

Bestemmingsplan

# Wonen Holten, toevoegen 2 woningen, Larenseweg 28-32

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

**14-09-2022**

**Ontwerp**

Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle  
Dr. van Wiechenweg 2  
8025 BZ Zwolle

E [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)

Vestiging Utrecht  
Euclideslaan 265  
3584 BV Utrecht

## Bestemmingsplan

### “Wonen Holten, toevoegen 2 woningen, Larenseweg 28-32”

**Bestemmingsplan:** Wonen Holten, toevoegen 2 woningen, Larenseweg 28-32  
**IDN:** NL.IMRO.1742.BPHW2021003-0301  
**Status:** Ontwerp  
**Datum:** 14-09-2022



Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16  
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle  
Dr. Van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht  
Euclideslaan 265  
3584 BV UTRECHT

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

## TOELICHTING

**INHOUDSOPGAVE**

|                                          |                                                        |           |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b>                       | <b>INLEIDING .....</b>                                 | <b>6</b>  |
| 1.1                                      | AANLEIDING .....                                       | 6         |
| 1.2                                      | LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....                       | 6         |
| 1.3                                      | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....                | 7         |
| 1.4                                      | HUDIGE PLANOLOGISCHE REGIME .....                      | 7         |
| 1.5                                      | LEESWIJZER .....                                       | 9         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b>                       | <b>DE HUDIGE SITUATIE .....</b>                        | <b>10</b> |
| 2.1                                      | RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK HOLTEN .....                | 10        |
| 2.2                                      | HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING .....                    | 10        |
| <b>HOOFDSTUK 3</b>                       | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                          | <b>13</b> |
| 3.1                                      | GEWENSTE ONTWIKKELING .....                            | 13        |
| 3.2                                      | VERKEER EN PARKEREN .....                              | 14        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b>                       | <b>BELEIDSKADER .....</b>                              | <b>17</b> |
| 4.1                                      | RIKSBELEID .....                                       | 17        |
| 4.2                                      | PROVINCIAAL BELEID .....                               | 19        |
| 4.3                                      | GEMEENTELIJK BELEID .....                              | 26        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b>                       | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>              | <b>33</b> |
| 5.1                                      | GELUID .....                                           | 33        |
| 5.2                                      | BODEMKWALITEIT .....                                   | 35        |
| 5.3                                      | LUCHTKWALITEIT .....                                   | 35        |
| 5.4                                      | EXTERNE VEILIGHEID .....                               | 36        |
| 5.5                                      | MILIEUZONERING .....                                   | 38        |
| 5.6                                      | ECOLOGIE .....                                         | 41        |
| 5.7                                      | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....                    | 44        |
| 5.8                                      | BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....                   | 45        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b>                       | <b>WATERASPECTEN .....</b>                             | <b>48</b> |
| 6.1                                      | VIGEREND BELEID .....                                  | 48        |
| 6.2                                      | WATERPARAGRAAF .....                                   | 49        |
| <b>HOOFDSTUK 7</b>                       | <b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b> | <b>52</b> |
| 7.1                                      | INLEIDING .....                                        | 52        |
| 7.2                                      | OPZET VAN DE REGELS .....                              | 52        |
| 7.3                                      | VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....                     | 53        |
| <b>HOOFDSTUK 8</b>                       | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>               | <b>55</b> |
| <b>HOOFDSTUK 9</b>                       | <b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>      | <b>56</b> |
| 9.1                                      | VOOROVERLEG .....                                      | 56        |
| 9.2                                      | INSPRAAK .....                                         | 56        |
| 9.3                                      | ZIENSWIJZEN .....                                      | 56        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b> | <b>57</b>                                              |           |
| BIJLAGE 1                                | AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL .....           | 58        |

|           |                                               |    |
|-----------|-----------------------------------------------|----|
| BIJLAGE 2 | VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....                | 59 |
| BIJLAGE 3 | AERIUSBEREKENING.....                         | 60 |
| BIJLAGE 4 | QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....                 | 61 |
| BIJLAGE 5 | ARCHEOLOGISCHE BUREAU- EN VELDONDERZOEK ..... | 62 |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

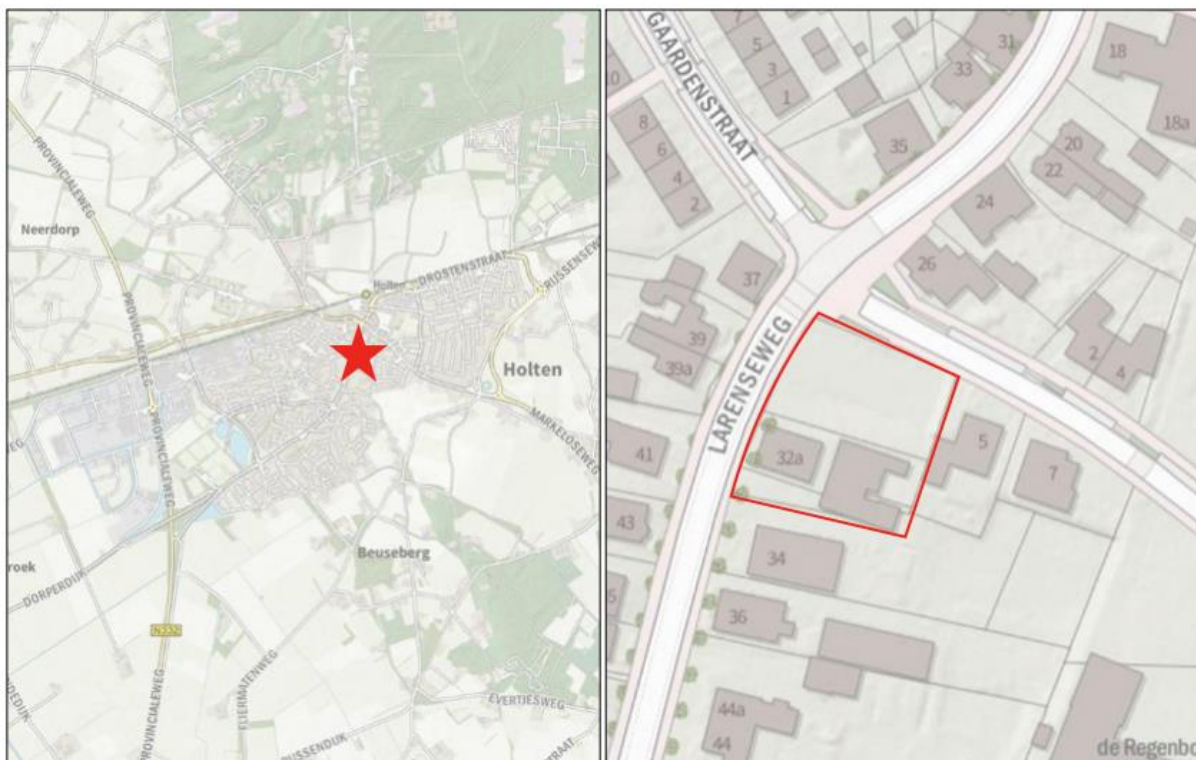
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie aan de Larenseweg 28-32 te Holten, in de gemeente Rijssen-Holten. Op dit perceel staan momenteel een tweetal bedrijfsgebouwen en er is een parkeerplaats aanwezig.

Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsactiviteiten van een van de bedrijfsgebouwen op deze locatie te beëindigen en beoogt het bedrijfspand op de achterzijde van het perceel te slopen en hiervoor in de plaats twee levensloopbestendige woningen passend in het straatbeeld terug te bouwen. Het andere bedrijfsgebouw zal een woonfunctie krijgen, waarbij de huidige detailhandel mag blijven bestaan.

Het voornemen is niet passend binnen de vigerende bestemmingsplannen “Wonen Holten” en “Veegplan Wonen Holten”. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Larenseweg 28-32 te Holten. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern van Holten (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven (rode omlijning). Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



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

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Wonen Holten, toevoegen 2 woningen, Larenseweg 28-32” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1742.BPHW2021003-0301) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

### 1.4 Huidige planologische regime

#### 1.4.1 Algemeen

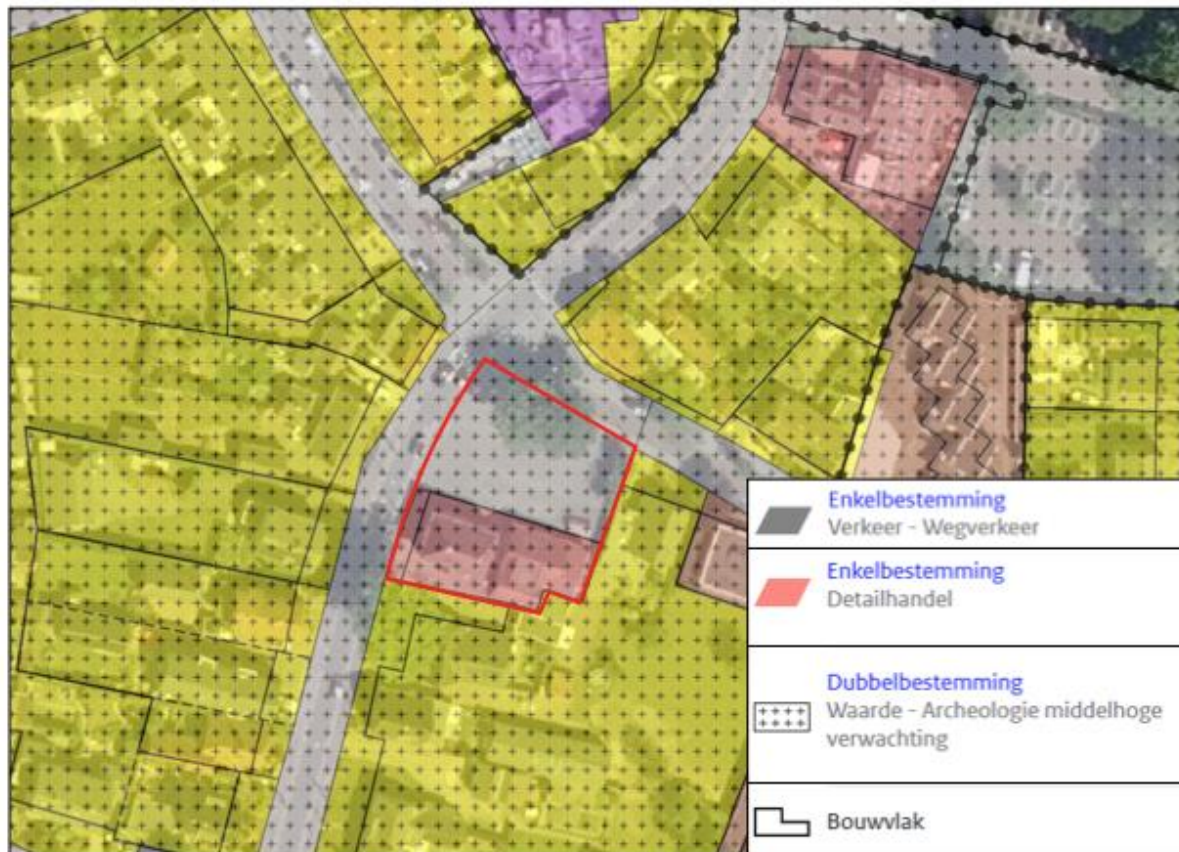
De locatie is gelegen binnen de volgende (bestemmings)plannen:

| Plannaam                              | Vaststellingsdatum |
|---------------------------------------|--------------------|
| ‘Welstandsnota Rijssen-Holten’        | 15-12-2011         |
| ‘Wonen Holten’                        | 4-7-2013           |
| ‘Reclamenota gemeente Rijssen-Holten’ | 5-2-2015           |
| ‘Veegplan Wonen Holten’               | 13-7-2017          |
| ‘Parapluplan parkeernormen’           | 18-10-2018         |

Om het vigerende planologische regime te duiden, is hoofdzakelijk het bestemmingsplan ‘Wonen Holten’ en de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het ‘Veegplan Wonen Holten’ van belang.

Het plangebied is in het zuidelijke deel voorzien van de bestemming ‘Detailhandel’ met een bouwvlak en het noordelijke deel heeft de bestemming ‘Verkeer - Wegverkeer’. Tevens geldt voor het hele plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie middelhoge verwachting’.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Wonen Holten’ opgenomen. Hierin is het plangebied indicatief met de rode belijning weergegeven. Aansluitend wordt beknopt ingegaan op de geldende bestemmingen in het plangebied.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplan (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

#### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen/gebiedsaanduidingen

##### *Enkelbestemming 'Detailhandel'*

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, niet zijnde supermarkten, bestaande (dienst)woningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden, waarbij het aantal (dienst)woningen niet meer dan het bestaande aantal mag bedragen.

##### *Enkelbestemming 'Verkeer – Wegverkeer'*

De voor 'Verkeer - Wegverkeer' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wegen met een functie voor het verkeer met een doorgaand karakter, pleinen en parkeerterreinen, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen, water, openbare nutsvoorzieningen en waterbouwkundige (kunst)werken, zoals bruggen en duikers met dien verstande dat in de bestemming de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals bermbeplanting, voorzieningen voor voetgangers en fietsers, bushaltes en dergelijke zijn begrepen. Voor gebouwen geldt dat de inhoud per gebouw niet meer dan 20 m<sup>3</sup> mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag zijn.

##### *Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting'*

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Er mogen geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 meter onder peil over een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> of meer, zonder een archeologisch onderzoeksrapport.

### 1.4.3 Strijdigheid

Zowel qua gebruik- als bouw mogelijkheden is het voornemen niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om het gewenste plan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridische planologisch kader om de voorgenomen herontwikkeling te kunnen realiseren.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische ontwikkeling van Holten en een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en omliggend gebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het gewenste plan.

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 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.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

## HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Ruimtelijke karakteristiek Holten

Holten ligt op het knooppunt van de routes naar Laren, Deventer, Raalte en Markelo. De route naar Rijssen sluit ten zuiden van Holten aan op de route van Markelo naar Deventer door de routing langs de zuidrand van de Holterberg. De route vanuit Laren sluit ten zuiden van de Beuseberg aan op de route van Deventer naar Markelo. Hier heeft de kern van Holten zich ontwikkeld doordat centraal om dit knooppunt heen een aantal enken liggen.

De spoorlijn van Deventer naar Almelo loopt langs de noordzijde van de kern van Holten gedeeltelijk parallel aan de Deventerweg. Deze spoorlijn is aangelegd in de tweede helft van de 19e eeuw. Het karakteristieke witte stationsgebouw dateert uit 1865. Al lange tijd is de spoorlijn een scherpe grens van de bebouwing van Holten aan de noordzijde. De komst van de Rijksweg A1 halverwege de 20e eeuw heeft veranderingen in de wegenstructuur teweeggebracht. Tot dat moment ging het doorgaande verkeer van Deventer richting Almelo en andersom dwars door de dorpskern.

De structuur van Holten kan worden opgehangen aan de (kruising van de) wegen Dorpsstraat/Oranjestraat en de Larenseweg/Stationsstraat. Van oudsher was hier de bebouwing aan gelegen. Achter de bebouwing lagen veelal tuinen en erven. Deze zijn in de tijd steeds verder opgevuld, waardoor het gebied hoe langer hoe meer een ‘echt’ centrum werd. De Smidsbelt, gelegen aan de Dorpsstraat, is tevens een belangrijk oriëntatiepunt in de kern. Ten noorden van het centrum is het station gelegen.

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

### 2.2 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied ligt aan de Larenseweg 28-32 in de kern Holten. De Larenseweg betreft daarbij één van de belangrijke toegangswegen richting het centrum van Holten en is daarmee ook een van de belangrijkste ruimtelijke structuurdragers van de omgeving van het plangebied.

De functionele structuur van de omgeving van het plangebied wordt gedomineerd door woonfuncties, met enkele maatschappelijke, bedrijfs- en detailhandel functies. Het plangebied wordt aan de west- en noordzijde begrensd door infrastructuur. Het gaat daarbij respectievelijk om de Larenseweg en de Schoolstraat. De zuid- en oostzijde van het plangebied worden begrensd door woonpercelen.

De huidige inrichting van het plangebied bestaat uit twee bedrijfsgebouwen in het zuidelijke deel en een parkeerplaats ten noorden daarvan. In het pand op de voorkant van het perceel gericht op de Larenseweg zit een bezorg- en afhaalrestaurant gevestigd, met daarboven een bovenwoning. In het pand op de achterzijde van het perceel, gericht op de private parkeerplaats aan de westzijde, zit de vishandel van initiatiefnemer gevestigd. Het plangebied is bijna volledig verhard. In onderstaande afbeelding 2.1 is de inrichting van de bestaande kavel weergegeven.



Afbeelding 2.1

Situatietekening bestaande situatie plangebied (Bron: Palazzo)

In afbeeldingen 2.2 en 2.3 zijn respectievelijk een luchtfoto en straatbeelden weergegeven. Deze geven de situatie weer. Het plangebied is daarbij rood omlijnd.



Afbeelding 2.2

Luchtfoto ligging plangebied (Bron: Atlas Overijssel)



Afbeelding 2.3      Straatbeelden van het plangebied (Bron: Palazzo en Google Streetview augustus 2017)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de historische ontwikkeling van het gebied en de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens zijn eigen bedrijfsactiviteiten te beëindigen, waardoor het pand op de achterzijde van het perceel leeg zal komen te staan. Dit biedt de mogelijkheid om deze ongewenste bedrijfsfunctie uit de woonomgeving te saneren. Dit bestaande bedrijfspand zal gesloopt worden en weer ingericht worden als tuin behorende bij het pand waar momenteel het bezorg- en afhaalrestaurant in gevestigd zit en als tuin voor een van de nieuw te bouwen woningen. Hierdoor krijgt het gehele gebied een ruimtelijke uitstraling die beter in het straatbeeld en bij de woonomgeving past.

In afbeelding 3.1 is een indicatieve inrichtingstekening van het plangebied opgenomen. De twee nieuwe woningen worden zowel op de Larenseweg als op de Schoolstraat gesitueerd. Bij het bepalen van de definitieve verkaveling en de woningtypen zal aansluiting worden gezocht bij de omliggende bebouwing en de hedendaagse woonwensen.



Afbeelding 3.1 Indicatieve inrichtingstekening (Bron: Palazzo)

In de huidige situatie is het perceel bijna volledig verhard, op een aantal bomen na. In de nieuwe situatie worden de bestaande bomen behouden. Bij de locatie van de toekomstige woningen is rekening gehouden met deze bomen, zodat deze woningen zo ver mogelijk van de bomen gesitueerd zijn. Bij de bouw van de woningen zal rekening worden gehouden met deze bomen, zodat deze waardevolle elementen behouden blijven. Daarnaast zullen de nieuwe woningen voldoen aan de BENG-eisen, waardoor de woningen al vrij duurzaam worden gerealiseerd. Initiatiefnemer wil zo natuur-inclusief mogelijk bouwen. Dat wil zeggen dat er in het ontwerp rekening wordt gehouden met biodiversiteit en hittestress. Dit wil initiatiefnemer bereiken door de percelen met streekeigen beplanting in te richten, de bomen daar waar mogelijk te behouden, en het plaatsen van bijvoorbeeld mezenkasten en vleermuisenkasten. Tevens zal worden gewerkt met infiltratiekragen om het hemelwater op eigen terrein te infiltreren.

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Rijssen-Holten heeft de parkeernota (Nota Parkeernormen 2018) vastgesteld, waarin normen en voorwaarden aan parkeervoorzieningen zijn opgenomen.

Tevens moet rekening worden gehouden met de extra verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW kan de verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend worden. De kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

### 3.2.2 Uitgangspunten

Qua verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, hoofdgroep en type worden de volgende uitgangspunten gehanteerd die voortkomen uit de 'Nota Parkeernormen 2018':

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk - Holten
- Stedelijke zone: Rest bebouwde kom;
- Functie nieuw: Twee woningen (Wonen, koop, vrijstaand); bezorg- en afhaalrestaurant (café, bar, cafetaria) en bovenliggend appartement (huur, etage, goedkoop/midden)
- Functie huidig: Vishandel (bedrijf type I), bezorg- en afhaalrestaurant (café, bar, cafetaria) en bovenliggend appartement (huur, etage, goedkoop/midden);

### 3.2.3 Parkeerbehoefte

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 3.1 bestaat het voornemen uit het toevoegen van 2 woningen. In onderstaande tabel is op basis van bovenstaande uitgangspunten voortkomend uit de 'Nota Parkeernormen 2018' de parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt voor de huidige en nieuwe situatie in het plangebied.

| Type                                                                       | Aantal functies | Aantal parkeerplaatsen per functie           | Totale parkeerbehoefte in aantal parkeerplaatsen |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Huidige situatie</b>                                                    |                 |                                              |                                                  |
| Vishandel circa 240 m <sup>2</sup> (bedrijf type I)                        | 1               | 2,4 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo | 5,76                                             |
| Bezorg- en afhaalrestaurant circa 75 m <sup>2</sup> (café, bar, cafetaria) | 1               | 6,0 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo | 4,5                                              |
| Bovenliggend appartement (huur, etage, goedkoop/midden)                    | 1               | 1,4 parkeerplaats per woning                 | 1,4                                              |
|                                                                            |                 | <b>Totaal</b>                                | 11,66                                            |
| <b>Nieuwe situatie</b>                                                     |                 |                                              |                                                  |
| Twee woningen (Wonen, koop, vrijstaand)                                    | 2               | 2,2 parkeerplaats per woning                 | 4,4                                              |
| Bezorg- en afhaalrestaurant circa 75 m <sup>2</sup> (café, bar, cafetaria) | 1               | 6,0 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo | 4,5                                              |
| Bovenliggend appartement ((huur, etage, goedkoop/midden)                   | 1               | 1,4 parkeerplaats per woning                 | 1,4                                              |
|                                                                            |                 | <b>Totaal</b>                                | 10,3                                             |

Gelet op het vorenstaande zal het aantal benodigde parkeerplaatsen worden verminderd met  $(11,66 -/- 10,3=)$  afgerond 2 parkeerplaatsen. De benodigde parkeerplaatsen voor de woningen in de nieuwe situatie zullen op eigen terrein van de woningen gerealiseerd worden, de percelen zijn van voldoende omvang hiervoor. De parkeerplaatsen voor de detailhandel en bovenwoning bevinden zich op het terrein van de detailhandel. Rondom dit pand zullen 6 parkeerplaatsen gecreëerd worden. Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren geen belemmering vormt van voorliggend voornemen. In onderstaande afbeelding 3.2 is een indicatie van de parkeerplaatsen in de toekomstige situatie weergegeven.



Afbeelding 3.2 Indicatieve locatie van de benodigde parkeerplaatsen (Bron: Palazzo)

### 3.2.4 Verkeersgeneratie

Voor de ontwikkeling wordt uitgegaan van dezelfde uitgangspunten als voor het aspect parkeren. In onderstaande tabel is de gemiddelde verkeersgeneratie (voertuigbewegingen per weekdagemaal) per woning weergegeven op basis van de kencijfers van het CROW:

| Type                                                                       | Aantal functies | Gemiddelde verkeersgeneratie    | Totale verkeersgeneratie |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------|
| <b>Huidige situatie</b>                                                    |                 |                                 |                          |
| Vishandel circa 240 m <sup>2</sup> (bedrijf type I)                        | 1               | 10,0 per 100 m <sup>2</sup> bvo | 24 verkeersbewegingen    |
| Bezorg- en afhaalrestaurant circa 75 m <sup>2</sup> (café, bar, cafetaria) | 1               | 7,0 per 100 m <sup>2</sup> bvo  | 5,25 verkeersbewegingen  |
| Bovenliggend appartement (huur, etage, goedkoop/midden)                    | 1               | 4,1 per woning                  | 4,1 verkeersbewegingen   |
|                                                                            |                 | <b>Totaal</b>                   | 33,35                    |
| <b>Nieuwe situatie</b>                                                     |                 |                                 |                          |
| Twee woningen (Wonen, koop, vrijstaand)                                    | 2               | 8,2 per woning                  | 16,4 verkeersbewegingen  |
| Bezorg- en afhaalrestaurant circa 75 m <sup>2</sup> (café, bar, cafetaria) | 1               | 7,0 per 100 m <sup>2</sup> bvo  | 5,25 verkeersbewegingen  |
| Bovenliggend appartement ((huur, etage, goedkoop/midden)                   | 1               | 4,1 per woning                  | 4,1 verkeersbewegingen   |
|                                                                            |                 | <b>Totaal</b>                   | 25,75                    |

De totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt afgerond circa 26 voertuigbewegingen per weekdagemaal in de nieuwe situatie. Een dergelijke aantal verkeersbewegingen is ter plaatse van het plangebied (rand centrumgebied) niet of nauwelijks waarneembaar. Ten opzichte van de huidige situatie is dit een reductie van (33,35- -/- 25,75=) afgerond 8 verkeersbewegingen. Per saldo is daardoor sprake van een positieve wijziging van de verkeerssituatie.

De capaciteit van de Larenseweg en de Schoolstraat is van voldoende omvang om de te verwachte verkeersbewegingen veilig en eenvoudig te kunnen afwikkelen. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer geen belemmeringen oplevert als gevolg van voorliggend voornemen.

### 3.2.5 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de aspecten parkeren en verkeer geen belemmering vormen voor de voorgenomen herontwikkeling.

## 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 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

##### 4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*  
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*  
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*  
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*  
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

#### 4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### 4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de woonfunctie de meest logische vervolgfunctie is voor deze locatie. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

### 4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### 4.1.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) 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.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

#### 4.1.2.2 Toetsing aan de Ladder

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

### Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

De voorgenomen ontwikkeling betreft een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van twee woningen. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid**

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

## **4.2 Provinciaal beleid**

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

### **4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel**

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie 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:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

### **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 Overijssel. 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.

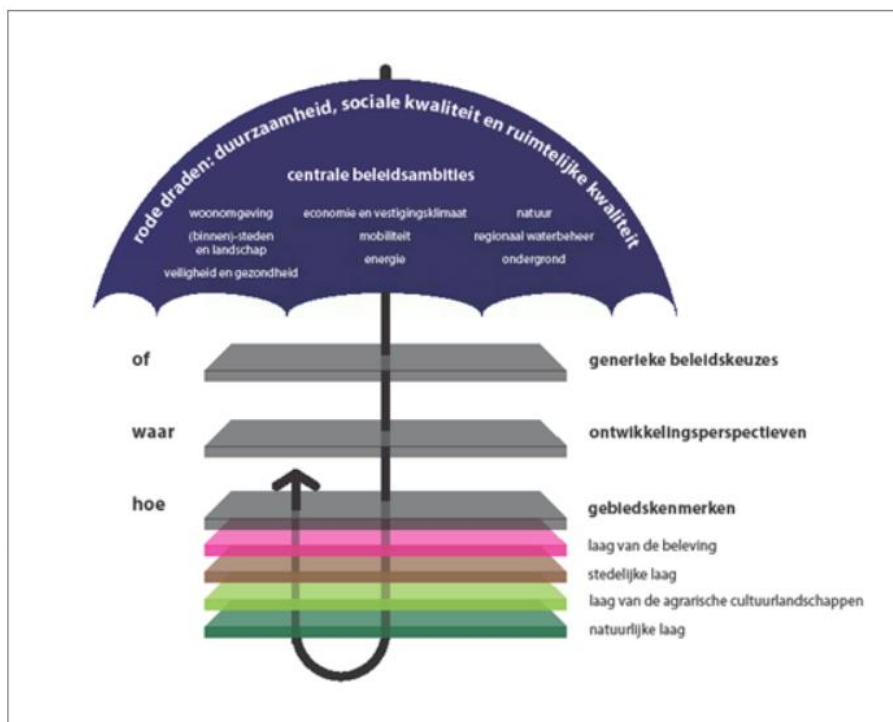
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 4.1

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

##### Of – generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

#### Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

#### Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

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

Wanneer het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

#### *4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes*

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

#### Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

##### lid 1:

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

1. 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;

2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel*

De ontwikkeling ligt binnen de kern Holten en is reeds voorzien van een stedelijke bestemming (detailhandel en verkeer). Zoals hierna ook blijkt is het plangebied ook op basis van het ter plekke geldende ‘Ontwikkelingsperspectief’ en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ in bestaand bebouwd gebied gelegen. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### 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. 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.
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.

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

De gemeente Rijssen-Holten heeft haar woonbeleid opgenomen in de ‘Nota Woningbouw 2017 t/m 2021’. Hierin wordt per kern zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte uiteengezet. In paragraaf 4.3.2 wordt het voorliggend plan o.a. getoetst aan deze woonvisie. Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2. van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### *4.2.4.2 Waar- Ontwikkelingsperspectieven*

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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 deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

#### *Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”*

Het plan voorziet in een herontwikkeling van een voormalige vishandel met werkruimtes, kantine en kantoor en parkeerplaats naar twee levensloopbestendige woningen en sluit aan bij de ambitie om ook de komende jaren voor de kern Holten zowel kwantitatief als kwalitatief te voorzien in de lokale woningbehoefte. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving, dit wordt in hoofdstuk 5 nader toegelicht. Het realiseren van het project leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en de bebouwing voegt zich goed tussen de bestaande bebouwing. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

#### *4.2.4.3 Hoe - 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. De “Natuurlijke laag” en de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het plangebied.

#### De “Stedelijke laag”

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype ‘Woonwijken 1955 - nu’, dit is in afbeelding 4.3 weergegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede van de ‘Stedelijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

#### ‘Woonwijken 1955 - nu’

Deze woonwijken zijn uitbreidingswijken op basis van een gezamenlijk plan en grotere bouwstromen. Functies zoals wonen, werken, voorzieningencentra zijn uiteengelegd en wijken kennen eenheidsbuurten. Hier en daar zijn, voornamelijk aan de randen, gebieden die hiervan afwijken. In deze wijken bevinden zich duidelijke in- en uitgangen en kunst in de openbare ruimte. Daarbij is vooral aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegenennetwerk. Soms zijn herkenbare relictten van het oude cultuurlandschap (zoals boerderijen of beplantingsstructuren) opgenomen. De bouwperiode is te zien aan de stedenbouwkundige structuur en architectuur. Er ligt een rangorde in kwaliteit(sbeleid) en stigmatisering op de loer, de kwaliteit van de woningen voldoet vaak niet aan de kwaliteitseisen en er is een gebrek aan onderhoud van de openbare ruimte. Herstructurering is hier een belangrijke opgave.

#### *Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”*

De ontwikkeling voegt zich in maat en karakter in het grotere geheel van Holten en wordt als onderdeel hiervan goed herkenbaar. De te realiseren woningen zullen qua uiterlijke verschijningsvorm dezelfde karakteristieken als de omliggende woningen krijgen en zodoende goed voegen tussen de bestaande bebouwing. Het voorgenomen bouwplan zal daarnaast afgestemd worden met de welstand.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling op de bewuste locatie goed past bij het huidige karakter van het omliggende gebied en daarmee passend is binnen de ‘stedelijke laag’.

#### De “Laag van de beleving”

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied. Aan het 'belevingslandschap' ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe 'erfgoed' van de provincie. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' deels aangeduid met 'Donkerte'. In afbeelding 4.4 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.4

Laag van de beleving (Bron: Provincie Overijssel)

### 'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

### *Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van de beleving'*

Ten eerst wordt gesteld dat maar een deel van het plangebied wordt aangeduid met 'donkerte'. Dit betreft met name het deel van het plangebied waar de winkelruimte blijft bestaan. Het deel van het plangebied waar de woningen gesitueerd zijn in voorliggend plan, heeft geen aanduiding. Daarnaast is het plangebied gelegen in de kern Holten, waar reeds sprake is van kunstlicht, waardoor het voornemen op voorhand geen onevenredige afbreuk doet de 'Laag van beleving'.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de “Laag van de beleving”.

#### 4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

### 4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de hieronder genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

#### 4.3.1 Structuurvisie ‘Rijssen-Holten 2010-2020’

##### 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 het thema ‘Wonen’ relevant. Hierna wordt op dit thema 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.

#### 4.3.1.3 Inbreidingslocaties

Het belang van inbreidingen ten opzichte van uitbreidingen is dermate dat het onderdeel uitmaakt van de prestatieafspraken met de provincie. Ten aanzien van de verhouding tussen inbreiding en uitbreiding is geen sprake van een standaardwaarde. De verhouding tussen inbreiding en uitbreiding verschilt zeer sterk tussen de kernen Rijssen en Holten. Om een goed beeld te vormen over de inbreidingsmogelijkheden is een onderzoek uitgevoerd naar de inbreidingsmogelijkheden in Rijssen en Holten. Op basis van het onderzoek inbreidingen kan worden geconcludeerd dat de bestaande wijken in Rijssen en Holten in beginsel niet verder moeten worden verdicht. In die gevallen dat inbreiding niet mogelijk is zal uitgeweken moeten worden naar de uitbreidingslocatie Opbroek.

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

De structuurvisie geeft aan dat invulling moet worden gegeven aan inbreidingslocaties voor woningbouw. Onderhavig plangebied is aan te merken als een dergelijke inbreidingslocatie. Voor de specifieke toetsing verwijst de structuurvisie naar de notitie “Nota Inbreidingsbeleid 2014”. In paragraaf 4.3.3 komt deze notitie aan de orde. Kortheidshalve wordt verwezen naar deze paragraaf.

Daarnaast is het voornemen in overeenstemming met de uitgangspunten voor wonen (zie ook paragraaf 4.3.3 van deze toelichting): ter plaatse wordt op een inbreidingslocatie voorzien in de lokale behoefte. De woningen worden levensloopbestendig gebouwd en zijn daarmee geschikt voor onder meer doorstromers en senioren.

Het plan draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied. Het biedt de mogelijkheid om de ongewenste bedrijfsfunctie uit de woonomgeving te saneren. Het perceel biedt ruimte voor twee vrijstaande woningen. Het bestaande bedrijfspand zal gesloopt worden en weer ingericht worden als tuin behorende bij het pand waar het bezorg- en afhaalrestaurant in gevestigd zit. Daarnaast zal dat bedrijfspand een bestemming wonen krijgen, waarbij de huidige detailhandel behouden blijft. Hierdoor krijgt het gehele gebied een ruimtelijke uitstraling die beter in het straatbeeld en bij de woonomgeving past. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen herontwikkeling past binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

### 4.3.2 Gemeentelijk woonbeleid ‘Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 Rijssen-Holten’

#### 4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 7 maart 2019 de geactualiseerde Woonvisie 2017 t/m 2021 (januari 2019) inclusief de Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 (januari 2019) vastgesteld. In de Woonvisie en de Nota Woningbouw is het beleid op het gebied van woningbouw voor de periode 2017 t/m 2021 vastgelegd met een doorkijk naar de periode 2022 t/m 2026. Het gaat onder andere over het woningbouwprogramma, huisvesting van specifieke doelgroepen, wonen met zorg en ouderenhuisvesting. Ook leefbaarheid, duurzaamheid en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad komen aan de orde. Hierna wordt ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering.

#### 4.3.2.2 Kwantitatief woningbouwprogramma

Het uitgangspunt is het bouwen volgens de woonafspraken, die in 2017 met de provincie zijn gemaakt. Tweejaarlijks zal de provincie, samen met de gemeenten, op grond van nieuwe Primos prognoses de kwantitatieve afspraken opnieuw bekijken. Uitgangspunt is bouwen voor de lokale behoefte.

Op grond van de recente woonafspraken met de provincie Overijssel, gecorrigeerd met de te verwachten sloop (50 woningen), kunnen in de periode 2017 t/m 2026 circa 870 woningen in Rijssen-Holten worden gebouwd. Voor de periode 2017 t/m 2031 kan op grond van de prognoses Primos 2016 rekening worden gehouden met de bouw van 1.100 woningen (inclusief 75 vervangende nieuwbouw).

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

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

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

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

#### 4.3.2.3 Kwalitatief woningbouwprogramma

Voor de kwalitatieve verdeling spelen ten aanzien van grondgebonden woningen onderstaande factoren een rol:

1. Er zijn een aantal plannen in ontwikkeling die op grond van afspraken uit het verleden moeten worden doorgezet (zie harde projecten en projecten waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden in voorgaande tabel).
2. Grondgebonden (goedkope) koopwoningen voor starters is een belangrijk item, maar de doorstromers zijn zeer zeker ook een belangrijke doelgroep, vooral wanneer het gaat om verkoop van kavels voor twee-onder-eenkapwoningen en vrijstaande woningen.
3. De wens naar seniorenappartementen is onderzocht, hieruit blijkt dat er veel belangstelling is voor huur- en koopappartementen. Binnen nu en 5 jaar zijn dat circa 130 geïnteresseerden. In het woononderzoek 2017 van Companen 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 ook daadwerkelijk de stap naar een appartement gemaakt heeft. Ouderen willen relatief zolang mogelijk in een grondgebonden woningen blijven wonen waar zij vaak al heel lang hebben gewoond. Daarnaast schept de markt bij het aanwezig zijn van goede plannen wel weer extra vraag. Zeker in Holten omdat daar de laatste jaren weinig plannen op de markt zijn gebracht en het aantal beschikbare appartementen relatief laag is. Ook moet er rekening mee worden gehouden dat de afgelopen jaren een crisis in de woningbouw is geweest. Door een goede kwaliteit en plek aan te bieden kan het percentage verhuisc Bewegingen wellicht omhoog gehaald worden van 2 naar 5%. Voorstel is om circa 55 appartementen op te nemen in het woningbouwprogramma voor de periode 2017 t/m 2026. Jaarlijks zal over de realisering van de appartementen evaluatie plaatsvinden vooral om te monitoren of de markt de plannen opneemt.

4. In Holten is de woningmarkt goed in evenwicht, aanbod is de afgelopen jaren afgenomen, ondanks dat er relatief veel is gebouwd. In de categorie tot € 200.000 staan er in april 2016 circa 40 woningen te koop. In totaliteit staan er circa 150 woningen te koop, waarvan een groot aandeel in de dure sector. In februari 2017 staan er circa 105 woningen te koop, waarvan circa 20 in de prijsklasse tot € 200.000. Ondanks de behoorlijke toevoeging van woningbouw is de bestaande markt per saldo te krap geworden. In maart 2018 staan er slechts 50 woningen te koop, waarvan circa 10 in de prijsklasse tot € 200.000. Voor de periode 2017-2022 is het bouwen van circa 270 woningen veel. Makelaars hebben er vertrouwen in, dat de markt dit opneemt en vinden dat er op dit moment in de prijscategorie tot € 250.000 te weinig keus is. Goed monitoren van de markt is de komende jaren belangrijk.

#### 4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk woonbeleid

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de bouw van levensloopbestendige en betaalbare grondgebonden vrijstaande woningen. Ouderen willen relatief zolang mogelijk in een grondgebonden woningen blijven wonen waar zij vaak al heel lang hebben gewoond. Door een goede kwaliteit en plek aan te bieden kan het percentage verhuiskbewegingen wellicht omhoog gehaald worden, waarmee de doorstroming wordt bevorderd.

Daarnaast is in de woningprogrammering een knelpuntenpot beschikbaar. Een knelpunt is een locatie waar een milieuknelpunt of milieuhinderlijk bedrijf aanwezig is of langdurige leegstand dreigt (meer dan drie jaar) of een functie aanwezig is die planologisch niet meer op de locatie past. Op deze locatie is sprake van een knelpunt. Er dreigt langdurige leegstand en daarnaast is de aanwezige functie planologisch niet meer passend op deze locatie. Een vishandel is niet aan te merken als een milieuhinderlijk bedrijf, maar kan wel voor overlast zorgen in een woonomgeving (geur). Omzetting naar woningbouw is daardoor stedenbouwkundig en planologisch een goede oplossing. In het woningbouwprogramma 2017-2021 is al reeds ruimte voor twee vrijstaande woningen opgenomen. Daarnaast zal het westelijke bedrijfspand behouden blijven en een bestemming wonen, waarbij de huidige detailhandel behouden blijft.

Kwantitatief en kwalitatief past het initiatief binnen het gestelde in de geactualiseerde Woonvisie 2017-2021 met de bijgevoegde Nota Woningbouw 2017-2021.

### 4.3.3 Nota inbreidingslocatie 2014

#### 4.3.3.1 Algemeen

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

#### 4.3.3.2 Beleidsmatige uitgangspunten

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

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

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

#### 4.3.3.3 Stedenbouwkundige voorwaarden

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

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

Bij de uitwerking daarvan moet rekening worden gehouden met de volgende 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

In voorliggend geval is er sprake van een locatie waar met de bedrijfsactiviteiten zal worden gestopt. Leegstand is niet wenselijk en de detailhandelsfunctie op deze plek is ‘eigenlijk’ niet logisch. Het detailhandelsarsenaal in Holten dient te krimpen (structuurvisie). Er is overaanbod buiten het centrum. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in deze gewenste krimp van de detailhandel, door de detailhandelsbestemming te veranderen in een woonbestemming.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee woningen en het westelijke detailhandelpand met bovenwoning krijgt eveneens een woonbestemming. De bestaande detailhandel blijft daarbij behouden. Inbreiding is op deze locatie mogelijk, omdat voor dit gebouw (geen woning) geen passende andere bestemming gevonden kan worden. Het pand ligt achter op een perceel, daarnaast is een ander soortige bedrijfsactiviteit in het pand ruimtelijk niet gewenst binnen deze woonomgeving.

Een woonfunctie ter plaatse resulteert in een toekomstbestendige functie. Sloop en nieuwbouw kan hierbij bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Leegstand leidt in deze situatie tot verpaupering van het pand en de naastgelegen private parkeergelegenheid. Er is geen sprake van het saneren van een milieuhinderlijk bedrijf, wel is er sprake van het oplossen van een knelpunt, namelijk het minimaliseren van detailhandel in woongebieden. 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. Met het initiatief wordt bijgedragen aan de behoefte aan levensloopbestendige woningen in Holten, waar het aanbod tot nu toe achterblijft.

Het voornemen voldoet aan de gestelde toets criteria. De kavels grenzen aan de openbare weg en de kavels worden overzichtelijk aangesloten op deze openbare weg. Achter het pand dat behouden blijft, zal in gebruik worden genomen als tuin voor het behouden pand en de nieuwe woningen. De bouwregels van de nieuwe woningen zullen aansluiten op de bouwregels van de woonomgeving, waarmee deze woningen in lijn gebouwd zullen worden met de omgeving. Omdat er sprake is van een functieverandering (van detailhandel en verkeer naar wonen) zijn de kavelafmetingen niet van toepassing. Echter zal er wel zoveel mogelijk aangesloten worden op deze eisen.

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

#### **4.3.4 Welstandsnota gemeente Rijssen-Holten**

##### *4.3.4.1 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.

In de ‘Welstandsnota Rijssen-Holten’ staan per gebied de criteria die voor dat gebied gelden. Het plangebied behoort tot het welstandsgebied ‘Historische invalswegen en vooroorlogse bebouwing, Larenseweg’.

##### *4.3.4.2 Welstandsgebied Historische invalswegen en vooroorlogse bebouwing, Larenseweg*

De historische invalswegen verbonden Holten met Deventer, Rijssen, Raalte, Laren en Markelo. Ook nu nog spelen deze wegen een belangrijke rol in de verkeersstructuur en ruimtelijke structuur van de kern. Holten ontwikkelde zich ook in eerste instantie langs deze wegen. Door verdichting ontstond het stedelijke lint dat nu het centrum vormt. Van het centrum af wordt de bebouwing losser en minder aaneengesloten.

De bebouwing in het centrum van Holten staat relatief dicht op elkaar en op korte afstand tot de weg. Meer naar buiten kennen de woningen een ruimere afstand tot de weg. De bebouwing is vooral vooroorlogs, met de nokrichting haaks op de weg. Er zijn ook delen met bebouwing van recentere datum. Deze kennen een nokrichting evenwijdig aan de weg. De bebouwing is overwegend één bouwlaag hoog met een kap. Momenteel staat er bedrijfsbebouwing, die een grote schaal heeft.

##### *4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de welstandsnota*

De omliggende bebouwing wordt als ‘karakteristiek’ beschouwd. In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling waarbij de nieuw te bouwen woningen qua verschijningsvorm in overeenstemming zullen zijn met de omliggende bestaande bebouwing. Tot slot wordt opgemerkt dat voor het voorgenomen bouwplan in overleg met de welstand zal worden getreden.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming zal zijn met de Welstandsnota.

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

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de voorgenoemde beleidsstukken.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

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

#### 5.1.2 Situatie plangebied

De geplande woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidshinder (Wgh) geluidszone waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg moet worden getoetst. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- en buiten stedelijke ligging.

##### Algemeen

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

| Aantal rijstroken    | Stedelijk gebied | Buitenstedelijk gebied |
|----------------------|------------------|------------------------|
| 1 of 2 rijstroken    | 200 m            | 250 m                  |
| 3 of 4 rijstroken    | 350 m            | 400 m                  |
| 5 of meer rijstroken | 350 m            | 600 m                  |

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

In voorliggend geval ligt het plangebied binnen de wettelijke geluidszone van de Larenseweg en de Schoolstraat. Gelet op het vorenstaande is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 1. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Het projectgebied ligt in de nabijheid van de Larenseweg. Dit betreft een eenbaans weg waar een snelheidsregime van 50 km/uur geldt, en die hiermee in stedelijk gebied beschikt over een wettelijke geluidszone van 200 meter op basis van de Wgh. Het projectgebied valt binnen de wettelijke geluidszone van deze weg. De overige wegen in de directe omgeving betreffen 30 km/uur wegen en kennen geen wettelijke geluidszone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het gewenst zijn deze wegen toch mee te nemen in het onderzoek. In voorliggend geval zijn de Schoolstraat en Gaardensestraat in dit kader, en ten behoeve van de berekening van de gecumuleerde geluidsbelasting, meegenomen in dit onderzoek.

Een hogere waarde als gevolg van wegverkeerslawaai is in voorliggend geval benodigd voor de woningen aangezien de geluidsbelasting afkomstig van de Larenseweg niet aan de voorkeurswaarde uit de Wgh voldoet. De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. Er kunnen dan ook hogere waarden LDEN van maximaal 59 (woning 1) en 51 dB (woning 2) worden aangevraagd met betrekking tot geluidsbelasting afkomstig van de Larenseweg.

Indien de functie van de begane grond van de te behouden bebouwing wijzigt naar wonen is hiervoor een hogere waarde van 60 dB benodigd. Met het nemen van gevelmaatregelen met een geluidwering van maximaal 32 dB wordt ter plaatse van alle woningen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB voldaan conform het Bouwbesluit. Deze gevelwering kan worden bereikt door een combinatie van verschillende akoestische maatregelen. Hierbij kan worden gedacht aan akoestische beglazing, isolatie etc.

Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor realisatie van woningen moet middels een bouwakoestisch onderzoek worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de geluidsnormen conform het Bouwbesluit.

Tot slot wordt opgemerkt dat de maximale bovengrenswaarde vanuit het gemeentelijke geluidbeleid 58 dB bedraagt. De afweging om hier al dan niet gemotiveerd van af te wijken is aan de gemeente. Met de vaststelling van de benodigde hogere waarden vormt de Wgh geen belemmering voor het project. Met het nemen van (gevel)maatregelen met een geluidwering van maximaal 32 dB is er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

#### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Het plangebied bevindt zich op circa 400 meter afstand van de dichtstbijzijnde spoorweg. Op basis van artikel 74 van de Wgh dient de afstand van een geluidsgevoelig object in stedelijk gebied tot de dichtstbijzijnde spoorweg ten minste 200 meter te bedragen. In voorliggend geval wordt aan deze afstand voldaan. Tevens zorgen omliggende gebouwen voor een afschermende werking. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai is daardoor niet noodzakelijk.

#### 5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Daarom is het aspect Industrielawaai buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op (individuele) milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

### 5.1.3 Conclusie

Met de vaststelling van de benodigde hogere waarden vormt de Wgh geen belemmering voor het project. Met het nemen van (gevel)maatregelen met een geluidwering van maximaal 32 dB is er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## 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 aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is in dit geval door Sigma Bouw & Milieu een verkennend bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740+A1. De conclusies en aanbevelingen voortkomend uit dit onderzoek zijn hieronder opgenomen. Het volledige bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

### 5.2.2 Situatie plangebied

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging.

De grond ter plaatse van de onderzoekslocatie in de bovengrondmengmonster (0.0-0.5 m-mv) bevat een verhoogd gehalte PAK's t.o.v. de achtergrondwaarde. Dit licht verhoogd gemeten gehalte overschrijdt de tussenwaarde/bodemindex waarde (>0.5) niet en geeft daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. De ondergrondmengmonster en het grondwater ter plaatse van de peilbuis bevatten geen verhoogde waarden.

### 5.2.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het milieuaspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Geadviseerd wordt om bij de sloop van de bedrijfsgebouwen met werkruimtes aandacht te hebben voor mogelijke verontreinigingen in de bodem onder de bebouwing. Bij het aantreffen van een verontreiniging, dient dit worden gemeld bij de Omgevingsdienst Twente.

## 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 en Regelingen:

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

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

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

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

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

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

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

#### 5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling (toevoegen twee woningen) in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

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

#### 5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt 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 ontwikkelingen 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 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 of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

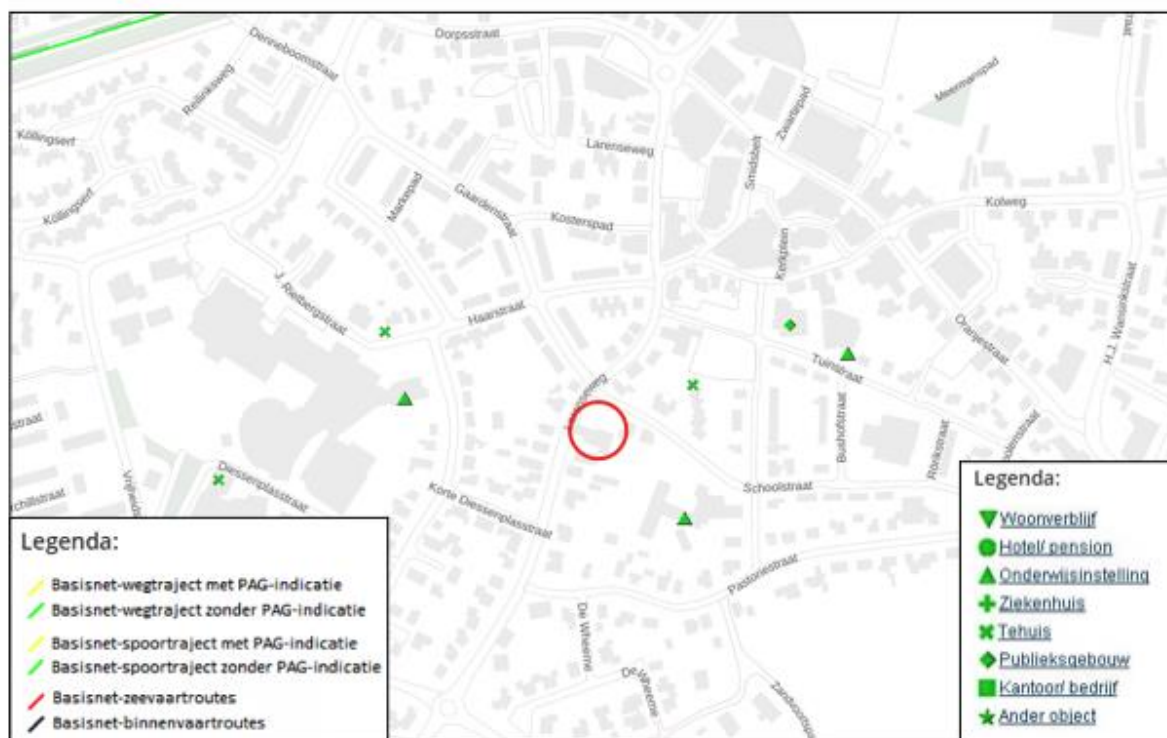
- de Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd 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 en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

#### 5.4.2 Situatie in het plangebied

Aan de 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 weergegeven. Het plangebied is hierbij weergegeven met rode cirkel. In de nabije omgeving zijn geen risico's aanwezig.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt 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;
- 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.

Opgemerkt wordt dat ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 400 meter, een spoor aanwezig is waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit spoor kent geen plasbrandaandachtsgebied. Bij dit spoor geldt geen PR-contour. Voor deze spoorweg geldt een GR-plafond  $10^{-8}$  van 47 meter.

Er worden meerdere typen gevaarlijke stoffen over dit spoor vervoerd. In dit geval is stofcategorie D4 maatgevend. In onderstaande tabel wordt het invloedgebied (1% - letaliteitsafstand) per stofcategorie en modaliteit weergegeven.

| Stofcategorie |       | Invloedsgebied 1%-letaliteitsafstand (m) |                  |                  |
|---------------|-------|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Weg, water    | Spoor | Spoor                                    | Weg              | Water            |
| LF1           |       |                                          | 45               | 35 <sup>1</sup>  |
| LF2           | C3    | 35                                       | 45               | 35               |
| LT1           | D3    | 375                                      | 730              | 600              |
| LT2           |       |                                          | 880              | 880              |
| LT3           | D4    | >4000                                    | >4000            | nvt <sup>2</sup> |
| LT4           |       |                                          | nvt <sup>2</sup> | nvt <sup>2</sup> |
| GF1           |       |                                          | 40               | nvt <sup>2</sup> |
| GF2           |       |                                          | 280 <sup>3</sup> | 65               |
| GF3           | A     | 460 <sup>3</sup>                         | 355 <sup>3</sup> | 90               |
| GT2           |       |                                          | 245              | nvt <sup>2</sup> |
| GT3           | B2    | 995                                      | 560              | 1070             |
| GT4           | B3    | >4000                                    | >4000            | nvt <sup>2</sup> |
| GT5           | B3    | >4000                                    | >4000            | nvt <sup>2</sup> |

1. LF1 transporten worden gemodelleerd als 1/13 LF2 transporten.

2. Deze stofcategorie wordt niet (of nauwelijks) in bulk getransporteerd op de (vaar)weg

3. Deze afstanden horen bij het scenario Instantaan vrijkomen, vertraagde ontsteking, explosief afbranden van de wolk bij weersklasse D5, overlijden van personen in een gebouw (binnen). In theorie wordt voor weersklasse D9 een grotere afstand bereikt. Omdat bevolkingsvlakken buiten 355 m het groepsrisico alleen beïnvloeden bij onrealistisch hoge personen aantallen is in de praktijk de genoemde afstand ruim voldoende.

Opgemerkt wordt dat het invloedsgebied van stofcategorie D4 tot over het plangebied reikt. Het groepsrisico ter plaatse van het plangebied zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet met meer dan 10% toenemen. Dit kan zondermeer gesteld worden gelet op de dichtheid van bestaande functies in de omgeving, en de beperkte omvang van het voornemen waarbij per saldo het aantal personen in het plangebied niet zal toenemen.

Gelet op het vorenstaande is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

#### 5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake 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

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘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. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in een woongebied in Holten, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Daarom wordt voor dit plan uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

| 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 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. Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en 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 of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

#### 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. In het plangebied worden milieugevoelige functies gerealiseerd, namelijk de woningen.

Naast de locatie voor de toekomstige woningen is nog een bezorg- en afhaalrestaurant gevestigd. Door woningen toe te voegen op het naastgelegen perceel kan dit voor deze zaak als hinderlijk worden ervaren aangezien een woning als een gevoelig object wordt gezien. Dit type horeca heeft veelal een wijkfunctie, doorgroei/vergroting van dit type horeca naar café of restaurant is gezien de omgevingsfactoren in de huidige situatie niet mogelijk. De hinder van het toevoegen van woningen op het naastgelegen perceel zal dus niet meer zijn dan in de huidige situatie al het geval is. Deze functie zal tevens een woonbestemming krijgen, waarbij alleen de huidige bezorg- en afhaalrestaurant mogelijk blijft. Indien deze vertrekt, zal er geen nieuwe detailhandel mogelijk zijn.

In een straal van ruim 50 meter rondom het plangebied komen verder geen milieubelastende functies voor. Op circa 115 meter ten zuiden van het plangebied komt een bedrijfsfunctie voor, die volgens het geldende bestemmingsplan maximaal milieucategorie 2 mag zijn. Ook de maatschappelijke functie op circa 15 meter ten oosten van het plangebied kent een maximale milieucategorie van 2. Deze categorieën hebben een richtafstand van maximaal 30 meter in een rustige woonwijk. In de 15 meter tussen de beoogde woningen en de maatschappelijke functie is een woning van derden aanwezig, waardoor deze als buffer gezien kan worden. Hierdoor kan worden voldaan aan de richtafstanden.

Al met al kan op basis van het vorenstaande worden aangenomen dat omliggende functies geen belemmering vormen voor de voorgenomen woningen. Omgekeerd resulteren de woningen, niet meer dan in de huidige situatie, in een belemmering voor de omliggende milieubelastende functies.

### 5.5.4 Conclusie

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

## 5.6 Ecologie

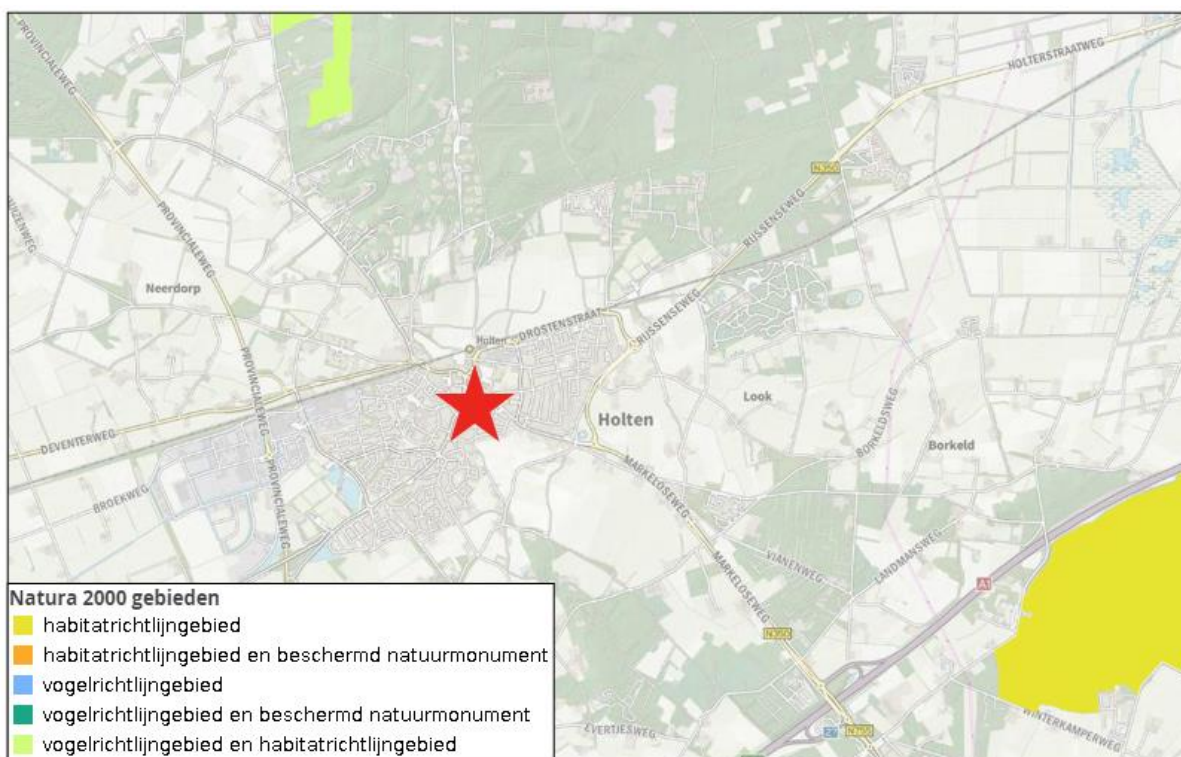
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming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

### 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.

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. In onderstaande afbeelding 5.2 is het plangebied met een rode ster weergegeven. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen ten noorden van het plangebied op ongeveer 2,1 kilometer afstand. Dit betreft het Natura 2000-gebied “Sallandse Heuvelrug”. Het Natura 2000-gebied “Borkeld” is gelegen op circa 3,9 kilometer afstand ten oosten van het plangebied.



Afbeelding 5.2 Natura 2000 gebieden rondom plangebied (Bron: Atlas Overijssel)

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is inzicht in de te verwachten effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden nodig. BJZ.nu is gevraagd om de te verwachten stikstofemissie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en de eventuele gevolgen daarvan inzichtelijk te maken.

De stikstofberekening is uitgevoerd met behulp van de voorgeschreven rekentool AERIUS Calculator. In het AERIUS-rapport (opgenomen in bijlage 3) wordt een toelichting op de AERIUS berekening gegeven.

Om inzicht te verschaffen in een mogelijke NOx en NH3 depositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn de onderstaande emitterende bronnen in de AERIUS-calculator ingevoerd:

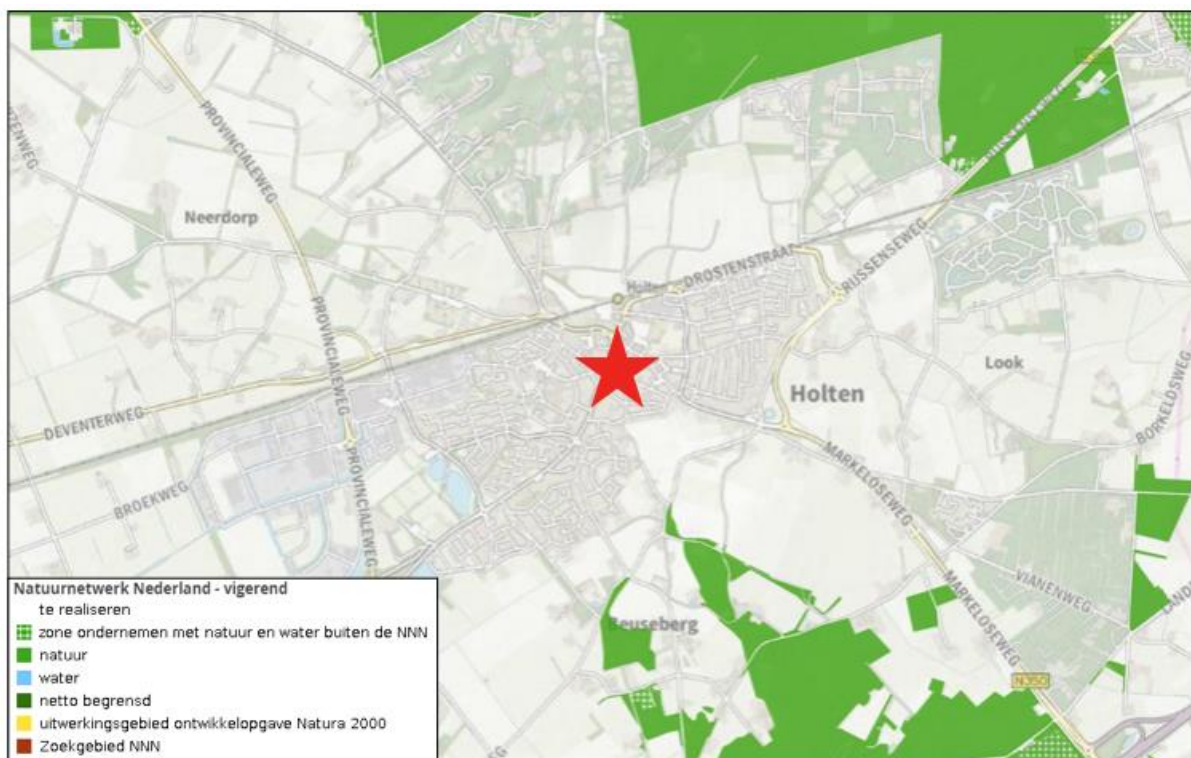
- Gasverbruik bestaande winkel en etagewoning;
- Verkeersgeneratie personenverkeer;
- Verkeersgeneratie goederen/diensten verkeer.

Wanneer deze emitterende bronnen in de calculator zijn ingevoerd blijkt dat er geen rekenresultaten zijn gevonden die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van significant negatief effect op het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Sallandse Heuvelrug' of verder weg gelegen Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat het project, in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig is.

#### 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.

De locatie is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het NNN 'Borkeld & Enterven' is gelegen op circa 685 meter ten zuiden van het plangebied. Het plangebied is in onderstaande afbeelding 5.3 weergegeven met een rode ster.



Afbeelding 5.3 NNN gebieden rondom plangebied (Bron: Atlas Overijssel)

Gezien de onderlinge afstand, aard en omvang van de ontwikkeling evenals de invulling van het tussengelegen gebied (bebouwd gebied) wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden op het NNN als gevolg van dit plan.

## 5.6.2 Soortenbescherming

### 5.6.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming 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. Ter plaatse van het plangebied is er door de Natuurbank Overijssel een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

### 5.6.2.2 Situatie plangebied

De voorgenomen activiteiten worden gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepaling het opzettelijk ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats’, als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verstoren en om opzettelijk de vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Voor het doden van beschermde diersoorten geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, kleine toename verkeer in gebruiksfase en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot een negatief effect op Natura 2000-gebied.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot matig geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Vogels benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Amfibieën, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied en gebruiken het ook niet als foerageergebied.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de functie het plangebied als foerageergebied voor vogels niet af.

## 5.6.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het milieuaspect ecologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.7.1 Archeologie

#### 5.7.1.1 Algemeen

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

#### 5.7.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied bevat de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie middelhoge verwachting’, waardoor op grond van bijbehorende regels archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemverstoringen van 250 m<sup>2</sup> of meer. Om die reden is door Laagland Archeologie een archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

#### Bureauonderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd conform de protocollen SIKB KNA 4002 en 4003. Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal staat daarbij de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextype, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd. Het plangebied ligt op de flank van een stuwwal, vermoedelijk in een zone van hellingafspoelingen. Hierop is waarschijnlijk een laag dekzand afgezet en in de loop van de Nieuwe Tijd is plaggenbemesting toegepast, waardoor een plaggendek mag worden verwacht. In de omgeving van het plangebied zijn vindplaatsen uit de periode Neolithicum tot en met Nieuwe Tijd bekend. In historische tijden was het plangebied onderdeel van een es, waarschijnlijk ontstaan als kampontginningen die na verloop van tijd aan elkaar groeiden. In de afgelopen eeuw is het plangebied grotendeels bebouwd geweest. Het zuidelijke deel is nog steeds bebouwd; het noordelijke is in gebruik als parkeerplaats. Op basis van de inventarisatie geldt een hoge verwachting voor resten uit de periode Neolithicum tot en met Nieuwe Tijd. Echter, er is een aanzienlijke kans dat de bodem in het plangebied ernstig verstoord is.

#### Booronderzoek

Het uitgevoerde verkennende booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zo nodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het plangebied verkennende boringen gezet. In dit stadium is verkennend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de bodem tot in de C-horizont is verstoord. Gezien de bebouwingsgeschiedenis kan ervan worden uitgegaan dat het hier om een recente verstoring gaat. Resten van een plaggendek, of sporen van bodemvorming zijn niet gezien. De kans dat daarmee nog een intacte vindplaats in het plangebied aanwezig is, is daarmee heel klein. Wel kunnen nog resten van diepe grondsporen bewaard zijn gebleven. Ondiepe grondsporen en het oorspronkelijke woonniveau zijn echter verdwenen. De archeologische waarde van eventuele resten van diepe grondsporen is daarmee waarschijnlijk gering.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt door het onderzoeksbureau geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor het aspect archeologie.

De implementatie van dit advies is in handen van de bevoegde overheid, de gemeente Rijssen-Holten. Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht.

## 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 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden.

De bebouwing in het plangebied krijgt een soortgelijke karakteristieke uitstraling als omliggende woningen. Het voorgenomen bouwplan zal in overleg met de welstand worden gemaakt.

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

## 5.7.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 5.8 Besluit milieueffectrapportage

### 5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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 Passende beoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in het realiseren van twee woningen met bijbehorende voorzieningen. Gelet op de afstand tot Natura-2000 gebieden alsmede de resultaten uit het stikstofonderzoek (zie ook paragraaf 5.6) wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van de aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk, aangezien er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten. Er is dus geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

### 5.8.2.2 Drempelwaarde Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen en vormt daarmee een besluit in het kader van het besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de *“aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”* genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

In de nota van toelichting op het Besluit m.e.r wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' gedefinieerd. Hier wordt het volgende over gezegd: “Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook dorpen hieronder vallen. Wat stedelijke ontwikkeling inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen.”

In een uitspraak uit 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een (standaard) beoordelingskader voor de kwalificatie van stedelijke ontwikkelingsprojecten gegeven. De Afdeling stelt voorop dat het begrip “stedelijk ontwikkelingsproject” ruimte voor interpretatie laat. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Op basis van jurisprudentie is gebleken dat deze concrete omstandigheden van het geval kunnen worden beoordeeld aan de hand van verschillende aspecten. Concreet gaat het onder andere om aspecten zoals:

- de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;

- de ligging;
- de voorgenomen (functie)wijziging, en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In voorliggend geval is sprake van herstructurering van een bestaande stedelijke locatie in de kern Holten. Hier komen een bestaande detailhandelsfunctie en verkeersfunctie te vervallen en worden twee woningen gebouwd. Er is nagenoeg geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Het bebouwingsoppervlak wijzigt namelijk nauwelijks, mede vanwege de gewijzigde invulling van het plangebied. De omvang en opzet van het plan past binnen de functionele en stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving. Er is slechts in zeer beperkte mate sprake van ruimtelijke gevolgen, blijkens onder andere ook hoofdstuk 5 van deze plantoelichting. Geconcludeerd wordt dan ook dat in voorliggend geval geen sprake is van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’.

In dit geval is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld. Deze paragraaf kan worden beschouwd als de vormvrije m.e.r. beoordeling van deze ruimtelijke ontwikkeling.

### 5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Er zijn eveneens geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## 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), kunstwateren 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). Met de vaststelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het NWP 2016-2021 op enkele onderdelen gewijzigd. Tezamen geven beide documenten 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 het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de NOVI wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

#### 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 oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

#### 6.1.4 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 samenwerking met partners wil leggen. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor onze 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.

## 6.1.5 Gemeentelijk beleid

### 6.1.5.1 Watervisie Rijssen-Holten

De ‘Watervisie Rijssen-Holten’ (2009) geeft voor het grondgebied van Rijssen-Holten sturing aan het (ruimtelijke) waterbeleid van zowel de gemeente als de waterschappen (Vechtstromen, Drents Overijsselse Delta en Rijn en IJssel). Voor het gehele gemeentelijk grondgebied is, op hoofdlijnen, een visie opgesteld. De visie is uitgewerkt voor de stedelijke kern Rijssen en zijn omgeving en de kern Holten en zijn omgeving. De Watervisie is richtinggevend voor meer operationele planvormen, zoals de ruimtelijke plannen (structuurvisies, bestemmingsplannen) en het (verbreed) gemeentelijk rioleringsplan (vGRP).

### 6.1.5.2 Gemeentelijk RioleringsPlan 2018 t/m 2022

Het inzamelen en verwerken van afvalwater en hemelwater is een taak van de gemeente. Het waterschap zorgt vervolgens voor de zuivering van het afvalwater. In 2008 zijn bovendien de gemeentelijk watertaken verbreed; de gemeente heeft een regierol gekregen in de aanpak van structurele grondwateroverlast in het stedelijk gebied.

De gemeente Rijssen-Holten wil dat de gemeente een prettige leefomgeving is en blijft, nu en in de toekomst. Hiervoor zijn, op het vlak van gemeentelijk waterbeheer, de volgende maatschappelijke doelen van belang:

- het beschermen van de volksgezondheid;
- het schoonhouden van de bodem en het oppervlaktewater;
- het voorkomen van waterproblemen door hevige regenval;
- het voorkomen en beperken van structureel nadelige gevolgen van grondwaterstanden.

Het bereiken van deze doelen vraagt om een heldere visie op de wijze waarop de gemeente haar zorgplichten invult, en om keuzes. De visie en doelstellingen worden doorgevoerd in concrete maatregelen en onderzoeken gedurende de planperiode van dit GRP. De te leveren inspanning ligt hiermee vast.

In de GRP wordt aangegeven dat de grondeigenaar verantwoordelijk is voor het op eigen perceel treffen van maatregelen voor de inzameling van stedelijk afvalwater en afwatering van hemel- en grondwater. Daarnaast wordt aangegeven dat in de buitengebieden drukriolering is aangelegd. Deze systemen zijn niet bedoeld voor de inzameling van regenwater (RWA), de eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het regenwater dat valt op het eigen terrein. De capaciteit van het systeem is uitgelegd op de afvoer van het huishoudelijke afvalwater vanuit het buitengebied. Aansluiting van de afvoer van verhard oppervlak op de drukriolering is dan ook niet toegestaan.

In geval van inbreidingslocaties luidt het gemeentelijk standpunt dat water in het gebied moet blijven. Dit houdt in dat het hemelwater op locatie geïnfiltreerd moet worden. Het uitgangspunt bij het ontwerp is dat per m<sup>2</sup> afvoerend verhard oppervlak 30 mm statische berging gerealiseerd wordt. Wanneer er op locatie geen mogelijkheid is tot het vasthouden en infiltreren van 30 mm per m<sup>2</sup>, dan zorgt de gemeente elders in de omgeving voor compensatie. De kosten hiervoor (€26 per m<sup>2</sup> afvoerend verhard oppervlak) worden verhaald op de betreffende ontwikkelaar.

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

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 Waterhuishoudkundige aspecten

### 6.2.2.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt 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).

### 6.2.2.2 Watertoetsproces

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

| Thema                            | Toetsvraag                                                                                                                                                                    | Relevant | Intensiteit# |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------|
| Veiligheid                       | 1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het projectgebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)                                                  | Ja/Nee   | 2            |
|                                  | 2. Ligt het projectgebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?                                                                                             | Ja/Nee   | 2            |
| Riolering en Afvalwaterketen     | 1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m <sup>3</sup> /uur?                                                                                                    | Ja/Nee   | 2            |
|                                  | 2. Ligt in het projectgebied een persleiding van WRIJ?                                                                                                                        | Ja/Nee   | 1            |
|                                  | 3. Ligt in of nabij het projectgebied een RWZI of rioolemaal van het waterschap?                                                                                              | Ja/Nee   | 1            |
| Wateroverlast (oppervlaktewater) | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m <sup>2</sup> ?                                                                                       | Ja/Nee   | 2            |
|                                  | 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m <sup>2</sup> ?                                                                                        | Ja/Nee   | 1            |
|                                  | 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?                                                                                                         | Ja/Nee   | 1            |
|                                  | 4. In of nabij het projectgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?                                                               | Ja/Nee   | 1            |
| Oppervlakte-waterkwaliteit       | 1. Wordt vanuit het projectgebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?                                                                                                   | Ja/Nee   | 1            |
| Grondwater-overlast              | 1. Is in het projectgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?                                                                                              | Ja/Nee   | 1            |
|                                  | 2. Is in het projectgebied sprake van kwel?                                                                                                                                   | Ja/Nee   | 1            |
|                                  | 3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?                                                                                                                | Ja/Nee   | 1            |
|                                  | 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?                                                                                                                                       | Ja/Nee   | 1            |
| Grondwater-kwaliteit             | 1. Ligt het projectgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?                                                                                               | Ja/Nee   | 1            |
| Inrichting en beheer             | 1. Bevinden zich in of nabij het projectgebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?                                                                     | Ja/Nee   | 1            |
|                                  | 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?                                                                                                                     | Ja/Nee   | 2            |
| Volksgezondheid                  | 1. In of nabij het projectgebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?                                                                                          | Ja/Nee   | 1            |
|                                  | 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het projectgebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)? | Ja/Nee   | 1            |

|                 |                                                                                                                                                 |        |   |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---|
| Natte natuur    | 1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij een natte EVZ?                                                                                    | Ja/Nee | 2 |
|                 | 2. Ligt in of nabij het projectgebied een HEN of SED water?                                                                                     | Ja/Nee | 2 |
|                 | 3. Bevindt het projectgebied zich in beschermingszones voor natte natuur?                                                                       | Ja/Nee | 1 |
|                 | 4. Bevindt het projectgebied zich in een Natura 2000-gebied?                                                                                    | Ja/Nee | 1 |
| Recreatie       | 1. Bevinden zich in het projectgebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt? | Ja/Nee | 2 |
| Cultuurhistorie | 1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het projectgebied aanwezig?                                                                      | Ja/Nee | 1 |

In bovenstaande watertoetstabel zijn alle vragen met ‘nee’ beantwoord, waarmee het plan waterhuishoudkundig niet van belang is. Er hoeft geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden omdat er geen waterbelangen zijn.

#### 6.2.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Per saldo is ter plaatse van het plangebied sprake van een afname van het verhard oppervlak. Doordat de parkeerplaats omgezet wordt naar twee woningen met bijbehorende tuinen zal het verharde oppervlak afnemen. Het gemeentelijk beleid schrijft voor dat ook bij inbreiding het water in het plangebied moet blijven. In de vergunningsfase wordt nader verkend welke mogelijkheden er zijn om in het plangebied water vast te kunnen houden in de tuinen van de woningen. Daarnaast zal er aan het detailhandel-pand dat behouden blijft niets veranderen.

Ten aanzien van het huishoudelijk afvalwater, worden de woningen in het plangebied aangesloten op de bestaande riolering. In het plangebied zal hemelwater niet worden afgevoerd via de riolering, maar zal binnen het plangebied worden geïnfilteerd.

## 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. 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. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

### 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, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: hierin staat de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders beschreven om in bepaalde gevallen nadere eisen te kunnen stellen ter voorkomen van een onevenredige aantasting van onder andere de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksactiviteiten die niet zijn toegestaan;
- Afwijken van de gebruiksregels: omschrijving van de onderdelen van de gebruiksregels waar vanaf mag worden geweken;
- Wijzigingsbevoegdheid: omschrijving van de wijzigingsbevoegdheden die burgemeester en wethouders hebben.

### 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)*  
Binnen deze regels is ondermeer opgenomen welk gebruik in elk geval strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming. In deze regels is tevens gewaarborgd dat dient te worden voldaan aan geldende parkeernormen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)*  
In dit artikel wordt aangegeven op welke algemene onderdelen burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen.

### 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.

### **Wonen - Vrijstaand (Artikel 3)**

De drie woningen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming ‘Wonen – Vrijstaand’. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen in vrijstaande woningen. Tevens zijn onder andere aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in hoofdgebouwen en water en groenvoorzieningen toegestaan.

Gebouwen en overkappingen mogen alleen binnen het bouwvlak gebouwd worden en het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ (in dit geval 2) en de bestaande woning. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 en 10,5 meter, danwel de bestaande hoogtes. Bijgebouwen mogen niet minder dan 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd. Daarnaast geldt er een aanduiding op het gebouw dat behouden blijft. Hier blijft de bestaande detailhandel mogelijk.

### **Waarde – Archeologie middelhoge verwachting (Artikel 4)**

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is er een archeologisch onderzoek verricht. Hieruit blijkt dat de bodem al is verstoord en de kans op een intacte vindplaats klein is. Ondiepe grondsporen en het oorspronkelijke woonniveau zijn echter verdwenen, waardoor eventuele resten van diepe grondsporen waarschijnlijk gering is. De voor ‘Waarde – Archeologie middelhoge verwachting’ aangewezen gronden zijn, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

## 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 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 VOOROVERLEG, 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 plan wordt in het kader van vooroverleg naar de provincie toegezonden.

#### 9.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

In het kader van de watertoets heeft er een watertoets plaatsgevonden via het invullen van de watertoetstabel. De uitkomst van deze watertoets geven aan dat het plan waterhuishoudkundig niet van belang is. Er hoeft geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden omdat er geen waterbelangen zijn.

### 9.2 Inspraak

Omwonenden zijn mondeling en met een ontwerpboekje door de initiatiefnemer persoonlijk op de hoogte gebracht van de voorgenomen plannen en het principeverzoek. Veel van hen wisten al wel dat dit er een keer aankwam en hadden dan ook geen probleem hiermee. Een opmerking van één van de omwonenden was, of de bomen dan ook gingen verdwijnen, want dat was volgens deze buur een goed plan. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij de bomen graag wil behouden.

### 9.3 Zienswijzen

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

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**

**Bijlage 2      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 3      Aeriusberekening**

**Bijlage 4      Quickscan flora en fauna**

**Bijlage 5      Archeologische bureau- en veldonderzoek**