



GEMEENTE
RIJSSEN-HOLTEN

Bestemmingsplan

Wonen Rijssen, woningbouw Klim-Op terrein

November 2013

Ontwerp

Toelichting

Wonen Rijssen, woningbouw Klim-Op terrein

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN.....	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM.....	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HISTORISCHE & HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING RIJSSEN	8
2.2	HET PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	INLEIDING.....	10
3.2	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	10
3.3	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIJKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
5.1	GELUID	23
5.2	BODEMKWALITEIT	24
5.3	LUCHTKWALITEIT	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
5.5	MILIEUZONERING	28
5.6	FLORA & FAUNA	30
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	32
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	34
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	36
6.1	VIGEREND BELEID.....	36
6.2	WATERPARAGRAAF	37
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	38
7.1	INLEIDING.....	38
7.2	OPZET VAN DE REGELS	38
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	39
7.4	HANDHAVING	41
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK EN VOOROVERLEG.....	44
9.1	VOOROVERLEG	44
9.2	INSPRAAK	44

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING.....	45
BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK.....	46
BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	47
BIJLAGE 3 EVALUATIERAPPORT SANERING VERONTREINIGDE GRONDEN	48
BIJLAGE 4 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	49
BIJLAGE 5 STANDAARD WATERPARAGRAAF	50

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel aan de [REDACTED] in Rijssen hoort bij een gebied wat ook wel het Klim-Op terrein wordt genoemd. Sinds enkele jaren is de gemeente bezig om het terrein tussen de Schoolstraat en de Karel Doormansstraat te herontwikkelen. Deze herontwikkeling bestaat uit drie onderdelen: het uitbreiden van de bestaande Pius X school, het realiseren van een nieuwe basisschool en het realiseren van vijf vrijstaande woningen.

De nieuwe basisschool is in 2011 gerealiseerd en inmiddels is ook de Pius X school uitgebreid. Het laatste deel van de herontwikkeling, waarvoor in dit bestemmingsplan de planologische kaders zijn opgesteld, betreft de realisatie van vijf vrijstaande woningen.

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde, binnen de bebouwde kom, van de kern Rijssen. Het plangebied ligt aan de Karel Doormanstraat die ligt tussen de gebiedsontsluitingswegen Enterstraat en Markeloseweg. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Rijssen aangegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in Rijssen

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Wonen Rijssen, woningbouw Klim-Op terrein” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1742.BPRW2011002-0301) 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 regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Wonen Rijssen” van de gemeente Rijssen-Holten. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 maart 2012 en onherroepelijk geworden op 31 mei 2012. In figuur 1.2 is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weergegeven. Het plangebied wordt hierin weergegeven middels de rode begrenzing.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Wonen Rijssen” (Bron: Gemeente Rijssen-Holten)

Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming “Maatschappelijk”. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor sociale-, culturele en medische instellingen. Daarnaast zijn groenvoorzieningen, water, verkeervoorzieningen, parkeervoorzieningen en ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen toegestaan. Gezien het feit dat er ter plaatse van het plangebied geen bouwvlak is opgenomen mogen er ter plaatse uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden opgericht.

Het plangebied heeft ook twee dubbelbestemmingen, te weten “Waarde – Archeologie middelhoge verwachting” en “Waarde – Archeologie hoge verwachting”. Deze dubbelbestemming zijn opgenomen voor het behoud en bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Op basis van dit bestemmingsplan is het niet mogelijk om ter plaatse vijf vrijstaande woningen te realiseren. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op het wateraspect.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HISTORISCHE & HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling Rijssen

Rijssen is ontstaan op de overgang van de hoge gronden van het in het zuiden gelegen stuwwalcomplex (de Rijsserberg) en de ten noorden van dit complex gelegen lagere gronden die gevormd worden door de uitgestrekt veengebieden en de langs de Regge gelegen gronden. De hogere gronden leenden zich goed voor de akkerbouw, wat resulteerde in een vestiging op de lagere zandgronden die tussen de lagere weidegronden en de hogere akkerbouwgronden gelegen waren.

In 1243 kreeg Rijssen stadsrechten, waardoor ze tevens een grotere zelfstandigheid verkreeg. Uiteindelijk ontstonden in de buurt van oude bewoningskernen door de ophoging esdekken. In de 16e en 17e eeuw ontstonden ambachten als wevers en schoenmakers. In de tweede helft van de 19e eeuw heeft Rijssen zich ontwikkeld tot een industriestad. De grootste veranderingen in het ruimtelijk beeld zijn in de laatste decennia tot stand gekomen (zie ook figuur 2.1). Zo werd de es grotendeels volgebouwd, werden de Hagslagen voor een groot deel als woongebied ingericht en zijn de lager gelegen gronden ten zuiden van de Holterstraatweg grotendeels bebouwd. Een groot deel van De Mors (ontgonnen veengebied) is inmiddels voor industriële doeleinden in gebruik genomen.

De huidige bebouwingsstructuur is terug te voeren op het historische stratenpatroon. Rijssen heeft een concentrische opbouw die gebaseerd is op de oude stadswallen. Deze ringvormige structuur is te herkennen aan de buitenrand van het centrum, die wordt gevormd door de Huttenwal, de Watermolen, Enterstraat, Oranjestraat en het Hogepad. Binnen deze ring is de bebouwing overwegend compact en hebben de straten smalle, stedelijke profielen. Buiten de ring van het historische centrum wordt de bebouwingsdichtheid lager en de structuur wat losser. Oudere bebouwing is nog te vinden langs de historische landwegen, daartussen is de invulling jonger met rationele verkavelingen. Dit staat in contrast met de dichte, stedelijke structuren in het centrum, zodat beide gebieden hun eigen identiteit hebben.



Figuur 2.1 Historische kaarten Rijssen uit 1900, 1950 en anno nu (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Het plangebied

Aan weerszijde van de Karel Doormanstraat komt bebouwing voor, die voor het merendeel een redelijk kleinschalig karakter heeft. Het betreffen veelal rijtjeswoningen met twee bouwlagen en een kap. In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende functies gelegen, zoals woningen, maatschappelijke functies en een buurtcentrum.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een grotere ontwikkeling, de herontwikkeling van het Klim-Op terrein. Inmiddels is nieuwe basisschool en de uitbreiding van de Pius X school gerealiseerd. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor de laatste fase, de realisatie van vijf vrijstaande woningen.

Het plangebied wordt aan alle zijden begrensd door infrastructuur, te weten de Karel Doormanstraat, de Lentfersweg, de van Speykstraat en het achterliggende pad. In onderstaand figuur is de begrenzing van het plangebied alsmede directe omgeving weergegeven.



Figuur 2.2 Begrenzing van het plangebied en directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de huidige situatie in plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Inleiding

Voorliggend plan voorziet in de mogelijkheid, om op het onbebouwde terrein aan de Karel Doormanstraat, een vijftal woningen te realiseren. Het terrein is gelegen in de kern van Rijssen, het betreft een binnenstedelijk gebied. In dit geval betreft het een inbreidingslocatie waar, mede gelet op de omgeving, de functie wonen een passende vervolgfunctie is. Hieronder zal een beschrijving van het plan worden gegeven, waarbij wordt ingegaan op de stedenbouwkundige opzet van het plan, de inrichting en de aspecten verkeer en parkeren.

3.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Gezien het feit dat het een inbreidingslocatie betreft is het van belang dat, bij het realiseren van vijf woningen, aangesloten wordt op de omliggende bebouwing. Dit houdt in dat er rekening moet worden gehouden met de massa en schaal voorkomend in de directe omgeving. Door SAB is een stedenbouwkundige schets ontwikkeld waarmee rekening is gehouden met bovengenoemde aspecten. Deze schets is opgenomen in figuur 3.1 en geeft een indruk van de invulling van het plangebied. Benadrukt wordt dat het een impressie betreft, de daadwerkelijk invulling en vormgeving kan hier enigszins van afwijken.



Figuur 3.1 Impressie van het plangebied met vijf vrijstaande woningen (Bron: SAB)

De woningen worden uitgevoerd in de vorm van vrijstaande woningen met elk een bijgebouw. De woonkavels krijgen de afmetingen van circa 16 bij 28,5 meter, hiermee krijgt elke woonkavel een oppervlakte van circa 462 m². De nieuwe woningen zullen zodanig worden gesitueerd dat er sprake zal zijn van lintbebouwing. Daarnaast is er rekening gehouden met de aanwezige bebouwingsmassa van de omgeving en voegt de bebouwing zich qua maat en schaal in de omgeving.

Aan de achterzijde zullen de woningen worden afgeschermd door middel van groen en erfafscheidingen, zodat de privacy ten opzichte van de school is gewaarborgd. Aan de voorzijde van de woonkavels wordt afgezien van de erftoegangsweg tevens groen gerealiseerd. In deze groenstrook wordt tevens een wadi gerealiseerd ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

3.3 Verkeer en parkeren

Vanuit verkeerskundig oogpunt is het niet wenselijk om voor de woningen nieuwe in- en uitritten te realiseren op de Karel Doormanstraat. Daarom is er gekozen om de woningen via het achterliggende pad te ontsluiten. Voor de nieuwe woningen worden 10 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn gesitueerd aan de Van Speykstraat. Voor voetgangers is het wel mogelijk, via looppaden, om de woningen vanaf de Karel Doormanstraat te bereiken.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkelingen alsmede de wijze van ontsluiting en situering van de parkeervoorzieningen zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen te verwachten.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

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

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

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

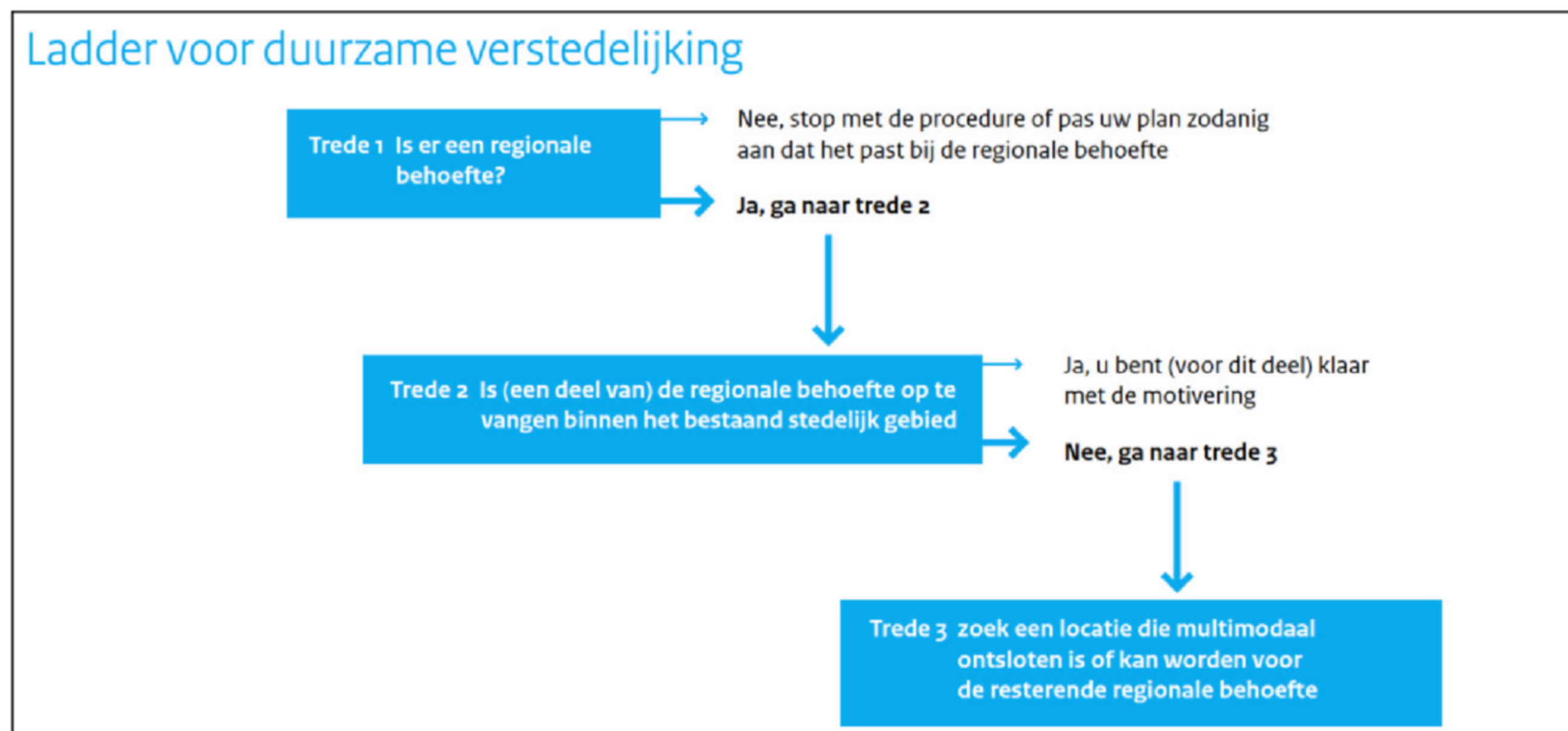
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt 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 dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Indien de ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen wordt het volgende geconstateerd:

Ad trede 1: er is sprake van een regionale behoefte. In Rijssen is op dit moment de vraag naar woningen groter dan het aanbod. Dit blijkt onder andere uit subparagraaf 4.3.2. De gewenste ontwikkeling, het realiseren van vijf woningen, voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Ad trede 2: *bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als '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'.* Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom en is opgenomen in een bestemmingsplan voor het stedelijk gebied. Met de ontwikkeling wordt een deel van de behoefte aan woningen derhalve opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied. De invulling van het plangebied levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

Ad trede 3: niet van toepassing.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en treedt op 1 september 2013 in werking.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. 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

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven.

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

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de

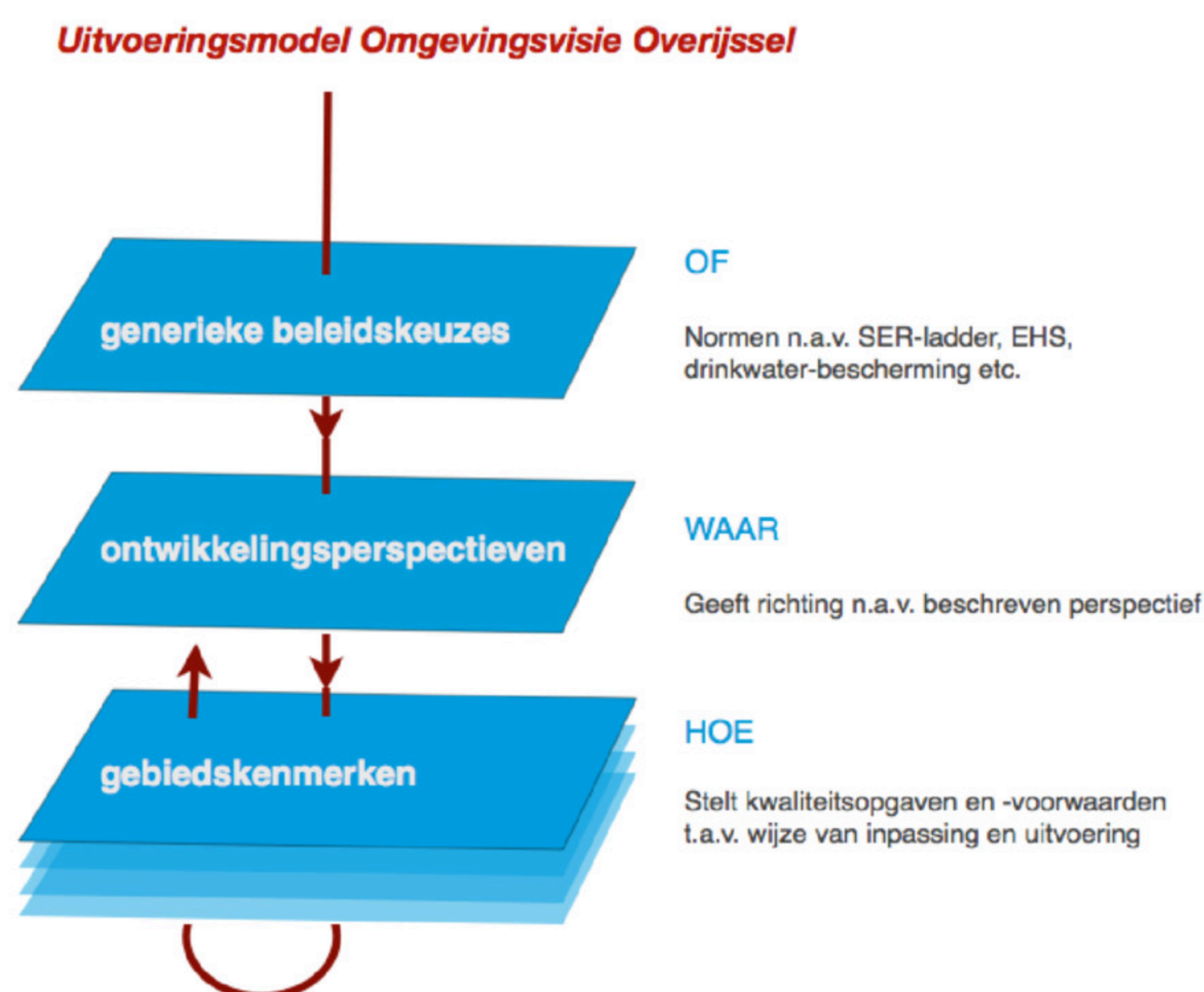
ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.3 Gebiedskenmerken.

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

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

Figuur 4.2. geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van de bestemmingsplanherziening aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt het volgende opgemerkt. Er is sprake van een woningbouwontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

Artikel 2.1.1 onder f:

Bestaand bebouwd gebied

Op grond van Artikel 2.1.1. onder f van de Omgevingsverordening Overijssel wordt onder “bestaand bebouwd gebied” verstaan: “de gronden 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/artikel 10 BRO".

Artikel 2.2.2:

Nieuwe woningbouwlocaties

- 1. Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*
- 2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

Toetsing van het initiatief aan de "Generieke beleidskeuzes"

Bestaand bebouwd gebied

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan "Wonen Rijssen". In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot "Maatschappelijk". De functie "Maatschappelijk" wordt gerekend tot een stedelijke functie als bedoeld in de Omgevingsverordening Overijssel. In verband daarmee is er geen strijd met het begrip "bestaand bebouwd gebied" als bedoeld in Artikel 2.1.1 onder f van de Omgevingsverordening Overijssel.

Nieuwe woningbouwlocaties

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen enkel voorzien in nieuwe woningbouwlocaties indien deze nieuwe woningbouwlocatie in overeenstemming is met een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten en Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel hebben overeenstemming bereikt wat betreft woningbouw in de "Prestatieafspraken wonen gemeente Rijssen-Holten 2010-2015". Deze zijn gemaakt op basis van zowel provinciaal- als gemeentelijke beleidskaders. De belangrijkste beleidskaders voor deze afspraken waren de Omgevingsvisie Overijssel en het bijbehorende juridische kader, de Omgevingsverordening Overijssel en de Woonvisie 2009. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid. Gemeente en provincie beschouwen dit afsprakenkader als een werkdocument dat de gewenste resultaten vastlegt voor het wonen in de gemeente Rijssen-Holten.

De provincie en gemeente richten hun beleid tot 2020 op netto 13.000 extra woningen in het gebied van de regio Twente. De gemeente Rijssen-Holten richt haar beleid op een toename van de woningvoorraad voor de gehele gemeente van 1 januari 2010 tot 1 januari 2015 met circa 545. In deze aantallen is de toename van woningen voor bijzondere doelgroepen (conform definitie CBS) niet meegenomen. In de lokale woonvisie of structuurvisie kan van dit aantal worden afgeweken als er sluitende verdelingsafspraken zijn gemaakt met buurgemeenten die mogelijkheden geven voor een afwijkend aantal woningen.

Het is van belang dat de afspraken actueel zijn en haalbaar blijven, vooral wanneer de woningmarkt volop in beweging is. Daarom heeft de provincie Overijssel samen met de gemeenten de Prestatieafspraken Wonen 2010-2015 tegen het licht gehouden in een zogenoemde midterm review. Op basis van de actuele gegevens zijn waar nodig afspraken bijgesteld om zodoende beter aan te sluiten bij de verander(en)de woningmarkt. Voor de gemeente Rijssen-Holten bleek echter dat de gemaakte afspraak nog steeds haalbaar is en als zodanig kan worden voortgezet. Hierna is een toelichting van het bouwprogramma opgenomen.

toelichting bouwprogramma Rijssen-Holten 2010 t/m 2014	
Gemeentelijk bouwprogramma	
netto toevoeging aan de woningvoorraad	545
waarvan binnen feitelijk bebouwd gebied 75%= (inclusief bijzondere doelgroepen)	510
vervangende nieuwbouw	150
totaal bruto programma 2010 t/m 2014	695
aantal woningen maximaal 458 x € 5.000,-	
netto toevoeging bijzondere doelgroepen	123
bestemmingsplancapaciteit	1.060

Figuur 4.3 Toelichting bouwprogramma (Bron: provincie Overijssel)

Conform de prestatieafspraken met de provincie is er in de gemeente Rijssen-Holten tot 2015 ruimte voor een netto toevoeging van in totaal 545 woningen. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de realisatie van vijf vrijstaande woningen in een binnenstedelijk gebied. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke "Woonvisie 2011- Rijssen-Holten, versterken van kwaliteit" (hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3 'Gemeentelijk beleid') en binnen de woningbouwafspraken met de provincie Overijssel zoals hierboven weergegeven.

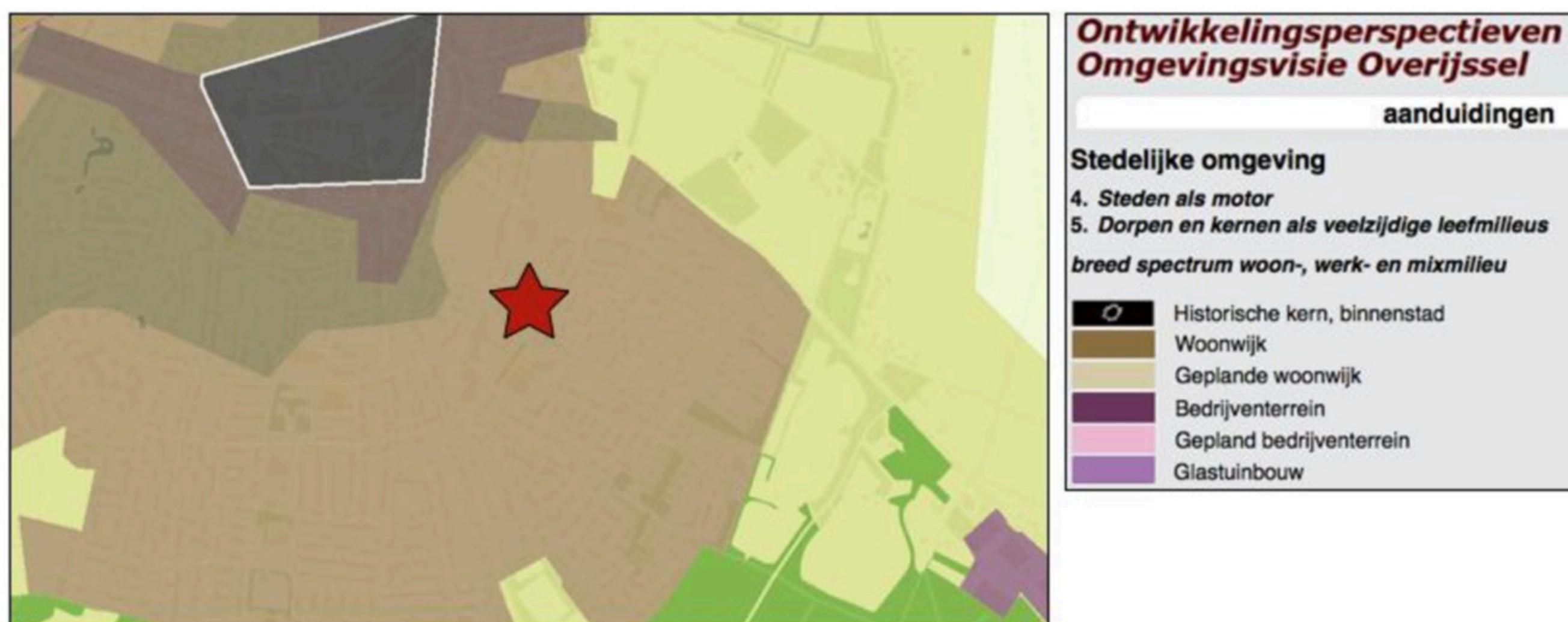
Krachtens de Omgevingsverordening moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan ook worden gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Hieronder wordt onder het kopje 'ontwikkelingsperspectieven' uitgebreid op dit aspect ingegaan.

4.2.3.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vormgegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

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 figuur 4.4. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen



Figuur 4.4 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Woonwijk”.

“Woonwijk”

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

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

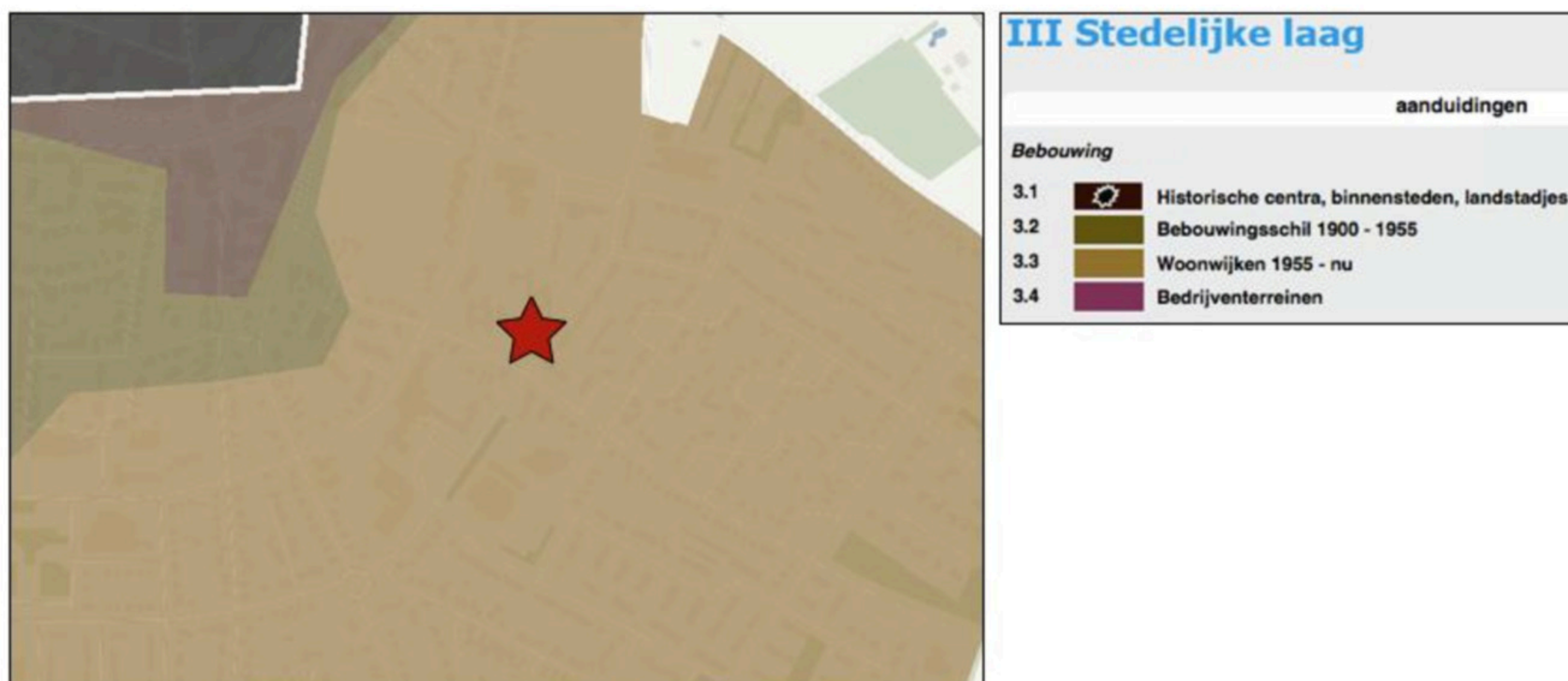
Gebieden onderdeel uitmakend van het ontwikkelingsperspectief “woonwijk” zijn onder meer bedoeld voor de herstructurering van woonmilieus. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, realisatie van vijf vrijstaande woningen op een binnenstedelijke locatie, sluit hier prima op aan. Door de ontwikkeling wordt er voldaan aan de SER-ladder en vindt er geen ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. Geconcludeerd wordt dat het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3.1.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

1. De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' deels aangeduid met het gebiedstype “Woonwijken 1955-nu”. In figuur 4.5. is dat aangegeven.



Figuur 4.5 De stedelijke laag: "Woonwijken 1955 – nu" (Bron: Provincie Overijssel)

"Woonwijken 1955 – nu"

De woonwijken van 1955 tot nu zijn plan matig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

In het voorliggende geval wordt een gebied dat op grond van de Omgevingsverordening wordt aangemerkt als 'bestaand bebouwd gebied' geherstructureerd. De ontwikkeling voegt zich in maat en karakter in het grotere geheel van de stad en wordt als onderdeel hiervan goed herkenbaar. Voor een nadere toelichting hierop wordt ook verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling op de bewuste locatie goed past bij het huidige karakter van het omliggende gebied en derhalve passend is binnen de 'Stedelijke laag'.

4. De "Lust en Leisurelaag"

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart „de lust- en leisurelaag“ geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling goed past binnen de provinciale beleidskaders om zuinig en zorgvuldig met de beschikbare ruimte om te gaan. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de structuurvisie “Rijssen-Holten, 2009-2020” en de “Woonvisie 2011 Rijssen-Holten, versterken van kwaliteit” de belangrijkste plannen.

4.3.1 Structuurvisie ‘Rijssen-Holten 2009-2020’

4.3.1.1 Algemeen

De structuurvisie voor de gemeente Rijssen-Holten is vastgesteld op 29 maart 2012 en kent een looptijd tot 2020. De structuurvisie is een visie met een korte termijnplanning, met een actualisatie van het bestaande beleid en met afgestemd nieuw beleid. Daarnaast biedt de structuurvisie tevens een doorkijk naar de langere termijn, om transformaties voor de langere termijn nu al in te kunnen zetten.

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

4.3.1.2 Ambitie

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

4.3.1.3 Thema’s

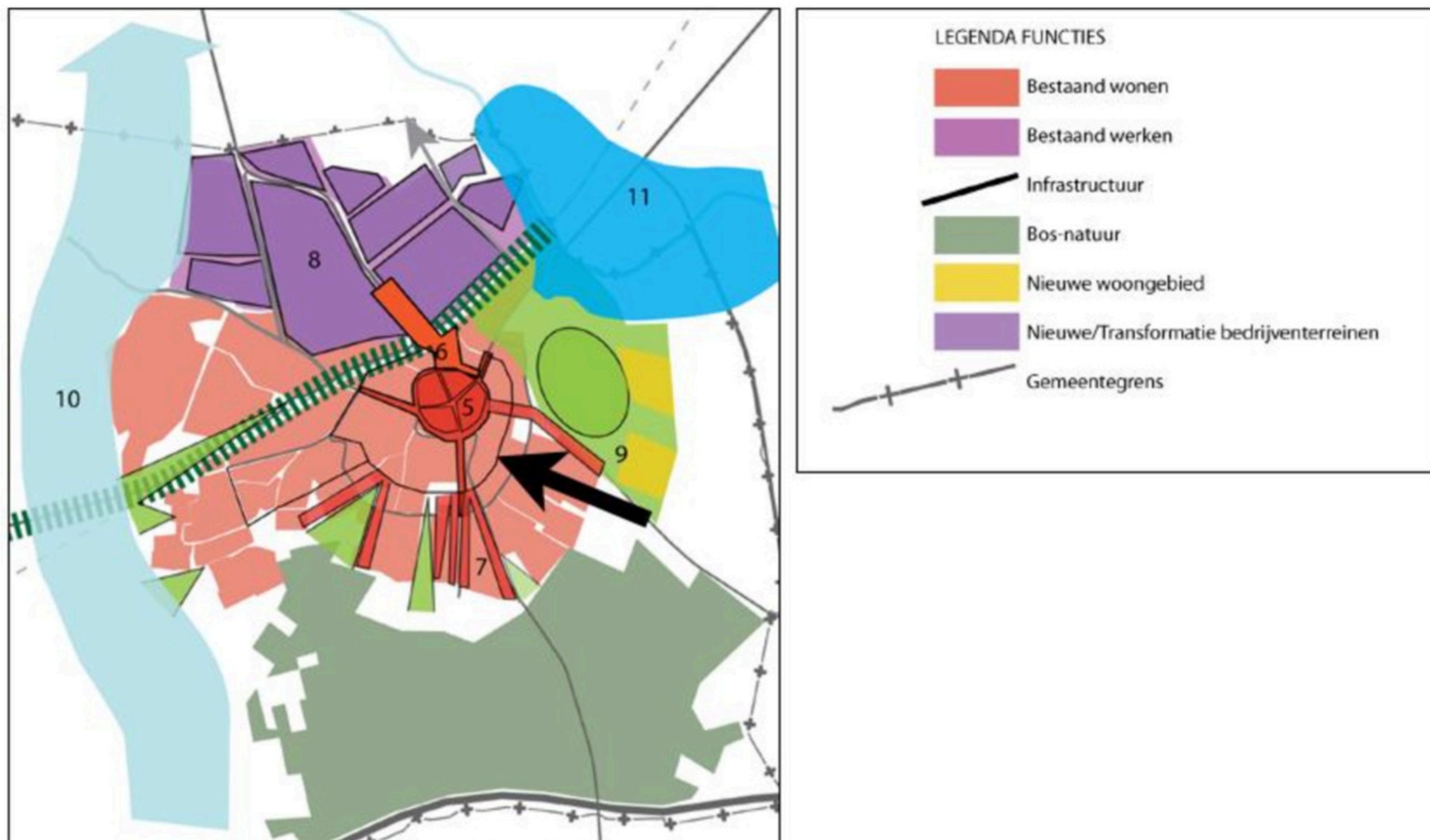
De gemeente Rijssen-Holten heeft haar visie onder andere uiteengezet in een aantal thema’s. Dit betreffen de thema’s:

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

In het voorliggende geval is het thema wonen van belang. Het gemeentelijk woningbouwbeleid is vastgelegd in de ‘Woonvisie 2010’ (zie subparagraaf 4.3.2). De structuurvisie bevat enkel een samenvatting van het beleid zoals vastgelegd in de ‘Woonvisie 2010’.

4.3.1.4 Projectprogramma’s

De structuurvisie onderscheidt in totaal 12 projectprogramma’s. Deze projectprogramma’s staan ook weergegeven op de structuurvisieplankaart waarvan hieronder een uitsnede is opgenomen. Het plangebied is met de zwarte pijl aangewezen.



Figuur 4.6 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: Gemeente Rijssen-Holten)

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

Het plangebied behoort tot het gebied 'Bestaand wonen' en maakt geen onderdeel uit van een grootschalig project zoals genoemd in de structuurvisie. Met betrekking tot het thema wonen wordt aangegeven dat de woningbouwontwikkeling 'Balanceren tussen groei in Rijssen en krimp in Holten' vertaald is in de Woonvisie en dat dit beleidsdocument leidend is voor ontwikkelingen.

Daarnaast wordt in het document aangegeven dat voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties de SER-ladder van toepassing is en gestreefd wordt naar het duurzaam omgaan met de beschikbare ruimte. Dit houdt in dat er een inbreiding/uitbreidingsverhouding is opgenomen van 75/25, hiermee wordt zoveel mogelijk getracht om de groene ruimte veilig te stellen. Er is gekozen om toch een deel van de woningbouwopgave in uitleggebieden te realiseren, omdat binnenstedelijke projecten vaak complex zijn en eventuele vertraging de totale woningbouwproductie binnen de gemeente niet mag frustreren.

Gezien de binnenstedelijke ligging van het plangebied en het feit dat door het voornemen optimaal gebruik wordt gemaakt van de beschikbare ruimte, past het uitstekend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de gemeentelijke structuurvisie.

4.3.2 "Woonvisie 2011 Rijssen-Holten, versterken van kwaliteit"

4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van Rijssen-Holten heeft op 2 februari 2012 de woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie geeft het gemeentelijk beleid met betrekking tot wonen weer voor de periode tot 2015 met een doorkijk naar 2020. Over de nieuwbouwplannen heeft de gemeente prestatieafspraken gemaakt met de provincie.

4.3.2.2 Nieuwbouwprogramma

In de prognose die Companen voor Rijssen-Holten heeft opgesteld zijn een aantal varianten berekend. De variant met een licht negatief migratiesaldo (-50) wordt daarbij als meest realistisch gezien. Deze variant zal

resulteren in een groei van 2250 woningen tot 2034. Het ambitieniveau is door de raad op 29 april 2010 vastgesteld in de nota woningbouwontwikkeling “Balanceren tussen groei in Rijssen en Krimp in Holten”. Daarbij is besloten, rekening houdende met de risicobeheersing, dat de ondergrens 1700 woningen bedraagt en dat dit kan doorgroeien tot 2250 woningen.

Uit de rapportage Wonen De Goede Woning Rijssen, dat is opgenomen in de woonvisie, blijkt dat het aantal reacties van woningzoekenden met betrekking tot seniorenwoningen daalt. De vraag naar eengezinswoningen blijft in verhouding hoog en dit is dan ook goed weer te zien in de gewenste samenstelling van de woningmarkt met betrekking tot de kern Rijssen.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Woonvisie 2011 Rijssen-Holten, versterken van kwaliteit’

Het voornemen voorziet in de realisatie van vijf vrijstaande woningen op een binnenstedelijke locatie. De woonvisie geeft aan dat er nog steeds vraag is naar vrijstaande woningen, echter is het wel van belang dat de marktprijs wordt afgestemd.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het feit dat het woningbouw betreft in de vorm van vijf woningen en deze gelegen zijn binnen het stedelijk gebied sluit het aan op het gemeentelijk beleid om zowel kwalitatief en kwantitatief te kunnen voorzien in de woningbehoefte van de eigen inwoners.

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, geur, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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 voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In voorliggend geval is het aspect railverkeers- en industrielawaai niet van belang aangezien er geen spoorweg of gezoneerd bedrijventerrein in de directe omgeving aanwezig is. [REDACTED] uit Oldenzaal heeft ten aanzien van wegverkeerslawaai de akoestische situatie voor de Klim-op terrein in beeld gebracht. De conclusies van het akoestisch onderzoek worden behandeld in subparagraaf 5.1.2. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

5.1.2 Onderzoeksresultaten wegverkeerslawaai

De geplande woningen liggen in “stedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Karel Doormanstraat.

De op de woningen invallende geluidsbelasting L_{DEN} kan worden bepaald met een rekenmodel, volgens het Reken- en Meetvoorschrift, standaard-methode I of II. In deze situatie is binnen de randvoorwaarden gebruik gemaakt van de rekenmethode II.

Deze methoden zijn gebaseerd op het berekenen van de geluidsemissie (afhankelijk van het aantal en type voertuigen, het soort wegdek, de rijsnelheid en enkele correctiefactoren) en de geluidsoverdracht tussen de weg en de immissiepunten (geplande woninggevel).

Bij het berekenen van de geluidsbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens voor een weekdag in de toekomstige situatie over minimaal 10 jaar (2023).

Uit de resultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op gevels van de 5 woningen wordt overschreden ten gevolge van verkeer op de Karel Doormanstraat. Slechts wanneer voldoende gemotiveerd wordt aangetoond dat toepassing van een maatregel niet doeltreffend is of niet aan de hoofd- en locatie specifieke criteria kan worden voldaan, kan een hogere grenswaarde worden toegekend. Gebleken is dat maatregelen vanuit financieel en stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar zijn. Op basis van de criteria voor het toekennen van een hogere grenswaarde wordt aangegeven dat wordt voldaan aan de ontheffingsgrond: door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen.

De maximaal hogere grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De woningen hebben aan de achterzijde tenminste één geluidluwe gevel en een geluidluwe tuin/terras, een voorwaarde voor een hogere grenswaarde.

In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnenniveau en de indeling van de woning. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woningen zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB.

5.1.3 Conclusie

Het initiatief voldoet, door het vaststellen van hogere grenswaarden, aan de Wet geluidhinder.

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, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Hoogveld milieutechniek uit Almelo heeft op het Klim-Op terrein een verkennend bodemonderzoek verricht, waaronder de locatie van de nieuwe woningen. In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Resultaten bodemonderzoek

5.2.2.1 Resultaten verkennend bodemonderzoek

Voor de locatie van de woningen zijn de resultaten van de boringen 3, 10 en 11. Op basis van resultaten van de chemische analyses van deze boringen kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de bovengrond ter plaatse van boring 3 is een overschrijding van de achtergrondwaarde voor lood aangetroffen;
- In de bovengrond ter plaatse van de boringen 10 en 11 is niet verontreinigd;
- In de ondergrond ter plaatse van de boringen 3, 10 en 11 is een overschrijding van de interventiewaarde voor PAK aangetoond.
- In het grondwater zijn licht verhoogde waarden gemeten voor barium cadmium, zink en xylenen.

5.2.2.2 Resultaten nader bodemonderzoek (uitsplitsing)

Gezien de resultaten voorkomend uit het verkennend bodemonderzoek is er een nader bodemonderzoek uitgevoerd in de vorm van uitsplitsing. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de ondergrondmonsters ter plaatse van boring 3 is een overschrijding aangetoond van de achtergrondwaarde voor lood.
- In de ondergrondmonsters ter plaatse van de boringen 10 en 11 is een overschrijding aangetoond van de interventiewaarde voor lood.

5.2.2.3 Resultaten nader bodemonderzoek (aanvullende boringen)

Gezien de resultaten voorkomend uit de uitsplitsing van het bodemonderzoek zijn er aanvullende boringen verricht ter plaatse van de verontreinigde gronden. Van belang voor de locatie van de woningen zijn de boringen van 101 tot 110, hieruit kan het volgende worden geconcludeerd:

- In boven- en ondergrondmonsters (afperkende boringen 101 t/m 105 ter plaatse van boring 10) geen overschrijdingen voor lood zijn aangetroffen.

- In boven- en ondergrondmonsters (afperkende boringen 106, 107, 109 en 110 ter plaatse van boring 11) geen overschrijdingen voor lood zijn aangetroffen.
- In bovengrondmonster (boring 108) voor lood een overschrijding is aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde.

5.2.2.2 Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen zijn aangetoond.

5.2.2.3 Conclusies en aanbevelingen

Het in eerste instantie vastgestelde sterk verhoogde gehalte voor lood (zware metalen) in de ondergrond tijdens het verkennend onderzoek vormde formeel aanleiding voor de uitvoering van nader bodemonderzoek. Op basis van de resultaten van het verkennend- en nader bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er, naast het verspreid voorkomen van licht verhoogde waarden voor lood (zware metalen) in de boven- en ondergrond, spitsgewijs sterke verontreinigingen met lood (zware metalen) voorkomen in de humeuze ondergrond. De sterke verontreinigingen zijn aangetroffen vanaf ca. 0,4 tot maximaal ca. 1,0 m-mv. Plaatselijk kunnen deze verhoogde waarden met zware metalen worden gerelateerd aan de aanwezige antropogene bijmenging met baksteen. Deze relatie is echter niet overal van toepassing.

Ten aanzien van de plaatselijk aanwezige sterke verontreinigingen met lood (zware metalen) op het zuidoostelijke terreindeel is op basis van de geschatte omvangbepaling geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ grondvolume sterk verontreinigd), zoals bedoeld in de Wet bodembescherming.

De vastgestelde gehalten in de bovengrond vormen gezien de aard van de verontreiniging, het bodem gebruik en de aanwezige tegelverharding momenteel geen acute risico's voor de volksgezondheid. Daarnaast betreft het een immobiele verontreiniging en treedt er geen of nauwelijks verspreiding op als gevolg van uitloging naar de ondergrond.

De milieukwaliteit van de bodem is in voldoende mate vastgelegd. Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek zijn er in milieuhygiënische zin belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw van woningen op de verontreinigde locaties op het zuidoostelijke terreindeel. Aanbevolen wordt de aangetoonde spots met sterke verontreinigingen met lood (zware metalen) en de overige humeuze boven en ondergrond ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen separaat te ontgraven. Middels een partijkeuring conform het Besluit bodem kwaliteit kan een geschikte bestemming gevonden worden voor de aanwezige humeuze bodem rondom de aanwezige sterke verontreinigingen en ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen.

5.2.3 Sanering verontreinigde locaties

Naar aanleiding van voorgenoemde is er een plan van aanpak gemaakt met betrekking tot de verontreinigde gronden. Het doel hiervan was om actuele en potentiële risico's van bodemverontreiniging met lood tot gehalten beneden de interventiewaarde te brengen. Op 26 augustus 2011 is door Reko Grondverzet Raalte B.V. de desbetreffende verontreinigde gronden gesaneerd. Na sanering zijn er opnieuw eindmonsters opgenomen, hieruit is gebleken dat de gehalten zich onder de interventiewaarden voor lood bevinden. Hiermee is voldaan aan de saneringsdoelstelling, het volledige evaluatierapport is bijgevoegd in bijlage 3.

5.2.4 Slotconclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten en de daarop volgende sanering van verontreinigde gronden zijn er vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, geen belemmeringen meer ten aanzien van de geplande nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

De in voorliggend bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. In dit geval worden er vijf woningen gerealiseerd en valt vanwege de zeer beperkte toename van verkeersbewegingen onder de Regeling NIBM.

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

Als laatst wordt opgemerkt dat een woning niet aan te merken is als gevoelig object onder het Besluit Gevoelige Bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit wordt, op basis van de Wet Luchtkwaliteit het Besluit NIBM en het reeds uitgevoerde onderzoek, derhalve niet noodzakelijk geacht. Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor het 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 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

Het doel van beleid ten aanzien van externe veiligheid is om de 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 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

5.4.3 Plaatsgebonden risico

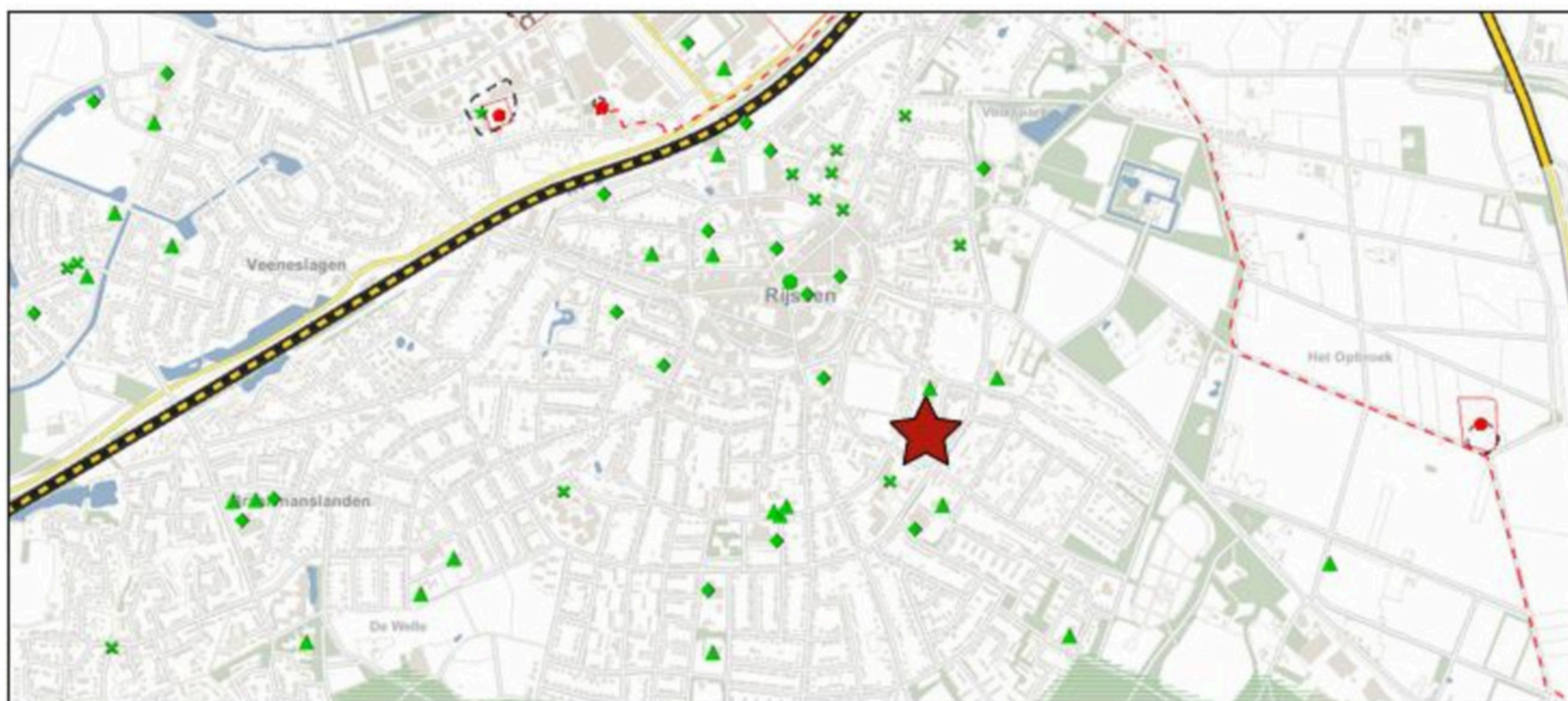
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

5.4.4 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

5.4.5 Situatie in en bij de locatie

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



Figuur 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.

5.4.6 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met de wet- en regelgeving omtrent externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten

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

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Zoals in het hoofdstuk 'historische & huidige situatie' is beschreven, is er op korte afstand van het plangebied sprake van diverse functies, waaronder wonen en diverse vormen van maatschappelijke doeleinden (met name ten noorden, zuiden en westen). Daarnaast is het gelegen aan een weg met een hoge verkeersintensiteit en die twee gebiedsontsluitingswegen (Enterstraat en Markeloseweg) met elkaar verbindt. Gezien vorenstaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend geval sprake is van een 'gemengd gebied'.

5.5.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de het realiseren van een vijftal vrijstaande woningen. Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

Ad1

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

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Bij het uitvoeren van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit geldt dat er geen sprake mag zijn van een verkeersaantrekkende werking of milieuhinder ten opzichte van de dichtstbijzijnde milieugevoelige object.

Ad2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Ten noorden van het plangebied is de nieuwe school gevestigd.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een school voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs als zodanig opgenomen en wordt aangemerkt als een inrichting in milieucategorie 2. Ten opzichte van milieugevoelige objecten geldt, uitgaande van het omgevingstype 'gemengd gebied', een minimale afstand van 10 meter.

In dit geval bedraagt de afstand tussen het bouwvlak van de school en de woning circa 15 meter. Er wordt voldaan aan de gestelde richtafstand.

5.5.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 Flora & fauna

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

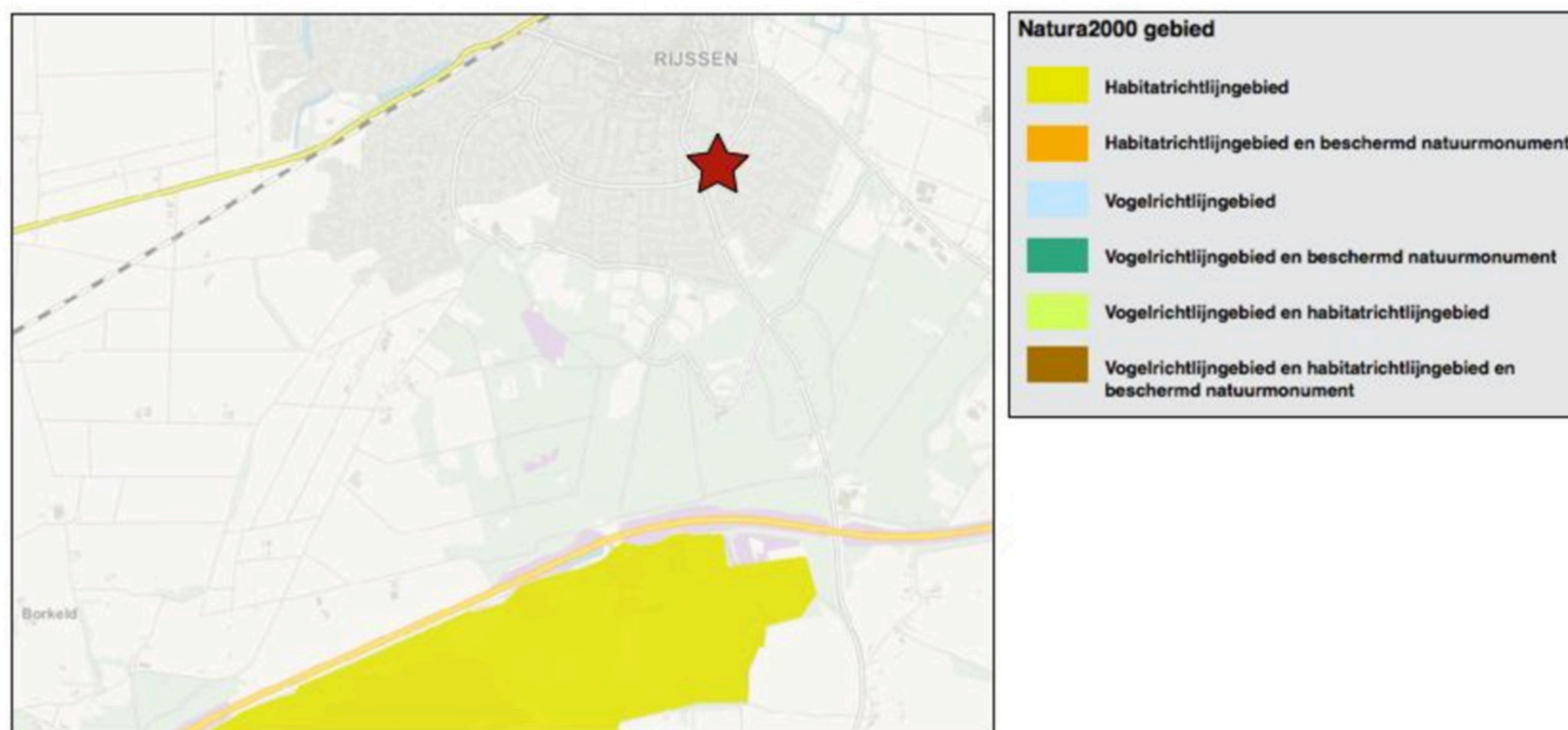
5.6.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied. Wel ligt op een afstand van circa 2,3 kilometer het Natura 2000-gebied "Borkeld". In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied weergegeven.



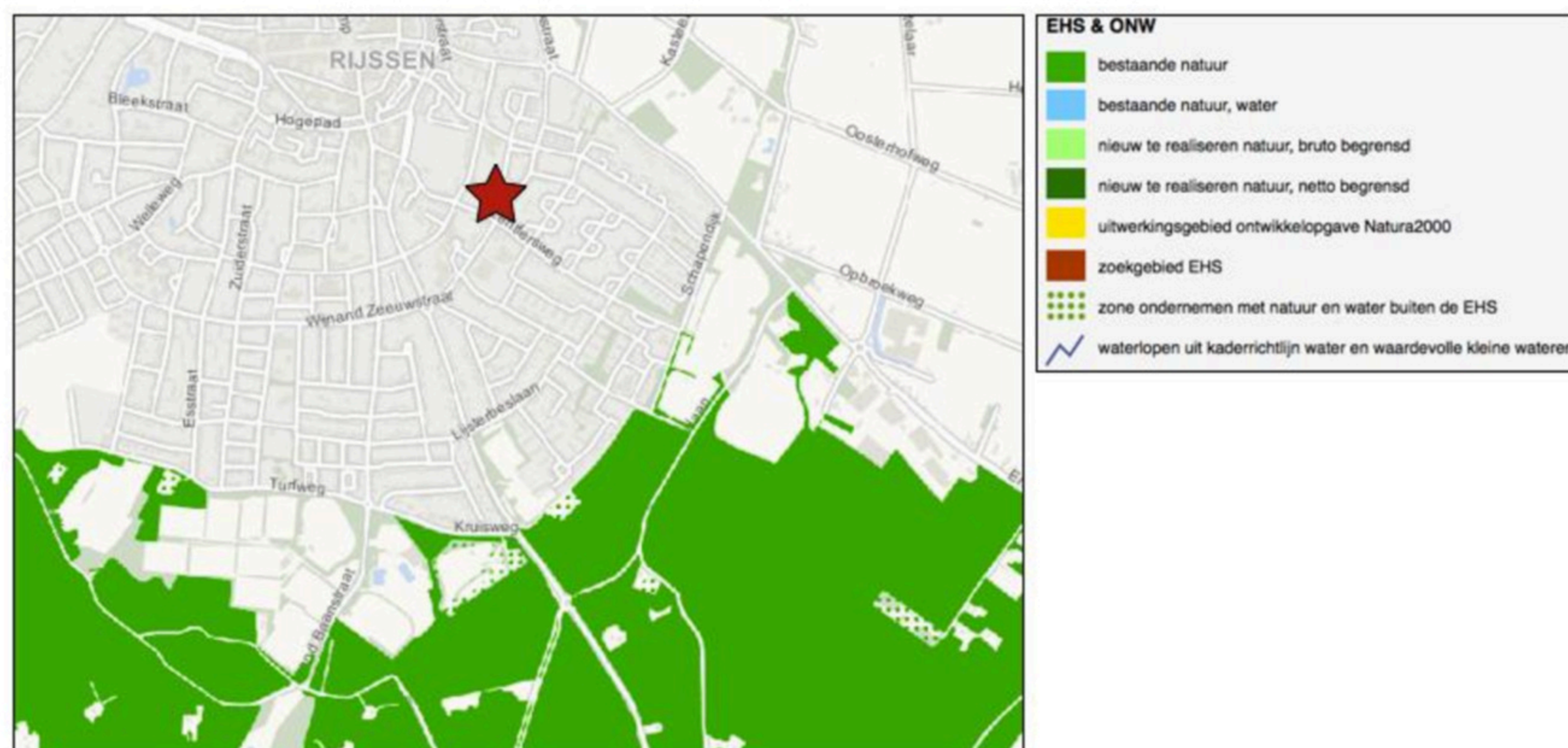
Figuur 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: Provincie Overijssel)

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

5.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

In figuur 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied maakt zelf geen onderdeel uit van de EHS. Gronden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur bevinden zich op circa 650 meter afstand. Gezien de invulling en barrièrewerking van het

tussengelegen gebied en het feit dat het een kleinschalige ontwikkeling betreft, zijn er geen negatieve effecten op de waarden van de EHS te verwachten.

5.6.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

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

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

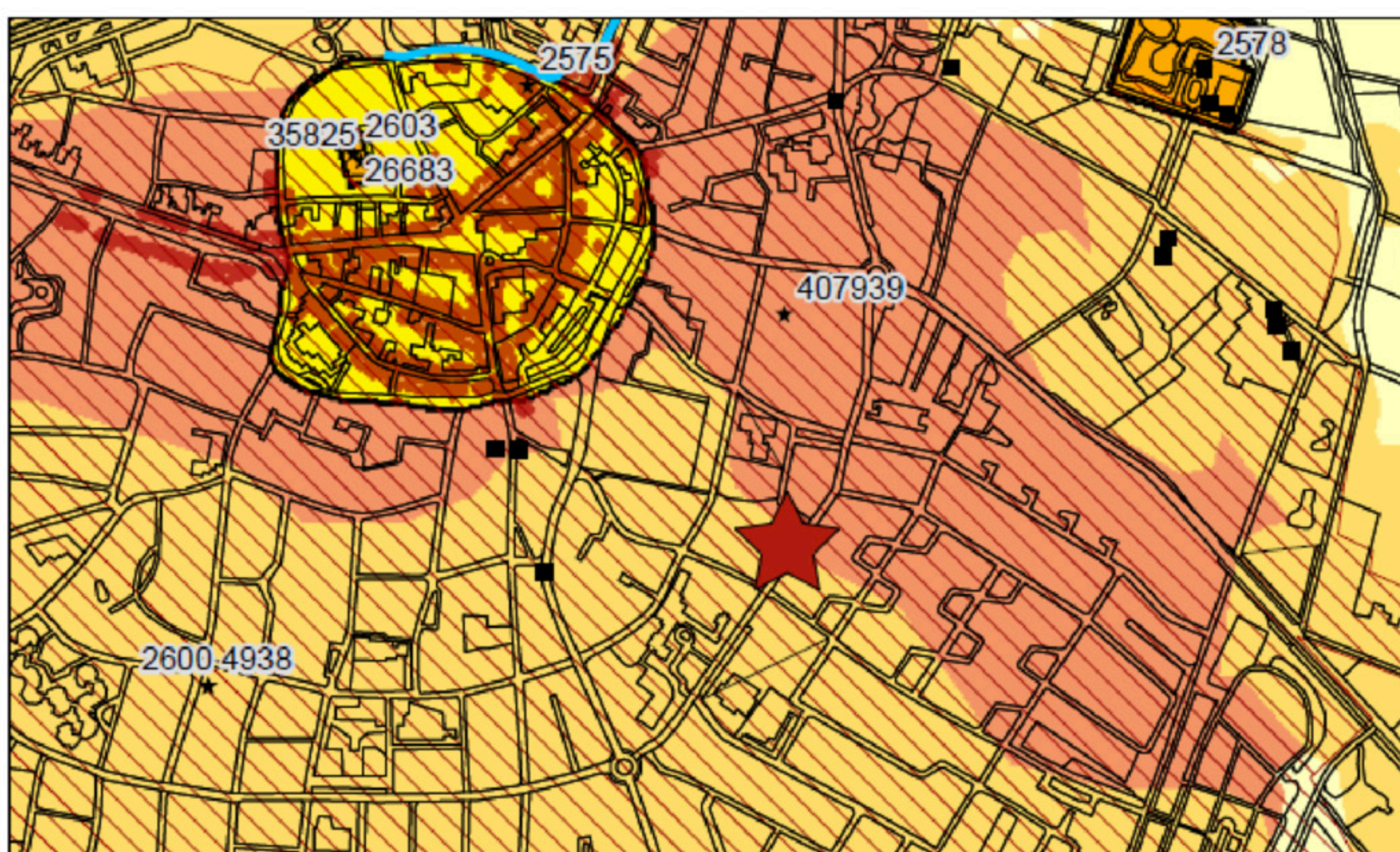
5.7 Archeologie & cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.2 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen 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.

Het plangebied is getoetst aan de archeologische verwachtingskaart van gemeente Rijssen-Holten opgesteld door bureau BAAC. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in figuur 5.4.



Figuur 5.4 Uitsnede Archeologische Waarden- en Verwachtingskaart (Bron: Gemeente Rijssen-Holten)

5.7.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Het planlocatie is gelegen in een gebied met een hoge tot middelhoge archeologische verwachting. Voor zones met een middelhoge verwachting geldt dat bij ingrepen dieper dan 50 cm en groter dan 250 m² een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Bij ingrepen in gebieden met een hoge verwachting geldt dat bij 100 m² er een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor de herontwikkeling van het terrein is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, waaronder op de locatie waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd. Het volledige onderzoek is in bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Het plangebied ligt op de flank van een stuwwal. Vondsten uit de omgeving dateren met name uit de bronstijd en het neolithicum. Op het terrein ten noorden van het plangebied zijn resten van een nederzetting uit de ijzertijd gevonden. Voordat het plangebied bebouwd werd was het een onderdeel van de Lage Es van Rijssen.

In het deel van het plangebied is sprake van een 20 tot 30 cm dikke es grond. Onder deze esgrond kunnen archeologische grondsporen bewaard zijn. Er zijn geen dateerbare artefacten aangetroffen. Er is deels aan het verwachtingsmodel voldaan. De aanwezigheid van esgrond binnen het plangebied is aangetoond. Er zijn echter geen sporen gevonden die horen bij de ijzertijd nederzetting die bekend is op het noordelijke aangrenzende terrein.

Op basis van de resultaten is geadviseerd om met betrekking tot een deel van het plangebied geen bodemingrepen te ondernemen die dieper reiken dan 50 cm onder het maaiveld. Indien dergelijke ingrepen toch nodig zijn adviseren wij een nader onderzoek te doen door middel van proefsleuven die minstens 5% van het oppervlak beslaan. Hiervoor is een Programma van Eisen verplicht dat dient te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. De proefsleuven dienen te worden uitgevoerd door een hiertoe gecertificeerd archeologisch bedrijf.

In tegenstelling tot het advies De Steekproef is het terrein, op archeologische gronden, vrijgegeven. Dit houdt in dat er geen archeologisch vervolgonderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

5.7.1.3 Conclusie archeologie

Met betrekking tot de locatie van de vijf vrijstaande woningen is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Besloten is om de archeologische gronden vrij te geven, dit houdt in dat er geen archeologisch vervolgonderzoek vereist is.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Het plangebied behoort, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, tot een gebied met bijzondere cultuurhistorische waarden. Een groot deel van Rijssen is aangemerkt als 'nederzetting' dit houdt in dat het gebied al vroeg door de mens is bewoond. Vaak worden bij opgravingen vaak sporen gevonden van onder andere boerderijen, schuurtjes en soortgelijke bouwwerken. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich, afgezien van de begraafplaats aan de Lentfersweg, tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot aan de begraafplaats wordt derhalve gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat geen archeologisch vervolgonderzoek is vereist en dat er geen sprake is van negatieve effecten op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

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

In de bijlage wordt onderscheid gemaakt tussen een onderdeel D en een onderdeel [REDACTED] sprake is van activiteiten die de drempelwaarden uit onderdeel C overschrijden, dan is het plan of het besluit direct m.e.r.-plichtig. Indien het plan of besluit activiteiten bevat die de drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden, is er in het geval van een besluit sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. In het geval van een plan, mits genoemd in kolom 3 'plannen', is in dit geval geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht maar geldt een directe (plan)m.e.r.-plicht.

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

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

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

5.8.2 Situatie projectgebied

In het plangebied is sprake van de bouw van vijf woningen. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. In onderdeel D wordt een dergelijke ontwikkeling aangemerkt als: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Voor deze activiteiten geldt, in het geval van een bestemmingsplan, een m.e.r.-plicht indien de activiteiten één van de volgende drempelwaarden uit de D-lijst overschrijden:

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

Indien de in deze ruimtelijke onderbouwing ontwikkeling wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-plichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2000 woningen of meer. Tevens is gebleken dat het projectgebied niet is gelegen binnen een kwetsbaar, waardevol of beschermd gebied en er geen sprake is van negatieve effecten op deze gebieden (zie paragraaf 5.6).

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander wordt tevens bekrachtigd in dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan besloten woningbouwontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.8.3 Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een kwetsbaar of waardevol gebied en heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving tot gevolg. In verband hiermee is de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling niet m.e.r.-plichtig.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

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

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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

(tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

6.2 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 Watertoetsproces

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De bij de korte procedure behorende 'Standaard waterparagraaf' is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

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

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende (dubbel)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:* burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om onder meer nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en de bouwhoogte de voorwaarden om van deze bevoegdheid gebruik te mogen maken zijn tevens in het lid opgenomen.
- *Specifieke gebruiksregels:* opsommingen van afwijkingen die in strijd zijn met de bestemmingsomschrijving.
- *Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels:* op welke punten mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7):* 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 8):* In dit artikel worden de gebruiksregels beschreven. Deze gelden voor het hele plangebied.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9):* 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.
- *Overige regels (Artikel 10):* In dit artikel wordt de afstemming voor wat betreft welstand geregeld.

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.

Groen (Artikel 3)

Functie

Gronden met de bestemming “Groen” zijn onder meer bedoeld voor groenvoorzieningen, water, incidentele parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, alsmede toegangspaden en inritten naar omliggende bestemmingen. Ten behoeve van water moet het gaan om afvoer, tijdelijke berging of infiltratie van hemelwater.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen de bestemming “Groen” mogen gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. Uitsluitend gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen zijn toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen en de inhoud per gebouw niet meer dan 20 m³, danwel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt.

Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, één en ander met inachtneming van de maximale bouwhoogten.

Verkeer - Verblijf (Artikel 4)

Functie

De voor “Verkeer – Verblijf” aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wegen met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden, pleinen, parkeerterreinen, groen- en speelvoorzieningen.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen de bestemming “Groen” mogen gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. Uitsluitend gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen zijn toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen en de inhoud per gebouw niet meer dan 20 m³, danwel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan in de vorm van onder meer lichtmasten en speelvoorzieningen. Voor lichtmasten en speelvoorzieningen geldt respectievelijk een maximale oppervlakte van 4 meter en 8 meter. Overige bouwwerken mogen geen hogere bouwhoogte hebben dan 3 meter.

Wonen - Vrijstaand (Artikel 5)

Functie

Gronden met de bestemming “Wonen - Vrijstaand” zijn hoofdzakelijk bedoeld voor wonen, in de vorm van vrijstaande woningen, aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in hoofdgebouwen en water.

Bebouwingsmogelijkheden

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen bouwregels voor hoofdgebouwen, bijgebouwen, overkappingen, uitbouw en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde. Binnen deze bestemming mogen maximaal 5 woningen worden gebouwd, in de vorm van vrijstaande woningen. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden opgericht waarbij de goothoogte maximaal 3,5 meter mag bedragen. De maximale bouwhoogte mag 10,5 meter bedragen. Bij één woning mag bij recht maximaal 50 m² aan, aan- en uitbouwen, bijgebouwen worden opgericht. Daarnaast zijn er specifieke regels gericht op overkappingen, de totale oppervlakte die hiervoor mag worden aangewend is 25 m². Wat betreft een uitbouw zoals een erker, toegangspartij, luifel of balkon geldt dat het buiten het bouwvlak mag worden gebouwd met dien verstande dat het ten minste 2,5 m uit de perceelgrens moet zijn en de hoogte niet meer mag zijn dan 25 cm boven de eerste verdiepingvloer.

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden opgericht tot een maximale hoogte van 2,5 meter. De bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m.

Waarde – Archeologie hoge verwachting (Artikel 6)

Functie

Gronden met de bestemming “Waarde – archeologie hoge verwachting” zijn bedoeld voor de aanwezige bestemming, alsmede de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

In dit lid worden regels gesteld omtrent het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, vanwege de mogelijke archeologische waarde. Het heeft vooral betrekking tot activiteiten gericht op de bodem, normaal beheer en onderhoud is wel toegestaan alsmede het afgraven ten behoeve van een archeologisch onderzoek. Bij ontwikkelingen, geen normaal beheer en onderhoud zijnde, met een oppervlakte groter dan 100 m² moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Waarde – Archeologie middelhoge verwachting (Artikel 7)

Functie

Gronden met de bestemming “Waarde – archeologie middelhoge verwachting” zijn bedoeld voor de aanwezige bestemming, alsmede de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

In dit lid worden regels gesteld omtrent het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, vanwege de mogelijke archeologische waarde. Het heeft vooral betrekking tot activiteiten gericht op de bodem, normaal beheer en onderhoud is wel toegestaan alsmede het afgraven ten behoeve van een archeologisch onderzoek. Bij ontwikkelingen, geen normaal beheer en onderhoud zijnde, met een oppervlakte groter dan 250 m² moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

7.4 Handhaving

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

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

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

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

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;

- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

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

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval betreft het een initiatief vanuit de gemeente Rijssen-Holten. De financiering van het project is rond, de financiële middelen zijn gereserveerd. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid aangetoond. Vaststelling van een exploitatieplan kan achterwege blijven.

HOOFDSTUK 9 INSPRAAK EN VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 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

De provincie Overijssel heeft een lijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. Voor woningbouwplannen met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen is geen vooroverleg noodzakelijk, mits de ontwikkeling in lijn is met de tussen gemeenten en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen. Derhalve is een vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk.

9.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. Het waterschap Regge en Dinkel is akkoord met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

9.2 Inspraak

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

Om de geïnteresseerden en belanghebbenden te informeren over het voornemen is er op 18 mei 2009 een inloopavond georganiseerd. Op deze wijze is invulling gegeven aan het bieden van een inspraakmogelijkheid. Gelet hierop is besloten af te zien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Evaluatierapport sanering verontreinigde gronden

Bijlage 4 Archeologisch onderzoek

Bijlage 5 Standaard waterparagraaf