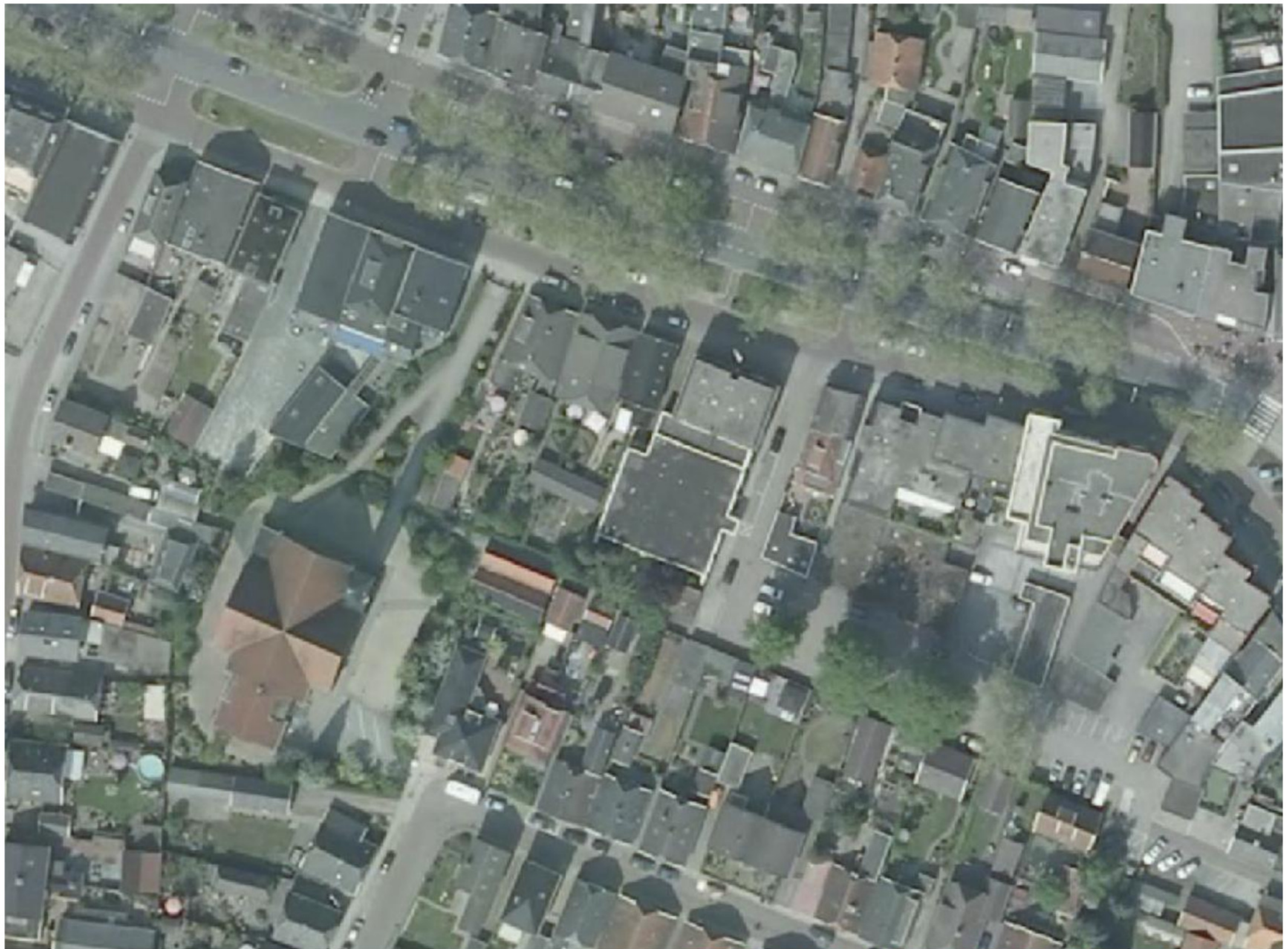




GEMEENTE RIJSSEN-HOLTEN

Bestemmingsplan Wonen Rijssen, Haarstraat 83

Maart 2013

Vastgesteld

Toelichting

Wonen Rijssen, Haarstraat 83



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	5
1.5	LEESWIJZER	5
HOOFDSTUK 2	DE HISTORISCHE, HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	7
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING RIJSSEN	7
2.2	HUIDIGE SITUATIE	7
2.3	GEWENSTE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	11
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	14
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	GELUID	17
4.2	BODEMKWALITEIT	17
4.3	LUCHTKWALITEIT	17
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	18
4.5	MILIEUZONERING	19
4.6	FLORA & FAUNA	21
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	23
4.8	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	24
HOOFDSTUK 5	WATERPARAGRAAF	26
5.1	VIGEREND BELEID	26
5.2	WATERPARAGRAAF	27
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	28
6.1	INLEIDING	28
6.2	OPZET VAN DE REGELS	28
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	29
6.4	HANDHAVING	30
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK EN VOOROVERLEG	33
8.1	INSPRAAK	33
8.2	VOOROVERLEG	33
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING		34
BIJLAGE 1	WATERPARAGRAAF “GEEN WATERSCHAPSBELANG”	35

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Stichting ZorgAccent & Thuiszorg Noord West Twente heeft het pand aan de Haarstraat 83 in eigendom. De begane grond was in gebruik ten behoeve van de maatschappelijke dienstverlening (thuiszorg) en op de bovenverdiepingen zijn twee appartementen aanwezig. Gezien de unieke locatie nabij het centrum van Rijssen en de ligging aan één van de radialen van de kern Rijssen is het van belang dat het pand een nuttige invulling krijgt.

Op basis van het geldende bestemmingsplan mag het pand uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van medische- en sociaal-culturele doeleinden. De Stichting is voornemens het pand te verkopen, maar de huidige bestemming is onnodig beperkend en beïnvloedt de verkoopbaarheid. Opgemerkt wordt dat het college van burgemeester en wethouders van gemeente Rijssen-Holten in haar vergadering van 3 april 2012 heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan een verruiming van de bestemming voor dit pand.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt, naast het reeds toegestane gebruik, tevens lichte bedrijvigheid tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Daarnaast mogen de appartementen (met garages) worden gebruikt ten behoeve van het wonen zonder een binding te hebben met de functie op de begane grond.

Omdat het bovengenoemde niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een herziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van de bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de kern Rijssen, op de hoek van de Haarstraat en de Baankamp nabij het centrum van Rijssen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Rijssen, sectie F, nummer 3508. 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, Haarstraat 83” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1742.BPRW2012003-0401) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding is bestemming 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 op 29 maart 2012 door de gemeenteraad vastgesteld.

In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan ‘Wonen Rijssen’ (Bron: Gemeente Rijssen-Holten)

Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming “Maatschappelijk” en een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie hoge verwachting”. De bestemming “Maatschappelijk” is bedoeld voor (sociaal-) medische en sociaal-culturele instellingen. De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie hoge verwachting” is bedoeld voor het behoud en bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Omdat een gebruik voor andere bedrijvigheid dan maatschappelijk niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan is een herziening noodzakelijk. Wat betreft de appartementen is er sprake van een bestaande situatie die straks ook los van de ondergelegen functie mogen worden verhuurd/verkocht. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

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

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Rijssen-Holten beschreven.

In hoofdstuk 4 komen alle relevante milieu- en omgevingsthema's aan de orde.

Hoofdstuk 5 gaat in op de waterparagraaf.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op de uitvoerbaarheid van het project.

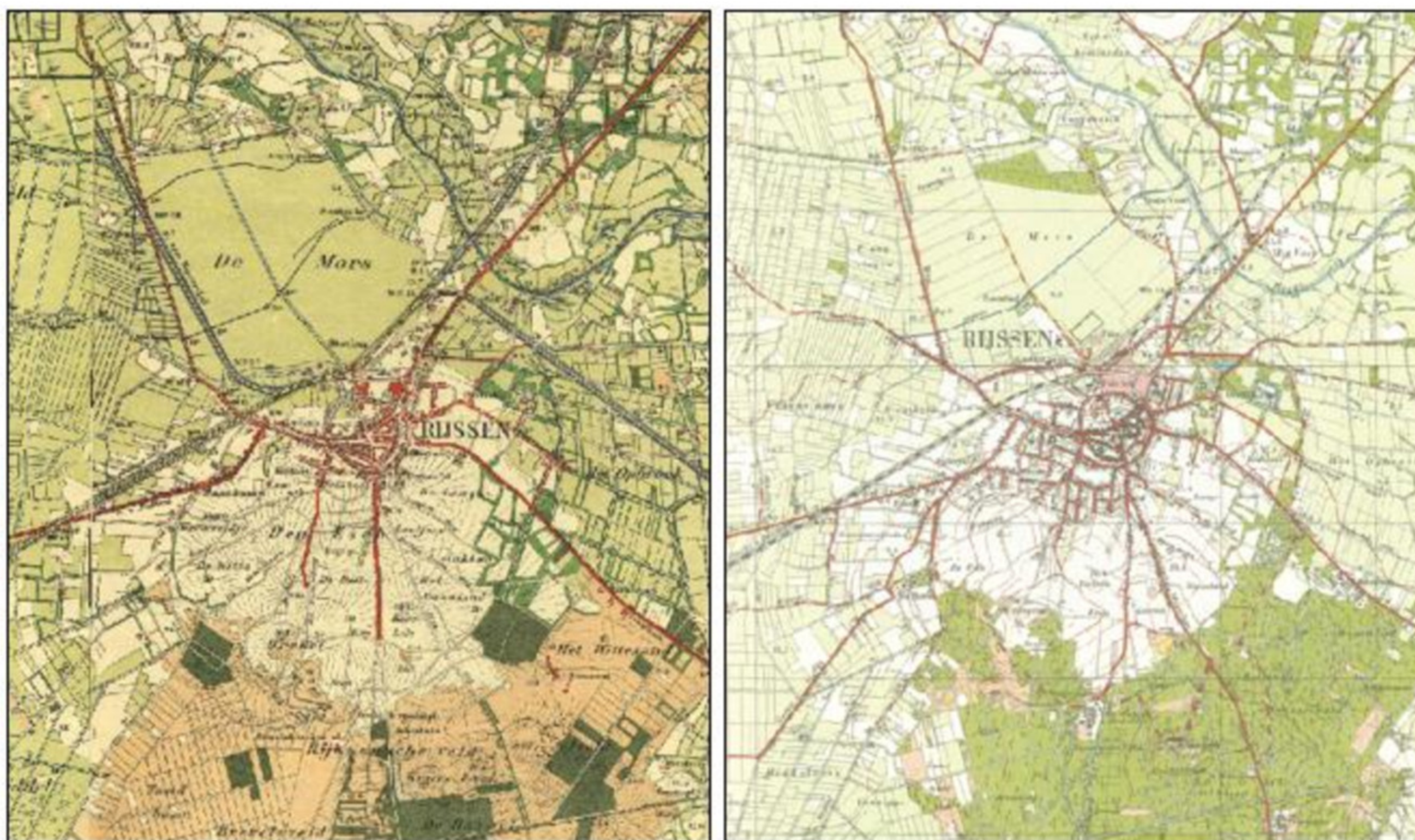
HOOFDSTUK 2 DE HISTORISCHE, HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling Rijssen

De stad Rijssen is ontstaan in de twaalfde en dertiende eeuw. Het oudste gedeelte bevindt zich langs de Haarstraat/Grotestraat en de huidige rooms-katholieke kerk. De ronde structuur wordt afgebakend door een omwalling van de Walstraat, de Huttenwal, de Watermolen en de Oranjestraat. In de huidige bebouwingsstructuur is het historische stratenpatroon nog steeds herkenbaar. De concentrische opbouw van Rijssen is gebaseerd op de ringvormige structuur met aan de buitenrand van het centrum de oude stadswallen.

Na de Tweede Wereldoorlog werd er een tweede bebouwingsschil rond de concentrische kern gerealiseerd. Deze bebouwing werd ontsloten en begrensd door de ringweg die globaal de Holterstraatweg met de Wierdensestraat verbond. Hierdoor ontstond een nieuwe schil rond de middeleeuwse stad. Vervolgens is met de wijk de Braakmansvelden een aanzet gemaakt om nog een bebouwingsschil te realiseren buiten de ringweg. Tot 1970 vonden de stadsuitbreidingen van Rijssen vooral plaats op de hoger gelegen essen ten zuiden van de stad. Na 1980 is de sprong over het spoor gemaakt met de uitbreidingswijk Veeneslagen.

Vanuit het centrum van Rijssen lopen historische radialen naar kernen in de omgeving, bijvoorbeeld de Markeloseweg en Wierdensestraat. De Haarstraat maakt hier tevens onderdeel van uit. Langs deze invalswegen is in de loop der tijd lintbebouwing ontstaan. Later zijn nieuwere radialen ontstaan, de Lentfersweg en Enterstraat, evenwijdig aan de historische invalswegen. Hier vinden we informele verbouwing, secundaire straten verbinden de radialen.



Figuur 2.1 Historische kaart van respectievelijk ± 1900 en ± 1950 (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan een van de historische radialen van de kern Rijssen, te weten de Haarstraat. Dit is een brede straat met aan weerszijden een groenstrook en een parallelstraat met parkeerstroken. Het plangebied ligt op de hoek van de Haarstraat met de Baankamp. De Baankamp is een smallere weg met een beperkte verkeersfunctie. In de Baankamp zijn tevens parkeervoorzieningen aanwezig.

Aan weerszijde van de Haarstraat komt bebouwing voor, die voor het merendeel een kleinschalig karakter heeft. Er is veelal sprake van een afwisselend bebouwingsbeeld.

De gebouwen aan de Haarstraat zijn in gebruik ten behoeve van verschillende functies, zoals woningen, maatschappelijke functies en detailhandel.

De Baankamp bestaat uit verschillende delen. Op de noordkant van de Baankamp is slechts in beperkte mate bebouwing georiënteerd. De bebouwing is met name georiënteerd op het zuidelijk deel van de Baankamp. In functioneel opzicht gaat het hier om woningen.



Figuur 2.2 Luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving (Bron: Google)

Het plangebied zelf bestaat uit de bebouwing dat werd gebruikt voor het uitoefenen van zorggerelateerde functies door Stichting ZorgAccent & Thuiszorg Noord West Twente. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De bebouwing is georiënteerd op de Haarstraat. Aan de achterzijde van het pand zijn twee garages/bergingen aanwezig ten behoeve van de appartementen.



Figuur 2.3 Aanzicht van het pand (Bron: Google Streetview)

2.3 Gewenste situatie

De gewenste ontwikkeling betreft het vergroten van de verkoopbaarheid van het pand door de bestemming op het pand te verruimen. Deze verruiming bestaat onder andere uit het toestaan van bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 in het pand. Bedrijven in de categorieën 1 en 2 betreffen lichte vormen van bedrijvigheid die toelaatbaar zijn in woonomgevingen. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn reisorganisaties, makelaarskantoren of bedrijven gericht op persoonlijke dienstverlening. Opgemerkt wordt dat uitsluitend kantoren zijn toegestaan ten behoeve van de op de lijst weergegeven bedrijfsactiviteiten, kantoren op overig gebied zijn niet toegestaan. Dit vanwege het feit dat de gemeente Rijssen-Holten een specifiek beleid voert omtrent kantoorlocaties.

Daarnaast houdt de verruiming ook in dat de twee appartementen (met garage) commercieel mogen worden aangewend. Er hoeft geen sprake te zijn van een binding met de functie(s) op de begane grond.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (takken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de 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.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen, het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

Wat betreft economie en vestigingsklimaat wordt een vitaal en zichzelf vernieuwende regionale economie van groot belang geacht. Er moet voldoende diverse vestigingsmogelijkheden aanwezig zijn voor onder meer de kennisintensieve maakindustrie en het MKB.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.2.1 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), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

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

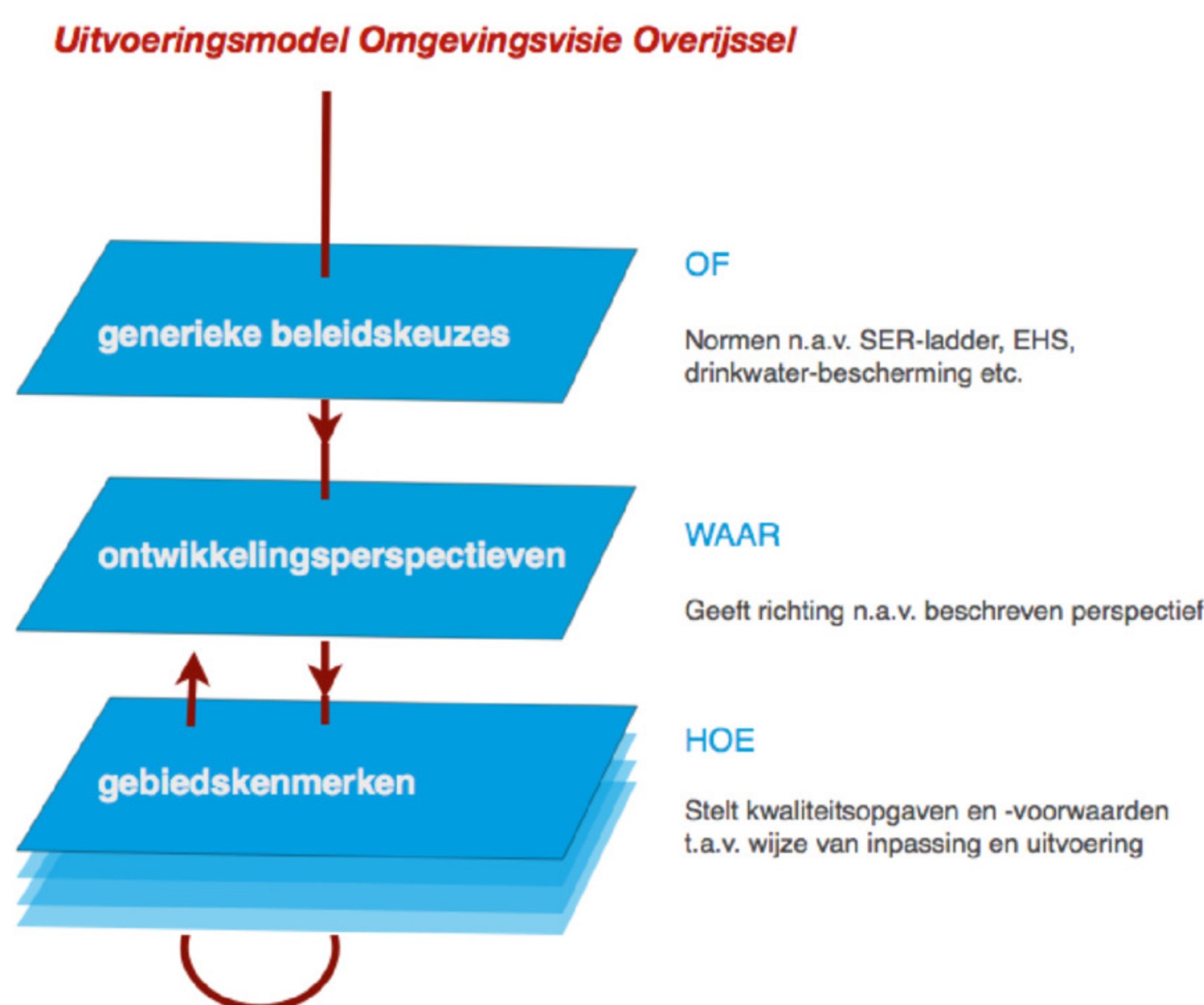
ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

3.2.2.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) 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 3.1. geeft dit schematisch weer.



Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.3 Toetsing van de bestemmingsplanherziening aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

3.2.3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

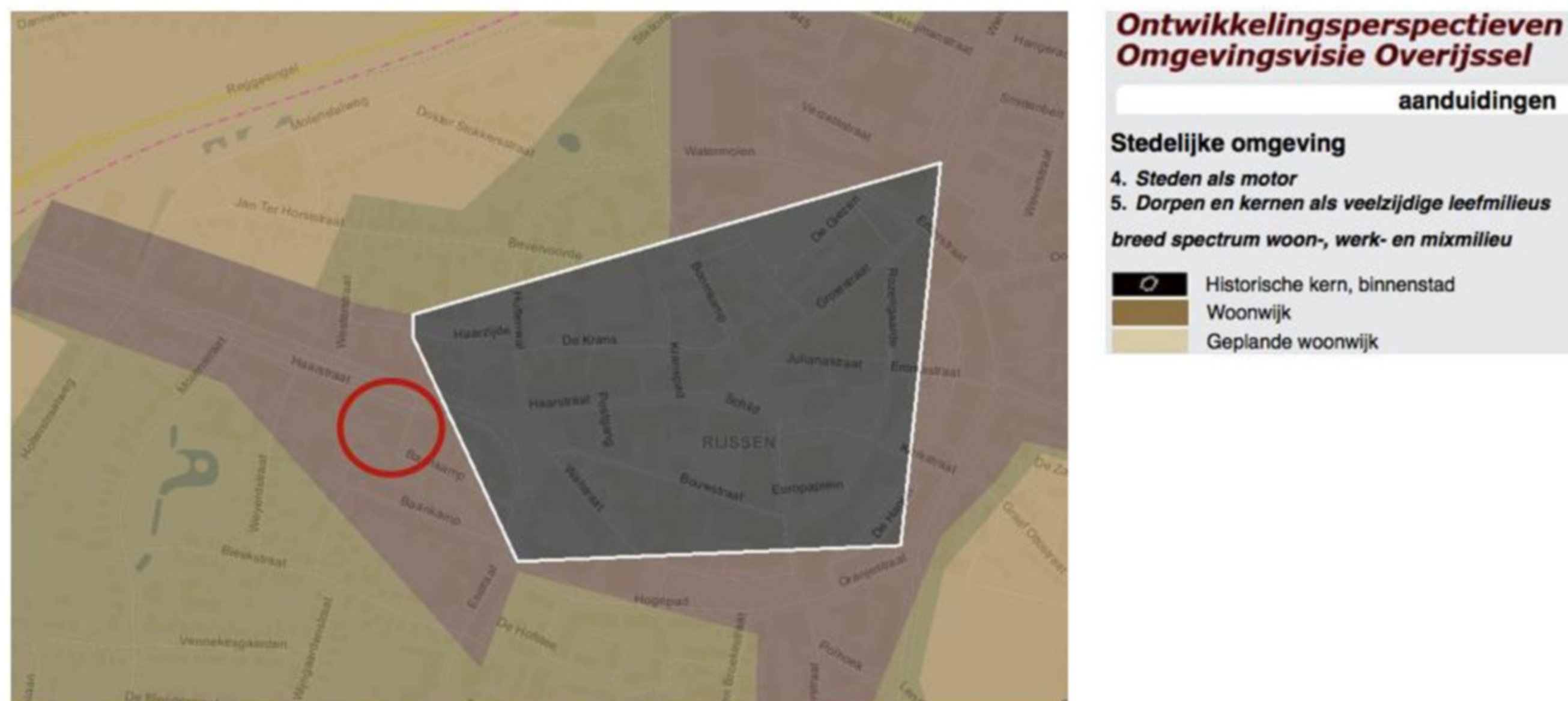
3.2.3.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Het gaat om een bestaand pand in de bebouwde kom, nabij het centrum van Rijssen, waarbij de gebruiksmogelijkheden van het pand worden verruimd. Van belemmeringen is niet gebleken. Een en ander blijkt ook uit de hoofdstukken 4 en 5 van deze plantoelichting waarin uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan.

3.2.3.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief "Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus" met de aanduiding "Historische kern, binnenstad".

In figuur 3.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen



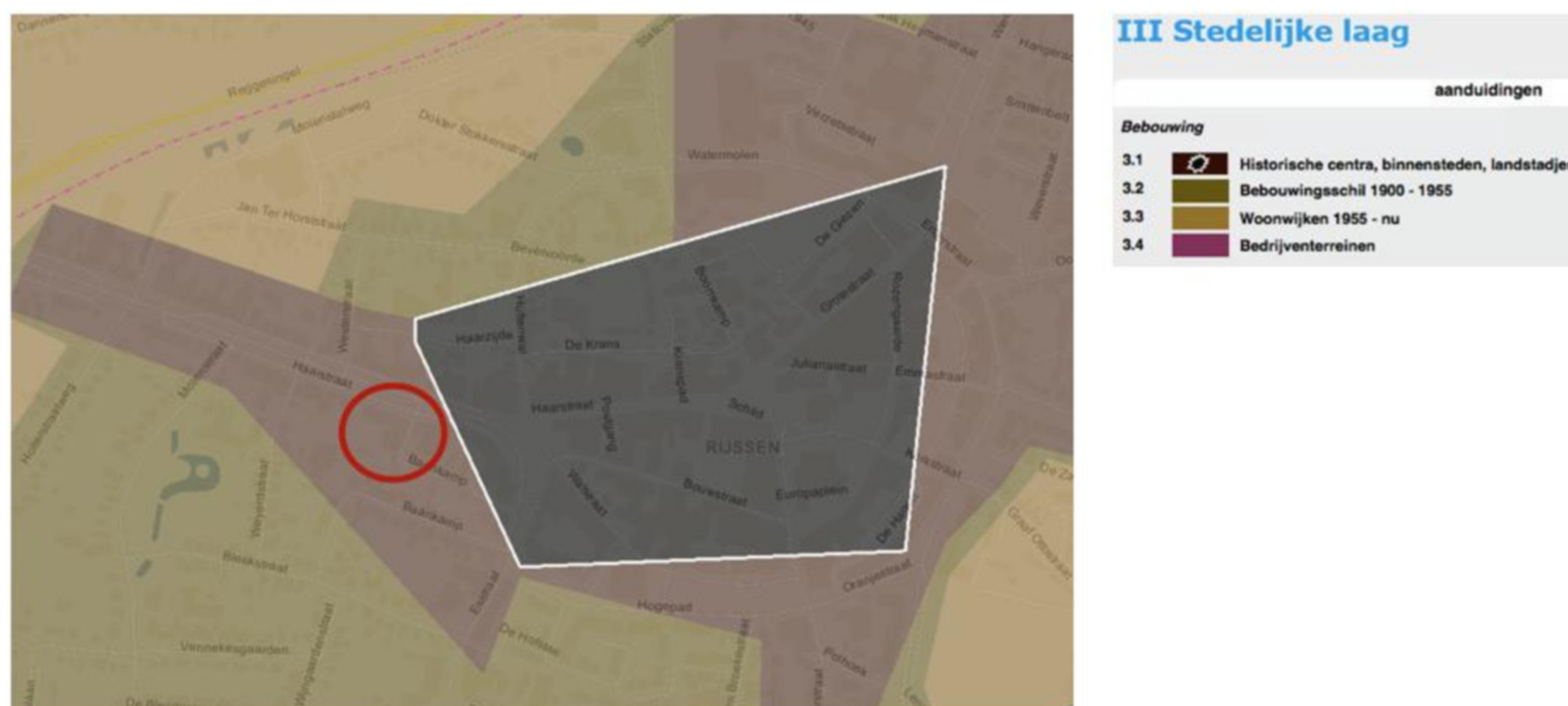
Figuur 3.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Gebieden aangewezen als 'historische kern, binnenstad' bieden o.a. ruimte voor multifunctionele milieu's gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur etc.). Versterking van de eigen identiteit gebaseerd op het historisch karakter, erfgoed en monumenten wordt voorgestaan.

3.2.3.1.3 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. Gezien het feit dat het een ontwikkeling in een bestaand bebouwd gebied betreft kunnen de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing blijven. Ook voor wat betreft de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' kent het plangebied geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve ook buiten beschouwing worden gelaten.

Op basis van het gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag' is het plangebied aangeduid als 'historische centra/binnensteden/landstadjes'. Zie figuur 3.3.



Figuur 3.3 Uitsnede kaart 'stedelijke laag' Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Historische centra, binnensteden, landstadjes

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs en gezondheidszorg een belangrijk deel vormt.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het centrum, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid.

3.2.4 Toetsing van het initiatief 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 (planologische) ruimte om te gaan. Het gaat om een bestaand pand waarbij de gebruiksmogelijkheden worden verruimd om zo te komen tot een betere invulling van het pand waardoor de kans op verkoopbaarheid wordt vergroot. Door de ontwikkeling wordt de kans op ongewenste leegstand verkleind. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 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 "Woonvisie 2011 Rijssen-Holten" de belangrijkste plannen.

3.3.1 Structuurvisie "Rijssen-Holten, 2009-2020"

3.3.1.1 Algemeen

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

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

3.3.1.2 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.

3.3.1.3 Projectprogramma's

De structuurvisie onderscheidt in totaal 12 projectprogramma's. Deze projectprogramma's staan ook weergegeven op de verbeelding van de structuurvisie. In figuur 3.4 is een uitsnede van de structuurvisie weergegeven; het plangebied is met de blauwe pijl aangewezen.



Figuur 3.4 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: Gemeente Rijssen-Holten)

Het plangebied is aangeduid als "Historisch centrum Rijssen". Hiervoor formuleert de structuurvisie als uitgangspunt onder meer het behouden, herstellen en ontwikkelen van historische structuren. De gemeente wil de aanloopstraten naar het historisch centrum definiëren. De Haarstraat behoort daartoe.

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

3.3.2.1 Algemeen

De gemeente Rijssen-Holten heeft momenteel een nieuwe woonvisie in voorbereiding. Deze nieuwe 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.

3.3.2.2 Nieuwbouwprogramma

Uit de prognose blijkt dat er een woningbehoefte is van ongeveer 2300 tot 3200 woningen in de periode tot 2035. Vooral blijft de woningbehoefte in Rijssen onverminderd hoog, hoger dan dat in de prestatieafspraken met de Provincie is vastgelegd (ook voor de prognose voor 2015 t/m 2019). 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.

3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

Het voornemen gaat uitsluitend uit van het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van het pand en beoogt geen fysieke ingrepen. De fysieke uitstraling van het pand wijzigt niet. Door het voornemen wordt, vooral gezien de ligging in het centrumgebied, optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte en wordt ongewenste leegstand tegengegaan. Daarnaast is er in voorliggend geval sprake van twee bestaande appartementen er worden geen woningen toegevoegd, er vindt dus geen wijziging van woningbouwcontingenten plaats. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 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. Allereerst wordt er ingegaan op de milieuaspecten: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.1 Geluid

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 projectbesluit 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 er geen sprake van het toevoegen van nieuwe geluidgevoelige objecten. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Voor wat betreft de invloed van bedrijvigheid op de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 4.5, waar nader in wordt gegaan op het aspect milieuzonering.

4.2 Bodemkwaliteit

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of wijzigingsplan 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 een bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden verricht.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft uitsluitend de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het pand. In het pand is altijd sprake geweest van verblijfsdoeleinden, dit wijzigt niet. Verder worden geen fysieke ingrepen in de bodem verricht, waardoor het aspect bodem geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 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);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

4.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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

Tot slot wordt geconcludeerd dat de nieuwe gebruiksmogelijkheden niet worden aangemerkt als gevoelige bestemmingen in het kader van luchtkwaliteit.

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit wordt, op basis van de Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM, derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

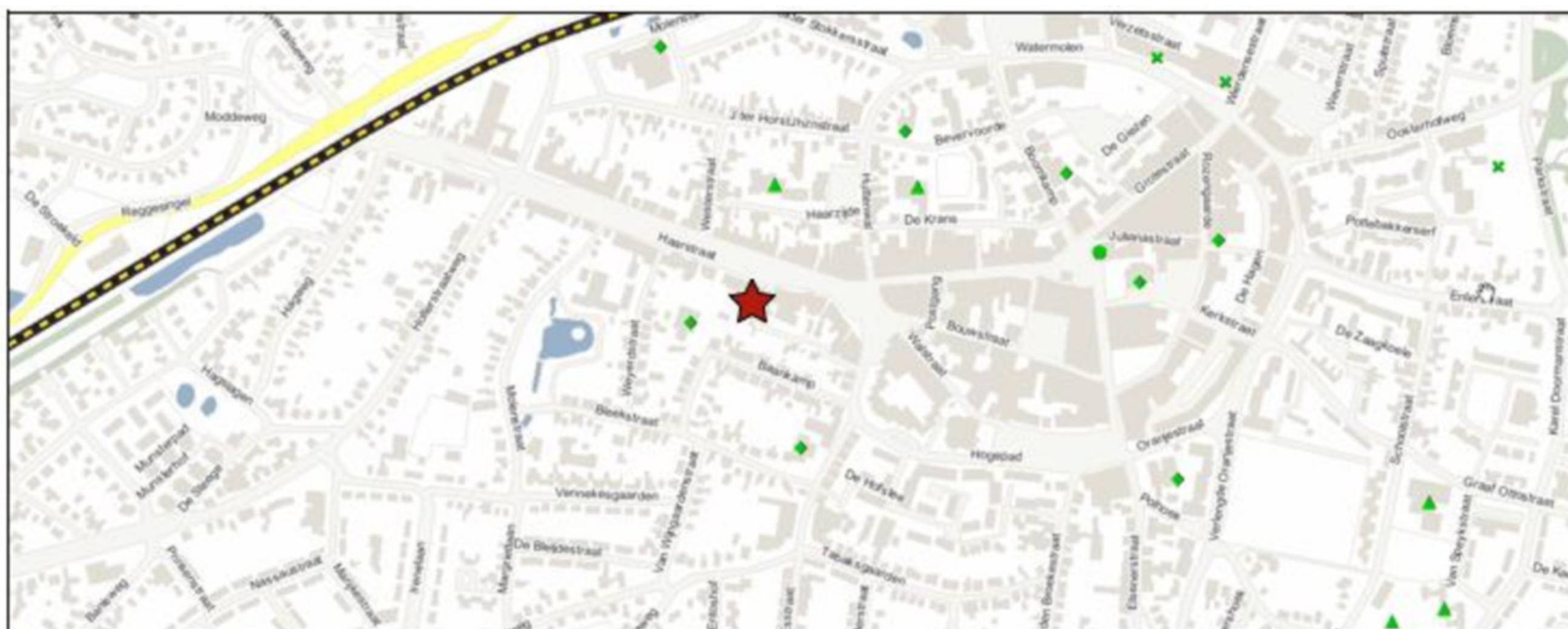
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

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

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is 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.

4.4.2 Situatie in en bij de locatie

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond de projectlocatie. 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 figuur is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart (Bron: risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat de projectlocatie:

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

Opgemerkt wordt dat het plangebied zich bevindt op een afstand van 330 meter ten opzichte van spoor waarover gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd. Vanwege het groepsrisico geldt er in het algemeen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een veiligheidszone van 200 meter vanuit de as van de spoorlijn. Binnen de veiligheidszone dient rekening te worden gehouden met de norm voor het groepsrisico. Het plangebied is gelegen buiten de veiligheidszone van 200 meter.

Een en ander brengt met zich mee dat het plan voldoet aan het aspect externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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

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

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

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

4.5.2 Richtafstanden en gebieden met functiemenging

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het feit of in het gebied sprake is van functiemenging of functiescheiding. Indien sprake is van functiescheiding dan wordt er qua richtafstanden onderscheidt gemaakt tussen twee omgevingstypen “Rustige woonwijk” en “Gemengd gebied”. De richtafstanden opgenomen in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op een rustige woonwijk. Deze richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één stap worden verlaagd indien er sprake is van omgevingstype gemengd gebied (bijv. ligging aan hoofdinfrastructuur of diverse (bedrijfsmatige functies) in de directe omgeving). De volgende richtafstanden worden gehanteerd voor de omgevingstypen:

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

Indien een ontwikkeling gelegen is een gebied (horecaconcentratiegebied, stadscentra, woon-werkgebieden etc.) waar functiemenging wordt nagestreefd dan zijn de richtafstanden niet goed toepasbaar. Daarom is in bijlage 4 van de VNG-publicatie een lijst opgenomen die gericht is op de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten binnen gebieden met functiemenging. In deze lijst zijn geen richtafstanden, maar categorieën (A, B en C) opgenomen. Deze categorieën even aan onder welke omstandigheden bepaalde activiteiten inpasbaar zijn. Hierna wordt per categorie een korte toelichting gegeven.

Categorie A (bedrijvigheid komt overeen met cat. 1)

Het betreft activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan een woning - in gebieden met functiemenging - kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B (bedrijvigheid komt overeen met cat.1 (gevaar) cat. 2 (stof en geluid) en cat. 3.1 (geluid))

Het betreft activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies moeten plaatsvinden.

Categorie C (bedrijvigheid komt overeen met genoemde onder B, echter grotere verkeersaantrekkende werking)

Het omvat de activiteiten uit categorie B, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

4.5.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

4.5.4.1 Algemeen

In het voorliggende geval is er sprake van een omgeving waar sterke functiemenging voorkomt (speciaalzaak, apotheek, kerk, huisartsenpraktijk etc.).

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft het verruimen van de gebruiksmogelijkheden om optimaal gebruik te kunnen maken van het bestaande pand aan de Haarstraat 83. Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

4.5.4.2 Externe werking

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

De bestaande gebruiksmogelijkheden worden uitgebreid met lichte bedrijvigheid in de categorieën A en B (beperkt tot milieucategorieën 1 en 2).

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het mogelijk om het pand onder meer te gebruiken voor bijv. zorg, kinderopvang en muziekscholen. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' worden deze inrichtingen ook aangemerkt als categorie B (milieucategorieën 1 en 2).

Gezien het feit dat bedrijfsmatige activiteiten die vallen in categorie A en B, en qua bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot milieucategorieën 1 en 2 (grootste richtafstand 10 m op basis van gemengd gebied), goed inpasbaar zijn in een woongebied en op basis van het huidige bestemmingsplan dergelijke soortgelijke activiteiten al mogelijk zijn, wordt derhalve gesteld dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.4.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de functies in het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe hindergevoelige functies mogelijk. Er is sprake van een bestaande situatie voor wat betreft de twee appartementen. Nadere toetsing aan de interne werking is dan ook niet noodzakelijk.

4.6 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.

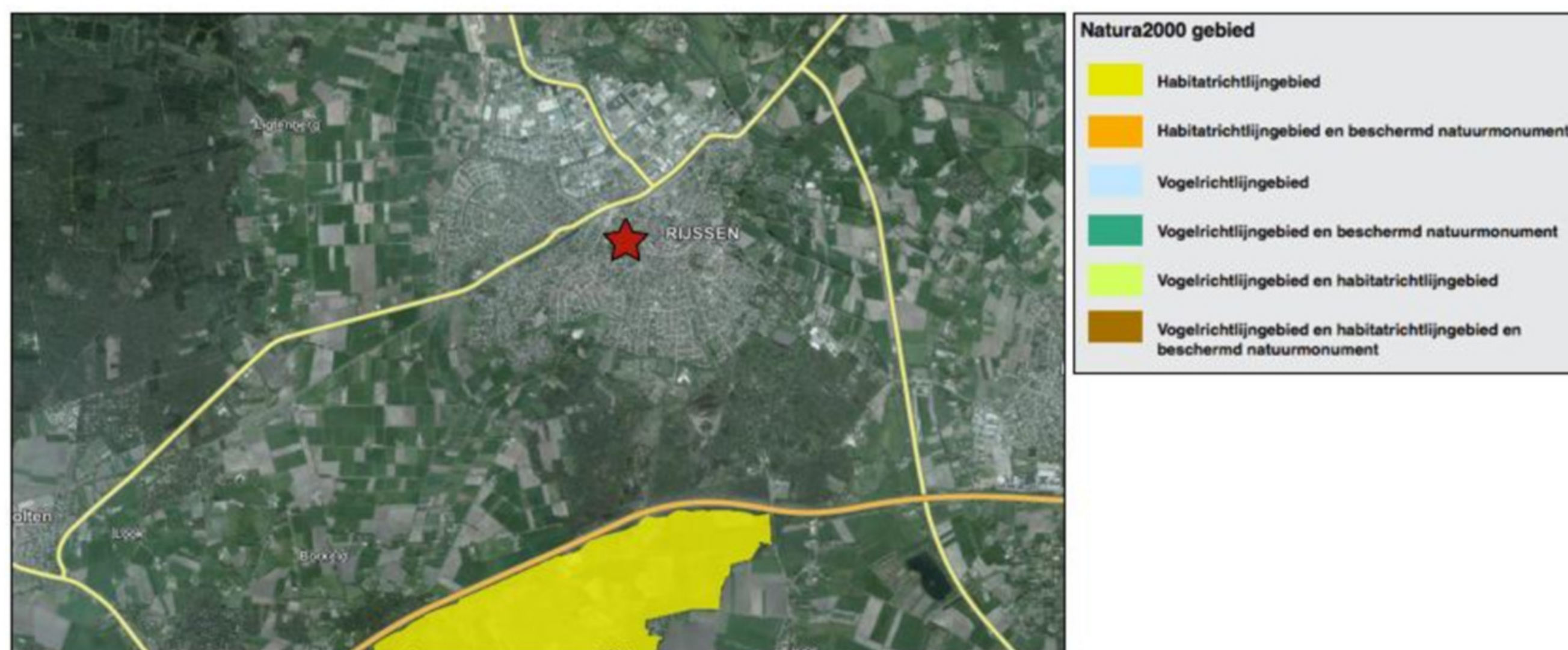
4.6.1 Gebiedsbescherming

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).

4.6.1.1 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 2,7 kilometer het Natura-2000 gebied "Borkeld". In figuur 4.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura-2000 gebied weergegeven.



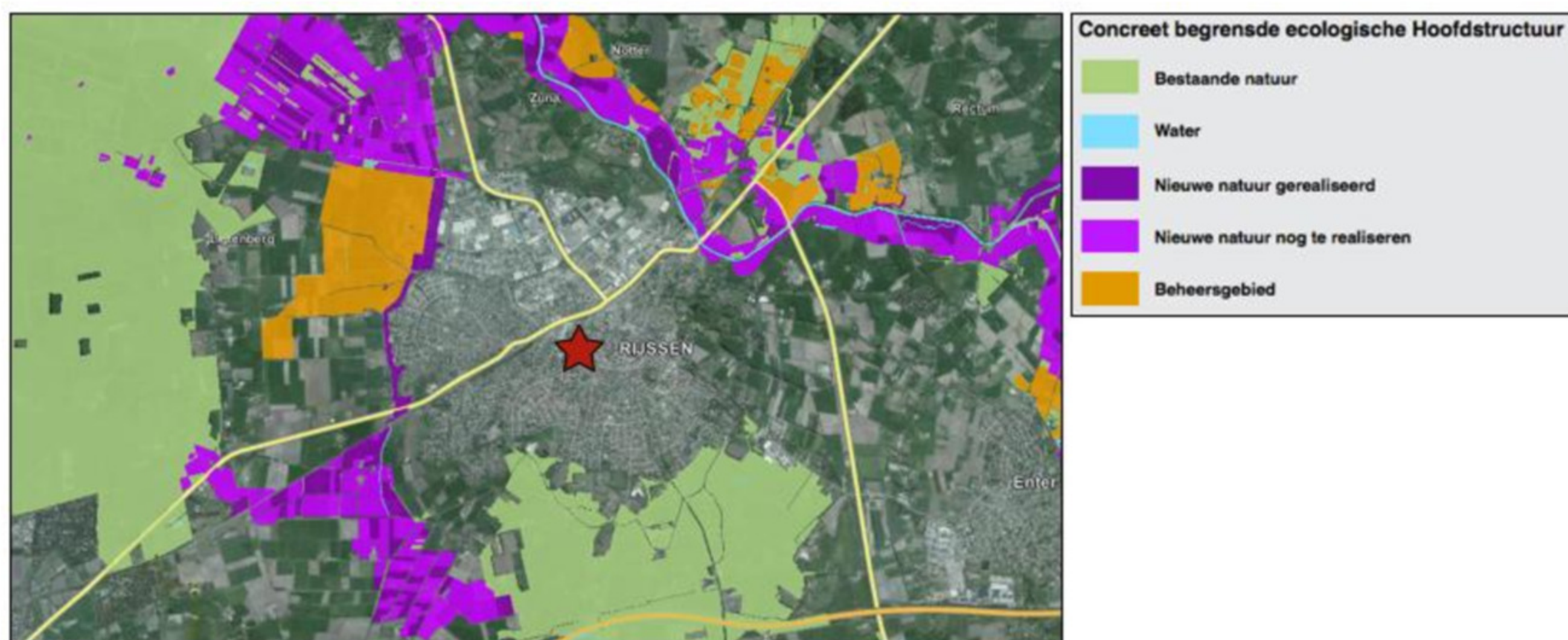
Figuur 4.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura-2000 gebied (Bron: Provincie Overijssel)

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.

4.6.1.2 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 4.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 4.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied maakt zelf geen onderdeel uit van de EHS. De Ecologische Hoofdstructuur bevindt zich op circa 1,1 kilometer 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.

4.6.2 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.

In het voorliggende geval betreft het slechts een wijziging van de gebruiksmogelijkheden van een bestaand pand. Er vinden vooralsnog geen bouw- danwel sloopwerkzaamheden plaats. Een nadere toetsing aan de Flora- en faunawet wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

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

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

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.

Gezien het feit dat er geen fysieke ingrepen met betrekking tot de bodem wordt verricht is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Wel is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie hoge verwachting", overeenkomstig het geldende bestemmingsplan "Wonen Rijssen", opgenomen op de verbeelding en in de regels. Dit ter bescherming van eventueel aanwezige of verwachte archeologische waarden.

4.7.2 Cultuurhistorie

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.

Het pand kent zelf geen cultuurhistorische waarden. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft uitsluitend de verruiming van de gebruiksmogelijkheden en er worden geen fysieke ingrepen verricht. Gesteld wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.8.1 Kader

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

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

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

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

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

4.8.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van *de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*. Het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van een pand wordt in het algemeen niet gezien als een m.e.r.- (beoordelings)plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij:

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

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. De onderzoekslocatie ligt op circa 2,7 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Borkeld". Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde. Tevens is het plangebied gelegen op een afstand van ongeveer 1,1 kilometer ten opzichte van de Ecologische Hoofdstructuur. Er worden geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht mede door de invulling van het tussengelegen gebied. Een toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Gezien het feit dat het uitsluitend een verruiming van de gebruiksmogelijkheden betreft, er sprake is van een ruimte afstand tussen het pand en beschermde natuurgebieden, de ontwikkeling ver onder de gestelde drempelwaarde ligt, wordt geconcludeerd worden dat het milieubelang alsmede overige omgevingsaspecten in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.8.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig is.

HOOFDSTUK 5 WATERPARAGRAAF

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees- en rijksbeleid

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.

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

5.1.2 Provinciaal beleid

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

5.1.3 Beleid waterschap Regge en Dinkel

Het waterschap Regge en Dinkel heeft het waterbeleid vastgelegd in de Waterbeheerplan. Het plan is opgesteld in nauwe samenwerking met de vier andere waterschappen in Rijn-Oost, te weten de waterschappen Reest en Wieden, Groot Salland, Rijn en IJssel en Velt en Vecht.

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).

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 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).

5.2.2 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 er in voorliggend geval geen sprake is van waterschapsbelangen.

Het plan betreft enkel een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterschapsbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. De waterparagraaf "Geen Waterschapsbelang" is opgenomen in bijlage 1. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 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.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 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.

6.2.3 Bestemmingsregels

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

- I. : omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- II. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- III. *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.
- IV. *Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels*: op welke punten mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

6.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 6)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Overige regels (Artikel 8)
Dit artikel bevat een regeling voor de afstemming met de welstandstoets.

6.2.5 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.

6.3 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.

Bestemming 'Gemengd' (Artikel 3)

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de gebruiksmogelijkheden van het pand aan de Haarstraat 83 te vergroten. Aangezien nu naast maatschappelijke voorzieningen ook andere bedrijven zijn toegestaan is een bestemming 'Gemengd' het meest toepasselijk.

Functie

Gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bedoeld voor (sociaal-)medische instellingen, sociaal-culturele instellingen, bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 of 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, ten hoogste 2 woningen en openbare nutsvoorzieningen. De regels bevatten een afwijkingsmogelijkheid voor het toelaten van bedrijven een naast hogere milieucategorie, of een bedrijf dat niet wordt genoemd, mits de hinder vergelijkbaar is met bedrijven van milieucategorie 1 of 2.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen de bestemming 'Gemengd' mogen gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak op de verbeelding. Het hele bouwvlak mag worden bebouwd. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m. De afstand van de gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 2,5 m, dan wel ten minste de afstand van het bestaande gebouw tot de zijdelingse perceelgrens, indien deze minder bedraagt. Voor bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, worden afzonderlijke regels gegeven.

Bestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' (Artikel 4)

Gezien het feit dat de locatie op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart in een gebied met een hoge verwachting ligt is bescherming van de mogelijke aanwezige archeologische waarden van belang. Middels deze dubbelbestemming wordt hier invulling aangegeven.

Wanneer er een ontwikkeling plaatsvindt groter dan 100 m² of de grond dieper dan 50 centimeter wordt geroerd dient er een archeologisch onderzoek te worden voorgelegd.

Functie

Het hele plangebied heeft, overeenkomstig met het bestemmingsplan "Wonen Rijssen", een dubbelbestemming gekregen ter bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Bebouwingsmogelijkheden

Bepaalde werken en werkzaamheden mogen alleen uitgevoerd met een omgevingsvergunning, tenzij de ontwikkelingen kleiner zijn dan 100 m². Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal worden gekeken naar het aspect archeologie. De regels bevatten een wijzigingsbevoegdheid voor het aanpassen van de dubbelbestemming.

6.4 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 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 8 INSPRAAK EN VOOROVERLEG

8.1 Inspraak

Gezien de relatief geringe planologische betekenis is afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerp bestemmingsplan.

8.2 Vooroverleg

8.2.1 Rijk

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen (en wijzigingsplannen). Geoordeeld wordt dat dit plan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.2.2 Provincie Overijssel

Gezien het kleinschalige karakter en het feit dat het uitsluitend een verruiming van de gebruiksmogelijkheden betreft, wordt vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

8.2.3 Waterschap Regge en Dinkel

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Regge en Dinkel. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Waterparagraaf “Geen Waterschapsbelang”