelding 2.3: Straatbeelden van het plangebied (Bron: Google streetview).

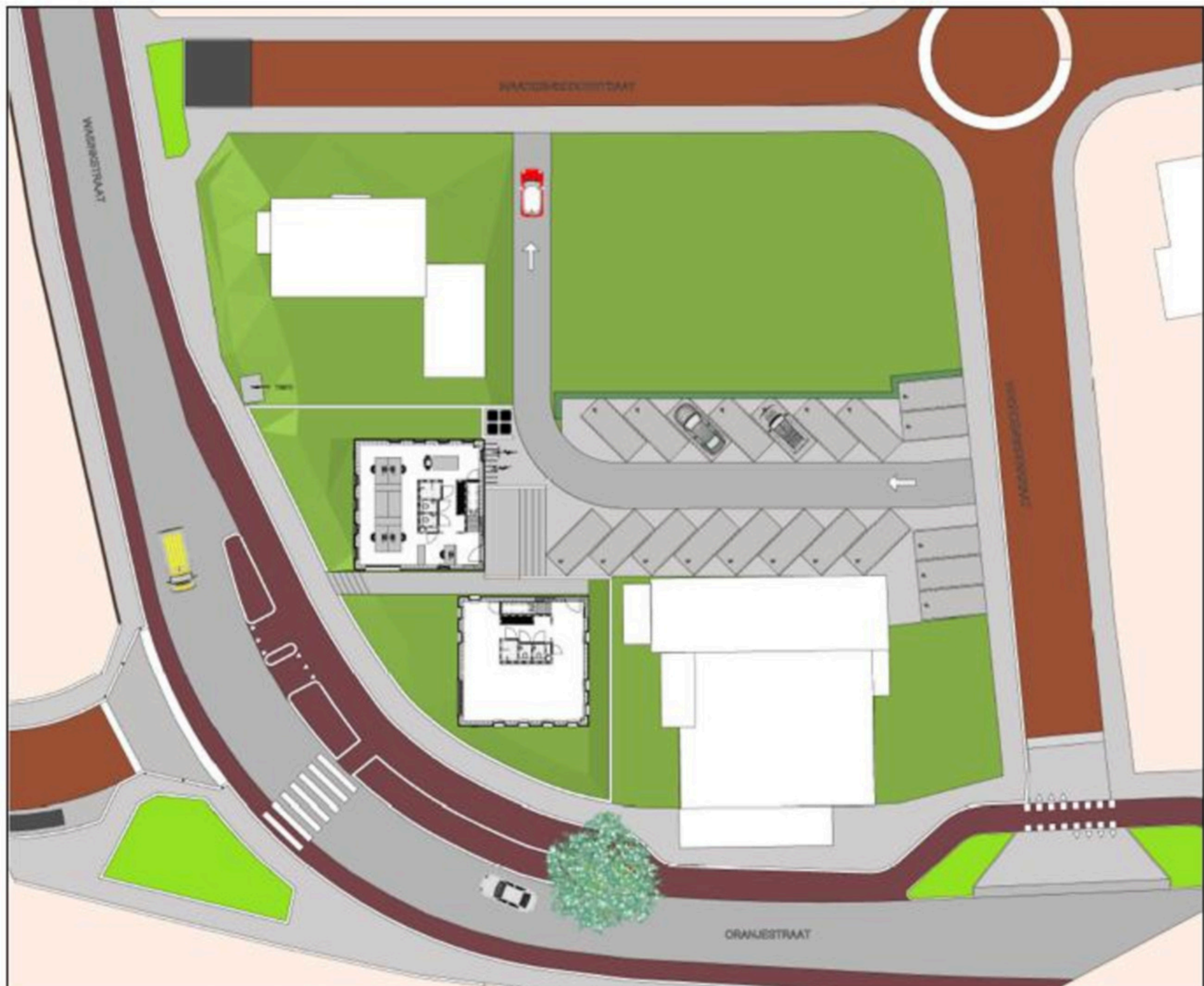
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Gewenste ontwikkeling

Dit bestemmingsplan voorziet in juridische planologische regeling van restaurant Vosman, een parkeerterrein en een tweetal kantoorgebouwen. De kantoorpanden zijn gesitueerd tussen het restaurant en de vrijstaande woning aan de [REDACTED].

In afbeelding 3.1 is de gewenste inrichting van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3.1: Gewenste inrichting van het plangebied (Bron: Palazzo Architectuur & Stedenbouw)

De kantoorpanden zijn qua maatvoering en vormgeving identiek aan elkaar. De binnenruimte gaat wel enigszins van elkaar afwijken. De gebouwen krijgen de maatvoering van 10 meter breed en 10 meter diep, met ieders een oppervlakte van 100 m². De kantoorpanden krijgen twee bouwlagen met een bescheiden kap. Elk kantoorpand biedt ruimte voor circa 200 m² brutovloeroppervlakte (BVO) aan kantoorruimten.

De kantoorpanden sluiten qua bouwmassa en korrelgrootte goed aan op de omliggende bebouwing. De bebouwing wordt gerealiseerd in de rooilijn van het nieuwe Wansinktrace. De kantoorpanden worden, nadat door de gewijzigde verkeersstructuur, uit stedenbouwkundig oogpunt belangrijke oriëntatiepunten in de kern Holten.

In afbeelding 3.2 zijn diverse impressiebeelden van de toekomstige kantoorpanden opgenomen. Benadrukt wordt dat de onderstaande afbeeldingen indicatief zijn, de daadwerkelijke invulling en vormgeving kan hier enigszins van afwijken.



Afbeelding 3.2: Impressiebeelden kantoorpanden “Palazzo” (Bron: Palazzo Architectuur & Stedenbouw)

De buitenruimte wordt, zoals zichtbaar in afbeelding 3.1, functioneel ingericht. De bestaande monumentale boom nabij het restaurant blijft behouden. Rondom het parkeerterrein wordt een beukenhaag aangeplant met daaromheen klinkerbestrating. De locatie van de kantoren worden ingericht met eiken. De overige gronden worden ingericht als gazon en het deel dat de nieuwe rooilijn gaat vormen wordt uitgevoerd als talud.

In afbeelding 3.3 is een 3D impressie van de gebouwen opgenomen. In de afbeelding komt duidelijk de nieuwe verkeersstructuur en de nieuwe rooilijn naar voren.



Afbeelding 3.3: 3D impressie van de kantoorpanden ten opzichte van de omgeving (Bron: Palazzo Architectuur & Stedenbouw)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Zoals reeds is beschreven, is onlangs de verkeerstructuur gewijzigd. De Oranjestraat is verbonden met de Wansinksstraat met een afslag naar de Dorpsstraat. Door deze ontwikkeling wordt het doorgaande verkeer tegenwoordig meer om het centrum geleid. Een ontsluiting op het nieuwe tracé wordt vanuit verkeerskundig oogpunt niet wenselijk geacht. Daarom is besloten om de parkeerterrein aan de Noorderbergerstraat te realiseren. Het parkeerterrein wordt verlaten middels de éénrichtingsweg die uitkomt op de Waardenborchstraat.

Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling en het feit dat de ontsluiting van het parkeerterrein op een verkeersveilige wijze wordt uitgevoerd, bestaat geen overwegende bezwaren vanuit verkeerskundig oogpunt tegen de nieuwe invulling.

Voor voetgangers zijn de kantoren en restaurant te bereiken via zowel de Noorderbergerstraat en de Oranjestraat-Wansinkstraat.

3.2.2 Parkeren

3.2.2.1 CROW parkeernomen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe is een berekening van de parkeerbehoefte uitgevoerd. Deze berekening en onderbouwing is gebaseerd op de publicatie ‘Parkeerkencijfers, Basis voor parkeernormering’ van het CROW.

Het CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW staat voor Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek). Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van parkeren.

Eén van de belangrijke publicaties is het ASVV (Aanbevelingen voor -stedelijke- verkeersvoorzieningen). De ASVV bestrijkt alle terreinen die in beeld komen bij het ‘verkeerstechnisch inrichten’ van de openbare ruimte. In de Model-bouwverordening van de VNG wordt voor de normstelling voor het aantal parkeerplaatsen per voorziening verwezen naar de parkeerkencijfers van de ASVV.

Specifiek voor parkeren heeft het CROW ter verdieping van het ASVV de publicatie, nummer 182 ‘Parkeerkencijfers, Basis voor parkeernormering’ opgesteld. Deze CROW-normen zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De normen zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen.

3.2.2.2 Kern van de parkeerkencijfers

Bij het gebruik van parkeerkencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. De vraag naar parkeerplaatsen wordt namelijk bepaald door de locatie van de functie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen. Uit parkeerstudies blijkt dat functies in centra een lagere parkeervraag hebben dan functies van dezelfde aard elders in de bebouwde kom of in de periferie van een kern. Deze bevinding is aanleiding geweest om de parkeerkencijfers te onderscheiden naar stedelijke zones:

- Centrum;
- Schil / overloopgebied;
- Rest bebouwde kom.

Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Deze bevinding is aanleiding geweest om de parkeerkencijfers naast stedelijke zone ook te onderscheiden naar stedelijkheidsgraad (bron: CBS). Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer.

In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

Indien deze criteria worden losgelaten op het voorliggende initiatief gelden de volgende uitgangspunten:

Voor wat betreft de stedelijkheidsgraad kan terzake van de kern Holten worden uitgegaan van ‘matig stedelijk’. Voor wat betreft de stedelijke zone kan, vanwege de ligging in de periferie van het centrum van Holten, worden uitgegaan van de omgevingscategorie ‘schil/ overloopgebied’.

Bij iedere functie wordt in de CROW-publicatie een maximum en minimum genoemd. Dit is de bandbreedte. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte bij een nieuwe ontwikkeling kan worden uitgegaan van de ‘gemiddelde’ parkeerbehoefte.

Gezien het feit dat de kantoren uitsluitend overdag zijn geopend en de activiteiten van het restaurant voornamelijk plaatsvinden in de avond, is er sprake van gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen. In die gevallen kan worden afgeweken van de gemiddelde behoefte per functie. Onder gecombineerd gebruik wordt verstaan dat meerdere functies op verschillende momenten op een dag gebruik kunnen maken van dezelfde parkeerplaatsen. In dit geval is de mogelijkheid van gecombineerd parkeren meegenomen.

3.2.2.3 De benodigde parkeercapaciteit

Uitgaande van vermelde uitgangspunten ontstaat het volgende beeld.

- Kantoorpanden: Commerciële dienstverlening (kantoren met baliefunctie), Schil/overloopgebied, matig stedelijk en 400 m² BVO.
- Restaurant Vosman: Restaurant, Schil/overloopgebied, matig stedelijk en 200 m² BVO.

Kantoren

Deze voorziening heeft een bruto vloeroppervlakte van circa 400 m². De gemeente gaat uit van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per 100 m² vloeroppervlakte.

Te hanteren: 2 per 100 m² vloeroppervlakte De parkeerbehoefte komt daarmee $4 \times 2 = 8$ parkeerplaatsen.

Restaurant

Deze voorziening heeft een bruto vloeroppervlakte van circa 200 m². De gemeente gaat uit van een parkeernorm van 10 parkeerplaatsen per 100 m² vloeroppervlakte.

Te hanteren: 10 per 100 m² vloeroppervlakte. De parkeerbehoefte is $10 \times 2 = 20$ parkeerplaatsen.

Totale parkeerbehoefte

De totale parkeerbehoefte komt daarmee op 28 parkeerplaatsen. Het parkeerterrein heeft een capaciteit van 20 parkeerplaatsen.

Gecombineerd gebruik

De grootste behoefte aan parkeerplaatsen doet zich voor in de avonden. De kantoren zijn dan gesloten. In dat geval is er sprake van voldoende parkeerplaatsen.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit oogpunt van parkeercapaciteit sprake is van een verantwoorde situatie.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de 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.

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

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

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

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd 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 2009 en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel 2009.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

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

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

4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel 2009

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

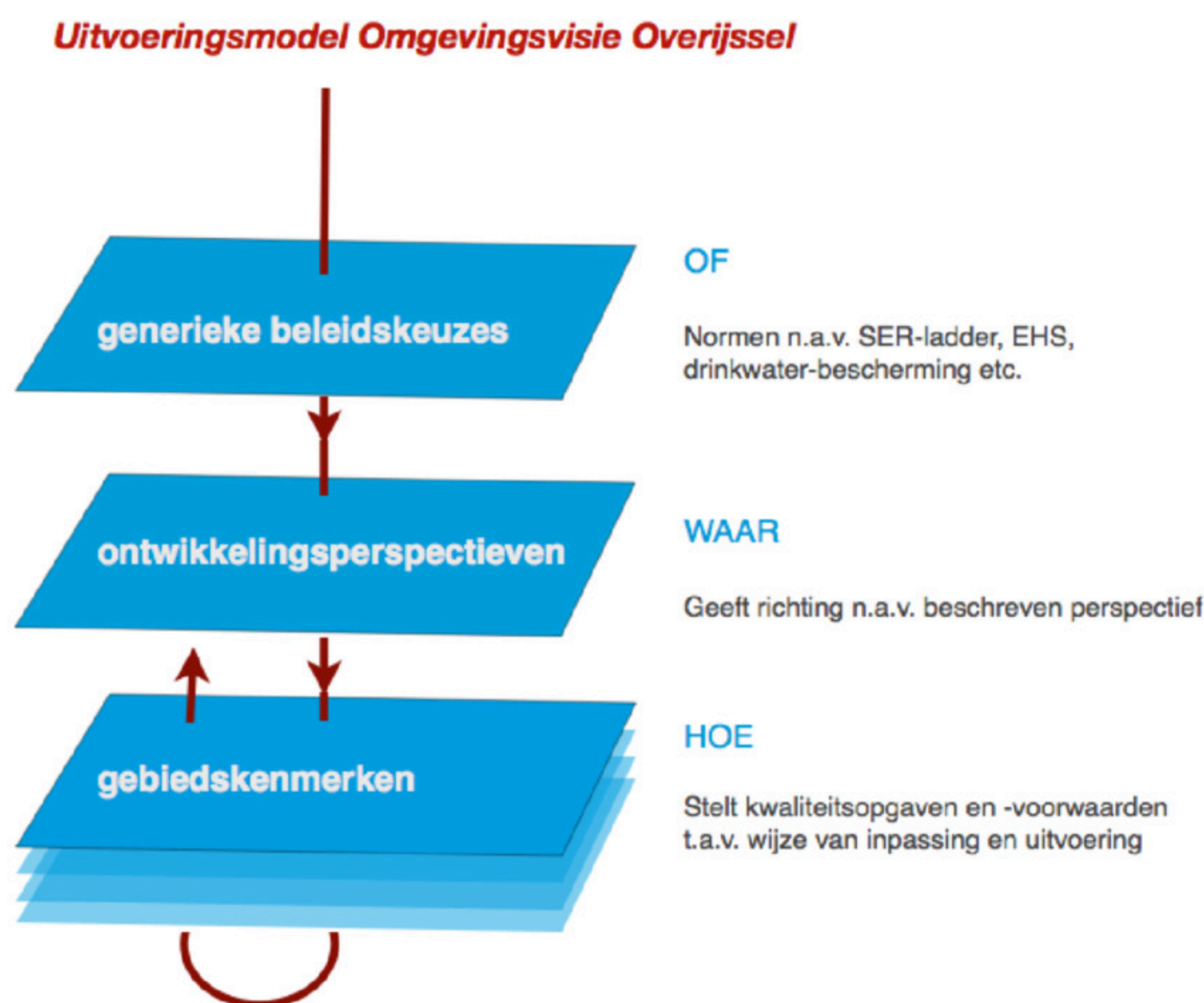
4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

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

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

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



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

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

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

4.2.4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.4.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is onderstaand artikel uit de Omgevingverordening Overijssel 2009 van toepassing.

2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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

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

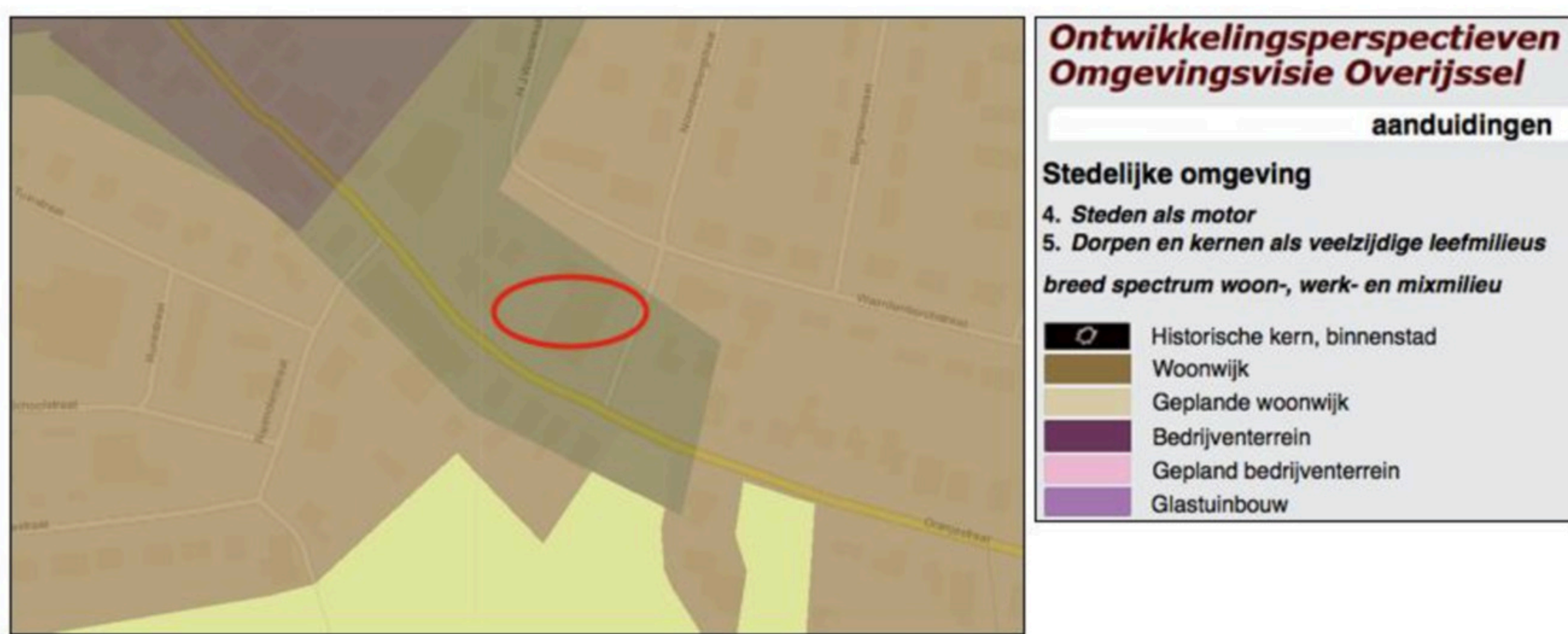
In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

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

Het voornemen betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de uitgangspunten van de SER-ladder. Met de herontwikkeling van het gebied wordt bijgedragen aan de gewenste kwaliteitsimpuls en krijgt het gebied dat grotendeels voor een lange tijd braak heeft gelegen weer een nuttige functie dat aansluit op de behoefte. In paragraaf 4.3.2 wordt nader ingegaan op de behoefte naar zelfstandige kantoorpanden. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

4.2.4.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

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



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

“Woonwijk”

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

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

De realisatie van twee kantoorpanden op de ‘Vosman-locatie’ past goed in de omgeving. De omgeving van het plangebied wordt nu al gekenmerkt door de sterke functiemenging van woon- en werkfuncties. Qua maat en schaal sluit de bebouwing goed aan op het dorpskarakter en de geplande gebouwen geven een impuls aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt door de ontwikkeling zuinig en zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling ter plaatse in overeenstemming is met het geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.1.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke

ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven, omdat deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

1. De “Stedelijke laag”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” aangeduid met de gebiedstype “Bebouwingsschil 1900-1955”. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



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

“Bebouwingsschil 1900-1955”

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

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee kantoorpanden en een nieuw parkeerterrein. Het beoogde plan past qua maat en schaal goed in de omgeving, het betreffen relatief kleine gebouwen die goed aansluiten op de omliggende bouwmassa's. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen herontwikkeling van de “Vosman-locatie” uitstekend past binnen de gebiedskenmerken van de “Stedelijke laag”.

2. De “Lust en Leisurelaag”

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

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie ‘Rijssen-Holten 2009-2020’

4.3.1.1 Algemeen

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

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

4.3.1.2 Ambitie

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

4.3.1.3 Thema's

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

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

In het voorliggende geval is met name het thema werken van belang. Van belang voor deze thema is dat de SER-ladder wordt toegepast en dat er zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik wordt bevorderd.

4.3.1.4 Projectprogramma's

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



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

De ontwikkeling in het plangebied valt zelf niet onder een projectprogramma, maar ligt direct aangrenzend aan het projectprogramma “Recreatief centrum Holten”. Het doel van dit project is het centrum van Holten, de aansluitende stationsomgeving, bedrijventerrein De Kol en de Holter Enk dusdanig te herontwikkelen dat het dorp Holten toeristisch weer op de kaart komt te staan. Hiervoor is het programma Heerlijk Holten ontwikkeld.

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

De herontwikkeling van de locatie maakt geen deel uit van één van de projectprogramma’s. Het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling, waarbij wordt aangesloten bij de SER-ladder benadering. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op de behoefte naar vrijstaande kantoorpanden. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling bijdraagt aan de economische vitaliteit en in overeenstemming is met de gemeentelijke structuurvisie.

4.3.2 Actualisatie ruimtevraag bedrijventerreinen, 2008-2020

4.3.2.1 Algemeen

De gemeente Rijssen-Holten heeft STOGO onderzoek + advies een rapport laten opstellen waarin de vraag naar bedrijven- en kantorenterreinen op de lange termijn worden geraamd. Het Centraal Planbureau heeft een scenariostudie Welvaart en Leefomgeving opgesteld voor de toekomst van Nederland en de Nederlandse economie tot en met 2040 (oktober 2006). Het onderzoek gaat voor Rijssen-Holten uit van een middenscenario, te weten “Transatlantic Market-scenario”.

Van belang voor deze ontwikkeling is de vraag en behoefte naar kantoorlocaties. Derhalve wordt dit aspect hieronder nader uitgewerkt.

4.3.2.2 Kantoorlocaties

Aan de hand van de werkgelegenheidsprognose uit het scenario Transatlantic Market van het CPB is voorspeld hoe de vraag naar kantoorruimten zich in de periode 2008 - 2020 gaat ontwikkelen.

Gebleken is dat er in de periode 2008 – 2020 een vraag naar kantoorruimte is van circa 18.700 m². Daarbij wordt op de kantorenmarkt gerekend met een frictieleegstand van 5%. Deze is nodig om te zorgen voor een goede doorstroming op de kantorenmarkt. Immers, niet elk kantoorgebouw dat leegkomt, wordt onmiddellijk weer door een andere gebruiker benut. Dat levert nog een extra vraag van 900 m² BVO op.

In het onderzoek is naar voren gekomen dat er vooral vraag bestaat naar vrijstaande kantoorpanden, die niet op de een of andere manier zijn gekoppeld aan andere bedrijfsruimten.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Actualisatie ruimtevraag bedrijventerreinen, 2008 en 2020’

In het voorliggende geval worden er twee kantoorpanden gerealiseerd met een gezamenlijke brutovloeroppervlakte van circa 400 m². Het betreft een kleinschalige ontwikkeling die in een beperkte mate gaat voorzien in de behoefte naar vrijstaande kantoorpanden. Het plangebied is gelegen op korte afstand van het centrum en door de aangepaste verkeersstructuur wordt het een aantrekkelijke vestigingslocatie voor bedrijven.

4.3.3 Welstandsnota Rijssen-Holten

4.3.3.1 Algemeen

Oude en nieuwe gebouwen, in al hun verscheidenheid, vormen met elkaar het aanzien en daarmee de welstand van de gemeente Rijssen-Holten. De gemeente wil zorgvuldig omgaan met de bebouwing en de openbare ruimte. Zij wil ook haar burgers inspireren en stimuleren zorgvuldig om te gaan met (verbouwingen aan) hun gebouwde eigendommen. De welstandsnota biedt een aanvrager meer duidelijkheid vooraf over de welstandstoetsing. Tegelijkertijd vormen het beleid en de welstandscriteria in de welstandsnota het beoordelingskader van de welstandscommissie.

De gemeenteraad heeft op 31 mei 2012 de geactualiseerde Welstandsnota Rijssen-Holten vastgesteld. Het plangebied ligt in het welstandsgebied “Holten kern en Holten wonen”.

4.3.3.2 Holten kern en Holten wonen

Het welstandsgebied is onderverdeeld in diverse deelgebieden. Het plangebied is gelegen in deelgebied B: “Historische invalswegen en vooroorlogse bebouwing Holten”. Dit deelgebied is vervolgens weer onderverdeeld in diverse gebieden, het plangebied is aangeduid met de nummer 8 (Oranjestraat), in een onderstaande afbeelding is een uitsnede van de welstandskaart opgenomen.



Afbeelding 4.5: Uitsnede welstandskaat (Bron: Gemeente Rijssen-Holten)

Deelgebied 8 omvat de bebouwing langs de Oranjestraat. Het grootste deel betreft vooroorlogse bebouwing. De woningen zijn veelal vrijstaand en liggen op ruime afstand van de straat. De nokrichting van de bebouwing staat, op enkele uitzonderingen na, haaks op de weg.

Grofweg zijn dit de van belangzijde criteria:

- De belangrijkste bebouwingskarakteristieken zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving dienen te worden behouden.
- Bij nieuwbouw dient te worden gestreefd naar kleinschaligheid en een gevarieerd straatbeeld.
- Voor openbare of bijzondere functies is een grootschaliger of anderszins afwijkend bebouwingsbeeld mogelijk, maar deze dient een hoge architectonische kwaliteit te bezitten.
- De bebouwing dient zich te richten naar de openbare ruimte en te worden afgestemd op de plaatselijke situatie of zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving.
- De panden dienen de rooilijn te volgen en te worden afgestemd op de directe omgeving.
- De bebouwing dient te bestaan uit individueel te onderscheiden panden van ongeveer gelijke breedte op een regelmatige afstand van elkaar. Ook aaneengesloten bebouwing dient in dit beeld te passen.
- De bebouwing dient qua hoofdvorm, schaal en maat te worden afgestemd op de overheersende bebouwing in de directe omgeving zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Welstandsnota Rijssen-Holten’

Bij het ontwerpen van de kantoorpanden is rekening gehouden met de eisen die vanuit de welstand zijn gesteld. Er wordt ingestoken op kleinschaligheid en aangesloten op bij de bouwmassa van omliggende bebouwing. De kantoorpanden krijgen twee bouwlagen met een bescheiden kap en worden gerealiseerd aan de nieuwe rooilijn van het Wansink-tracé. Het ontwerp van de gebouwen en de inrichting van het gebied is reeds op welstand beoordeeld en op 9 juni 2011 is het ontwerp goed gekeurd.

4.3.4 Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de herontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in hiervoor behandelde gemeentelijke beleidsdocumenten.

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, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r. beoordeling.

Opgemerkt wordt dat het bestaande restaurant zoals deze in de huidige situatie aanwezig is wordt voortgezet. Dit houdt in dat er geen sprake is van wijziging van de milieu- en omgevingsaspecten voor deze locatie. In dit hoofdstuk wordt dan ook uitsluitend de beoogde locaties voor de kantoorpanden en het parkeerterrein aangemerkt als plangebied.

5.1 Geluid

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

Een kantoorgebouw wordt niet aangemerkt als geluidsgevoelige functie/object. Voor wat betreft de invloed van de kantoren op de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 4.5, waar nader in wordt gegaan op het aspect milieuzonering.

Nadere toetsing in het kader van de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Kruse Milieu uit Geesteren heeft in een verkennend, aanvullend en nader bodemonderzoek uitgevoerd om de kwaliteit van de bodem te bepalen. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete bodemonderzoek welke is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

Verkendend bodemonderzoek:

- de bovengrond is licht verontreinigd met lood en PAK;
- de ondergrond is licht verontreinigd met PAK.

Aanvullend bodemonderzoek:

- Boring 11 (0.25-0.75) is licht verontreinigd met lood en matig verontreinigd met PAK.

Nader bodemonderzoek, fase 1:

- Boring 11 (1.0-1.5) is niet verontreinigd met PAK;
- Boring 12 (0.7-1.0) is niet verontreinigd met PAK;
- Boring 13 (0.3-0.6) is matig verontreinigd met PAK;
- Boring 14 (0.35-0.75) is niet verontreinigd met PAK.

Nader bodemonderzoek, fase 2:

- Boring 17 (0.5-0.9) is niet verontreinigd met PAK;
- Boring 18 (0.4-0.6) is licht verontreinigd met PAK;
- Boring 21 (0.3-0.5) is licht verontreinigd met PAK.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de achtergrond- en tussenwaarden zijn aangetoond.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

5.2.3 Conclusies

Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (kantoor).

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende besluiten:

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

5.3.2 Onderzoekresultaten luchtkwaliteit

De ontwikkeling heeft een zodanig beperkte omvang dat het is aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 27 oktober 2004 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

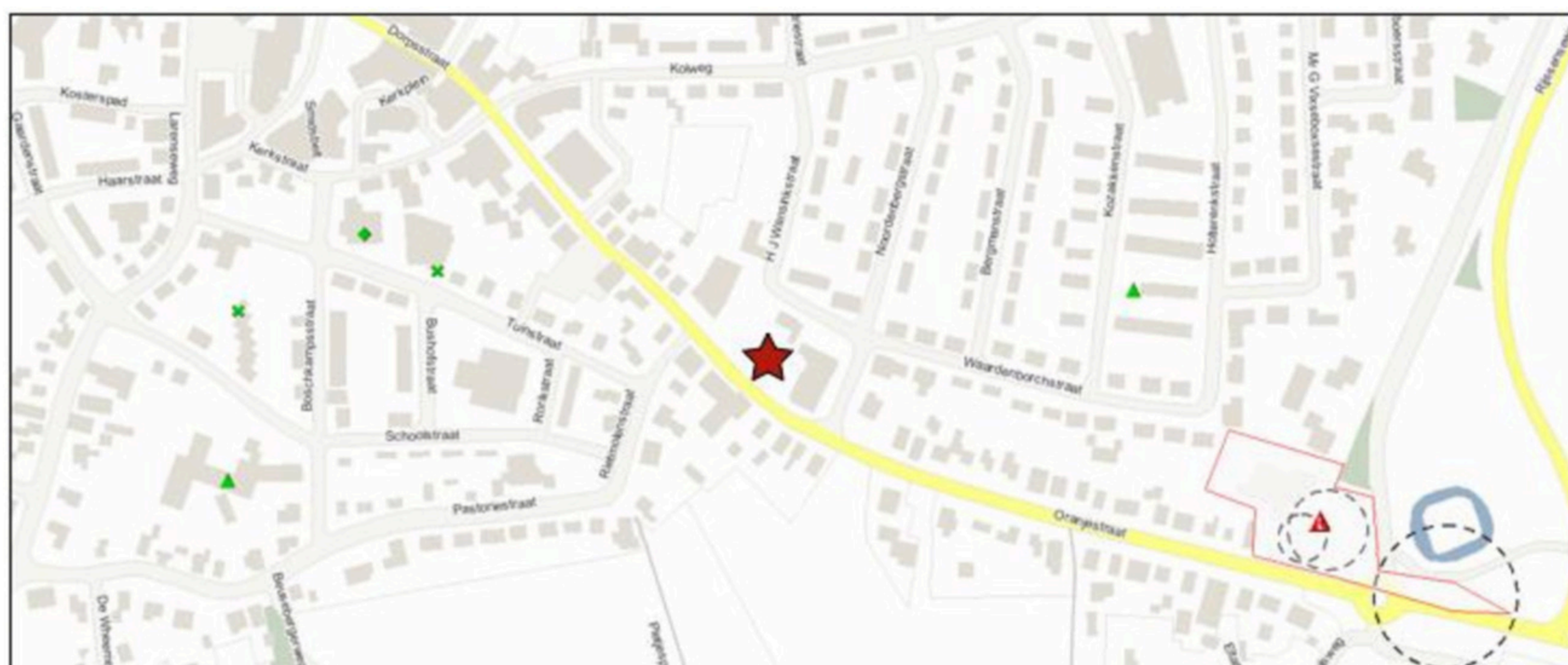
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



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

Aan de [REDACTED] is een tankstation van Avia gevestigd. Op dit tankstation wordt tevens LPG verkocht. Voor Bevi-inrichtingen gelden zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico. Voor de plaatsgebonden

risico geldt als afstand 45 meter vanaf de LPG-vulpunt en 25 meter vanaf de LPG-reservoir tot een kwetsbaar object. Indien er een kwetsbaar object wordt gerealiseerd binnen het invloedsgebied van 150 meter van het tankstation, dan moet het groepsrisico worden verantwoord. In het voorliggende geval bedraagt de afstand tussen het tankstation en de kantoorpanden minimaal 260 meter en ligt het buiten het invloedsgebied.

is een tankstation gevestigd behorende bij het autobedrijf Stukker. Het betreft een verkooppunt van brandstof zonder LPG. Dergelijke inrichtingen zijn niet opgenomen op de risicokaart, maar wel in de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering”. In deze uitgave wordt voor een tankstation zonder LPG voor het aspect gevaar een richtafstand van 10 meter aangehouden. De afstand tussen het bestemmingsvlak en de beoogde locatie van het meest nabijgelegen kantoor bedraagt circa 25 meter. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is (zie nadere toelichting hieronder);
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij

wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'gemengd gebied'. Dit vanwege de hoge verkeersintensiteit op de Oranjestraat en de sterke menging van functies in de directe omgeving (galerie, kantoor, restaurant, bloemenwinkel, autobedrijf).

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Onderzoekresultaten milieuzonering

5.5.3.1 Algemeen

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

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

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn kantoren als zodanig opgenomen en worden ze aangemerkt als een inrichting behorende tot milieucategorie 1. Ten opzichte van milieugevoelige objecten geldt, uitgaande van het omgevingstype 'gemengd gebied', een minimale afstand van 0 meter.

Er wordt voldaan aan de grootste richtafstand.

5.5.3.3 Interne werking

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

Een kantoorgebouw wordt in principe niet aangemerkt als milieugevoelig object. Van hinder van omliggende bedrijven is dan ook geen sprake en omgekeerd worden deze bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Flora & fauna

5.6.1 Algemeen

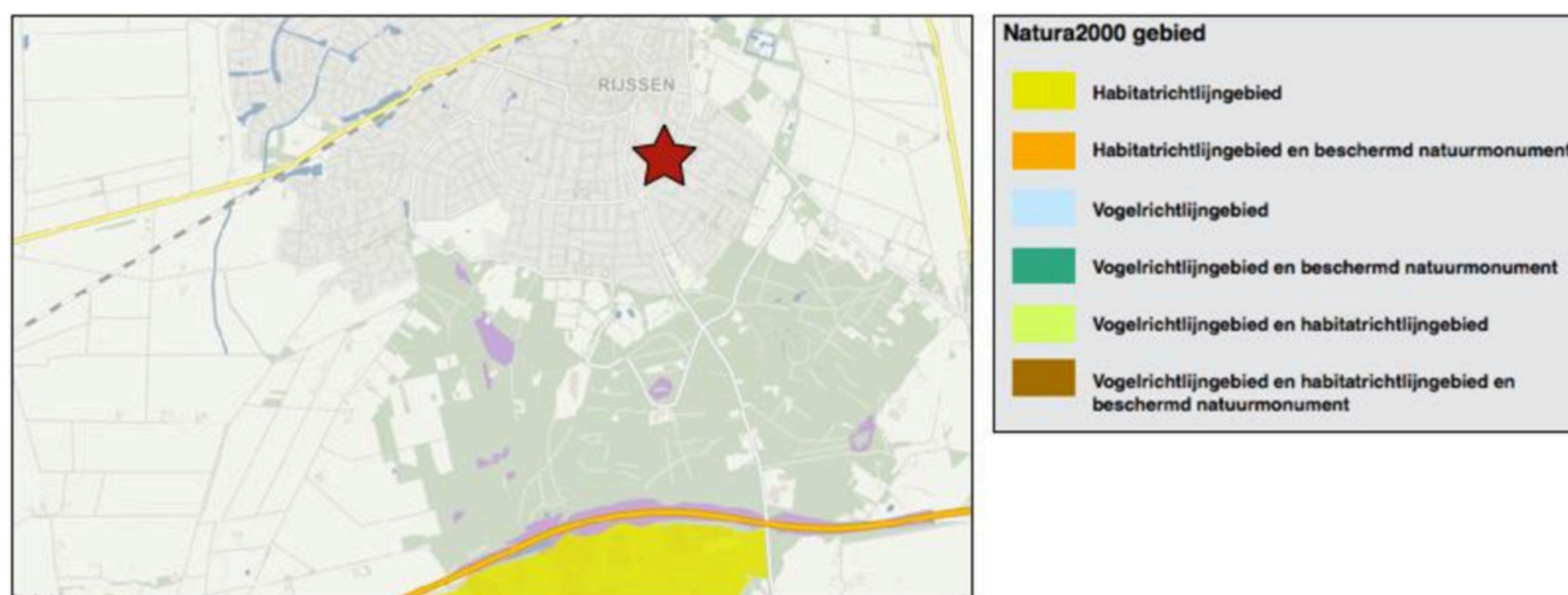
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL&I.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied. Wel ligt op circa 2 kilometer afstand het Natura-2000 gebied “Sallandse Heuvelrug”. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura-2000 gebied weergegeven.



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

Gezien de grote afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied, de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de invulling en barrièrewerking van het tussenliggende gebied, wordt verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet niet noodzakelijk geacht.

5.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

Het plangebied maakt zelf geen onderdeel uit van de EHS. De Ecologische Hoofdstructuur bevindt zich op circa 500 meter afstand. Gezien de invulling en barrièrewerking van het tussengelegen gebied en het feit dat het een kleinschalige ontwikkeling betreft, zijn er geen negatieve effecten op de waarden van de EHS te verwachten.

5.6.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. 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 gevraagd.

De gronden in het plangebied zijn braakliggend of in gebruik als parkeervoorziening. Geconcludeerd wordt dat de locatie, gelet op de terreingesteldheid, ongeschikt is voor beschermde flora. Gelet op de kenmerken van het plangebied (geen opstallen en bomen) is er evenmin sprake van een foerageergebied. De locatie heeft geen of een zeer lage natuurwaarde. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna lijkt dan ook geen sprake.

Overigens wordt opgemerkt dat in altijd rekening dient te worden gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

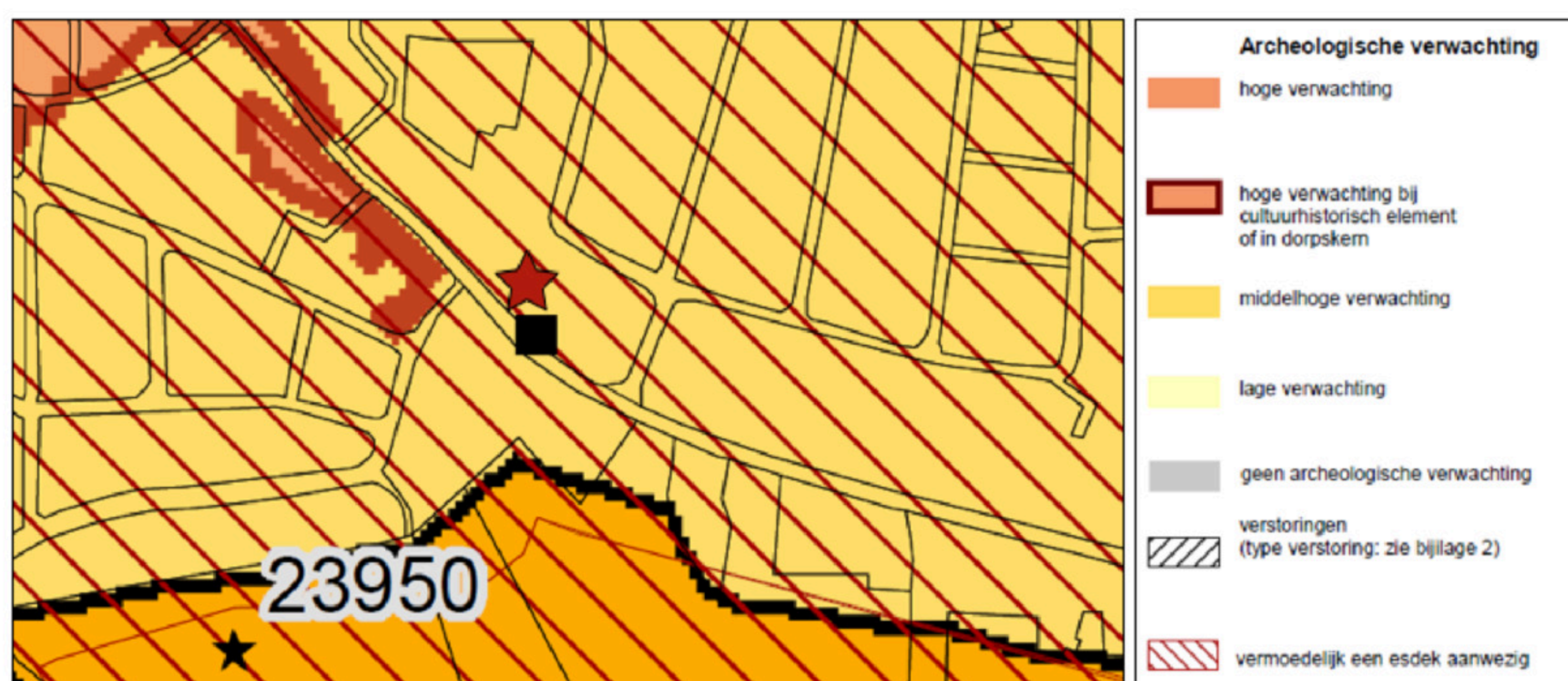
5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

De wet [REDACTED], regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Nieuw is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relict die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Het plangebied is getoetst aan de archeologische verwachtingskaart van gemeente Rijssen-Holten opgesteld door bureau BAAC. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.3: Gemeentelijk archeologische verwachtingskaart (Bron: bureau BAAC)

5.7.1.2 Onderzoekresultaten

Het plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting en waar vermoedelijk een esdek aanwezig is. Het bestaande restaurant is aangemerkt als verspreide bebouwing in

1832. Voor zones met een middelhoge verwachting geldt dat bij ingrepen dieper dan 50 cm en groter dan 250 m² een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

De ontwikkeling heeft in eerste instantie een omvang dat minder bedraagt dan de gestelde 250 m². Hierdoor is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Wel zijn er dubbelbestemmingen opgenomen om eventuele archeologische waarden te beschermen.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijksmonumenten. Wel zijn de gebouwen aan de [REDACTED] en 40 beiden aangemerkt als gemeentelijke monumenten. De ontwikkeling heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarden van de bouwwerken. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Kader

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

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

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

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

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

5.8.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

In het plangebied is sprake van *de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*. Het toevoegen van een tweetal kantoorgebouwen met gezamenlijk 400 m² BVO wordt niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij:

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

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang alsmede overige omgevingsaspecten in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.8.3 Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor het voornemen in het desbetreffende gebied niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig 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. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water, afgesloten in 2003, geactualiseerd in 2008 en met een looptijd tot 2015, en het Bestuursakkoord Waterketen dat in 2007 is afgesloten met een looptijd tot 2011, hebben de basis gelegd voor het Bestuursakkoord Water (BAW). In mei 2011 hebben het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Unie van Waterschappen (UvW) en de Vereniging van waterbedrijven in Nederland (Vewin) hun handtekening gezet onder het Bestuursakkoord Water. Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterbeheerplan Rijn en IJssel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Rijn en IJssel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Rijn en IJssel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

6.1.5 Gemeentelijk beleid

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Voor de in deze onderbouwing 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	Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Ja/Nee Ja/Nee
Riolering en Afvalwaterketen	Is er toename van het afvalwater (DWA)? Ligt in het plangebied een persleiding van het waterschap? Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja/Nee Ja/Nee Ja/Nee
Wateroverlast (oppervlakte-water)	Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja/Nee Ja/Nee Ja/Nee
Grondwater-overlast	Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van belangrijke watergangen? Is in het plangebied sprake van kwel? Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Ja/Nee Ja/Nee Ja/Nee Ja/Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Ja/Nee Ja/Nee Ja/Nee
Grondwaterkwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja/Nee
Volksgezondheid	In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Ja/Nee Ja/Nee
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja/Nee
Natte natuur	Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja/Nee Ja/Nee
Inrichting en beheer	Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja/Nee Ja/Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Ja/Nee
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Ja/Nee

Toelichting per relevant waterhuishoudkundig thema

Riolering en Afvalwaterketen

Het afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel. Regenwater wordt in eerste instantie niet afgevoerd via het riool (zie thema wateroverlast). Opgemerkt wordt dat het een kleinschalige ontwikkeling betreft en de toename van afvalwater beperkt is, dit mede gezien het feit dat de kantoorpanden uitsluitend in de daguren worden gebruikt.

Wateroverlast

Door de ontwikkeling is er sprake van een beperkte toename van vierkante meters bebouwing. Op de locatie

waar het parkeerterrein wordt gerealiseerd heeft een lange tijd bebouwing gestaan ten behoeve van het restaurant. De oppervlakte van het parkeerterrein wordt dan ook niet gezien als toevoeging van vierkante meters verhard oppervlak. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling en het feit dat infiltratie van hemelwater op de overige gronden (die worden ingericht als gazon) mogelijk blijft, wordt gesteld dat de ontwikkeling geen onevenredige negatieve effecten heeft op de waterhuishouding.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (artikel 1)*: in dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (artikel 2)*: dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

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*: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding;
- *Nadere eisen*: in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten;
- *Specifieke gebruiksregels*: in dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;
- *Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels*: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*: 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 6)*: in deze regel is aangegeven wat onder verboden gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*: in deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Overige regels (Artikel 8)*: in dit artikel worden de overige regels beschreven. In deze regels wordt de afstemming met de welstand geregeld en op welke aspecten er kan worden afgeweken.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde

volgorde als in de regels worden behandeld.

Horeca (Artikel 3)

Het restaurant en de parkeerterreinen zijn bestemd tot ‘Horeca’, overeenkomstig zoals opgenomen in het in procedure zijnde voorontwerpbestemmingsplan. Wel is het bouwvlak van het restaurant aangepast, dit vanwege het feit dat het deel van het restaurant dat gaat worden gesloopt, wordt ingericht als parkeerterrein.

Functie

Gronden met de bestemming “Horeca ” zijn bedoeld voor horeca-activiteiten. Daarnaast is deze bestemming mede bedoeld voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, bestaande dienstwoningen en het behoud van de uitwendige hoofdvorm van karakteristieke gebouwen.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen en carports worden gerealiseerd. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande situatie verhoogd met maximaal 10%. Het aantal dienstwoningen mag niet meer dan de bestaande aantal bedragen. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 meter en daarachter 2 meter bedragen. Daarnaast mogen vlaggenmasten niet hoger zijn dan 6 meter en geldt voor overige bouwwerken een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Kantoor (Artikel 4)

Voor de kantoorpanden en de direct omliggende gronden is de bestemming “Kantoor” opgenomen.

Functie

De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water.

Bebouwingsmogelijkheden

Op de gronden met de bestemming “Kantoor” mogen zowel gebouwen als bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gerealiseerd. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8,5 meter. Deze bouwhoogte wordt gehanteerd vanwege het architectonisch ontwerp (schuine dakvlak) van de gebouwen.

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zijn toegestaan overeenkomstig de regels zoals beschreven in de bestemming “Horeca”.

Waarde – Archeologie middelhoge verwachting (Artikel 5)

Voor de locatie geldt op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een middelhoge verwachting. Van belang is dat mogelijke archeologische waarden worden beschermd. Middels het opnemen van deze dubbelbestemming wordt hierin voorzien.

Wanneer er een ontwikkeling plaatsvindt groter dan 250 m² of de grond dieper dan 50 centimeter wordt geroerd dient er een archeologisch onderzoek te worden voorgelegd.

7.4 Handhaving

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

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

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

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

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

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval wordt een anterieure 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 INSPRAAK & VOOROVERLEG

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 provinciaal beleid laat zich niet specifiek uit over kleinschalige binnenstedelijke ontwikkelingen. De ontwikkeling raakt tevens geen provinciale belangen. Derhalve is besloten om geen vooroverleg met de provincie te voeren.

9.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

Gezien het feit dat het een kleinschalige binnenstedelijke ontwikkeling betreft, wordt overleg met het waterschap niet noodzakelijk geacht.

9.2 Inspraak

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

Om de geïnteresseerden en belanghebbenden te informeren over het voornemen is er op 5 september 2012 een inloopavond georganiseerd. Op deze wijze is invulling gegeven aan het bieden van een inspraakmogelijkheid. Gelet hierop is besloten af te zien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 VERKENNEND EN NADER BODEMONDERZOEK