



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Wonen Rijssen, herontwikkeling Irenelaan e.o.

Gemeente Rijssen-Holten

Datum: 17 oktober 2022

Projectnummer: 180389.01

ID: NL.IMRO.1742.BPRW2022002-0301

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend planologisch regiem	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Landschapskenmerken	7
3	Ruimtelijk beleid	8
3.1	De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8
3.3	Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)	9
3.4	Omgevingsvisie Overijssel	9
3.5	Omgevingsverordening Overijssel	12
3.6	Regionale woonagenda Twente	12
3.7	Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030	13
3.8	Woonvisie 2021 t/m 2023 Rijssen-Holten	13
3.9	Duurzaamheidsvisie 2021-2024	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	16
4.1	Milieueffectrapportage	16
4.2	Bodem	16
4.3	Geluid	17
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Bedrijven en milieuzonering	19
4.6	Externe veiligheid	20
4.7	Water	22
4.8	Natuur	23
4.9	Archeologie	24
4.10	Cultuurhistorie	26
4.11	Verkeer en parkeren	26
5	Het plan	29
6	Economische uitvoerbaarheid	31

7	Juridische aspecten	32
7.1	Algemeen	32
7.2	Dit plan	33
8	Maatschappelijke haalbaarheid	35
8.1	Overleg	35
8.2	Zienswijzen	35

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 3: Digitale Watertoets
- Bijlage 4: Flora- en faunaonderzoek
- Bijlage 5: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 6: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 7: Archeologisch booronderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om 22 bestaande sociale huurwoningen aan de Irenelaan, Marijkestraat en Nassaustraat in Rijssen te slopen en op de vrijgekomen gronden nieuwe woningen te realiseren. De huidige woningen zijn niet duurzaam en levensloopbestendig en hebben veel asbest, waardoor zij niet aansluiten op de huidige kwaliteitseisen en woonwensen. De herontwikkeling is ten behoeve van maximaal 28 nieuwe woningen in de sociale huursector plus een tweetal woningen in de vrije sector.

Raadpleging van het geldende bestemmingsplan 'Rijssen Wonen' wijst uit dat de beoogde gronden de bestemming 'Wonen - Aaneen' kennen met aangewezen bouwvlakken. Binnen deze bouwvlakken dienen de woningen te worden gebouwd. Daarbij geldt dat het bestaande aantal woningen als maximum wordt gehanteerd. Omdat er meer woningen terug worden gebouwd is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorzien hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich ten zuidwesten van het centrum van Rijssen en bestaat uit een viertal locaties gelegen aan de Irenelaan, Marijkestraat en Nassaustraat. Rijssen is een stad in de gemeente Rijssen-Holten, en is gelegen in de provincie Overijssel. In totaal bevinden zich in het plangebied momenteel 22 twee-onder-één-kapwoningen. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in Rijssen en de globale begrenzing van het plangebied zelf weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Ligging plangebied (rode cirkel) in relatie tot de kern Rijssen (Bron: PDOK viewer).

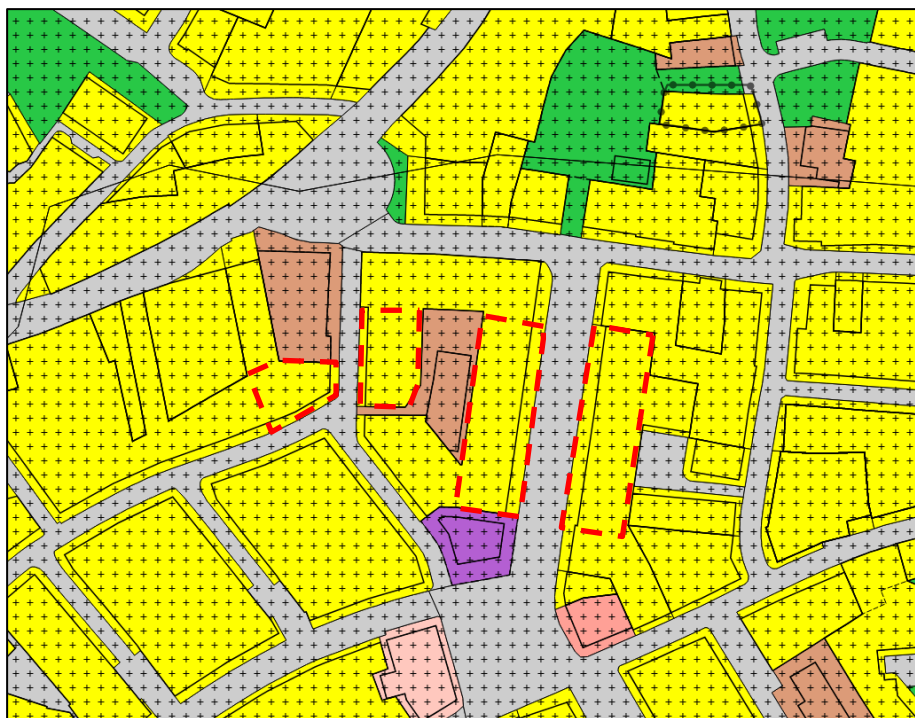


Het plangebied bij benadering globaal rood omlijnd (Bron: SAB).

1.3 Geldend planologisch regiem

Ter plaatse van de te herontwikkelen gronden geldt een tweetal bestemmingsplannen, namelijk 'Wonen Rijssen' en 'Veegplan Wonen Rijssen'. Raadpleging van het geldende bestemmingsplan 'Rijssen Wonen' wijst uit dat de te herontwikkelen gronden de bestemming 'Wonen - Aaneen' kennen met aangewezen bouwvlakken. Binnen deze bouwvlakken dienen de woningen te worden gebouwd. Daarnaast geldt een maximale goothoogte van 6,5 meter en een maximale nokhoogte van 10,5 meter. Verder zijn er nog regels opgesteld voor de zijdelingse perceelsgrens, zo dient de eindwoning van een rij minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te staan en voor dubbele woningen geldt een afstand van 2,5 meter aan één zijde tot de zijdelingse erf-grens. Bovendien wordt het bestaande aantal woningen als maximum gezien voor de locatie. Het 'Veegplan Wonen Rijssen' heeft geen invloed op het plangebied, omdat het enkel ingaat op specifieke verbeteringen op bepaalde locaties (buiten het plangebied) van het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'. Als gevolg van deze dubbelbestemming moet ter plaatse onderzoek uitgevoerd worden in geval van bodemingrepen die dieper gaan dan 50 centimeter beneden het maaiveld en/of een groter oppervlak omvatten dan 250 m².



Uitsnede bestemmingsplan 'Wonen Rijssen' met daarop het plangebied globaal rood omlijnd (Bron: Ruimtelijkeplannen).

Naast het bestemmingsplan gelden een drietal thematische paraplubestemmingsplannen op het gebied van parkeren, welstand en reclamebeleid en is een paraplubestemmingsplan in voorbereiding met betrekking tot risicobronnen in de vorm van opslagtanks. Het parapluplan 'Parkeernormen' legt het gemeentelijk parkeerbeleid juridisch-planologisch vast. De welstandsnota is opgesteld als beleidsplan voor de gemeenteraad waarin de welstandscriteria per gebied zijn vastgelegd. Voorliggend plangebied valt onder de waarde 'naoorlogse woonwijk'. Hierin wordt aangegeven dat nieuwe ruimtelijke invullingen kunnen zorgen voor een kwaliteitsimpuls, maar dat wel een passende, hoogwaardige architectonische kwaliteit vereist is. In de Reclamenota gemeente Rijssen-Holten zijn alle gemeentelijke beleidsregels met betrekking tot reclame-uiting zoveel mogelijk samengevoegd tot één pakket met richtlijnen. Tot slot wordt in het paraplubestemmingsplan voor de risicobronnen planologisch-juridisch vastgelegd dat de komst van nieuwe risicobronnen in de vorm van opslagtanks ten behoeve van ruimteverwarming worden verboden. Voorliggend plan voorziet niet in de komst van opslagtanks, waardoor het niet in strijd is met het ontwerp paraplubestemmingsplan.

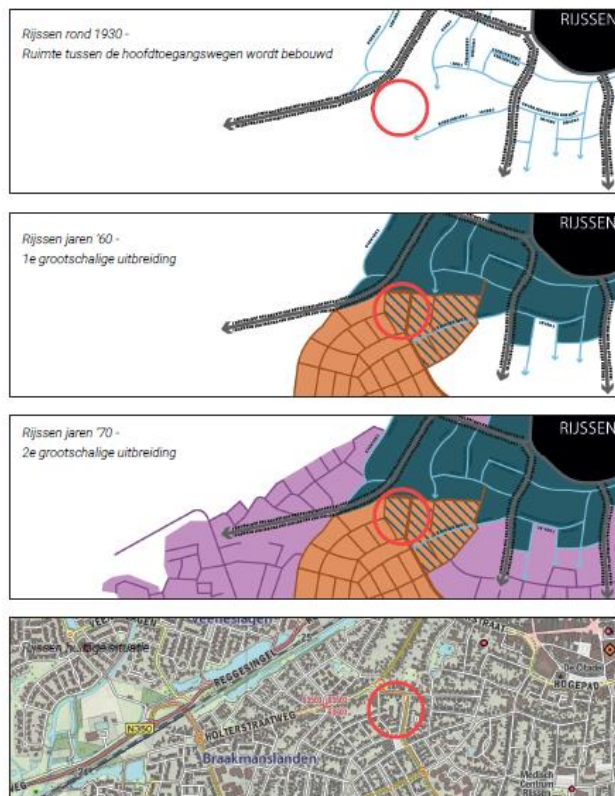
1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ontstaansgeschiedenis en de landschapkenmerken. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het plan verklaard. De hoofdstukken 6 en 7 behandelen respectievelijk de financiële en juridische aspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke haalbaarheid getoetst.

2 Het plan

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Op 5 mei 1243 verkreeg Rijssen stadsrechten en omstreeks 1350 trad het toe tot de Hanze steden. Tot eind 1900 bleef Rijssen binnen de stadswallen met haar bebouwing. Begin 20^e eeuw blijkt de oude stadskern te krap geworden. Langs de hoofdtoegangswegen vestigen zich steeds meer mensen. Aan deze wegen ontstaat lintbebouwing. Wanneer ook deze hoofdwegen verder volgebouwd raken, bouwt men steeds meer tussen de bebouwingslinten. Deze linten worden middels kleine straatjes aan elkaar geknoopt tot een groot spinnenweb van wegen en bebouwing. Al snel blijkt dat deze manier van uitbreiden niet geschikt is voor de snelle bevolkingsgroei midden 20ste eeuw. Er wordt besloten over te gaan tot een grootschalige planmatige uitbreiding. Zo worden ook in deze periode de woningen ontwikkeld aan de Irenelaan, Marijkestraat en Nassaustraat. Deze planmatige uitbreiding van de jaren '50 hecht zich in het noorden aan de bestaande bebouwingslinten en de uitbreidingen van begin 20ste eeuw. De bebouwing uit deze jaren bestaat voornamelijk uit monotome blokken rijwoningen. In de jaren '60 vindt de tweede grootschalige uitbreiding plaats. Deze bebouwing is wat ruimer van opzet en de woonblokken zijn speelser in de ruimte geplaatst. Om de grootschalige uitbreidingen van de jaren '60 en '70 beter te ontsluiten wordt besloten de Irenelaan om te vormen tot hoofdontsluitingsweg.



Historische kaarten omgeving plangebied met daarop het plangebied globaal rood omlijnd (bron: SAB).

2.2 Landschapskenmerken

Zoals in paragraaf 2.1 is beschreven heeft het plangebied al lange tijd een woonfunctie. De eerste bebouwing in het gebied is ontstaan langs de toegangswegen naar Rijsen. Het plangebied is gelegen in een overgangsgebied tussen de planmatige uitbreiding van de jaren '60 en de spinnenwebstructuur van voor 1950. Dit is ook waarneembaar in het stratenpatroon. In het noordwesten vindt men voornamelijk kronkelende wegen. Het stratenpatroon van de jaren '60 bestaat uit lange straten die het hoogteverschil in het landschap volgen met enkele dwarsverbindingen. Het plangebied valt volledig binnen de jaren 60 uitbreiding, maar bevindt zich wel op het grensvlak met de structuren van voor 1950.

Naast het stratenpatroon is het verschil tussen de bebouwing van begin 20ste eeuw tegenover de jaren '60 uitbreiding goed te zien. De jaren '60 uitbreiding bestaat uit een monotone bebouwing. Het gaat om woonblokken van voornamelijk twee a vier rijwoningen, twee (soms één) bouwlaag met een zadeldak van rode pannen. Dit tegenover een meer gevarieerde bebouwing van begin 20ste eeuw. De woningen in deze gebieden zijn zeer divers met verschil in dimensionering en verschijningsvorm. De Irenelaan is één van de hoofdaders van het gebied en loopt dwars door het plangebied. Het profiel van de weg is op de meeste plekken bijzonder breed en kent een diversiteit aan bebouwing. De gebouwen staan veelal op eenzelfde rooilijnafstand, maar kunnen onderling wel in volume schelen. Op knooppunten en in bochten bevinden zich de open ruimtes en de meer bijzondere bebouwing. In de tussenstukken bestaat de bebouwing voornamelijk uit eenvoudigere blokken rijwoningen.

Eén van de hoofdaders die door het gebied loopt is de Irenelaan. De weg is aangelegd ter bevordering van het ontsluiten van de grootschalige uitbreidingen in de jaren '60 en '70. Het profiel van deze weg is op de meeste plekken bijzonder breed en kent een diversiteit aan bebouwing. De gebouwen staan veelal op een zelfde rooilijnafstand, maar kunnen onderling wel in volume schelen.



Bestaande bebouwing binnen het plangebied langs de westzijde van de Irenelaan (bron: Google Maps).

3 Ruimtelijk beleid

3.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Gelet op het feit dat er met voorliggend plan wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige inrichting, waarbij de bestaande kwaliteiten en identiteit van de omgeving van het plangebied centraal staan, is dit plan in lijn met het gedachtegoed van de NOVI. Verouderde bebouwing wordt herontwikkeld naar 30 toekomstbestendige woningen. Daarbij is aansluiting gezocht met de kenmerken en karakteristieken van de omgeving, zoals beschreven in paragraaf 2.2.

3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Bij deze afweging dient het oude bestemmingsplan met het nieuwe bestemmingsplan te worden vergeleken. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 30 woningen. Het gaat echter om een herontwikkeling, waarbij 22 woningen worden gesloopt. Netto worden er maximaal 8 woningen toegevoegd aan het totaal. Deze toename blijft onder de 11 woningen binnen een kern, welke kan worden aangemerkt als woningbouwontwikkeling. Hierdoor wordt aangenomen dat een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is voor voorliggend plan.

3.4 Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de Wro. De Omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De hoofdambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn (sociale kwaliteit) met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zet de provincie Overijssel in op de sociale kwaliteit. Dit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie ligt de focus ten aanzien van sociale kwaliteit op het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

Toetsing

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel bevat een uitvoeringsmodel. Vanuit dit model wordt bepaald of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities. In het model staan de stappen of, waar en hoe centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar wat ontwikkeld kan worden en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief ingepast kan worden. Hierna wordt voorliggend initiatief beschreven aan de hand van de of-waar-hoe-benadering.

Of

Of een initiatief mogelijk is, hangt af van een aantal generieke en gebiedsspecifieke beleidskeuzes die gelden. De generieke beleidskeuzes die voor de gehele provincie gelden hebben betrekking op integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In algemene zin geldt dat voorliggende ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied wordt voorzien. Er gelden geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes in het plangebied. Inbreidingslocaties worden als gewenst gezien in de Omgevingsvisie. Op deze manier is invulling gegeven aan de generieke provinciale beleidsprincipes.

Waar

Overijssel onderscheidt in de Omgevingsvisie zes ontwikkelingsperspectieven: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze perspectieven geven een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities voor de provincie leidend zijn.

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie heeft uitgewezen dat het plangebied grotendeels behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. Binnen deze gebieden heeft de provincie de ambitie om door middel van transformatie en herstructurering deze gebieden vitaal en aantrekkelijk te houden. Deze ontwikkelingen bieden kansen voor energietransitie, natuurinclusiviteit en het anticiperen op klimaatverandering. Tevens is het belangrijk dat de beschikbaarheid en bereikbaarheid van (boven)regionale voorzieningen behouden,

danwel versterkt wordt. Voorliggend plan geeft door middel van een herontwikkeling invulling aan dit ontwikkelperspectief. Daarbij wordt aandacht besteedt aan de hiervoor genoemde kansen die met de ontwikkeling gepaard gaan. De beschikbaarheid en bereikbaarheid van (boven)regionale voorzieningen zal niet veranderen, omdat het gaat om een herontwikkeling van een reeds bewoond gebied.

Hoe

Ruimtelijke kwaliteit is, naast duurzaamheid en sociale kwaliteit, ook één van de rode draden binnen de beleidsambities van de provincie Overijssel bij initiatieven in de fysieke leefomgeving. De inzet op ruimtelijke kwaliteit is daarbij volgens de provincie van belang voor het vestigingsklimaat van onder andere bedrijven en bewoners. Een belangrijk instrument dat de provincie heeft opgesteld ten aanzien van het sturen op ruimtelijke kwaliteit is de Catalogus Gebiedskenmerken.

De Catalogus is opgenomen binnen de Omgevingsvisie en hierbinnen wordt een onderscheid gemaakt in vier lagen, namelijk:

- natuurlijke laag;
- laag van agrarisch cultuurlandschap;
- stedelijke laag;
- laag van de beleving.

Iedere laag kent vervolgens weer haar eigen gebiedstypen, die elk weer eigen kwaliteiten en ambities hebben. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. Het plangebied kent de volgende gebiedskenmerken:

Natuurlijke laag

Het plangebied behoort binnen de natuurlijke laag tot het gebiedskenmerk van 'dekzandvlakte en ruggen'. Voor de dekzandvlakte en ruggen geldt de inzet op ontwikkelingen die bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Binnen het plangebied blijft de huidige straatinrichting (van hoog naar laag) gehandhaafd. Hiermee wordt de mate van zichtbaarheid en beleefbaarheid van de hoogteverschillen en het watersysteem niet negatief beïnvloedt. Zo wordt aangesloten bij de doelstellingen en ambities vanuit de natuurlijke laag.

Laag van agrarisch cultuurlandschap

Binnen de laag van het agrarisch cultuurlandschap behoort het plangebied tot het gebiedstype 'essenlandschap'. Binnen het essenlandschap zet de provincie Overijssel in op het behoud en de versterking van de es in de openbare ruimte. Zo hebben de bomen een eigen beschermde bestemmingsregeling. Hierbij wordt aandacht besteedt aan instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf. Aangezien in voorliggend plan de bestaande open ruimte van de bestaande straten en lanen gehandhaafd blijven, sluit het plan aan op de kenmerken van de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

Stedelijke laag

Binnen de stedelijke laag zet de provincie in op het principe van concentratie en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het plangebied valt binnen de stedelijke laag 'Bebouwingsschil 1900-1950'. Hierbij is de ambitie dat herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing wordt aangemoedigd, mits dit de kwaliteit en het karakter van de

wijken en buurten ten goede komt. Voorliggende herontwikkeling verbeterd de kwaliteit van de bebouwing, zonder hierbij af te doen aan de originele structuur van de buurt. Het voldoet hiermee aan de ambities gesteld in de stedelijke laag.

Laag van de beleving

De laag van de beleving verbindt het stedelijke met het landelijke en geeft belevenis, betekenis en identiteit. Rondom het plangebied zijn diverse recreatieve routes aanwezig. Ontwikkelingen in de directe invloedssfeer van deze routes dragen bij aan het behoud en de verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk. Voorliggend plan ligt niet in de directe invloedssfeer van het padennetwerk en zorgt mede daardoor niet voor negatieve effecten op het bestaande netwerk aan routes.

3.5 Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid voor wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

In de Omgevingsverordening is het provinciale belang voor concentratie en een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik vastgelegd. Dit betekent dat bestemmingsplannen uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen voorzien om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Daarbij komt dat stedelijke ontwikkelingen met een extra ruimtebeslag enkel buiten bestaand bebouwd gebied kunnen voorzien indien er 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 én dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing

In de provinciale Omgevingsverordening is vastgelegd dat nieuwe woningen moeten voorzien in een behoefte, die is aangetoond door middel van een actueel onderzoek. De behoefte aan deze woningen moet in ieder geval in lijn zijn met de regionale en provinciale woningbouwafspraken. Uit onder meer de gemeentelijke en regionale woonvisies volgt dat voorliggende ontwikkeling voorziet in een lokale behoefte die wordt voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. Om die reden is de herontwikkeling in lijn met de provinciale Omgevingsverordening.

3.6 Regionale woonagenda Twente

De gemeenten in de regio Twente hebben samen met de provincie Overijssel, woningcorporaties, markt en andere partners in de Regionale Woonagenda de prioriteiten en acties op de Twentse woningmarkt verwoord. In de regionale woonagenda is de ambitie opgenomen om tot 2030 60.000 woningen aan de Overijsselse woning-

voorraad toe te voegen. Dit betekent ook dat Twente een versnellingsopgave heeft. Daarnaast wil de regio Twente ook bijdragen aan de landelijke woningnood door boven op de lokale behoefte circa 7.000 woningen extra toe te voegen. De totale opgave voor Twente komt daarmee tot 2030 op circa 22.000 woningen. Hierbij is het van belang dat de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de (sociale) huisvoorraad op peil wordt gehouden.

De gemeenten in Overijssel kunnen voor het vormgeven van de versnelling bij de provincie een beroep doen op het aanjaagteam vanuit de provincie. Naast de inzet van het aanjaagteam bevat de woonagenda ook een aantal sleutelgebieden en -projecten. Deze gebieden en projecten bieden voldoende kans op versnelling met daarbij oog voor het verschil in schaalgrootte tussen steden en dorpen. In deze gebieden kunnen naast woningbouw ook andere provinciale doelen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld op het gebied van klimaatadaptatie, vrijetijdseconomie en ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing

In de gemeentelijke Woonvisie (zie paragraaf 3.8) is aangegeven dat de gemeente Rijssen-Holten met de ingezette planvorming en nog te verwachten plannen tot 2030 met circa 2.000 woningen kan bijdragen aan de Twentse woningbouwopgave (lokale behoefte circa 1.500 en bovenlokale behoefte circa 500). Met voorliggende herontwikkeling worden netto 8 woningen toegevoegd, waardoor wordt aangesloten bij de opgaven gesteld in de regionale woonagenda en waarbij specifieke aandacht is voor de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de (sociale) huisvoorraad.

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

De gemeente Rijssen-Holten heeft ambities om op basis van ruimtelijke kwaliteit de duurzaamheid van haar gemeente op een hoger peil te brengen. Aan de basis van deze duurzaamheid staat de dagelijkse behoefte aan werk en woningen, aan de top de behoefte aan kwaliteit en trots. De Structuurvisie Rijssen-Holten is opgesplitst in een aantal thema's. De thema's die voornamelijk van toepassing is op het plangebied het thema 'wonen'. Het gemeentelijk woonbeleid is vastgelegd in de Woonvisie (zie paragraaf 3.8). Hierin is zowel aandacht voor de kwantitatieve als wel de kwalitatieve woonbehoefte.

Toetsing

De structuurvisie geeft aan dat inbreidingen geprefereerd worden in plaats van uitbreidingen. Daarnaast wordt de ambitie gesteld dat de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van onder andere woningbouw van belang zijn, zodat de ruimtelijke kwaliteit zal toenemen. Voorliggend plan past binnen de Structuurvisie 'Rijssen-Holten 2010-2020'.

3.8 Woonvisie 2021 t/m 2023 Rijssen-Holten

Op 27 januari 2022 is de woonvisie 2021 t/m 2023 van de gemeente Rijssen-Holten met als titel 'Lokaal maatwerk' door de gemeenteraad vastgesteld. In de woonvisie is onder meer opgenomen dat het voor de periode 2020-2025 zaak is om de nieuwbouwproductie, vooral in Rijssen te versnellen en te verhogen om daarmee een eind te maken aan

de te hoge druk op de lokale woningmarkt. Daarom is het onder meer het volgende kwantitatieve woningbouwprogramma afgesproken:

- Het bouwen van 980 woningen in Rijssen in de periode 2019 t/m 2028, waarvan 500 in de periode 2019 t/m 2023.
- Het bouwen van 300 woningen in Holten in de periode 2019 t/m 2028, waarvan 265 in de periode 2019 t/m 2023.
- Het voor de lokale behoefte realiseren van bestemmingsplancapaciteit.

Toetsing

De herontwikkeling in voorliggend plan sluit aan bij de benodigde nieuwbouwproductie die vooral in Rijssen versnelt dient te worden. Daarnaast bestaat een lokale vraag naar betaalbare woningen. Zo kan worden voorzien in de lokale behoefte van Rijssen en wordt voorkomen dat het woningaanbod en de woningkwaliteit in de gemeente te laag blijft of wordt.

3.9 Duurzaamheidsvisie 2021-2024

Op 4 maart 2021 heeft de gemeenteraad van Rijssen-Holt en de Duurzaamheidsvisie 2021-2024 vastgesteld. Onderstaande afbeelding laat samenvattend de vijf kernopgaven uit de duurzaamheidsvisie zien. Daarbij is ook de relatie met het fysieke domein gelegd.

Pijler	Icoon	Vijf kernopgaven (afkomstig uit omgevingsagenda Rijssen-Holt en)	SDG's (relatie met fysiek domein)
1		Profiel MKB benutten, versterken en aanvullen Circulair & Ondernemerschap	9 INDUSTRIE, INNOVATIE EN INFRASTRUCTUUR 12 VERANTWOORDE CONSUMPTIE EN PRODUCTIE
2		Een duurzame woningvoorraad (kwalitatief en kwantitatief) Hernieuwbare Energie & Besparing	7 BETAALBARE EN DUURZAME ENERGIE 11 DUURZAME STEDE EN GEMEENSCHAPPEN 13 KLIMAATACHT
3		Bereikbaarheid: zorg voor goede verbinding met stedelijke regio's Verkeer & Mobiliteit	9 INDUSTRIE, INNOVATIE EN INFRASTRUCTUUR
4		- Vitale centra / platteland - Vergroten leefkwaliteit: zorg voor gezond en aantrekkelijk leefklimaat Toekomstbestendige leefomgeving	6 SCHOON WATER EN SANITAIR 11 DUURZAME STEDE EN GEMEENSCHAPPEN 14 LEVEN IN HET WATER 15 LEVEN OP HET LAND

Onder het beeldmerk GroenDoen werkt de gemeente Rijssen-Holt en aan de thema's energiebesparen en groene energie opwekken. Via verschillende werkgroepen gaat de gemeente, inwoners en bedrijven in gesprek om cijfers en data te verzamelen en op zoek naar alternatieve groene energie.



Toetsing

Met voorliggend plan wordt voorzien in de ontwikkeling van een duurzame en gezonde leefomgeving, zowel op gebied- als gebouwniveau. Dit zal op verschillende manieren in het gebied tot uiting komen. De groenstructuren in het gebied worden behouden en versterkt. Zo worden groene erfafscheidingen gebruikt om de ruimtelijke samenhang te vergroten, maar ook ter bevordering van de biodiversiteit en de klimaatadaptie. De aanleg en instandhouding van groene erfafscheidingen wordt via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd. Daarnaast is achter de parkeerkoffer aan de Marijkestraat ruimte voor een openbaar groen hofje. In combinatie met andere natuurinclusieve toepassingen ontstaat een klimaatadaptieve leefomgeving, waarbij een aantrekkelijke en voor iedereen toegankelijke groene ruimte gecombineerd kan worden met een verrijking van de biodiversiteit. Daarnaast zal de herontwikkeling zorgen voor een lager energieverbruik in het gebied. De toekomstige woningen zullen, in tegenstelling tot de huidige woningen, gasloos zijn. Viverion onderzoekt de mogelijkheden van circulaire sloop. De definitieve invulling van de circulaire sloop is mede afhankelijk van de mogelijkheden die sloop-/demontagebedrijven kunnen bieden. Ook is de invulling afhankelijk van aanwezige herbruikbare materialen en onderdelen. Hiermee wordt getracht dat in voldoende mate wordt aangesloten bij de duurzaamheidsvisie.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van een gebied met 22 woningen, naar een gebied van maximaal 30 woningen. Als gevolg van deze herontwikkeling zal het areaal aan stedelijke functies niet toenemen, waarmee niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten zijn. Dit maakt dat, gelet op de aard (wonen) en omvang (maximaal acht extra woningen), gesteld wordt dat er geen sprake is van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Voor het gehele plangebied is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek volgt dat in de bovengrond verhoogde gehalten lood, PAK, PCB, zink en minerale olie zijn aangetoond boven de achtergrondwaarde. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater heeft een licht verhoogde waarde van cadmium, zink en naftaleen boven de streefwaarde. In asbestmonsters is plaatselijk een (licht) verhoogd gehalte asbest aangetroffen. De aangetroffen gehalten asbest blijven echter ruim onder de waarde voor nader onderzoek. Er zijn geen risico's aanwezig en het materiaal mag als asbestvrij beschouwd worden. Op basis van deze resultaten wordt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Conclusie

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

¹ De Klinker (2022). Verkennend bodemonderzoek Irenelaan e.o., Rijsen. Rapportnummer: K21013821. 29 maart 2022.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het plan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterrein.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van 30 nieuwe woningen. Conform de Wet geluidhinder worden deze als geluidsgevoelige functie gezien. Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï² uitgevoerd naar meerdere omliggende straten. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat als gevolg van de Irenelaan (50 km/uur) en de Marijkestraat (30 km/uur) de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wat betreft de overige wegen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Voor de Irenelaan bedraagt de geluidbelasting maximaal 58 dB en voor de Marijkestraat 49 dB. Uit het maatregelenonderzoek volgt dat maatregelen geen soelaas kunnen bieden. Om die reden moeten voor de woningen aan de Irenelaan hogere grenswaarden aangevraagd te worden. Omdat de Marijkestraat een 30 km/uur-weg is, is het aanvragen van hogere grenswaarden hier niet mogelijk. Naast het hogere waardenbesluit zal het treffen van maatregelen voor het waarborgen van de binnenwaarde van 33 dB noodzakelijk zijn. Dit moet worden aangetoond bij de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Conclusie

Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan wordt een ontwerpbesluit hogere grenswaarden ter inzage gelegd. Op deze manier vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

² SAB (2022). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Irenelaan, Rijssen. Projectnummer: 180389.01.30 maart 2022.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Voorliggend plan draagt met de toevoeging van maximaal acht extra woningen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast heeft raadpleging van de NSL-monitoringstool aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

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

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)³ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van de realisatie van nieuwe, gevoelige functies in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. Het plangebied maakt onderdeel uit van de kern Rijssen, waar sprake is van een afwisseling tussen woningen, voorzieningen en werkfuncties. Er sprake is van een diversiteit aan functies, waardoor de locatie van het plangebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' worden beschreven als 'gemengd gebied'. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Bedrijf	Beatrixplein 4	Benzineservicestation zonder lpg	10 (meerdere)	± 0
Bedrijf	Beatrixplein 10	Supermarkten, warenhuizen	10 (gevaar)	± 55
Maatschappelijk	Mariekestraat 7a	Buurt- en clubhuizen	10 (geluid)	± 0

³ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

Hieruit blijkt dat de richtafstand van het benzinestation en de postduivenvereniging aan de Mariekestraat 7a niet kunnen worden gewaarborgd. Omdat in de huidige situatie echter ook al sprake van een woonfunctie op dezelfde plekken in het plangebied, verandert de afstand tussen de functies en de nieuwe woningen niet en zorgt dit plan daarom niet in een onevenredige aantasting van de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende functies. Verwacht wordt dat een goed woon- en leefklimaat in het plangebied kan gewaarborgd kan worden, waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

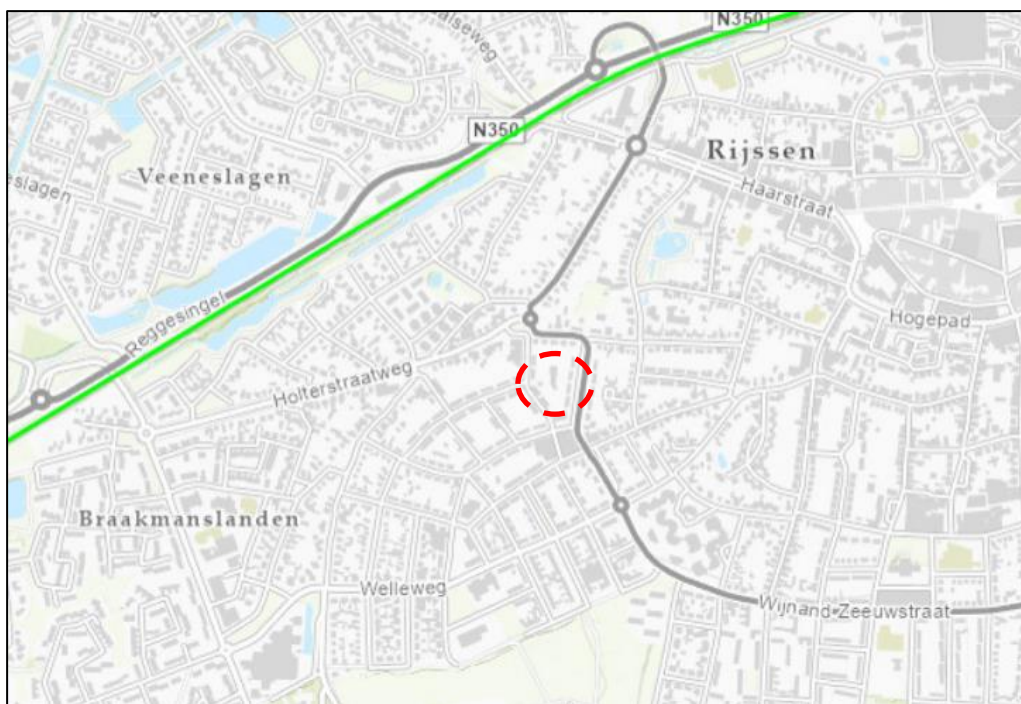
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat in de directe nabijheid van het plangebied één risicobron aanwezig is. Het betreft een basisnet-spoortraject zonder PAG. Het spoortraject ligt op ongeveer 380 meter van het plangebied. Het plangebied ligt daarmee buiten de meest relevante zone voor het groepsrisico van deze risicobron, maar bevindt zich wel in het invloedsgebied van de risicobron. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de provinciale risicokaart weergegeven met daarop het plangebied aangeduid.



Uitsnede provinciale risicokaart met daarop het plangebied globaal rood omlijnd (Bron: nederland.risicokaart.nl)

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in ieder geval worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het besluitgebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in de woning of een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De te realiseren woningen dienen te voldoen aan deze voorwaarden.

Conclusie

De brandweer adviseert positief over voorgaand plan, met inachtneming van het treffen van de hiervoor beschreven maatregelen. Viverion neemt de maatregelen mee in de uitwerking van de plannen. Op deze manier vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.7 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid - Uitvoeringsmodel provincie Overijssel

In de Omgevingsvisie Overijssel is een Uitvoeringsmodel ontwikkeld voor het sturen op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit waarbij drie stappen worden onderscheiden. In het Uitvoeringsmodel is ook het waterbeleid geformuleerd.

Beleid Waterschap - Waterbeheerplan Vechtstromen 2022-2027

Het Waterschap Vechtstromen laat in het waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke (bestuurlijke) accenten het waterschap in de samenwerking met de partners willen leggen. Van daaruit wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2022-2027 beschreven inclusief de primaire doelen van het waterschap:

- Klimaatrobuust: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen.
- Waterkwaliteit op orde: Water moet, zowel ecologisch als chemisch, van goede kwaliteit zijn. Schoon water is de basis voor een veilige leefomgeving en drager van natuur- en landschapskwaliteit.
- Duurzaamheid: Aandacht voor duurzaamheid is vanzelfsprekend voor een aantrekkelijke leefomgeving. Binnen het thema duurzaamheid staan drie onderwerpen de komende jaren hoog op onze beleidsagenda:
 - 1. vergroening: aandacht voor biodiversiteit en ecologie;
 - 2. CO₂-neutraliteit: het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen;
 - 3. omslag naar circulair werken: om kostbare grondstoffen te sparen en afval te voorkomen.

Toetsing

Voor voorliggend plan is de digitale watertoets⁴ doorlopen waaruit blijkt dat de ontwikkeling onder de normale procedure valt en overleg met het waterschap noodzakelijk is. Er worden namelijk ruim meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd binnen het plangebied. Er zijn geen specifieke waterbelangen in het plangebied, zoals de aanwezigheid van een waterkering, grondwaterbeschermingsgebied of watergang. De verwachting is dat het verhard oppervlak zal afnemen als gevolg van de ontwikkeling. Er worden namelijk veel bijgebouwen gesloopt en er wordt ruimte vrij gehouden voor een groen onverhard parkje te midden van het plangebied. Hemelwater zal op eigen terrein door middel van kratten worden geïnfiltreerd. Verder wordt voor het afvalwater aangesloten op het aanwezige gescheiden rioolstelsel. Het waterschap heeft ingestemd met dit plan.

Conclusie

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

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een

⁴ Digitale Watertoets (2022). Vergunningencheck Digitale Watertoets Irenelaan e.o., Rijssen. Projectnummer: 180389.01. 7 maart 2022.

negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Gebiedsbescherming

De Natura 2000-gebieden 'Borkeld' en 'Sallandse Heuvelrug' liggen in de buurt van het plangebied. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie⁵ uitgevoerd. Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat er in de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn dus geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Verder blijkt dat het plangebied niet in Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur gelegen is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Een onderzoek flora en fauna⁶ is uitgevoerd binnen het plangebied om te onderzoeken of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn. Uit het onderzoek volgt dat in het plangebied aan de Irenelaan een paar/zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig is. Verder is ook een aantal verblijfplaatsen van gierzwaluwen in het plangebied aanwezig. Huismussen zijn alleen buiten het plangebied aangetroffen. Door de beoogde ontwikkeling zullen deze beschermde natuurwaarden worden vernietigd. Daarom wordt een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd en zullen de benodigde mitigerende maatregelen worden getroffen.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is

⁵ SAB (2022). Onderzoek stikstofdepositie Irenelaan e.o., Rijssen. Rapportnummer: 180389.01. 9 maart 2022.

⁶ Eelerwoude (2019). Flora- en faunaonderzoek Complexen Viverion, Rijssen. Projectnummer: P8867. 23 juli 2019.

geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Volgens het bestemmingsplan 'Wonen Rijssen' geldt ter plaatse van het plangebied een middelhoge archeologische verwachting. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 0,5 m en groter dan 250 m² archeologisch onderzoek vereist is. Daarom is besloten om een archeologisch bureauonderzoek⁷ uit te laten voeren. Uit dit onderzoek volgt dat het plangebied op de noordflank van de stuwwal van Rijssen ligt. Op deze gestuwde afzettingen (keileem) is in de Laatste ijstijd een pakket dekzand afgezet. Hierop is, door middel van bemesting met plaggen, een humeus plaggendek ontstaan. De dikte van dit dek is minimaal 50 cm. In het plangebied zijn waarschijnlijk zwarte of bruine enkeerdgronden aanwezig.

Op de stuwwal kan gewoonlijk zijn vanaf het Paleolithicum. In de gemeente zijn vergeleken met andere archeologische perioden relatief veel vondsten uit het Neolithicum bekend. Het algemene beeld is dat bewoning in deze en latere perioden plaatsvindt op de hoge delen van het landschap. In de 18^e eeuw is het landgebruik in het plangebied bouwland. Deze situatie verandert niet tot 1949 wanneer de huidige woningen worden gebouwd.

In het hele plangebied kunnen archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen aanwezig zijn gerelateerd aan bewoning. Deze archeologische resten zullen zich manifesteren als een sporenniveau in de top van de C-horizont. Naar verwachting ligt de top van de C-horizont dieper dan 50 cm -mv. Jongere archeologische resten (Nieuwe tijd) zullen hoofdzakelijk bestaan uit losse vondsten of diepe sporen. Archeologische resten uit het Paleolithicum en Mesolithicum bestaan uit ondiepe sporen en zullen waarschijnlijk zijn verploegd.

Op de plek van de huidige woningen is het sporenniveau vermoedelijk al vergraven. Bij de nieuwbouw zal echter ook gegraven worden buiten de contouren van de huidige bebouwing, waarbij archeologische resten vergraven kunnen worden. De nieuw te vergraven oppervlakte bedraagt ongeveer 850 m². Daarnaast zullen bijgebouwen en ondergrondse kabels en leidingen worden aangelegd waarbij tot in het archeologische niveau wordt gegraven.

Om die reden is door middel van een booronderzoek⁸ de aard en intactheid van het bodemprofiel verkend. Uit het onderzoek volgt dat de bodem aan de Nassaustraat en Marijkestraat grotendeels verstoord zijn en daarmee eventuele archeologische resten. De kans dat hier archeologische resten worden verstoord wordt als klein ingeschat. Voor de gronden aan de Irenelaan ligt dat anders. Hier blijkt de oorspronkelijke bodem

⁷ Bureau voor Archeologie (2022). Bureauonderzoek Irenelaan en Marijkestraat, Rijssen. Rapportnummer: 1177. 1 april 2022.

⁸ Bureau voor Archeologie (2022). Irenelaan, Rijssen, gemeente Rijssen-Holtten: een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase. Rapportnummer: 1237. 2 september 2022.

nog deels intact te zijn. De top van de B-horizont vormt een potentieel archeologisch niveau en ligt tussen 30 en 105 cm -mv (1822 en 1560 cm NAP). De kans bestaat dat bij de voorgenomen werkzaamheden archeologische resten worden verstoord. Een proefsleuvenonderzoek is de meest geschikte methode om een eventueel archeologisch sporenniveau op te sporen. De werkwijze van het onderzoek dient vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Conclusie

Met het handhaven van de archeologische dubbelbestemming worden eventuele archeologische waarden in het plangebied in voldoende mate beschermd en worden in het kader van de omgevingsvergunningprocedure eventueel benodigde vervolgacties gewaarborgd.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden van het gebied. Er bevinden zich in het plangebied, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. Derhalve wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁹ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Gelet op de ligging van het plangebied nabij het centrum van de kern van Rijssen worden de kencijfers voor het gebied 'schil centrum' gehanteerd. De gemeente Rijssen-Holten wordt conform CBS-gegevens ten mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk' gebied.

⁹ CROW, publicatie 381, van parkeerkencijfers naar parkeernomen.

Om te kunnen bepalen welk effect de planontwikkeling heeft op de omliggende infrastructuur is in onderstaande tabel een vergelijking gemaakt tussen de verkeersgeneratie in de huidige situatie en de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie. De verkeersgeneratie is voortgekomen uit de CROW-kencijfers.

	Huidige verkeersgeneratie (22 sociale huur)	Toekomstige verkeersgeneratie (28 sociale huur en 2 2-kap)	Vershil
Minimaal	$22 \times 4,2 = 92,4$	$28 \times 4,2 \text{ \& } 2 \times 7,2 = 132,0$	+ 39,6
Maximaal	$22 \times 5,0 = 110,0$	$28 \times 5,0 \text{ \& } 2 \times 8,0 = 156,0$	+ 46,0

per etmaal

Zoals uit bovenstaande tabel is af te leiden neemt de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie in zeer geringe mate toe ten opzichte van de huidige situatie. De inschatting is dat dit extra verkeer niet zal leiden tot significante veranderingen in het verkeersbeeld.

Parkeren

De gemeente Rijssen-Holt en heeft het aspect parkeren in gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van de 'Nota parkeernormen gemeente Rijssen-Holt en 2018'. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met deze nota en wordt door middel van parkeren op eigen terrein en parkeren in de openbare ruimte voorzien in de benodigde parkeergelegenheid.



Beoogde situatie inclusief parkeerplaatsen (bron: SAB).

Voor de twee-onder-één-kapwoningen aan de Nassaustraat is een parkeernorm van 2,1 aangehouden. Om aan het totaal van 4,2 ($2 \times 2,1$) te kunnen voldoen worden vier parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Voor de overige 28 sociale huurwoningen wordt een parkeernorm van 1,6 gehanteerd. Om aan de parkeernorm van de vier woningen aan de Marijkestraat ($4 \times 1,6 = 6,4$) te kunnen voldoen wordt een parkeer-koffer bestaande uit zes parkeerplaatsen gerealiseerd. Tevens zijn een drietal

parkeerplaatsen langs de weg beoogd. Voor de 24 woningen aan de Irenelaan bedraagt de totale parkeernorm 38,4 (24 x 1,6). Hiervan worden er 12 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 27 in de openbare ruimte. Deze parkeerplaatsen zullen in parkeerstroken langs de Irenelaan worden geplaatst.

Het gemeentelijk parkeerbeleid wordt ook in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5 Het plan

Het plangebied bevindt zich aan de Irenelaan, Marijkestraat en Nassaustraat. De locaties bevinden zich in een omgeving waarbinnen sprake is van een divers beeld aan functies. Zo zijn woningen, maatschappelijke en dienstverlenende functies op nabije afstand van elkaar terug te vinden. De bebouwing bestaat uit diverse verschijningsvormen. De wens bestaat om de verouderde en niet toekomstbestendige bebouwing in het plangebied te slopen en de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het voornemen bestaat om 28 woningen in de sociale huursector te realiseren en een tweetal woningen in de vrije sector. Op basis van de ruimtelijke kenmerken van het plangebied en haar omgeving is een stedenbouwkundig plan (zie navolgende afbeelding) ontwikkeld waarbinnen de ontwikkeling van woningen in het plangebied tot stand kan komen.



Stedenbouwkundig plan (Bron: SAB).

Het plan gaat uit van 30 grondgebonden woningen. Aan de Irenelaan en Marijkestraat zijn rijwoningen in blokken van vier woningen in de sociale huursector beoogd. Aan de Nassaustraat is een twee-onder-één-kapwoning beoogd die mogelijk tot de vrije sector zal behoren. Het belangrijkste uitgangspunt voor het plan is het creëren van een stevige wand die de Irenelaan aan beide zijden begeleidt. Er is gekozen voor een verdeling in 3 blokken van 4 woningen, waarbij de wand zo veel mogelijk gesloten wordt en de tussenruimtes gelijkmatig worden verdeeld. In de beeldkwaliteit zal verder gestuurd worden op voldoende wandvorming. Alle nieuw toe te voegen woningblokken staan in een samenhangende rooilijn. Als uitgangspunt gelden, aansluitend bij de bestaande woningen en veel van de omliggende woningen: rode baksteen met plaatselijk lichte accenten of details. De nieuwe rijwoningen hebben een levensloopbestendig karakter. Zo bestaan de woningen uit één laag met kap en is er een slaapkamer en badkamer op de begane grond aanwezig. De woningen zijn daarmee geschikt voor ouderen.

Doordat langs de Irenelaan de meeste woningen worden gesitueerd ontstaat er ruimte om aan de Marijkestraat een groene doorgang naar het achterterrein te realiseren. Hier kan ook de parkeerbehoefte van de woningen aan de Marijkestraat worden gerealiseerd. Het groen kan in inrichting en vormgeving aansluiten bij het overige openbaar groen in de buurt en gebruikt worden voor spelen en eventueel waterberging. Deze openbare ruimte zorgt er ook voor dat de achterliggende duivenvereniging een betere relatie krijgt met de straat.

Viverion sluit aan op de duurzaamheidsambities van de gemeente door de woningen gasloos en energieneutraal te maken. Tevens oriënteert Viverion zich op een circulaire sloop en nieuwbouw. Dit zal in de verdere planvoorbereiding verder worden uitgewerkt. Kansen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit worden benut waar dit binnen de doelstellingen van Viverion mogelijk is. Het hemelwater van de woningen wordt zoveel mogelijk op eigen terrein in de bodem geïnfiltreerd.

6 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m².

Het voorliggende plan wordt volledig gerealiseerd op initiatief van een woningcorporatie. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemer als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

7.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

7.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

7.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.2 Dit plan

7.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het

bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

7.2.2 De specifieke bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijf' en 'Wonen - Aaneen'. Daarnaast heeft het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'. In de bestemmingsregeling van dit bestemmingsplan is zo veel mogelijk aan gesloten bij de regelingen uit het bestemmingsplan 'Veegplan Wonen Rijssen'.

Groen

De groenvoorziening aan de Marijkestraat is voorzien van de bestemming 'Groen'. Hier zijn onder meer groen-, water- en speelvoorzieningen toegestaan. Voor openbare nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn specifieke bouwregels opgenomen.

Verkeer - Verblijf

De parkeerkoffer aan de Marijkestraat is voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Hier zijn voornamelijk wegen, pleinen, parkeervoorzieningen, wandel- en fietspaden toegestaan. Voor het oprichten van openbare nutsvoorzieningen bouwwerken zijn bouwregels opgenomen.

Wonen - Aaneen

De woonvlakken in het plangebied behoren tot de bestemming 'Wonen - Aaneen'. Hier zijn uitsluitend rij- en twee-onder-één-kapwoningen toegestaan, waarbij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding is aangegeven hoeveel woningen er per bouwvlak maximaal mogelijk zijn. Er zijn maximaal 30 woningen toegestaan. De woningen dienen met hun voorgevel in de aangegeven 'gevellijn' gebouwd te worden. Verder zijn voor hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken, uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde specifieke bouwregels opgenomen.

Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

Vanuit het geldende bestemmingsplan bestaat een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Deze dubbelbestemming is overgenomen en voorziet in een omgevingsvergunningstelsel waarmee eventueel aanwezige archeologische resten worden beschermd.

7.2.1 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over de begrippen, de wijze van meten, anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, overige regels en overgangsrecht en slotregel. De overige min of meer standaardregels in dit bestemmingsplan worden hier verder niet toegelicht. Wel geldt dat in de overige regels een bepaling is opgenomen inzake het parkeren (inclusief een afwijkingsmogelijkheid).

8 Maatschappelijke haalbaarheid

8.1 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal te zijner tijd voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.