

Bestemmingsplan **Wonen Rijssen, Huttenwal 31**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan

Wonen Rijssen, Huttenwal 31

Plannaam: Wonen Rijssen, Huttenwal 31
IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPRW2019005-0301
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUDIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	10
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	11
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	GELUID	25
5.2	BODEMKWALITEIT	26
5.3	LUCHTKWALITEIT	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
5.5	MILIEUZONERING	30
5.6	ECOLOGIE	32
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	33
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	35
6.1	VIGEREND BELEID	35
6.2	WATERPARAGRAAF	36
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	37
7.1	INLEIDING	37
7.2	OPZET VAN DE REGELS	37
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	38
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	41
9.1	VOOROVERLEG	41
9.2	INSPRAAK	41
9.3	ZIENSWIJZEN	41
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	42	
BIJLAGE 1	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	43
BIJLAGE 2	WATERTOETSRESULTAAT	44
BIJLAGE 3	ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID	45

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Huttenwal 31 is een gebouw met een maatschappelijke functie gevestigd. Er is een plan ontwikkeld voor de transformatie van dit gebouw naar een multifunctioneel gebouw met een praktijkruimte op de begane grond en een zestal woonappartementen op de verdiepingen. Daartoe wordt het gebouw in beperkte mate uitgebreid.

Het gehele pand is momenteel in gebruik als praktijkruimte van Chiropractie Vermeer BV. Het voornemen is om in de toekomst alleen de begane grond, in verminderde omvang, als praktijkruimte in gebruik te houden. Daarmee komt de eerste verdieping, welke momenteel is ingedeeld als kantoorruimte, beschikbaar voor andere functies. Het voornemen bestaat om het huidige pand te voorzien van een extra verdieping met een kap en daarmee zowel de eerste verdieping als de te realiseren tweede verdieping in te zetten voor de realisatie van een zestal appartementen. Op de eerste verdieping worden drie appartementen gerealiseerd en op de tweede verdieping is eveneens ruimte voor drie appartementen.

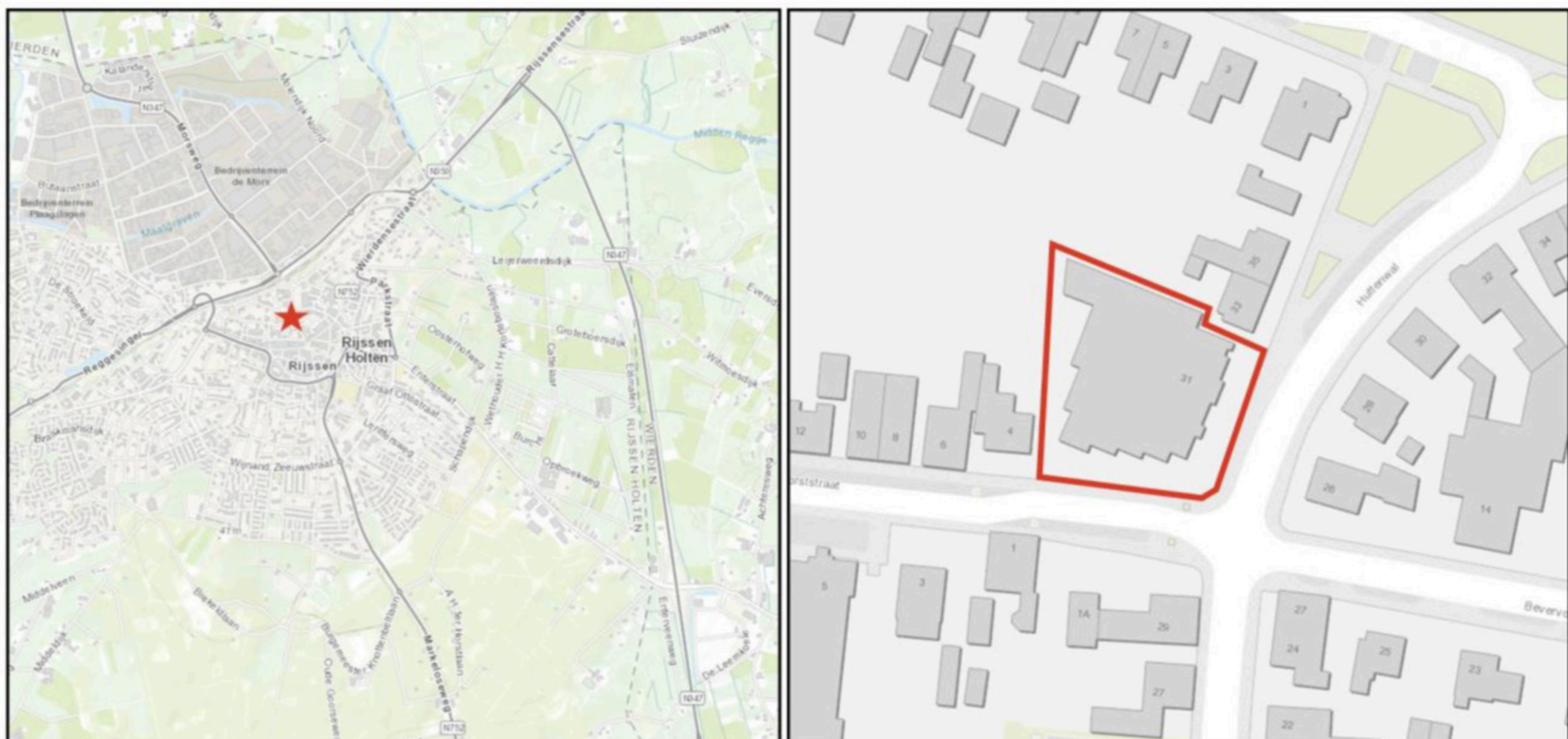
Het voornemen is op basis van het geldende bestemmingsplan “Wonen Rijssen” niet mogelijk, omdat de locatie beschikt over een maatschappelijke bestemming. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om zes appartementen te realiseren.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequaat juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Huttenwal 31 in de kern Rijssen, gemeente Rijssen-Holten. Het perceel waaruit het gebied bestaat is kadastraal bekend als gemeente Rijssen, sectie F, nummer 5987.

In afbeelding 1.1 is het plangebied ten opzichte van de kern Rijssen en de directe omgeving weergegeven, middels de rode ster en de rode belijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Wonen Rijssen, Huttenwal 31” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1742.BPRW2019005-0301) en een renvooi;
- regels.

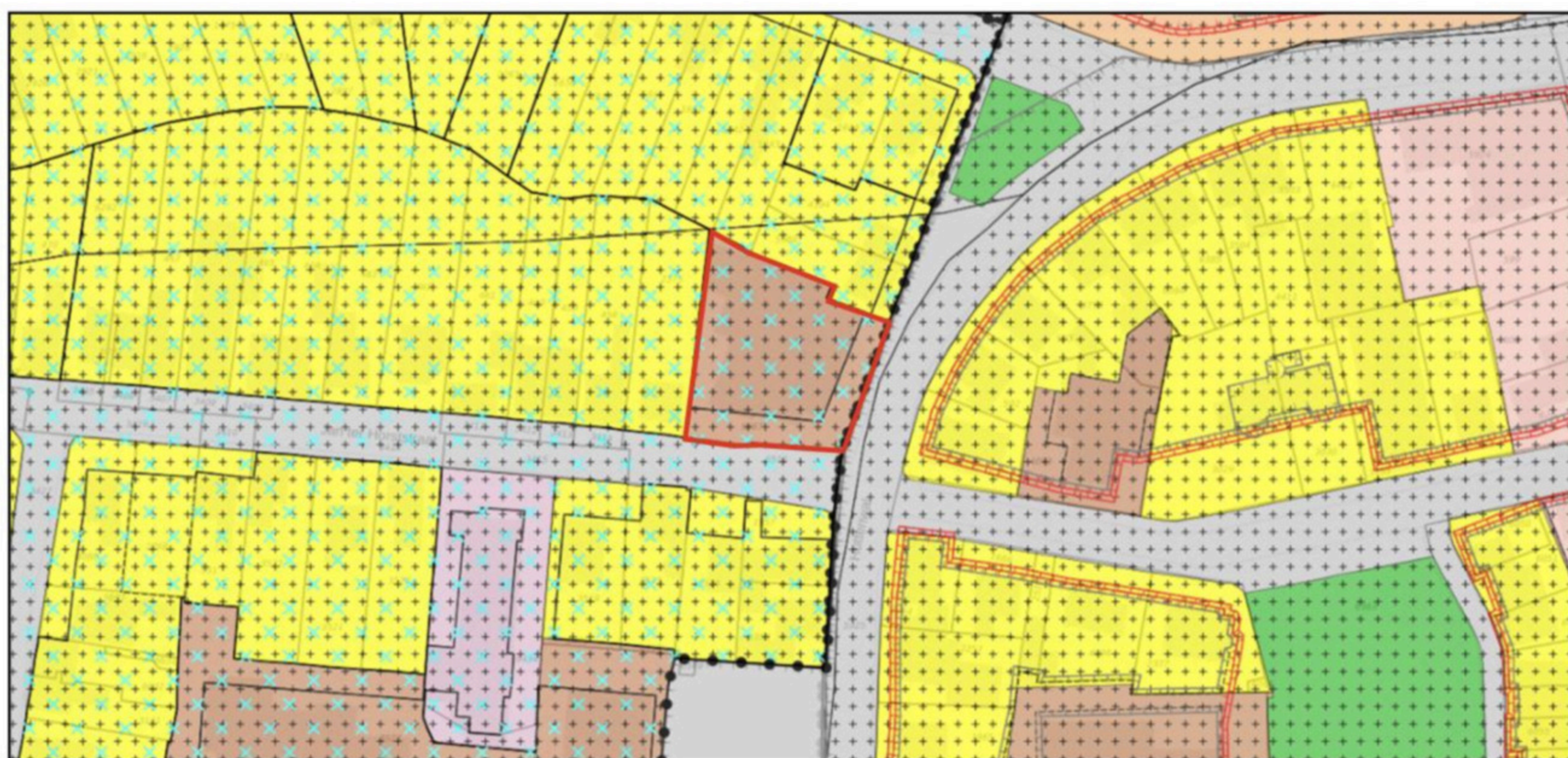
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld met een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan “Wonen Rijssen”. Dit bestemmingsplan is op 29 maart 2012 door de raad van de gemeente Rijssen-Holten vastgesteld en op 30 maart 2017 is hiervoor tevens een veegplan vastgesteld.

Het plangebied is bestemd tot ‘Maatschappelijk’ en deels voorzien van een bouwvlak, waarin een maatvoering voor de bouwhoogte is opgenomen. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie hoge verwachting’. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan “Wonen Rijssen” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingsomschrijving

‘Maatschappelijk’

De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor (sociaal-)medische instellingen; sociaal-culturele instellingen; bestaande religieuze instellingen; bestaande bijzondere woonvormen, zoals verpleging en verzorgingen en begeleid wonen; bestaande sportvoorzieningen. Verder zijn deze gronden bestemd voor bestaande (dienst)woningen, een en ander met bijbehorende groenvoorzieningen en water met verkeers- en parkeervoorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de regels dat de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak en dat het aantal (dienst)woningen niet meer dan het bestaande aantal bedraagt.

Het maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak mag per bouwvlak 100 % bedragen, de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m, dit is middels een aanduiding op de verbeelding bepaald. 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.

'Waarde - Archeologie hoge verwachting'

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Voor deze gronden geldt een archeologische onderzoekplicht voor projecten groter dan 100 m² en waarbij de bodem dieper dan 0,5 meter wordt verstoord.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk, aangezien ter plaatse van de maatschappelijke bestemming de juiste gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de gewenste appartementen ontbreken. Voor de functie 'wonen' geldt namelijk dat enkel de bestaande woningen zijn toegestaan. Op onderhavige locatie is er geen sprake van bestaande woningen. Daarnaast wordt met het initiatief de maximum toegestane bouwhoogte overschreden.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequaat juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling en toont aan dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat de gewenste situatie.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED

Het plangebied betreft een maatschappelijk perceel dat zich bevindt aan de Huttenwal 31, Aan de rand van het centrum van de kern Rijssen (gemeente Rijssen-Holten). Het gebied bevindt zich nabij het winkelhart van de kern Rijssen.

De Huttenwal en de Jan ter Horststraat waaraan het hoekperceel zich bevindt zijn twee van de historische radialen van de kern Rijssen. Het zijn relatief brede straten met aan weerszijden parkeerstroken. Aan weerszijden van de Huttenwal en de Jan ter Horststraat komt bebouwing voor, met merendeels een kleinschalig karakter. Er is sprake van een afwisselend bebouwingsbeeld.

In de directe omgeving van het plangebied komen diverse functies voor, zoals maatschappelijke functies en detailhandel. De hoofdfunctie in de directe omgeving betreft de woonfunctie.

Afbeelding 2.1 geeft een luchtfoto van de huidige situatie van het plangebied (rode belijning) weer.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied (bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door woonbebouwing, aan de oostzijde door de Huttenwal, aan de zuidzijde door de Jan ter Horststraat en aan de westzijde eveneens woonbebouwing.

Op het perceel aan de Huttenwal 31 bevindt zich bebouwing welke momenteel in gebruik is door een chiropractor. De begane grond is in gebruik als praktijkruimte en heeft een oppervlakte van ca. 575 m². De eerste verdieping, welke is ingedeeld als kantoorruimte, beschikt over een eigen ingang en is te bereiken middels een trap en een lift, de oppervlakte is ca. 445 m². Bij het perceel behoren 16 eigen parkeerplaatsen.

Afbeelding 2.2 geeft met een straatbeeld de huidige situatie van het perceel weer.



Afbeelding 2.2 Huidige situatie perceel met het pand (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de beoogde ontwikkeling ingegaan.

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

Het voornemen is om het bestaande pand aan de Huttenwal 31 te verbouwen tot een kleinschalig appartementengebouw met zes appartementen. Het bestaande (bedrijfs)pand op de begane grond blijft, in verminderde omvang, in gebruik ten behoeve van de praktijk van de chiropractor. Op de verdiepingen worden de 6 appartementen gerealiseerd. In de nieuwe situatie worden de behandelkamers teruggebracht naar 6 wisselkamers. Wat betekent dat de kamers per 2 geclusterd worden en er altijd maar 1 van de 2 kamers in gebruik is. Er zijn derhalve in totaal 3 behandelkamers. Het pand wordt daartoe voorzien van een extra verdieping met gedeeltelijk een afgeknot schilddak.

3.1.2 Indeling plangebied

De uitbreiding wordt bovenop de bestaande bebouwing gerealiseerd. Als gevolg van deze uitbreiding komt er geen extra verharding ten opzichte van de huidige situatie bij. De bestaande verharding aan weerszijden van het bestaande gebouw zal worden gebruikt voor de parkeerplaatsen. Het plangebied blijft, conform de huidige situatie, ontsloten op zowel de Huttenwal als de Jan ter Horststraat.

3.1.3 De beoogde bebouwing

Bij de realisatie van de gewenste zes appartementen blijven de fundering, de begane grond en de eerste verdiepingvloer van het bestaande pand onveranderd. Het gebouw wordt, zoals reeds vermeld, voorzien van een extra verdieping met gedeeltelijk een afgeknot schilddak. Als gevolg van de verbouwing is het mogelijk om drie appartementen op de eerste verdieping te realiseren. Op de tweede verdieping wordt daarnaast de realisatie van drie appartementen mogelijk.

Afbeelding 3.1 geeft een impressie van de gewenste situatie van het plangebied weer, vanaf het kruispunt van eerder genoemde straten gezien.



Afbeelding 3.1 Impressie gewenste situatie (Bron: Struijk Advies)

Met deze ontwikkeling wordt aan een enigszins verouderd gebouw een kwaliteitsimpuls en een passende vervolgfunctie gegeven.

Het te verbouwen en op te knappen pand wordt voorzien van buitenruimtes (balkons) aan de zuid- en westzijde en visueel gezien verdeeld in kleinere gebouwen. Met gedeeltelijk een afgeknot schilddak oogt het onder andere minder massaal. Het voornemen past goed binnen het beeld in de stedenbouwkundige structuur in de omgeving en heeft tevens een impuls in de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg. Dit komt onder andere door het opknappen en beter inpassen van het bestaande gebouw in de omgeving.

Het te verbouwen pand wordt tot slot optimaal geïsoleerd. De verwarming geschiedt door middel van aardwarmte (een warmtepomp) of een ander duurzaam systeem. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van een warmteterugwinningventilatiesysteem en zonnepanelen voor de energieopwekking.

3.2 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling, evenals een eventuele toename van de verkeersgeneratie. Hiertoe worden de 'Nota parkeernormen gemeente Rijssen-Holten' en de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW aangehouden.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

Functie	Verstedelijkingsgraad	Stedelijke zone	Parkeernorm (rest bebouwde kom)
Koop etage midden	Matig stedelijk	Rest bebouwde kom	1,8 (per woning)
Fysiotherapiepraktijk	Matig stedelijk	Rest bebouwde kom	2,2 (per behandelkamer)
Kantoor (zonder baliefunctie) > eerste verdieping	Matig stedelijk	Rest bebouwde kom	2,1 (per 100 m ² bvo)

3.3.2 Verkeer

In voorliggend geval zal de gedeeltelijke transformatie van een maatschappelijk perceel naar een gemengd perceel een verandering van het aantal verkeersbewegingen met zich mee brengen.

Verkeersgeneratie bestaand

Behandelkamers

Uitgaande van de uitgangspunten in de vorige subparagraaf wordt geconcludeerd dat voor het bestaande pand sprake is van gemiddeld 18,5 verkeersbewegingen per behandelkamer, in voorliggend geval is dan ook sprake van (8 behandelkamers x 18,5 verkeersbewegingen =) afgerond 148 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Kantoor, zonder baliefunctie op de eerste verdieping

Uitgaande van de uitgangspunten in de vorige subparagraaf wordt geconcludeerd dat voor het bestaande kantoor, zonder baliefunctie op de eerste verdieping sprake is van gemiddeld 8,1 verkeersbewegingen per 100 m² bvo, in voorliggend geval is dan ook sprake van ((445 m² : 100 m² bvo =) 4,45 x 8,1 verkeersbewegingen =) afgerond 36 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Beide functies gecombineerd levert dit een totaal van 36 + 148 = 184 verkeersbewegingen op.

Verkeersgeneratie gewenst

Appartementen

Uitgaande van de uitgangspunten in de vorige subparagraaf wordt geconcludeerd dat voor het gewenste pand sprake is van gemiddeld 6,0 verkeersbewegingen per appartement in het middensegment, in voorliggend geval is voor de zes appartementen in dit type dan ook sprake van $(6 \text{ appartementen} \times 6,0 \text{ verkeersbewegingen} =) 36$ verkeersbewegingen.

Behandelkamers

Uitgaande van de uitgangspunten in de vorige subparagraaf wordt geconcludeerd dat voor het gewenste pand tevens sprake is van 6 behandelwisselkamers, met telkens 3 in gebruik, op de begane grond. Deze leveren $(3 \times 18,5 \text{ verkeersbewegingen} =)$ afgerond 55,5 verkeersbewegingen op.

Beide functies gecombineerd levert dit een totaal van $36 + 55,5 = 91,5$ verkeersbewegingen op.

Verkeersgeneratie conclusie

Per saldo heeft de wijziging van het perceel $(184 \text{ verkeersbewegingen} - 91,5 \text{ verkeersbewegingen} = 92,5)$ een afname van 92,5 verkeersbeweging per weekdag etmaal tot gevolg. Het plangebied wordt ontsloten op de Huttenwal en de Jan ter Horststraat. Naar verwachting heeft deze afname een zeer positief gevolg voor de directe omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer geen belemmeringen oplevert als gevolg van voorliggend voornemen.

3.3.3 Parkeren

In voorliggend geval zal de transformatie van een maatschappelijk perceel naar een gemengd perceel eveneens een verandering van de parkeerbehoefte met zich mee brengen.

Parkeerbehoefte bestaand

Behandelkamers

Uitgaande van de uitgangspunten in subparagraaf 3.3.1 wordt geconcludeerd dat voor het bestaande pand sprake is van een parkeerbehoefte van gemiddeld 2,2 parkeerplaatsen per behandelkamer, in voorliggend geval is dan ook sprake van een behoefte van $(8 \text{ behandelkamers} \times 2,2 \text{ parkeerplaatsen} = 17,6)$ 18 parkeerplaatsen.

Kantoor, zonder baliefunctie

Uitgaande van de uitgangspunten in subparagraaf 3.3.1 wordt geconcludeerd dat voor de eerste verdieping van het bestaande pand sprake is van een parkeerbehoefte van gemiddeld 2,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, in voorliggend geval is dan ook sprake van een behoefte van $((445 \text{ m}^2 : 100 \text{ m}^2 \text{ bvo} =) 4,45 \times 2,1 \text{ parkeerplaatsen} = 9,3)$ 10 parkeerplaatsen.

Beide functies gecombineerd levert dit een totaal van $18 + 10 = 28$ parkeerplaatsen op. Er zijn ter plaatse 16 parkeerplaatsen aanwezig, er is dan ook sprake van een bestaand tekort van 12 parkeerplaatsen, deze parkeerplaatsen worden momenteel opgevangen in het openbaar gebied.

Parkeerbehoefte gewenst

Appartementen

Uitgaande van de uitgangspunten in subparagraaf 3.3.1 wordt geconcludeerd dat voor het gewenste pand sprake is van een parkeerbehoefte van gemiddeld 1,8 parkeerplaatsen per appartement in het middensegment. In voorliggend geval is voor de zes appartementen in dit type dan ook sprake van een behoefte aan $(6 \text{ appartementen} \times 1,8 \text{ parkeerplaatsen} = 10,8)$ 11 parkeerplaatsen.

Behandelkamers

Uitgaande van de uitgangspunten in subparagraaf 3.3.1 wordt geconcludeerd dat voor het gewenste pand sprake is van een parkeerbehoefte van gemiddeld 2,2 parkeerplaatsen per behandelkamer, in voorliggend

geval is dan ook sprake van een behoefte van $(3 \text{ behandelkamers} \times 2,2 \text{ parkeerplaatsen} = 6,6)$ 7 parkeerplaatsen.

Beide functies gecombineerd levert dit een totale behoefte van $11 + 7 = 18$ parkeerplaatsen op.

Parkeerbehoefte conclusie

In voorliggend geval betekent de transformatie van een maatschappelijk perceel naar een gemengd perceel een verandering van de parkeerbehoefte. Hieruit volgt de mogelijkheid van het toepassen van verevening. Dit betekend dat de toekomstige functie met de huidige functie mag worden verevend.

In onderhavig geval is de parkeerbehoefte 28 (*huidig gebruik*) naar 18 (*toekomstig gebruik*) wat de volgende verevening oplevert: $18 - 28 = -10$. De behoefte daalt hiermee met 10 parkeerplaatsen.

Er is sprake van een bestaand tekort van 12 parkeerplaatsen. De behoefte daalt door middel van de verevening met 10 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied zijn 16 parkeerplaatsen aanwezig, waardoor er nog een nieuw tekort is van 2 parkeerplaatsen.

Voor de woningen gelden aanwezigheidspercentages en reductiefactoren. Op een doordeweekse werkdag geldt een aanwezigheidspercentage van 50%, op een werkdagavond is dit 90%. In de nacht is dit 100%. Op zaterdagen en zondagen is dit gemiddeld 70%.

Voor de chiropractiepraktijk gelden ook aanwezigheidspercentages en reductiefactoren. Op een doordeweekse dag is de aanwezigheidspercentage 100%, op een avond is deze slechts 10%. Tevens is deze in de weekenden ook 10%.

Gesteld kan worden dat de beide aanwezigheidspercentages zich uitstekend mengen, omdat de parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen overdag niet volledig bezet zijn. Deze parkeerplaatsen kunnen dan worden ingezet ten behoeve van de chiropraktijk. s 'Avonds en in de weekenden kunnen de parkeerplaatsen dan worden gebruikt ten behoeve van de woonappartementen.

Mocht er in bepaalde uitzonderingsgevallen een grotere parkeerbehoefte zijn, dan kunnen de openbare parkeerplaatsen in de nabije omgeving van het plangebied ten behoeve van diverse centrumfuncties deze behoefte opvangen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren eveneens geen belemmeringen oplevert als gevolg van voorliggend voornemen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

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

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

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

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en 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 het Natuurnetwerk Nederland (NNN), 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.

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

4.1.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de SVIR en Ladder voor duurzame verstedelijking

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen.

Wat de "Ladder voor duurzame verstedelijking" betreft is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet voorzien wordt in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in maximaal zes woningen in de vorm van appartementen. Bovendien wordt een bestaande maatschappelijke functie qua omvang verkleind. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Toetsing aan de ladder is daarom niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. Met de Omgevingsverordening wordt de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridische geborgen.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of – generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen.

Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

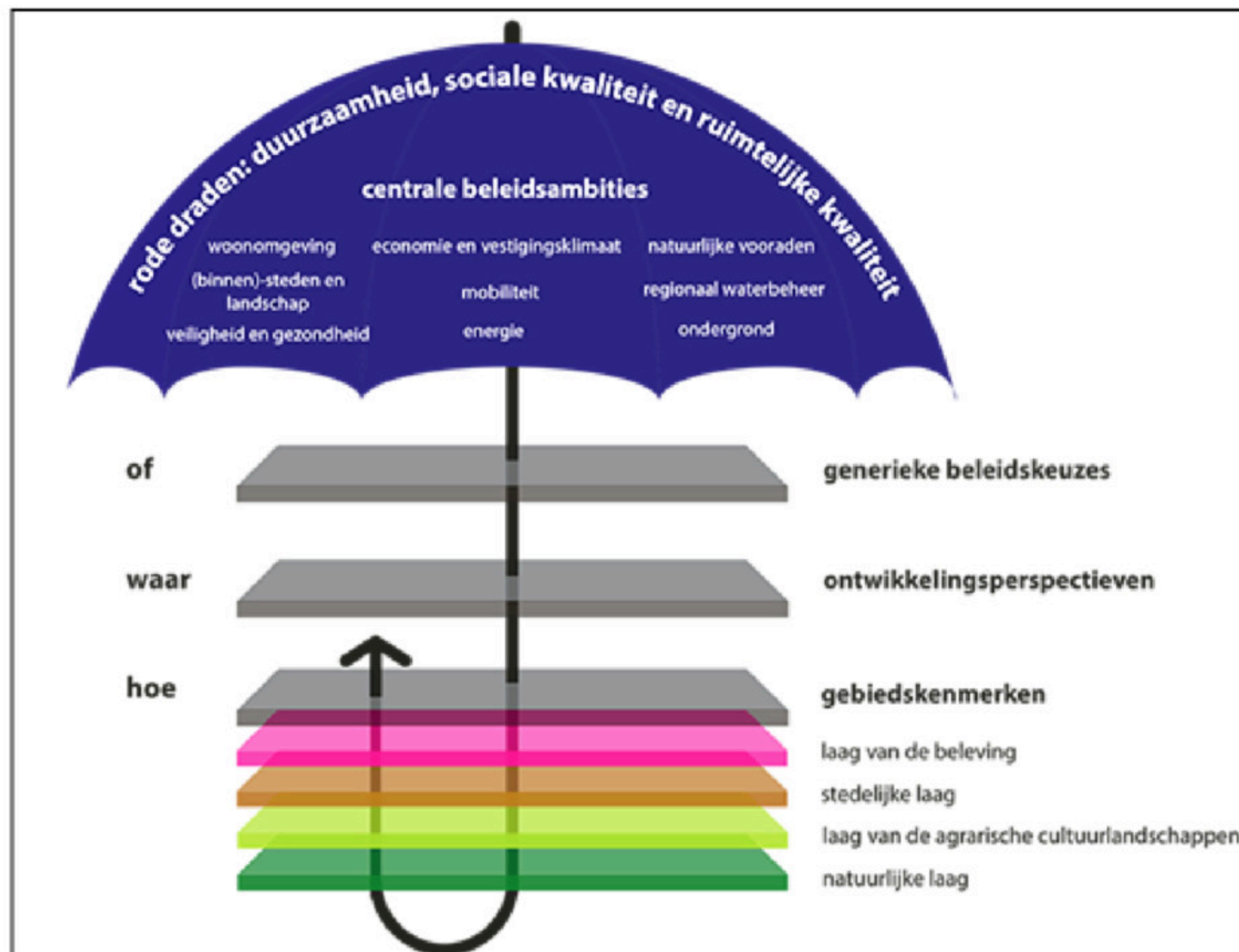
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

In het voorliggende geval zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De woningbouwontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de “Stedelijke laag” is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de invulling van het plangebied met woningbouw vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het plan in overeenstemming met artikel 2.1.3. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.
3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.
4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.
5. Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven.
- Actueel onderzoek woningbouw: door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.
- Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek dat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

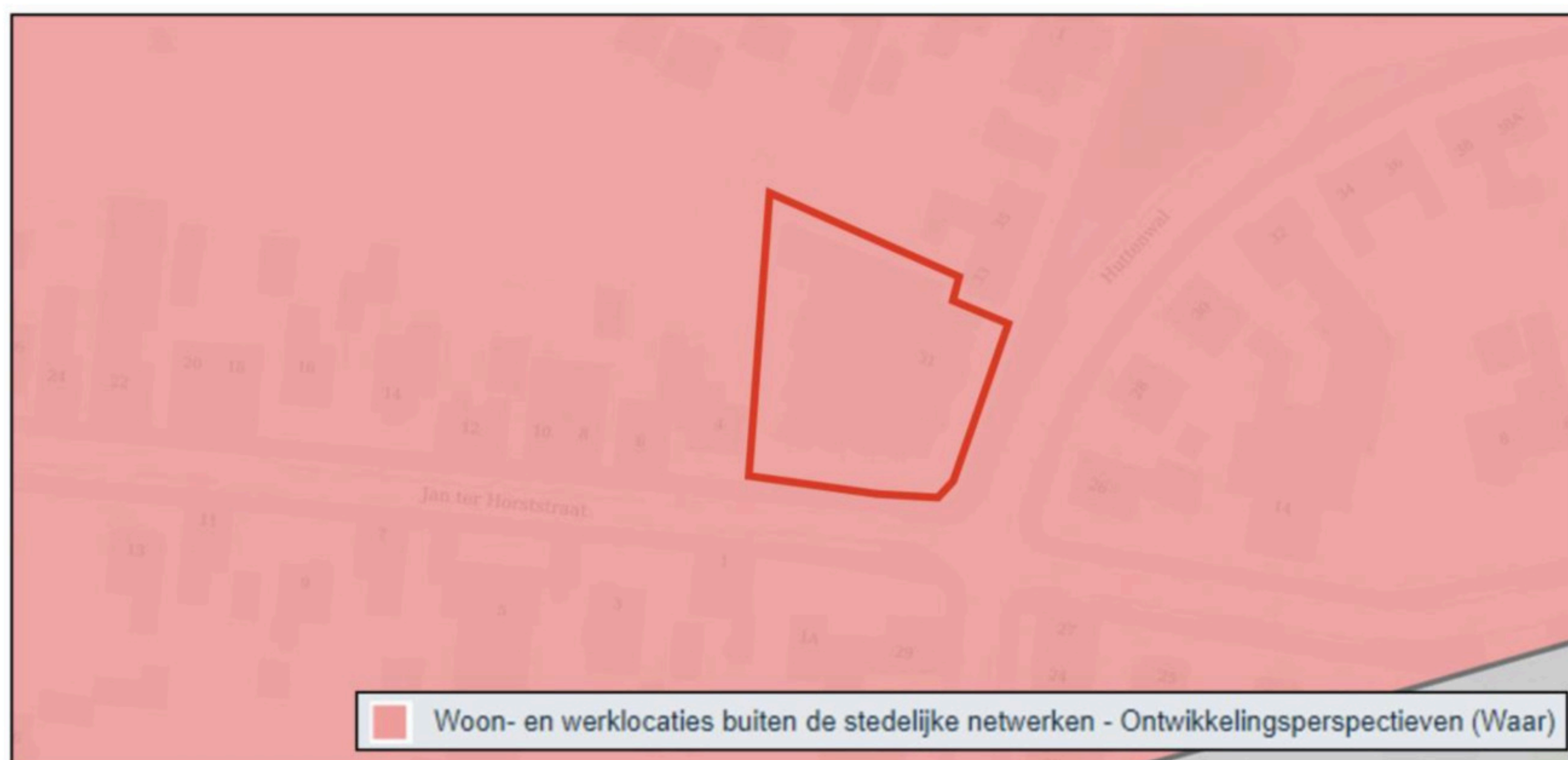
Voorliggend voornemen gaat uit van het opknappen en uitbreiden van bestaande bebouwing aan de Huttenwal 31, ten behoeve van het realiseren van 6 appartementen.

Het voornemen valt hiermee onder de categorie ‘overige inbreiding’ en past op basis van het gemeentelijk woonbeleid binnen de behoefte aan woningen in de kern Rijssen (zie paragraaf 4.3.2 van deze toelichting). Het gemeentelijk woonbeleid is daarnaast in overeenstemming met de Regionale Woon Programmering Twente (april 2017), waardoor het voornemen tevens binnen deze programmering past.

Gelet op het vorenstaande wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten de gebieden vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren).

Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

In gebieden die vallen onder het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt binnen bestaand stedelijk gebied een bestaand gebouw uitgebreid en gedeeltelijk getransformeerd, ten behoeve van de lokale woonbehoefte. Daarnaast wordt het gebied als gevolg van de ontwikkeling aantrekkelijker, vanwege het opknappen van de bestaande bebouwing. Gesteld wordt dat het voornemen goed aansluit op de ambities binnen het perspectief en op de stedenbouwkundige en functionele structuur van de omgeving.

Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

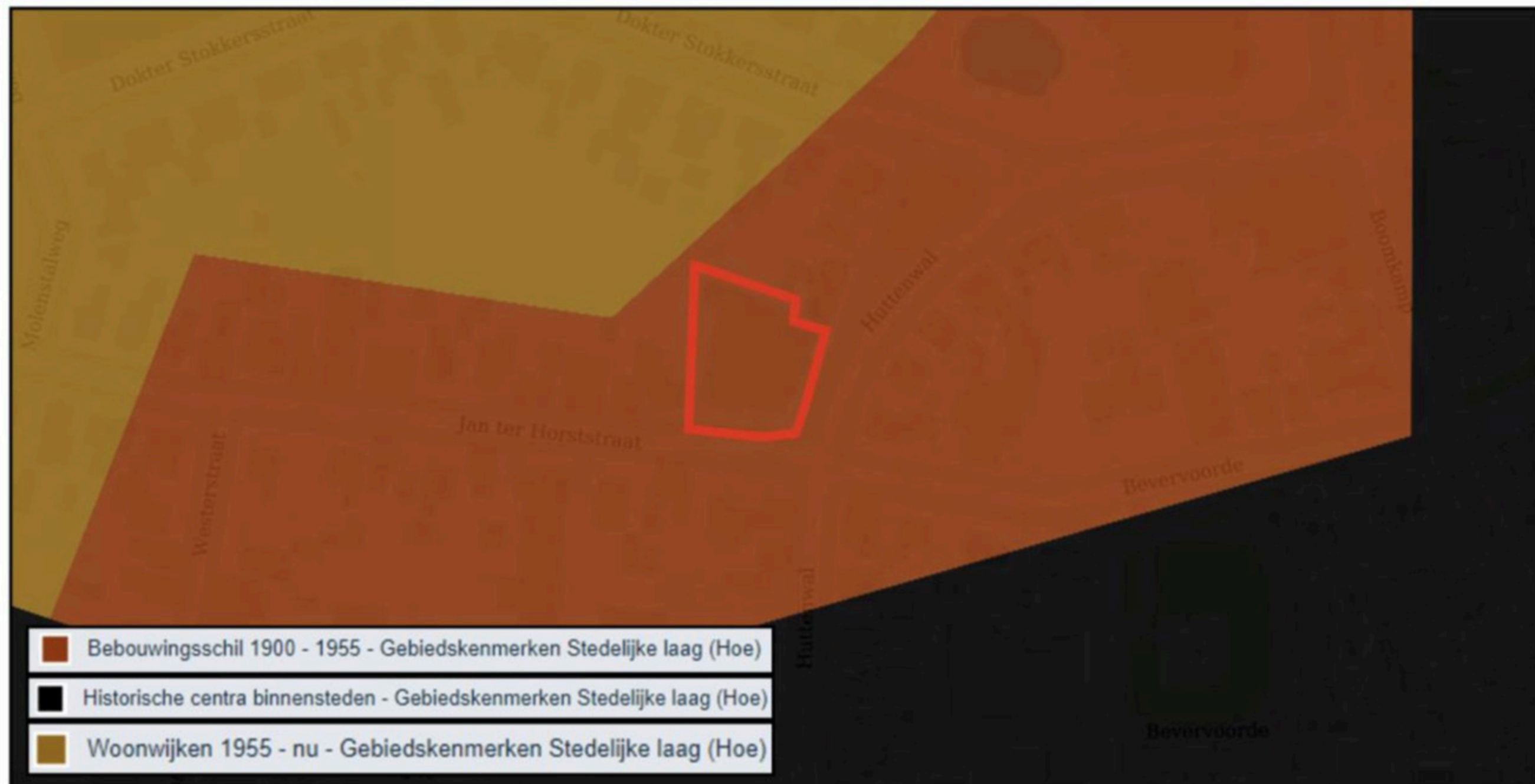
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is het van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag

van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze (oorspronkelijke) waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de 'laag van de beleving', wordt ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

1. De "Stedelijke laag"

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype "Bebouwingsschil 1900-1955". Onderstaand afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Stedelijke laag". Het plangebied is weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 4.3 Stedelijke laag: "Bebouwingsschil 1900-1955" (Bron: Provincie Overijssel)

"Bebouwingsschil 1900 – 1955"

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. Als herstructurering etc. plaats vindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details. Verder wordt gestuurd op hergebruik/reanimatie van cultureel erfgoed.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

In geval van voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige (omliggende) bebouwing en bestaande structuren. Als gevolg van het voornemen blijft bijvoorbeeld de compacte bebouwingsstructuur behouden, evenals het historisch patroon van straten en de bebouwing.

De gewenste invulling van het plangebied is op basis van bovenstaande in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030

4.3.1.1 Algemeen

De structuurvisie voor de gemeente Rijssen-Holten kent een plantermijn van ongeveer 10 jaar, tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De structuurvisie is een visie met een korte termijnplanning, met een actualisatie van het bestaande beleid en met afgestemd nieuw beleid. Daarnaast biedt de structuurvisie tevens een doorkijk naar de langere termijn, om transformaties voor de langere termijn nu al in te kunnen zetten.

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

4.3.1.2 Ambitie

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 Projectprogramma

De structuurvisie onderscheidt meerdere projectprogramma's. Deze projectprogramma's staan ook weergegeven op de structuurvisieplankaart waarvan hieronder een uitsnede is opgenomen. Onderhavig plangebied is echter niet gelegen binnen een projectprogramma, maar binnen het gebied 'Bestaand wonen'. Het thema 'Wonen' wordt in onderstaande tekst beschreven. Daarnaast bevindt het gebied zich aan de Haarstraat, waardoor het grenst aan het programma 'Historisch centrum Rijssen'. Dit programma wordt eveneens beschreven in onderstaande tekst.

'Wonen'

Woningen worden gebouwd op basis van de vraag uit de markt. Het toepassen van verschillende woonconcepten staat daardoor vrij, om de verduurzaming van woningen te bevorderen. Nieuwbouwwoningen worden energiepositief gebouwd. Het is belangrijk de aantallen en soorten woningen aan te laten sluiten op de ontwikkelingen in het kader van groei (Rijssen) en krimp (Holten, in bescheiden mate). Om jongeren vast te houden binnen de gemeente, is het belangrijk een geschikte woonruimte te bieden. Ook voor ouderen is het belangrijk om geschikte woonvormen te bieden.

Een aantal belangrijke uitgangspunten voor wonen zijn:

- De woonvisie is leidend;
- prestatieafspraken met provincie over woningbouwaantallen zijn gemaakt;
- bouwen voor doelgroepen (kwaliteit);

- aandacht voor bijzondere doelgroepen, kwaliteit woningen (bestaand en nieuwbouw) en duurzaamheid;
- invulling geven aan (diverse kleine) inbreidingslocaties voor woningbouw.

'Historisch centrum Rijssen'

Rijssen heeft een historisch centrum, zowel qua structuur als bebouwing. De bebouwing is niet echt dominant meer aanwezig. Het centrum heeft een goed functionerend winkel- en voorzieningenbestand en functioneert daarnaast tevens goed als woonfunctie. Deze sterke punten moeten behouden en verbeterd worden.

Huidige ontwikkelpunten:

- herstel en behoud van de historische structuur en bebouwing;
- meer aandacht voor de toeleidende wegen (linten) voor wat betreft functies en inrichting;
- ruimtelijke kwaliteit in het centrum verbeteren door de functie van de pleinen te verbeteren;
- inspelen op het internetwinkelen en de consequenties hiervan mogelijk ruimtelijk vertalen.

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

Voorliggend voornemen is in overeenstemming met de uitgangspunten voor wonen (zie ook paragraaf 4.3.2 van deze toelichting), ter plaatse wordt op een inbreidingslocatie voorzien in de lokale behoefte en wordt gehouden aan de geldende duurzaamheidseisen. Verder wordt er aangesloten bij het herstel en het behoud van de historische structuur en bebouwing ter plaatse van het plangebied. Daarnaast doet het voornemen geen afbreuk aan de ontwikkelpunten die gelden voor het aangrenzende projectprogramma, het voornemen heeft een positief effect vanwege het behoud van een deel van het bestaande pand en het opknappen hiervan.

Voorgenomen ontwikkeling voldoet op basis van bovenstaande aan de reeds beschreven structuurvisie.

4.3.2 Woonvisie 2017 t/m 2021 Rijssen - Holten

4.3.2.1 Algemeen

De Woonvisie, die op 20 april 2017 is vastgesteld, heeft tot doel om in de toekomst voldoende ruimte te blijven bieden voor huisvesting binnen de kern Rijssen. De opgave is om op kwantitatief en kwalitatief vlak in voldoende woningen te voorzien om huisvestingsmogelijkheden te blijven bieden aan de groeiende bevolking. Op de korte termijn ligt de nadruk, net als in de structuurvisie op het ontwikkelen van nieuwe inbreidingslocaties voor grondgebonden woningen

4.3.2.2 Kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten

Het uitgangspunt van het kwantitatieve woningbouwprogramma voor Rijssen-Holten is: bouwen voor de lokale behoefte en volgens de afspraken die in 2017 met de provincie zijn gemaakt. In de periode 2017 t/m 2021 kunnen in de kern Rijssen 400 woningen worden gebouwd, waarvan 213 woningen in het centrumgebied en 119 woningen op overige inbreidingslocaties. In kwalitatieve zin bestaat het grootste deel (ruim de helft) van het woningbouwprogramma uit grondgebonden koopwoningen.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2017 t/m 2021 Rijssen - Holten

Voorliggend voornemen gaat uit van het opknappen en uitbreiden van een deel van de bestaande bebouwing aan de Huttenwal 31, ten behoeve van het realiseren van 6 appartementen. Het voornemen valt hiermee onder de categorie 'overige inbreiding' en past binnen de behoefte aan woningen in het centrumgebied van de kern Rijssen.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid dat is verwoord in de 'Woonvisie 2017 t/m 2021 Rijssen-Holten'.

4.3.3 Nota inbreidingslocatie 2014

4.3.3.1 Algemeen

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

4.3.3.2 Beleidsmatige uitgangspunten

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

- Wanneer de locatie valt binnen de bestemming wonen c.q. valt binnen een bestemming waar wonen is toegestaan binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Wonen Holten, Wonen Rijssen, Kern Rijssen en Kern Holten met uitzondering van de gebieden Holterberg en Look of;
- Sanering van een milieuhinderlijk bedrijf binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Wonen Holten, Wonen Rijssen, Kern Rijssen en Kern Holten met uitzondering van de gebieden Holterberg en Look of;
- Oplossen van een milieuknelpunt (b.v. een bodemverontreiniging of een geluidsprobleem) binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Wonen Holten, Wonen Rijssen, Kern Rijssen en Kern Holten met uitzondering van de gebieden Holterberg en Look of;
- Als voor een gebouw (geen woning) geen passende andere bestemming gevonden kan worden en woningbouw hierbij kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (leegstand leidt tot verpaupering) binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Wonen Holten, Wonen Rijssen, Kern Rijssen en Kern Holten met uitzondering van de gebieden Holterberg en Look of;
- Een bestemming van een perceel die niet meer past in de woonomgeving, binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Wonen Holten, Wonen Rijssen, Kern Rijssen en Kern Holten met uitzondering van de gebieden Holterberg en Look of;
- Verbeteren van de stedenbouwkundige structuur van een woonomgeving of;
- Wanneer hiermee een stedenbouwkundig of maatschappelijk knelpunt kan worden opgelost.

4.3.3.3 Stedenbouwkundige voorwaarden

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

1. Bebouwing moet als logisch worden beschouwd;
2. Moet iets toevoegen aan de ruimtelijke situatie;
3. Moet een aantoonbare verbetering van de bestaande situatie zijn;
4. Moet een logische aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur zijn;
5. Moet in samenhang met de omgeving zijn;
6. Mogen woonmilieus niet onevenredig aan tasten.

4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Nota Inbreidingslocaties 2014

In voorliggend geval blijft de bestaande bebouwing behouden en wordt dit deel uitgebreid, ten behoeve van de realisatie van 6 appartementen. Binnen het voornemen wordt een bestaand maatschappelijk gebouw voorzien van een andere passende bestemming en draagt woningbouw bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Als gevolg van het voornemen verbetert tevens de stedenbouwkundige structuur van de (woon)omgeving, vanwege de kwaliteitsimpuls die aan het gebouw wordt gegeven.

De bebouwing past binnen de omgeving en voegt iets toe aan de ruimtelijke situatie, aangezien sprake is van een verbetering van de bestaande situatie. Omdat de bestaande chiropractor zijn werkzaamheden kleinschaliger maakt, komt een gedeelte van het pand leeg te staan. Leegstand in de toekomst leidt tot verpaupering en het pand wordt opgeknapt, waardoor de bebouwing beter aansluit op de bestaande stedenbouwkundige structuur in de omgeving en in samenhang is met de omgeving. De omliggende woonmilieus worden tot slot niet onevenredig aangetast.

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

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiding van een bestaand gebouw en de realisatie van zes appartementen. Appartementen worden aangemerkt als geluidsgevoelige objecten.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

In voorliggend geval is er echter sprake van het toevoegen van nieuwe geluidsgevoelige objecten in een reeds bestaande woonomgeving. In dit geval zijn er in de nabijheid van het plangebied alleen wegen met een 30-km regime gelegen, deze beschikken niet over een wettelijke geluidscontour.

Uit jurisprudentie blijkt dat een 30 km/uur weg in de beoordeling moet worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

In de omgeving van het plangebied worden de wegen voornamelijk gebruikt door specifiek bestemmingsverkeer. Een akoestisch onderzoek wordt daarom ook niet noodzakelijk geacht aangezien er redelijkerwijs niet verwacht wordt dat de contour van 48 dB wordt overschreden.

Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

5.1.2.2 Industrielawaai en railverkeerslawaaï

Van overlast als gevolg van railverkeerslawaaï is geen sprake. De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op een ruime afstand van dan circa 180 meter en daarnaast heeft de bestaande bebouwing in het tussengelegen gebied een geluidswerende werking.

Van overlast als gevolg van industrielawaai is eveneens geen sprake, aangezien zich in de directe omgeving geen gezoneerd industrieterrein bevindt. Voor wat betreft de invloed van bedrijvigheid op de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 5.5, waar nader in wordt gegaan op het aspect milieuzonering.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de functiewijziging van de gebruiksmogelijkheden van het pand. Ten aanzien van de ruimten die de grond raken veranderd er niets. De uitbreiding bevindt zich op de verdieping, het betreft derhalve een locatie die de grond niet raakt. Verder worden geen fysieke ingrepen in de bodem verricht, waardoor het aspect bodem geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is wat betreft het aspect bodem geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht.

De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

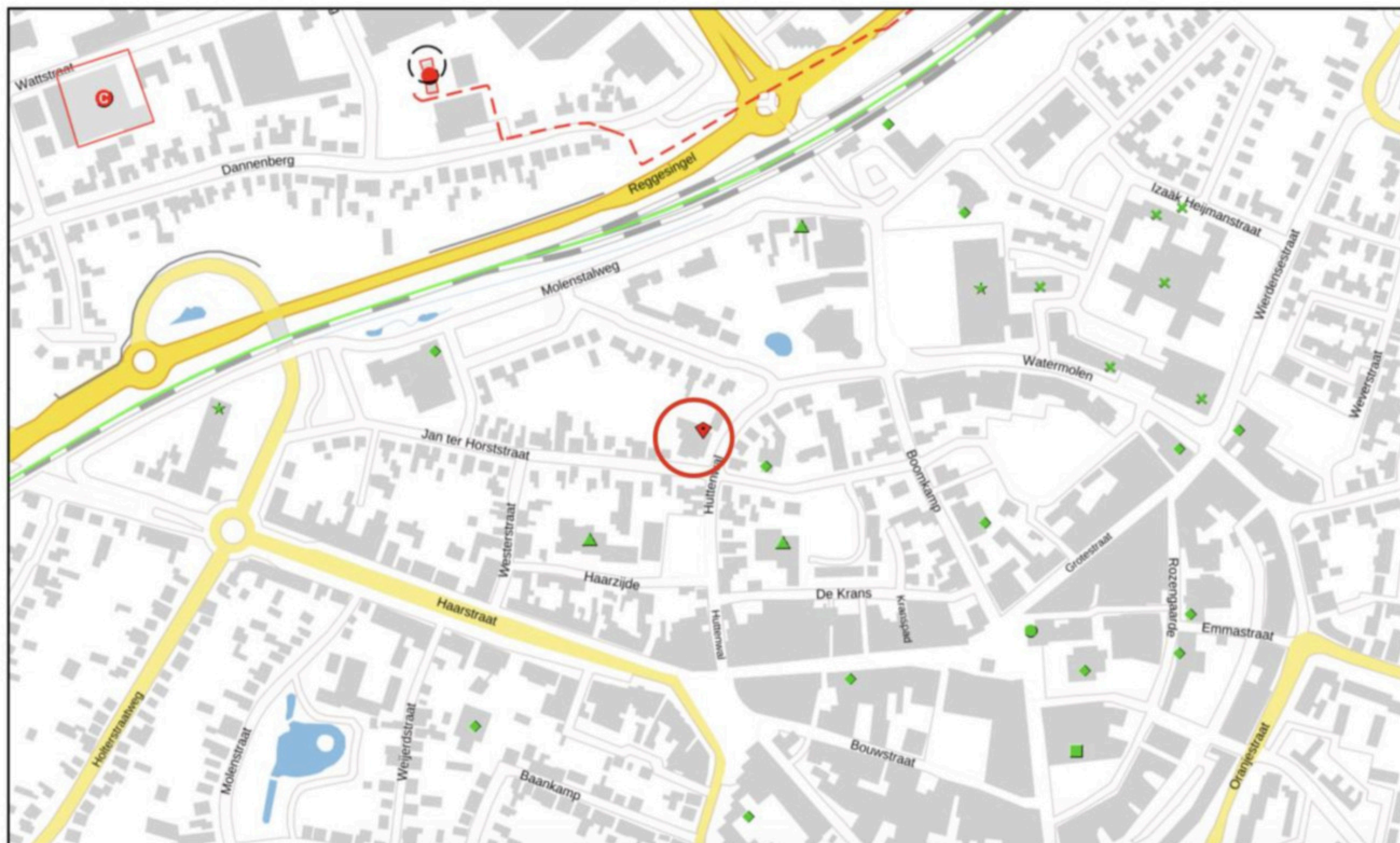
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode omlijning) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Vanuit het gemeentelijk beleid geldt voor deze ontwikkeling een toetst aan de criteria van het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid. Voor wat betreft het aspect externe veiligheid zijn de volgende drie risicobronnen van belang.

1. Buisleiding: ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een gasleiding van de Gasunie.
2. Wegtransport: Over het wegvak Reggesingel/ Morsweg, N347/N350 is transport van gevaarlijke stoffen (route transport gevaarlijke stoffen).
3. Spoorweg: Over het spoor Almelo - Deventer worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Op een afstand van circa 225 meter ligt een aardgastransportleiding (4,25 inch). Gezien de afstand tot het plangebied geldt hiervoor geen verantwoording van het groepsrisico. Dit is in het advies dan ook buiten beschouwing gelaten. Daarnaast reiken de effecten (circa 100 meter) ook niet tot over het plangebied.

Ad 1: Gasleiding Nederlandse Gasunie B.V.

Op een afstand van circa 330 meter ligt een aardgastransportleiding. Echter gezien de afstanden van de geprojecteerde ontwikkelingen tot de aanwezige buisleiding welke zodanig groot zijn kan gesteld worden dat deze objecten niet binnen de huidige als de te verwachten toekomstige bebouwings- en toetsingsafstanden vallen. Gezien de afstand tot het plangebied geldt hiervoor geen verantwoording van het groepsrisico.

Ad 2: Wegtransport

Op circa 200 meter ligt de N350 en op circa 400 meter de N347. Over de N350 vindt geen doorgaand transport van gevaarlijke stoffen plaats en wordt daarom niet nader beschouwd. De N347 is aangewezen als zijnde route gevaarlijke stoffen. De PR 10-5 en 10-6 contour kunnen niet weergegeven worden. Het groepsrisico zal in zowel de huidige als de toekomstige situatie de oriënterende waarde niet overschrijden. Gezien de afstand tot het plangebied geldt hiervoor geen verantwoording van het groepsrisico.

Ad 3: Spoorwegverbinding Deventer - Almelo

Op circa 180 meter van het plangebied ligt het spoortracé Deventer-Hengelo. Hierover worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Aangezien het plangebied binnen 200 meter van het spoortracé ligt is een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Plaatsgebonden risico

De breedte van de veiligheidszone (plaatsgebonden risicocontour 10-6) gemeten vanaf het midden van het spoortraject is 0 m. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het beoogde appartementengebouw.

Groepsrisico

Het groepsrisico in zowel de huidige als toekomstige situatie is kleiner dan 0.1 keer de orientatiewaarde. De realisatie van het appartementengebouw leidt niet tot een toename van het groepsrisico. Verwezen wordt hierbij naar het rapport '*Externe veiligheid spoor - Locatie Otje van Potje te Rijssen*' uitgevoerd door Aviv Adviesgroep BV in 2015 (bijlage 3). Het rapport is specifiek voor een vergelijkbaar voornemen opgesteld, omdat ter plaatse van het onderzochte plangebied (*nabij de Huttenwal, echter dichterbij de spoorweg gelegen dan de Huttenwal 31*) geen belemmeringen voortkwamen, wordt gesteld dat ter plaatse van de Huttenwal 31 er ook geen belemmeringen zijn.

Plasbrandaandachtsgebied

Volgens de Regeling Basisnet geldt voor het spoortraject Deventer - Almelo geen plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Bestrijdbaarheid, zelfredzaamheid en beheersbaarheid in relatie tot de risicobron

Bestrijdbaarheid

Een snelle opkomsttijd van de brandweer en een snelle ontsluiting van voldoende bluswater zijn bepalend voor een effectieve bestrijdingspoging en het beperken van de gevolgen voor de omgeving. Over het algemeen kan het plangebied via twee zijden aangereden worden door de aanwezigheid van de Huttenwal en de Jan ter Horststraat.

Om een dreigende BLEVE te kunnen voorkomen is snel voldoende bluswater nodig, bij voorkeur binnen 15 minuten 2.000 liter per minuut (120m³/per uur). Nabij het spoortracé liggen enkele brandkranen met een capaciteit van circa 60m³ of 90 m³ per uur. Daarnaast ligt er nabij het spoor open water dat in geval van een calamiteit gebruikt kan worden. Gezien de beperkte omvang van het initiatief is het de vraag of het proportioneel is om het optimaliseren van de bluswatervoorziening toe te eigenen aan de planontwikkeling.

Zelfredzaamheid

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van zes appartementen mogelijk, de appartementen zullen voor diverse doelgroepen geschikt zijn. Het uitgangspunt is dat de mensen zelfredzaam zijn of door een naaste in veiligheid gebracht kunnen worden. Rekening dient er mee te worden gehouden dat de zelfredzaamheid van ouderen kan verminderen wanneer ze hulpbehoevend worden.

Indien er zich een incident op het spoortracé voordoet en er is nog tijd om te vluchten is het van belang dat de aanwezigen in het plangebied van de risicobron af kunnen vluchten. Door de aanwezigheid van de bestaande wegenstructuur is deze mogelijkheid aanwezig. Daarnaast is het eveneens van belang dat de aanwezigen van het binnenterrein af kunnen vluchten. Het binnenterrein kan eveneens bescherming bieden tegen hittestraling.

Beheersbaarheid

De beheersbaarheid wordt bepaald door de mogelijkheden van de hulpdiensten en andere betrokken instanties om hun taken goed uit te voeren. Het betreft hier onder anderen de bereikbaarheid van de locatie, opstel mogelijkheden, de beschikbaarheid en inzetbaarheid van materieel en de personele capaciteit.

Zoals verwoord onder het kopje bereikbaarheid kan het plangebied in het algemeen via twee zijden aangereden worden. In en om het plangebied zijn er voldoende mogelijkheden voor hulpdiensten aanwezig om het materieel te kunnen opstellen. De overige zaken hebben betrekking op de organisatorische aspecten van de hulpdiensten en zijn in het kader van dit bestemmingsplan niet relevant.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

De richtafstanden behorende bij de te onderscheiden omgevingstypen worden in de navolgende tabel inzichtelijk gemaakt. In voorliggend geval wordt, gezien de ligging aan een belangrijke invalsweg en de verschillende functies in de buurt, uitgegaan van een gemengd gebiedstype.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De ontwikkeling maakt de bestemming ‘gemengd’ mogelijk, ten behoeve van zes appartementen. Een woonfunctie wordt niet aangemerkt als milieubelastende functie voor de omgeving, de ontwikkeling levert dan ook geen belemmeringen op met betrekking tot het woon- en leefklimaat van omwonenden.

De ontwikkeling van de chiropraktijk op de begane grond wordt vergeleken met een ‘artsenpraktijk, kliniek en dagverblijven’ waarvoor op basis van ‘gemengd gebied’ een grootste richtafstand van 0 meter geldt, de ontwikkeling levert dan ook geen belemmeringen op met betrekking tot het woon- leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

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

Het bestemmingsplan maakt met een zestal nieuwe appartementen nieuwe hindergevoelige functies mogelijk.

Dichtstbijzijnde functie is de voorgenoemde chiropraktijk waarvoor op basis van ‘gemengd gebied’ een grootste richtafstand van 0 meter geldt. Overige functies in de omgeving zijn maatschappelijke en centrumfuncties, waarvoor op basis van ‘gemengd gebied’ eveneens een grootste richtafstand van 0 meter geldt. Daarnaast worden de appartementen binnen het bestaande pand gerealiseerd. Concluderend wordt gesteld dat een duurzame woon- en leefklimaat op de desbetreffende locatie mogelijk wordt geacht.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Ecologie

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

Natuurbank Overijssel heeft in 2019 ter plaatse van het plangebied een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten en conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet Natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 2,6 kilometer. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebied, is geen sprake van (in)directe aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN, is gelegen op circa 1,3 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de ligging buiten het NNN, in relatie met de aard en omvang van de voorgenomen activiteit, wordt uitgesloten dat sprake is van een aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied bestaat grotendeels uit bebouwing, voor een klein deel uit erfverharding en slechts voor een heel beperkt deel uit beplanting in de vorm van heesters en klimop. Gelet op de inrichting, het gevoerde beheer en de ligging van het plangebied in stedelijk gebied, wordt het plangebied als een weinig geschikt functioneel leefgebied voor zeldzame- en kritische (grondgebonden)diersoorten en als een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten beschouwd.

Mits bezette vogelnesten niet beschadigd of vernield worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de ligging buiten beschermd natuurgebied en de lokale invloedsfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en

regelgeving voor beschermde soorten en gebieden. De Wet natuurbescherming en de Omgevingsverordening Overijssel vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

5.7.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft gezien de onderlinge afstand, aard en omvang van de ontwikkeling evenals de invulling van het tussengelegen gebied (bebouwd gebied) geen significant negatieve effecten op Natura-2000 of NNN gebieden.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Op basis van het geldende bestemmingsplan kent het plangebied de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. Hiervoor geldt een archeologische onderzoekplicht wanneer een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter wordt verstoord. In geval van voorgenomen ontwikkeling blijft het bestaande gebouw behouden, waardoor hier geen bodemversturende activiteiten zullen plaatsvinden. In voorliggend geval wordt gebruik gemaakt van de bestaande oppervlakte, waardoor de oppervlakte van 100 m² niet wordt overschreden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, ter plaatse van het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied is eveneens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat geen archeologisch onderzoek benodigd is en geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.1.5 Gemeentelijk beleid

Op basis van de gemeentelijke Watervisie is het streefbeeld voor de kern Hoog Rijssen nog meer het laten infiltreren van regenwater, waardoor ook weer in de stad natuurlijke kwelsystemen (zoals bij de Weijerd en de wellen in de Molenbeek en bij Hagslagen/de Steeg) gaan functioneren en dit schone kwelwater gebruikt kan worden voor de voeding van vijvers en de doorspoeling van het stedelijk watersysteem. In hoog Rijssen wordt vanwege het ontbreken van voldoende openbare ruimte al veel water geïnfiltreerd in IT stelsels, kratten, lavavelden en diepinfiltraties.

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

Het uitgangspunt bij binnenstedelijke herontwikkelingen is dat per m² afvoerend verhard oppervlak 30 mm statische berging gerealiseerd wordt. Indien niet voldaan kan worden aan de genoemde afkoppelnorm dient een bijdrage van € 26,-/m² bijgedragen te worden ten gunste van het gemeentelijk rioleringsfonds. De financiële bijdrage van €26,-/m² is van toepassing voor het totaal van alle m² afvoerend verhard oppervlak.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De standaard waterparagraaf behorende bij de korte procedure is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

In hoog Rijssen wordt vanwege het ontbreken van voldoende openbare ruimte al veel water geïnfiltreerd in IT stelsels, kratten, lavavelden en diepinfiltraties, in de situatie van het plangebied is dit eveneens zo. Het huidige hemelwater wordt geïnfiltreerd, en ook op het riool afgevoerd. Het plan betreft een functieverandering van bestaande bebouwing met tevens realisatie van een nieuwe verdieping bovenop bestaande bebouwing en heeft daarmee (geringe) invloed op de waterhuishouding. In het gebied is geen sprake van (grond) wateroverlast.

Wat betreft het uitgangspunt bij binnenstedelijke herontwikkelingen en de bijbehorende statische berging dan wel bijdrage aan het gemeentelijke rioleringsfonds is initiatiefnemer nog in overleg met de gemeente Rijssen-Holten.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen 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 bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, oppervlakte, etc.);
- Nadere eisen: in nader bepaalde gevallen kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de plaats en oriëntatie van bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: het gebruik dat in elk geval strijdig is met de bestemming;
- Afwijken van de gebruiksregels: in nader bepaalde gevallen kan strijdig gebruik worden toegestaan.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-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, bestaande uit het strijdig gebruik dat in elk geval niet is toegestaan en de parkeerregels.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel is de bevoegdheid tot het wijzigen van de ligging van bestemmingsgrenzen opgenomen.
- *Overige regels (Artikel 9)*
In dit artikel is een afstemmingsregel welstand opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes, welke gebaseerd zijn op het bestemmingsplan 'Wonen Rijssen', vastgesteld op 29 maart 2012, en het Veegplan 'Wonen Rijssen', vastgesteld op 30 maart 2017, nader onderbouwd.

Wonen - Appartementen (Artikel 3)

De voor 'Wonen - Appartementen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen, in appartementen met bijbehorende tuinen, erven en terreinen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en ter plaatse hiervan zijn, vanwege de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', ten hoogste vijf woningen toegestaan. De bouwhoogte van gebouwen en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen mag niet meer dan 12 meter bedragen, vanwege de aanduiding 'maximale bouwhoogte'. Daarnaast mag de maximale bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken niet meer dan 4 meter bedragen en mag de maximale oppervlakte hiervan niet meer dan 35 m² per appartement bedragen.

Waarde – Archeologie hoge verwachting (Artikel 4)

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige dan wel naar verwachting aanwezige archeologische waarden, is het verboden, in uitzondering van een aantal gevallen, zonder een omgevingsvergunning een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van 100 m² of meer.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen in bestaand stedelijk gebied/bestaand bebouwd gebied welke voorzien in woningbouw met minder dan 7 woningen is, op basis van lid A onder 1 van de vooroverleglijst ruimtelijke plannen, geen vooroverleg vereist indien deze plannen in lijn zijn met de tussen gemeente en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen.

Het voorliggende plan is in overeenstemming met de geldende afspraken tussen de gemeente en de provincie. Het is dan ook niet noodzakelijk om het plan in het kader van vooroverleg voor te leggen aan de provincie Overijssel

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Op basis van deze toets is de 'korte procedure' van toepassing. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het kader van voorliggend wordt direct een ontwerpplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld na afloop van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Quicksan Flora en fauna

Bijlage 2

Watertoetsresultaat

Bijlage 3 Onderzoek externe veiligheid