

Bestemmingsplan Wonen Rijssen

Rijssen-Holten gemeente

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Wonen Rijssen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

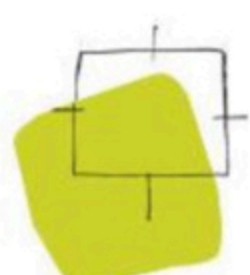
Toelichting en bijlagen

Regels en bijlagen

Verbeelding

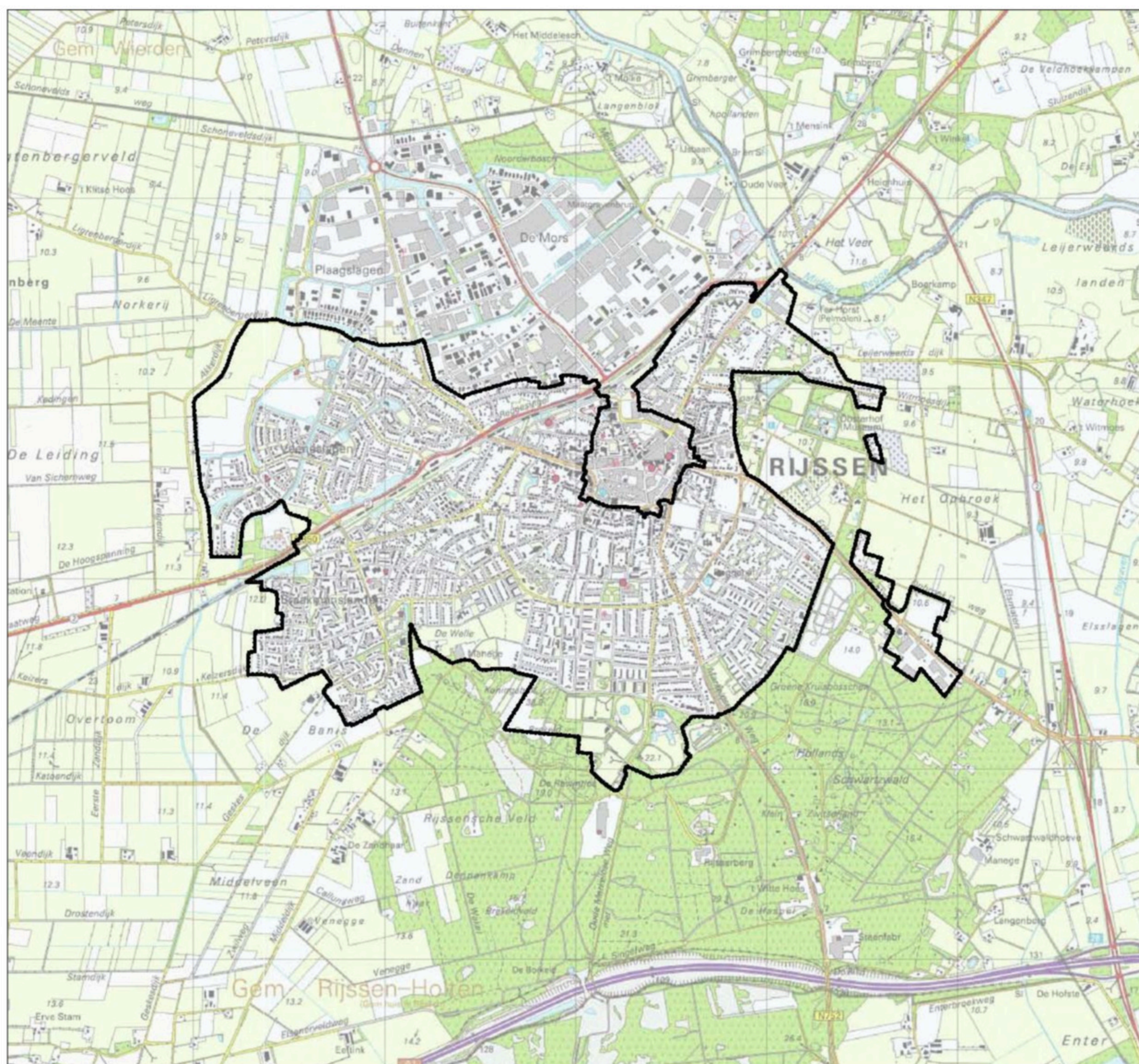
29 maart 2012

Projectnummer 200.00.02.30.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Rijssen-Holten, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleidskader	11
2.1	Provinciaal beleid	11
2.2	Gemeentelijk beleid	13
2.2.1	Welstand	13
2.2.2	Bouwen, wonen en zorg	13
2.2.3	Economie	16
2.2.4	Overige	17
2.3	Beleid waterschap	19
3	Planbeschrijving	21
3.1	Ontstaansgeschiedenis	21
3.2	Bebouwingsontwikkeling	22
3.3	Huidige situatie	23
3.3.1	Ligging en bereikbaarheid	23
3.3.2	Demografische situatie	24
3.3.3	Economische situatie	24
3.4	Ruimtelijke structuur	26
4	Onderzoeken	37
4.1	Geluid	37
4.2	Milieuzonering	38
4.3	Externe veiligheid	38
4.3.1	Algemeen	38
4.3.2	Inrichtingen	39
4.3.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	40
4.3.4	Buisleidingen	42
4.4	Bodem	43
4.5	Water	43
4.6	Luchtkwaliteit	44
4.7	Ecologie	44
4.8	Archeologie	44
5	Economische uitvoerbaarheid	47
6	Juridische vormgeving	49
6.1	Algemeen	49
6.2	Opzet van de verbeelding	50
6.3	Opzet van de regels	50
6.4	Plansystematiek	52

Inleiding



De kern Rijssen maakt onderdeel uit van de gemeente Rijssen-Holten en is gelegen in het zuidelijke deel van de provincie Overijssel. In Rijssen gelden nu een groot aantal bestemmingsplannen, waarvan een deel is verouderd.

AANLEIDING

Om een aantal redenen, zoals een eenduidige systematiek, de vermindering van het aantal bestemmingsplannen en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), heeft de gemeente besloten één totaalplan voor de woongebieden op te stellen: het bestemmingsplan Wonen Rijssen.

De uitgangspunten voor de bestemmingsregeling zijn vooraf uitvoerig ambtelijk en bestuurlijk besproken. Ook is een nota van uitgangspunten opgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan kan worden aangemerkt als consoliderend met voldoende ruimte voor dynamiek. Bijzonder aan het bestemmingsplan is dat er meerdere bestemmingen zijn voor de woongebieden. Daarmee is beoogd een regeling te treffen die ertoe leidt dat karakteristieke gebieden behouden blijven. Aan de andere kant is er ook meer flexibiliteit voor de bestaande bebouwing, indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt toelaatbaar is.

Het plangebied van het bestemmingsplan beslaat vrijwel de gehele bebouwde kom van Rijssen met uitzondering van het centrum, het stationsgebied en de bedrijventerreinen. Verder zijn ook de sportvoorzieningen ten zuiden van de kern onderdeel van het plan. Voor de exacte plangrens wordt verwezen naar de overzichtskaart voor in dit plan.

BEGRENZING PLANGEBIED

De voor het plangebied vigerende bestemmingsplannen zijn opgenomen in een tabel in de bijlage.

VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid van de provincie en de gemeente beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de historie van Rijssen en de bebouwingsontwikkeling van de kern toegelicht. Ook komt in dit hoofdstuk de huidige situatie aan bod. De uitvoerbaarheidsaspecten geluid, milieuzonering, externe veiligheid, bodem, water, luchtkwaliteit, ecologie en archeologie komen in hoofdstuk 4 aan bod. De laatste hoofdstukken gaan in op de juridische vormgeving en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

LEESWIJZER

2.1

Provinciaal beleid

Op 1 juli 2009 hebben de Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. Beide documenten zijn op 1 september 2009 in werking getreden. De Omgevingsvisie heeft de status van:

- Structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening;
- Regionaal Waterplan onder de (nieuwe) Waterwet;
- Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer;
- Provinciaal verkeer- en vervoerplan onder de Planwet Verkeer en Vervoer;
- Bodemvisie in het kader van de ILG-afspraken met het Rijk.

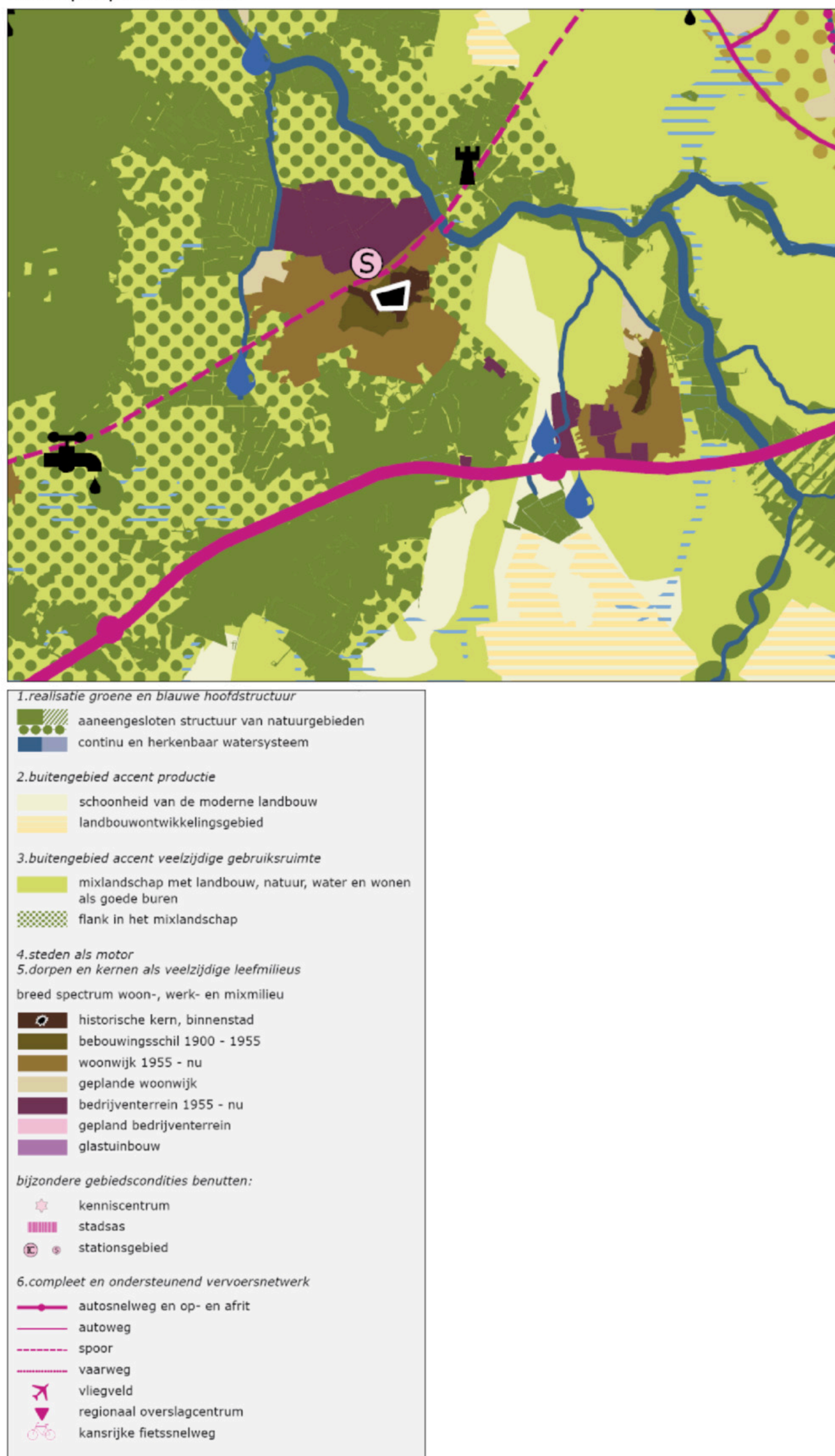
Omgevingsvisie

Voor de toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied zijn naast de algemene ambities zoals voorzien in de woonvraag en beschikbaarheid van hoogwaardige voorzieningen, vooral de volgende provinciale ambities van belang:

- De woningbouwopgave zal eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moeten worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden.
- De bovenlokale vraag naar woningen en voorzieningen wil de provincie concentreren in stedelijke netwerken.
- In bestaande woonwijken is vaak onvoldoende groen en speelruimte voor kinderen. Bij herstructurering in stedelijk gebied moet daarom altijd aandacht zijn voor versterking van de groenstructuur en het creëren van speelruimtes en ontmoetingsplaatsen.
- Een goede toegang van (binnen)steden via stadsrandgebieden is voor de provincie een kwaliteitsopgave.

Bij de Omgevingsvisie zijn enkele kaarten gevoegd, waaronder de beleidsperspectievenkaart. Uit deze kaart (zie navolgende afbeelding) kan de globale ontwikkeling van Rijssen worden afgelezen, alsmede de functies van het omringende gebied.

Beleidsperspectievenkaart



Uit een tweede kaart, de Ontwikkelingsperspectieven Stedelijke omgeving, blijkt dat Rijssen wordt geschaard onder de categorie: 'dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus'. Het ontwikkelingsperspectief voor dergelijke kernen

is: bestaande woon- en werkmilieus in de dorpen en kernen op zo'n manier herstructureren en zulke nieuwe woon- en werkmilieus toevoegen, dat de veelzijdigheid van de dorpse leefmilieus wordt versterkt en de karakteristiek van het betreffende dorp of kern wordt gediend.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening is één van de instrumenten waarop de provincie haar beleid laat doorwerken. Daarnaast zal de provincie gebruikmaken van onder andere (prestatie)afspraken, gebiedsontwikkeling, uitvoeringsprojecten en subsidies. De Omgevingsverordening is met name van belang wanneer het gaat om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het voorliggende bestemmingsplan houdt rekening met het beleid zoals dat door de provincie Overijssel is geformuleerd in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

2.2

Gemeentelijk beleid

2.2.1

Welstand

Welstand heeft betrekking op het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Zaken die niet in een bestemmingsplan zijn geregeld of niet kunnen worden geregeld, maar vanuit het oogpunt van welstand wel belangrijk zijn, worden via de welstandsnota geregeld. Het is duidelijk dat een bepaalde overlap tussen het bestemmingsplan en de welstandsnota kan voorkomen. Daarom geldt dat bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanregels de laatste leidend zijn.

WELSTAND

Op 28 juni 2004 heeft de gemeenteraad de welstandsnota 2004 Gemeente Rijssen-Holten vastgesteld. Deze welstandsnota is geëvalueerd en naar aanleiding van deze evaluatie wordt gewerkt aan een nieuwe welstandsnota.

NIEUWE WELSTANDSCRI-
TERIA

Na het in werking treden van de nieuwe welstandsnota worden vergunningplichtige bouwplannen binnen de woongebieden van Rijssen behalve aan het voorliggende bestemmingsplan ook getoetst aan de nieuwe welstandscriteria.

WERKING

2.2.2

Bouwen, wonen en zorg

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens het gemeentelijk beleid op het vlak van bouwen, wonen en zorg uiteengezet.

Beleid inbreidingslocaties (2002)

De gemeente heeft het beleid vastgesteld voor het bouwen van woningen op inbreidingslocaties, die op grond van het vigerende bestemmingsplan niet zijn toegestaan.

Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- basisuitgangspunt is dat een kavel moet liggen in een bestaande woon-omgeving;
- de kavel moet zodanige afmetingen hebben dat daarop verantwoord een woning kan worden gebouwd;
- de kavel moet over de volle breedte grenzen aan een openbare weg;
- de woning moet met de voorgevel worden gesitueerd in de voorgevel-rooilijn van de aangrenzende bebouwing, tenzij er van gemeentewege stedenbouwkundige argumenten zijn om hiervan af te wijken;
- achter de voorgevel moet de kavel een lengte hebben van minimaal 20 m om voldoende vrije ruimte achter de woning te garanderen.

Als een kavel niet aan deze uitgangspunten voldoet, wordt in principe geen medewerking verleend aan het opnemen van een bouwmogelijkheid, tenzij een afzonderlijke stedenbouwkundige overweging een positief oordeel geeft om hiervan af te wijken.

Woonvisie 2009, Rijssen-Holten, Versterken van kwaliteit

De Woonvisie (vastgesteld in 2009) is het gemeentelijke beleidskader voor de woningbouw. In de Woonvisie wordt het woonbeleid op zowel kwantitatief als kwalitatief vlak uiteengezet.

Uitgangspunt van de Woonvisie is om te bouwen voor de eigen behoefte. Hierbij is het centrale thema het behouden en versterken van de kwaliteit van het wonen. Daarbij draait het niet alleen om de technische kwaliteit van de woningen, maar ook om de belevingskwaliteit en de kwaliteit van de omgeving. Kwantitatief gezien, is voor de kern Rijssen berekend, op basis van migratiesaldo nul, dat er voor de periode 2010-2019 een totale benodigde plancapaciteit van 1.580 woningen is.

Kwalitatief gezien, is er in de kern Rijssen in de huursector een tekort aan multifunctionele woningen bedoeld voor ouderen, maar die eveneens geschikt zijn voor jonge huishoudens (starters). In de koopsector is vraag te verwachten naar twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen in alle prijsklassen en naar appartementen met lift.

Masterplan wonen, welzijn, zorg

Het Masterplan wonen, welzijn, zorg (april 2006) richt zich specifiek op ouderen (met behoefte aan ondersteuning) en mensen met functiebeperkingen (bijvoorbeeld verstandelijke en/of lichamelijke beperking). De hoofdlijn van het Masterplan is dat deze groep mensen zelfstandig kan blijven of gaan wonen met de nodige ondersteuning in de vorm van welzijnsvoorzieningen en zorgaanbod. Deze voorzieningen zijn echter ook beschikbaar voor alle andere wijkbewoners.

Om dit te realiseren, wordt een gebiedsgerichte aanpak gevolgd waarbij binnen Rijssen een aantal woonservicezones wordt ontwikkeld met in het hart een inlooppunt. Een inlooppunt is een voorziening die op dorps- of wijkniveau voorziet in een ontmoetingsmogelijkheid en in beschikbaarheid van welzijnsfuncties. In Rijssen wordt op de volgende locaties de ontwikkeling van een inlooppunt voorzien:

- a. inlooppunt in verpleeghuis de Schutse;
- b. inlooppunt in het gebouw van TNWT aan de Haarstraat;
- c. inlooppunt in verzorgingshuis de Wellehof;
- d. inlooppunt in Huize Maranatha (Maranatha is gericht op een specifieke doelgroep (reformatorische grondslag) en is er niet op gericht een algemeen, open inlooppunt te zijn voor alle wijkbewoners);
- e. Inlooppunt in verzorgingshuis Eltheto;

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van deze inlooppunten mogelijk.

Daarnaast wordt in het Masterplan een aantal opgaven genoemd met betrekking tot specifieke woonvormen. Deze opgaven hebben betrekking op de volgende woonvormen:

- uitbreidingsopgave voor beschermd wonen (intramurale zorg en geclusterd wonen voor mensen met een verstandelijke beperking);
- uitbreidingsopgave voor verzorgd wonen (woonzorgcomplexen);
- uitbreidingsopgave voor levensloopbestendige woningen.

De Gemeente Rijssen-Holten aan het roer, Wmo beleidsplan 2007-2011

Vorengenoemd plan is opgesteld in 2007 naar aanleiding van de Wet Maatschappelijk Ondersteuning (Wmo). Het belangrijkste doel van de Wmo is dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig wonen, leven en deelnemen aan de samenleving. Omdat Wmo beleid vooral een samenhangend beleid is, is ervoor gekozen om het in 2006 ontwikkelde Masterplan wonen, welzijn, zorg als basis voor het vierjarige Wmo beleidsplan te gebruiken. Separaat aan het Wmo beleidsplan heeft de gemeente een notitie over mantelzorg opgesteld. Deze wordt in het navolgende omschreven.

Notitie Mantelzorg

Op 1 januari 2007 is de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) in werking getreden. Met de invoering van deze wet is de thuiszorgverlening een taak van de gemeenten geworden. Het doel van de wet is dat mensen zoveel als mogelijk voor zichzelf zorgen of een beroep doen op mantelzorg¹. Stimulering van de mantelzorg is een van de speerpunten van het beleid.

¹ Mantelzorg wordt omschreven als het bieden van hulp bij het dagelijks functioneren en wordt -vrijwillig en onbetaald- verleend aan personen uit het sociale netwerk die fysieke, verstandelijke of psychische beperkingen hebben.

Er zijn twee vormen van mantelzorgwonen te onderscheiden: inwoning en afhankelijke woonruimte.

Met de tweede vorm van mantelzorgwonen dient terughoudend te worden omgegaan. Het bewonen van vrijstaande bijgebouwen in de bebouwde kom geeft immers veiligheidsproblemen ten aanzien van de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en daarnaast kan er overlast ontstaan voor omliggende percelen gelet op de maat en schaal van de woningen en tuinen binnen de bebouwde kom. Bovendien moet worden voorkomen dat de bewoning definitief wordt, daarom dient de bewoning van de afhankelijke woonruimte na beëindiging van de mantelzorgrelatie te worden gestaakt.

Het bestemmingsplan houdt hier rekening mee, want op grond van het bestemmingsplan zal per geval, en onder voorwaarden, worden bekeken in hoeverre mantelzorg in bestaande bebouwing is toegestaan. Als het wordt toegestaan, dient dit te gebeuren bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels².

2.2.3

E c o n o m i e

Ruimtelijk economische visie Rijssen-Holten (december 2007)

Deze visie is opgesteld door de gemeente Rijssen-Holten in samenwerking met ondernemersverenigingen HABI en Horeca. De ondernemersverenigingen hadden behoefte aan een heldere visie over de verdere ontwikkeling van de winkel- en overige centrumfuncties.

De visie van het document luidt:

Rijssen moet, meer dan nu het geval is, een echte winkelstad worden: veelzijdig, bijzondere aandacht voor kwaliteit, keuze en vermaak.

Om deze visie werkelijkheid te laten worden, is een aantal randvoorwaarden opgesteld die ertoe moeten leiden dat het winkelaanbod wordt geconcentreerd in het centrum. Een aantal van deze randvoorwaarden heeft ook invloed op het voorliggende bestemmingsplan. Zo geeft de visie aan dat de supermarkten zoveel mogelijk in de eerste ring moeten zijn gesitueerd. Ter ondersteuning van de wijken Veeneslagen en Opbroek kan een beperkt aanbod dagelijkse artikelen in de betreffende wijk worden gerealiseerd. Wat betreft perifere detailhandel wordt de vestiging op bedrijventerrein Rijssen voorgestaan. Uitzondering vormt de doe-het-zelfbranche die een meer wijkverzorgend karakter heeft en tuincentra die solitair prima kunnen functioneren en vaak een specifieke locatie nodig heeft.

² Verwezen wordt ook naar het beleid inzake mantelzorg zoals opgenomen in de Notitie mantelzorgwonen van de gemeente Rijssen-Holten. In de regels is deze functie mogelijk gemaakt. Verwezen wordt naar de desbetreffende bestemmingen in de regels.

Ruimtelijke horeca visie

De aanleiding voor het opstellen van het horecabeleid is gelegen in de directe behoefte aan een afwegingskader voor het behandelen van verzoeken om vestiging of uitbreiding van horecabedrijven gezien vanuit een ruimtelijke beoordeling.

In de visie wordt de horeca ingedeeld in vier gebieden (kern Rijssen, kern Holten, Holterberg en verspreide horeca). Voor de horeca in deze gebieden bestaan vier mogelijke ontwikkelingsrichtingen, namelijk:

- concentreren;
- ontwikkelen;
- consolideren;
- ontmoedigen.

De horecavisie gaat in hoofdzaak in op de ontwikkelingsmogelijkheden van horeca in het centrum (het kernwinkelgebied) van Rijssen. Dit valt buiten het voorliggende bestemmingsplan. Ten aanzien van buiten het winkelgebied gevestigde horecabedrijven is opgenomen dat deze horecavestigingen specifiek zijn bestemd, dan wel aangeduid en dat uitbreiding in aantal niet is gewenst.

In het voorliggende bestemmingsplan is wat betreft de horeca bij dit beleid aangesloten. De vestiging van horeca is bevroren en andere dan de huidige horeca wordt binnen het bestemmingsplan niet toegestaan.

2.2.4

Overige

Nota Archeologie

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Rijssen-Holten is een archeologische inventarisatie uitgevoerd en vervolgens een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart heeft nog de status van concept. Het beleid zal in de loop van 2011 worden vastgesteld door de gemeenteraad. Op de verwachtingskaart staan naast de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachte archeologische waarden in de vorm van zones met een bepaalde trefkans. Hiermee wordt een beeld verkregen waar archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Door aan de verwachtingskaart beleidsadviezen te koppelen, ontstaat een kaart die zal worden gebruikt om een archeologisch beleid te kunnen voeren.

De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart kan als instrument worden gebruikt om bij de keuze van toekomstige bouwlocaties de archeologie zoveel mogelijk te ontzien. In een oogopslag is zichtbaar waar de kans het hoogst is archeologische resten in de bodem te kunnen aantreffen. Verder kan worden bepaald in welke gebieden archeologisch onderzoek dient plaats te vinden voor de aanvraag van omgevingsvergunningen die kunnen leiden tot verstoring van de bodem.

Op basis van kennis over de relatie tussen het nederzettingsspatroon en het landschap in het verleden kunnen voorspellingen worden gedaan over de plaatsen waar nederzettingen kunnen worden aangetroffen. Dergelijke voorspellingen zijn vooral belangrijk voor de perioden tot de late middeleeuwen, waarvoor historische bronnen (zeer) schaars zijn of ontbeken en cartografische bronnen geheel ontbreken. Dit heeft geleid tot een archeologische verwachtingskaart met schaal 1:10.000 waarbij in elk geval tot op perceelniveau zichtbaar is welke archeologische verwachting er geldt voor een bepaald terrein. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart bestaat uit de volgende kaartlagen:

1. terreinen en puntlocaties waar archeologische resten al zijn vastgesteld;
2. archeologische verwachtingslaag;
3. terreinen waar de eventueel aanwezige archeologische resten mogelijk zijn verstoord of opgeruimd door bodemingrepen in het verleden.

Ad 1.

Terreinen en puntlocaties met een vastgestelde archeologische waarde zijn aangegeven op de archeologische monumentenkaart en zijn onder te verdelen in twee groepen.

1. Terreinen met de status van rijksmonument (wettelijke beschermd). Binnen de gemeente Rijssen-Holten zijn twee terreinen met de status van beschermd archeologisch rijksmonument aanwezig.
2. Terreinen van archeologische waarde. Deze terreinen hebben geen wettelijke bescherming. Binnen de gemeente Rijssen-Holten zijn 11 AMK-terreinen aanwezig. Deze zijn onder te verdelen in één terrein van archeologische waarde, negen terreinen van hoge archeologische waarde en één terrein van zeer hoge archeologische waarde.

Ad 2.

Op basis van de landschappelijke ligging zijn drie zones te onderscheiden die samen een vlakdekkend kaartbeeld vormen. De drie zones zijn:

1. Zones met een hoge archeologische verwachting. Het gaat hierbij om terreinen waar op grond van de landschappelijke ligging een grote kans is op het aantreffen van archeologische resten. Voor het buitengebied betreft het:
 - a. de hogere delen in het landschap: dekzandruggen, gordeldekzandwelingen en smeltwaterruggen;
 - b. delen van de beekdalen binnen een straal van 100 m van dekzandruggen;
 - c. zones van 100 m om de historische hoeven in 1500.
2. Zones met een middelhoge verwachting. Het gaat hierbij om terreinen waar op grond van de landschappelijke ligging een middelhoge kans is op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft:
 - a. dekzandwelingen, gordeldekzandruggen, gordeldekzandvlakte, lage stuwwal;
 - b. zones van 100 m om de dekzandruggen.

3. Zones met een lage archeologische verwachting. Het gaat hierbij om terreinen waar op grond van de landschappelijke ligging een kleine kans is op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft de landschapstypen: dekzandvlakten, stuwwal, stuwwalplateau, smeltwaterwelingen, dal en stuifzandgebied.

Ad 3.

Als aparte kaartlaag zijn zones met (grootschalige) bodemverstoringen weergegeven. Aangezien veelal onduidelijk is tot hoe diep de bodemverstoringen hebben plaatsgevonden, is niet bekend of hierdoor de eventueel aanwezige archeologische laag is verstoord. Derhalve zijn de zones met bodemverstoringen met een arcering over de verwachtingszones aangegeven.

In het voorliggend bestemmingsplan zijn nadere regels opgenomen ter bescherming van binnen het plangebied voorkomende zones met een hoge en middelhoge archeologische verwachting.

2.3

Beleid waterschap

Rijssen maakt deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Regge en Dinkel en ligt in het deelstroomgebied Rijn-Oost. Het beleid van het waterschap is neergelegd in het waterbeheerplan 2010-2015. Dit plan is op 1 januari 2010 in werking getreden. Het voor het bestemmingsplan relevante beleid zoals dat is neergelegd in het waterbeheerplan 2010-2015 wordt in het navolgende beschreven.

De doelstelling voor het stedelijk waterbeheer is: de kwaliteit en kwantiteit op orde brengen, conform de afspraken uit het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord Water.

Bij de aanpak van het stedelijk waterbeheer hanteren de waterschappen in Rijn-Oost onder andere de volgende uitgangspunten:

- Het uitgangspunt is dat de waterschappen het stedelijk water van de gemeenten overnemen. Bij de overname wordt het achterstallige onderhoud weggewerkt (bijvoorbeeld baggeren en herstellen oevers).
- Voor nieuwe (bouw-)projecten geldt het veroorzakersprincipe. De partij die een woonwijk of bedrijventerrein ontwikkelt, zorgt ook voor een goede waterinfrastructuur. Wateren die direct in verbinding staan met het oppervlaktewatersysteem, worden na aanleg door het waterschap overgenomen. Dit geldt ook voor de bijbehorende kunstwerken.

De concrete waterhuishoudkundige situatie in Rijssen komt aan bod in paragraaf 4.5.

Planbeschrijving

3

3.1

Ontstaansgeschiedenis

Mogelijk zijn reeds omstreeks het begin van de jaartelling nederzettingen in het gebied waar Rijssen ligt aanwezig geweest. Vanaf de late middeleeuwen is de aanwezigheid van de mens echter pas goed zichtbaar. De oudste vermelding van Rijssen stamt uit de twaalfde eeuw.

EERSTE BEWONING

In 1243 kreeg Rijssen stadsrechten, waardoor ze tevens een grotere zelfstandigheid verkreeg. Deze rechten hielden in dat de stad Rijssen twee jaarmarkten en twee weekmarkten mocht houden. De stad kreeg ook het recht om zich te verdedigen, wat Rijssen deed door het aanleggen van wallen en grachten. De situering hiervan is in de huidige stadsstructuur nog duidelijk te herkennen. Ook de namen herinneren aan de vroegere toestand: Walstraat, Huttenwal en Hagen.

STADSRECHTEN

In de zestiende eeuw en zeventiende eeuw kreeg de bevolking meer kansen. Naast de boeren, die toen het belangrijkste aandeel in de bevolking vormden, ontstonden ambachten als wevers en schoenmakers (vlas en huiden). Gilden werden gevormd in het begin van de zeventiende eeuw. De markegronden werden eigendom van de gemeente en werden verpacht aan de boeren uit de stad. Later ook aan de boeren die zich buiten de wallen hadden gevestigd (onder andere aan de Haarstraat). Dagelijks graasde het vee op de lage weiden om 's avonds weer naar de stad op stal te gaan.

ECONOMISCHE ONTWIKKELING

Hoewel aan het einde van de achttiende eeuw de gilden werden opgegeven, heeft het ambacht van de wevers zich een goede positie kunnen verwerven. Met de opkomst van de textielindustrie werden de Koninklijke Jutespinnerijen en -weverijen van Ter Horst & Co ontwikkeld. Deze tak van industrie bepaalde meer dan 125 jaar de economie van Rijssen. Vanaf het begin van de negentiende eeuw begon zich naast de textielindustrie een steenindustrie te ontwikkelen. De heuvels ten zuiden van Rijssen voorzagen deze industrie van leem. Als brandstof voor het bakken werd turf en hout gebruikt, dat tevens ruim voorhanden was in de omgeving. De turfgraverij op de veengronden ten westen van de stad zorgde ook voor veel werk. De groei van industrie maakte een uitbreiding van de bestaande infrastructuur noodzakelijk en zo werd er omstreeks 1840 een kanaaltje gegraven dat in verbinding stond met de rivier de Regge (Maatgraven).

In 1888 kreeg de economie van Rijssen een nieuwe impuls toen in dat jaar de spoorlijn Deventer-Almelo, met een aftakking naar de jutefabriek, werd geo-

pend. Door de toename van het aantal arbeiders in de jute-industrie, die ook van buiten Rijssen kwamen, ontstond er behoefte aan woningbouw. In de loop der jaren zouden er in Rijssen veel arbeiderswoningen verrijzen.

3.2

Bebouwingsontwikkeling

Tot 1850 is Rijssen een overwegend agrarische nederzetting met de bebouwing nagenoeg geheel binnen de vroegere stadswallen. Voor de latere ontwikkeling van Rijssen hebben de jute- en textielindustrie en de steenfabrieken een belangrijke rol gespeeld. De nieuwe bedrijvigheid zorgde rond 1900 voor een sterke groei van de bevolking. Allereerst was sprake van bouw van woningen op individuele basis, langs de landwegen die in een radiaal patroon vanuit de kern van Rijssen uitwaaierden in alle windrichtingen.

De ontwikkeling van de bebouwing vond daarna vanaf circa 1900 ook plaats in nieuwe uitleggebieden. Deze ontstonden aan de oostzijde in het gebied Hangerad en ten zuiden van de kern. In deze eerste uitbreidingen van Rijssen is een sterk streekeigen karakter aanwezig. De bebouwing wordt origineel vooral in de vorm van kleine boerderijen in Twentse stijl opgericht. Er is plaats voor vee, zodat de arbeiders naast het hoofdberoep als neveninkomen vee kunnen houden.

Nadat de noodzaak tot het houden van vee verdwijnt, worden er arbeiderswoningen gerealiseerd zonder deel. Langs de Esstraat en de Zuiderstraat komt sociale woningbouw tot stand die lijkt op de tuindorpsuitbreidingen in andere Nederlandse steden.

Na de Tweede Wereldoorlog worden de uitbreidingen verder doorgezet en ontstaan tussen de linten van de Enterstraat, Markeloseweg en de Holterstraatweg op de esgronden grote woongebieden. Deze woongebieden kennen geen streekeigen karakter meer, maar vallen samen met de bouwstijlen van de wederopbouw in de rest van Nederland.

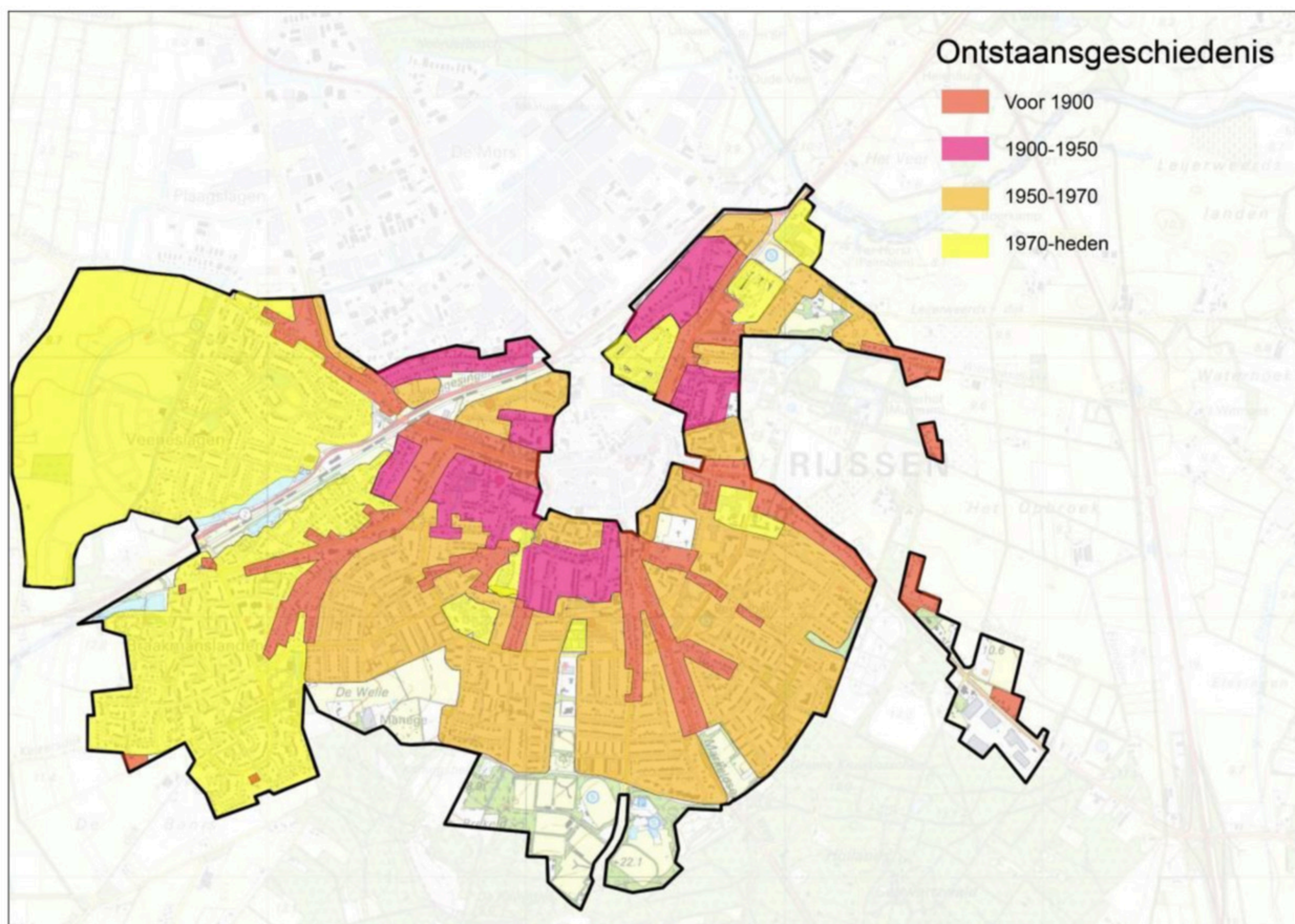
De eerste aanzetten uit de jaren veertig en vijftig zijn De Welle ten zuidwesten van de kern en de Zeeliedenbuurt aan de zuidoostzijde van de kern. Het gaat om veel doorzonwoningen in rode baksteen met rode pannen.

In de jaren zestig breidt Rijssen vooral uit in zuidelijke richting met Plan Zuid. Daarna volgen in de jaren zeventig uitbreidingen in de Eslanden en wordt gestart met de bouw in Braakmanslanden dat westelijk van De Welle en zuidelijk van de spoorlijn ligt. Hier doet zich een zelfde ontwikkeling voor als in de rest van Nederland. De woningen staan namelijk niet langer meer aan straten, maar worden aan hofjes gegroepeerd.

In de jaren tachtig wordt de wijk Braakmanslanden afgerond. Wonen langs straten is dan wel weer het uitgangspunt.

De wijk Veeneslagen vormt de eerste grote bebouwingscluster ten noorden van de spoorlijn. De ontwikkeling van deze wijk is gestart in de oostzijde van de wijk. Veeneslagen-West wordt thans afgerond. De Akkerdijk vormt nu de meest westelijke begrenzing van Rijssen.

Op het navolgende kaartje is het ontstaan van Rijssen (het plangebied) weer-gegeven.



In paragraaf 3.4 volgt een beschrijving van de te onderscheiden wijken van Rijssen. Daarin komt de opzet van een wijk aan bod en worden het type bebouwing, de aanwezige voorzieningen en de groen- en waterstructuur omschreven.

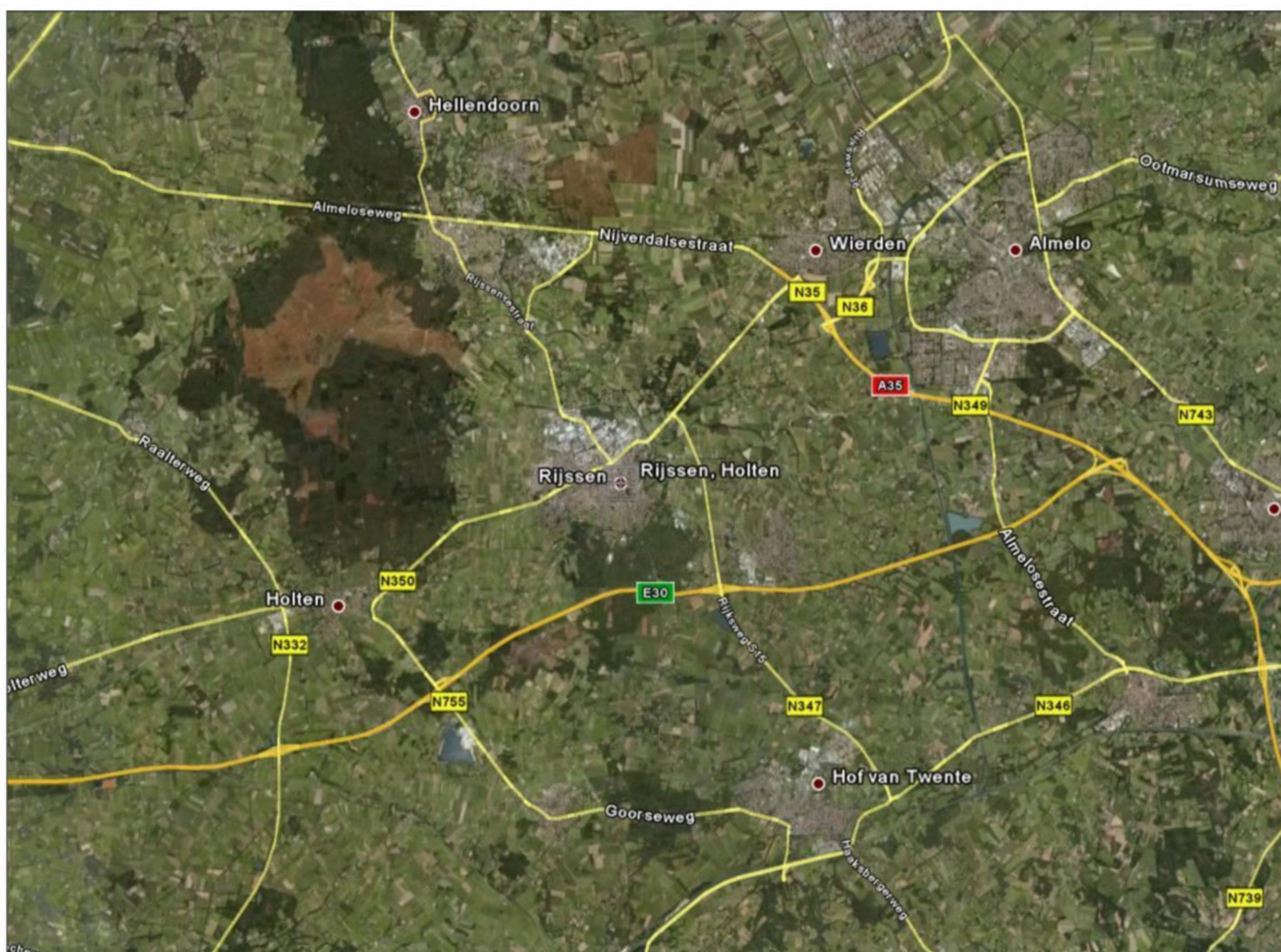
3.3

Huidige situatie

3.3.1

Ligging en bereikbaarheid

Rijssen ligt in de provincie Overijssel, zo'n 7 km ten zuidwesten van Almelo. Andere nabijgelegen kernen zijn Wierden, Nijverdal, Enter en Holten. Samen met de kern Holten vormt Rijssen sinds 2001 de gemeente Rijssen-Holten. Op navolgende luchtfoto is de ligging van Rijssen ten opzichte van de nabijgelegen kernen te zien.



Luchtfoto (bron: Google Earth)

De hoofdontsluiting van Rijssen wordt gevormd door de N350 en de N347. De N350 loopt van Holten naar Wierden en de N347 geeft verbinding met het ten noorden van Rijssen gelegen Nijverdal en loopt in zuidelijke richting naar Goor.

Tevens wordt Rijssen ontsloten door de spoorlijn Deventer-Almelo. Het station van Rijssen ligt aan de noordzijde van het centrum.

3.3.2

Demografische situatie

De gemeente Rijssen-Holten telde begin 2010 circa 37.000 inwoners. Van 2004 tot en met 2009 is de bevolkingsomvang in de gemeente gegroeid met circa 850 personen.

Van de bevolking in de gemeente woont een overgroot deel in Rijssen. De kern Rijssen telt namelijk ruim 28.000 inwoners.

3.3.3

Economische situatie

ALGEMEEN

De economische situatie van de gemeente Rijssen-Holten wordt gekenmerkt door een hecht netwerk van kleine en grote bedrijven die goed samenwerken

en in gezamenlijke projecten ook landelijk actief zijn. Deze ondernemingen zijn sterk gebonden aan de lokale economie. In de kern Rijssen zijn vooral de bouwsector en de mode-industrie sterk aanwezig.

De bouwsector is de kurk onder de lokale economie. Deze sector biedt werkgelegenheid en is grootafnemer van allerlei diensten en (industriële) producten. De kern van het bouwcluster bestaat uit een aantal nationaal opererende ondernemingen. Rijssen biedt plaats aan de hoofdkantoren van grote bouwondernemingen. Gelieerd aan deze bedrijven zijn industriebedrijven, transportondernemingen, distributiebedrijven en veel bedrijven op het gebied van zakelijke dienstverlening.

Daarnaast heeft de jute- en textielindustrie altijd een belangrijke plaats ingenomen in Rijssen. Dit heeft ervoor gezorgd dat er relatief veel kledingwinkels in de kern aanwezig zijn.

De gemeente Rijssen-Holten kende in 2009 2.000 bedrijfsvestigingen. Het merendeel daarvan is gevestigd in Rijssen, onder andere op het bedrijventerrein Rijssen. Op dit terrein (ongeveer 225 ha groot) is een grote verscheidenheid aan bedrijven gehuisvest. Dit bedrijventerrein maakt echter geen deel uit van het onderhavige bestemmingsplan.

Rijssen heeft een belangrijke verzorgingsfunctie wat betreft detailhandel voor het omliggende buitengebied. Er zijn relatief veel winkels gevestigd. Het winkelaanbod is geconcentreerd binnen de centrumring. Perifere detailhandel is aanwezig op het bedrijventerrein Rijssen.

DETAILHANDEL

In aanvulling op de winkelvoorzieningen in het centrum van Rijssen bestaan er enkele buurtwinkelcentra. Deze buurtwinkelcentra zijn de volgende:

- in het plan zuid is aan de Hendrik Jan van Opstallstraat een winkelcentrum gelegen met een supermarkt, horeca, enkele andere winkels en een medisch centrum;
- aan het Beatrixplein bevindt zich een bedrijvencluster met een supermarkt, een rijwielzaak en een autobedrijf;
- in de wijk 't Lenfert bestond een winkelstrip aan de Graaf Ottostraat. Inmiddels worden de meeste eenheden hiervan gebruikt door dienstverleners en horecavestigingen;
- de wijk Braakmanslanden kent een voorzieningencluster aan de Roelf Bosmastraat met een supermarkt, een cafetaria en een bakkerij;
- voor de wijk Veeneslagen wordt in het bestemmingsplan voorzien in een supermarkt en mogelijk andere voorzieningen aan De Stroekeld.

3.4

Ruimtelijke structuur

Reeds in paragraaf 3.2 is de bebouwingsontwikkeling van de kern Rijssen uiteengezet. In deze paragraaf volgt een beschrijving van de ruimtelijke structuur van de te onderscheiden wijken. Hierbij wordt een beeld geschetst van het wegenpatroon, de groen- en waterstructuren, het bebouwingsbeeld en de aanwezige voorzieningen.

Allereerst volgt een beschrijving van de kern als geheel en directe omgeving.

Rijssen

Kenmerkend in de ruimtelijke opbouw van Rijssen is de radiale structuur. De Holterstraatweg, de Haarstraat, de Wierdensestraat, de Enterstraat en de Markeloseweg vormen de belangrijkste invalswegen, ook wel de radialen genoemd. Behalve door de oude binnenring rond het centrum zijn de radialen met een tweede ring met elkaar verbonden. De tweede ring wordt onder andere gevormd door de Wijnand Zeeuwstraat en de Karel Doormanstraat.

Rijssen ligt met de zuidzijde aan het bosgebied Rijssenseveld/Hollands Schwarzwald. Dit bosgebied vormt de grens voor verdere uitbreiding van Rijssen in zuidelijke richting. Ten oosten en ten noorden van Rijssen liggen cultuurlandschappen op de lagere gelegen gronden. De cultuurlandschappen op het zand worden gekenmerkt door de vele houtwallen, individuele bomen en de verspreid voorkomende boscomplexen. Ten noordoosten van Rijssen stroomt de Midden-Regge. De Regge vormt de verbinding tussen de Schipbeek ten zuiden van Goor en de Overijsselse Vecht ten zuiden van Ommen.

Ten westen van Rijssen liggen de heide-ontginningen. Deze negentiende eeuwse en latere heideontginningen vertonen veel minder samenhang met het natuurlijke landschap. De verkaveling heeft hier een rationeel karakter.

In het navolgende volgt een beschrijving van de te onderscheiden wijken van Rijssen.

Invalswegen en omgeving

De eerste bebouwing buiten het centrum ontstond langs de historische invalswegen. De lintbebouwing, in de vorm van kleine boerderijen en vooroorlogse burgerwoningen, is overwegend op smalle diepe kavels gesitueerd.

De Wierdensestraat is een belangrijke invalsweg vanuit het noordoosten en vormt de hoofdrichting van het noordoostelijke woongebied van Rijssen. De bebouwing varieert van ouderdom en omvang. De villa's aan de oostzijde van de Wierdensestraat zijn beeldbepalend voor de Wierdensestraat. De woningen aan deze zijde worden omgeven door veel opgaand groen. Ten westen van de Wierdensestraat, aan de Stationsdwarsweg, staan zogenaamde textielwoning-

gen. Dit betreffen vrijstaande en halfvrijstaande villa's (oude koetshuizen) op ruime kavels. Deze pompeuze woningen zijn ontstaan tijdens de textielindustrie en werden bewoond door de eigenaren van textielfabrieken. Op twee locaties aan de Wierdensestraat zijn na de sloop van een aantal schoolgebouwen, inbreidingslocaties ontstaan. Op beide locaties zijn woningen gebouwd.

De invalswegen Markeloseweg, Arend Baanstraat en Esstraat hebben een onderling vergelijkbare ruimtelijke structuur, dat wordt gekenmerkt door de situering van de woningen direct aan de straat. De Haarstraat, daarentegen, heeft een breder straatprofiel met aan weerszijden bomen.

Ten westen van de Haarstraat ligt de Holterstraatweg. Deze oude verbindingsweg naar Holten kent in het eerste deel (vanaf de Haarstraat) een regelmatig patroon van woningen die direct op de straat staan met een korte onderlinge afstand. Vanaf de plaats waar de weg zich met een ruime boog afbuigt naar het westen, wordt de bebouwing gevarieerder.

Hangerad

Direct aan de oostzijde van de stadswal ontstond tussen 1910 en 1930 de wijk Hangerad voor de huisvesting van fabrieksarbeiders van de jutefabriek Ter Horst. Hangerad wordt gekenmerkt door de smalle woonstraten met de woningen direct op de straat.

De bebouwing in Hangerad bestaat uit kleine boerderijen. Van oorsprong hadden de woningen een ruimte voor het houden van vee. Langs het Hangerad staat de schuur vaak naast de woning. Daarnaast beslaat de woning over het algemeen het hele perceel.

Voormalige locatie Ter Horst

Ten westen van Hangerad, aan de noordzijde van het centrum, stond oorspronkelijk de jutefabriek Ter Horst. De jutefabriek is in de jaren negentig afgebroken. Daarvoor in de plaats verrees onder meer het winkelcentrum De Molenpoort. Ook werden ter plaatse het appartementencomplex De Veste en het verpleeghuis De Schutse gebouwd.



Jutefabriek Ter Horst

Achter de Parkstede

Tussen de Oranjestraat/Enterstraat en de Parkstraat/Karel Doormanstraat, aan de oostzijde van het centrum, ligt een wijkje waarin de bebouwing qua functie, leeftijd en stijl sterk varieert. De wijk wordt opgedeeld door de Enterstraat. Ten noorden van deze weg ligt een kleine buurt met hoofdzakelijk rijtjeswoningen, het Pottebakkerserf.

Langs de Enterstraat staan enkele vooroorlogse woningen. In de wijk komen verder vrij onregelmatig een aantal blokken met rijenwoningen, een appartementencomplex en een woon-zorgcomplex (Parkstede) voor. Het woon-zorgcomplex vormt een tamelijk grootschalig geheel. Het oudste deel van Parkstede wordt nu door nieuwbouw vervangen.

In het zuidoostelijke deel van de wijk, aan De Ymhof is recentelijk woningbouw gerealiseerd. Voorheen stond op deze locatie een school. Een andere inbreidingslocatie is het Omefaterrein.

Tabaksgaarden en omgeving

Ten zuiden van het centrum van Rijssen, tot aan Hendrik Jan van Opstallstraat, werden vanaf 1900 aan een aantal radialen en aan de dwarsstraten, waaronder Tabaksgaarden, arbeiderswoningen (zonder deel) gebouwd. Ook komen er in de wijk vooroorlogse burgerwoningen voor.

Rond de Zuiderstraat en langs een deel van de Esstraat is een woonbuurt ontworpen in de tuinstadgedachte. De groene ruimte aan de Zuiderstraat (nabij de plaats van de voormalige school) geeft de buurt een eigen karakter. Het betreft hier korte rijtjeswoningen of (half-)vrijstaande lage woningen.

Plan Zuid

Ten zuiden van de buurt rond de Tabaksgaarden is tussen de onbebouwde De Welle en de Markeloseweg in de jaren zestig en zeventig Plan Zuid ontstaan. De zuidgrens van Plan Zuid wordt gevormd door de rand van het bosgebied Rijssenseveld. De wijk wordt gesplitst door een groene long tussen de Wilhelminastraat en de Johannes Vermeerstraat. In de loop van de tijd zijn in deze zone een aantal voorzieningen gerealiseerd. Aan de noordzijde van de groene long ligt een grote kerk (de Zuiderkerk) en een winkelstrip.

Het stratenpatroon van de wijk wordt gevormd door de evenwijdig met de radialen lopende straten, die met elkaar worden verbonden door secundaire dwarsstraten. De grote niveauverschillen in de ondergrond zijn kenmerkend en geven de wijk een unieke uitstraling.

In de wijk komt overwegend rijtjesbouw voor in een duidelijke blokverkaveling uit de jaren zeventig. Langs de straten liggen her en der groene ruimten. Oudere vrijstaande woningen langs de radialen Esstraat en Arend Baanstraat zijn opgenomen in de wijk, maar onderscheiden zich qua uiterlijk en leeftijd sterk van de overige bebouwing. In het westen van de wijk komen vrijstaande en dubbele woningen van recentere tijden voor. Aan de zuidelijke rand van de wijk staan vier evenwijdig aan elkaar gesitueerde flatgebouwen van elk vier bouwlagen.

Op de grens tussen Plan Zuid en De Welle is aan de Welleweg het woonzorgcentrum Wellehof gesitueerd.

De Welle en omgeving

Vanaf de jaren veertig en vijftig breidt Rijssen zich verder uit in zuidelijke en westelijke richting, allereerst in De Welle. De uitbreiding in westelijke richting staat ook bekend als Stad West. Aan de oostelijke rand van De Welle ligt ook het meest karakteristieke gedeelte van de Esstraat, dit is het gedeelte van de Esstraat dat het dichtst bij het centrum ligt.

De bebouwing in De Welle bestaat voor een groot deel uit sociale woningbouw. De opbouw van de wijk wordt gekenmerkt door de voortzetting van de radialen vanuit het centrum met ertussen de secundaire dwarsstraten. Vier straten buigen in het westen evenwijdig aan elkaar af in zuidelijke richting.

Nabij deze wijk, aan de zuidrand van Rijssen, ligt het al eerder genoemde Rijssenseveld. Dit waardevolle groengebied dient als recreatief uitloopgebied van Rijssen en heeft een landelijke uitstraling. Aan de randen van het groengebied zijn volkstuintjes en een manege aanwezig.

Eind jaren negentig zijn aan de Entoshof na de sanering van een timmerfabriek twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd.

Aan het Beatrixplein is een aantal winkels gesitueerd.

Haarstraat en omgeving

Aan de westzijde van het centrum vormt de invalsweg de Haarstraat de hoofdstructuur van de wijk. De Haarstraat heeft een breed profiel. De bebouwing aan deze straat varieert in hoogte, vorm, ouderdom en functie. In de Haarstraat komen nabij het centrum winkels voor. Delen van de Haarstraat worden begeleid door een bomenrij. Aan de aftakkingen aan weerszijden van deze weg, zoals de Molenstraat en de Westerstraat, is de wijk verder ontwikkeld. In de wijk staan overwegend vrijstaande karakteristieke woningen, welke dicht op elkaar zijn gesitueerd.

Een vanuit historisch oogpunt belangrijk element in de wijk vormt de bleek 'De Weyerd', aan de zuidzijde van de Haarstraat. De bleek werd vanaf omstreeks 1900 gebruikt voor het spoelen en bleken van de was. De bleek bestaat uit een grasveld en een waterpartij en vormt thans nog een herkenbaar element in de buurt. Iets meer in oostelijke richting staat de Westerkerk en op de hoek van de Esstraat-Bleekstraat staat de Eskerk. Ten zuiden van de Eskerk is een appartementencomplex gesitueerd.

Langs de Molenstalweg is de Noorderkerk gesitueerd. Deze vormt vanwege haar omvang een belangrijk visueel punt in de wijk. Op de hoek van de Molenstalweg-Dokter Stokkersstraat is een brandweerkazerne gesitueerd. Langs het spoor ligt een smalle groene zone.

Aan de overzijde van het spoor ligt de straat Dannenberg. Langs de Dannenberg zijn overwegend vrijstaande vooroorlogse woningen gesitueerd. Deze buurt grenst met de noordzijde aan het bedrijventerrein Rijssen.

Hagslagen

Ten westen van de Haarstraat ligt de Holterstraatweg. Tussen deze weg en het spoor is in de loop van de tijd verschillende type bebouwing gerealiseerd. De vrijstaande (vooroorlogse) woningen in het oostelijke deel langs de Holterstraatweg en de Hagweg hebben relatief smalle langgerekte kavels. In de omgeving van het westelijke deel van de Holterstraatweg komen ook rijtjesbouw en gestapelde bebouwing voor. De woningen hebben tot twee bouwlagen met een kap waarbij deze soms ontbreekt.

De wijk wordt van het spoor gescheiden door een groenstrook bestaande uit een smalle waterpartij en een bomenrij.

Eslanden

Vanaf de jaren vijftig is in het zuidoosten van Rijssen, tussen de Markeloseweg en de Lentfersweg, de wijk Eslanden ontstaan. De planmatige bebouwing is gesitueerd aan parallel aan de radialen lopende wegen en aan secundaire dwarsstraten. De wijk heeft daardoor een rechthoekig patroon. In de wijk komen drielaagse portiekflats, rijtjeswoningen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen voor.

Ook komen er in de wijk een aantal scholen voor, namelijk aan de Zeven Pegenweg, op de hoek Casparus BJ Landweerlaan - Eikenlaan en aan de Van Broekhuizenstraat. Aan de Nieuwlandsweg staat een sporthal met daarin een horecagelegenheid en een overdekte schietbaan. Aan de Karel Doormanstraat ligt het verzorgingshuis Eltheto.

Ten slotte liggen in de zuidwestzijde van de wijk een aantal speelvelden en een speeltuin en is op de hoek Lentfersweg-Schapendijk een mortuarium aanwezig.

't Lenfert en omgeving

Ten noorden van Eslanden ligt de wijk 't Lenfert. Kenmerkend voor deze wijk zijn de vierkante plantsoenen langs de Trompstraat, Piet Heinstraat en de Ruyterstraat, waaromheen de woningen zijn gegroepeerd. Daarnaast is ook in deze wijk het niveauverschil beeldbepalend.

Op de hoek van de Karel Doormanstraat-Lentfersweg en aan de Graaf Ottostraat liggen twee scholen en tussen de Graaf Ottostraat en de Verlengde Oranjestraat en op de hoek van de Enterstraat-Karel Doormanstraat liggen twee begraafplaatsen. Ten slotte is aan de Graaf Ottostraat een kerk gevestigd.

Braakmanslanden

De wijk Braakmanslanden, in het zuidwesten van Rijssen, is gerealiseerd vanaf de jaren zeventig en wordt gekarakteriseerd door een stratenpatroon met rondgaande structuren. De wijk wordt begrensd door de spoorlijn, het buitengebied en de Roelf Bosmastraat.

Een rondlopende weg door de wijk vormt de hoofdontsluitingsroute (Braakmansdijk en een deel van de Roelf Bosmastraat). Aan de hoofdontsluitingsroute liggen de hofjes en woonerven. Het merendeel van de woningen zijn rijenwoningen. Langs de grens met het buitengebied komen vrijstaande woningen voor. Het openbaar gebied centraal in de woonerven is ingericht voor langzaam verkeer. Achter de woningen liggen groene zones, welke grotendeels fysiek zijn afgesloten van het wegverkeer. De groene zones hebben daardoor een stil karakter. De groenzones zijn veelal middels een voetpad met elkaar verbonden.

In het noorden van de wijk, nabij de spoorlijn, ligt een bergingsvijver.

In de wijk komt een aantal voorzieningen voor. Aan de Roelf Bosmastraat ligt een kleinschalig winkelcentrum en aan de Diekjansweg ligt het verzorgingshuis Maranatha. Een deel ervan is gevestigd in een flat. Dit gebouw is met tien bouwlagen het hoogste van Rijssen.

Veeneslagen

Veeneslagen is de meest recente uitbreidingswijk van Rijssen, aan de noordzijde van het spoor. De wijk grenst tevens aan de lintbebouwing aan de Nijverdalseweg-Ligtenbergerdijk. Het gebied kan opgesplitst worden in twee delen; Veeneslagen en Veeneslagen-West. De woongebieden worden van elkaar gescheiden door een watergang, de Maatgraven.

Langs de Reggesingel is een zone gecreëerd met groen en water. Deze zone blijft onbebouwd vanwege wegverkeerslawaaï en de zone langs de spoorlijn.

De hoofdontsluitingsweg van Veeneslagen is De Stroekeld. Deze weg kent een groot aantal vertakkingen en lussen waaraan de woningen zijn gelegen. Slingerend in deze wijk ligt een parkachtige zone met een aantal waterpartijen, waaraan tevens een appartementsgebouw is gelegen. In de wijk komen overwegend vrijstaande en geschakelde woningen voor. In de wijk komt een aantal maatschappelijke voorzieningen voor.

Veeneslagen-West is lensvormig met er doorheen een aantal radialen. De meeste woningen in Veeneslagen-West zijn (half)vrijstaand. Het binnenste gebied van de lens vormt de overgang van stedelijk naar landelijk wonen en wordt op verschillende punten begrensd door markante gebouwen waarin maatschappelijke functies zijn gevestigd.

Aan de buitenzijde van de hoofdontsluitingsweg (Laan Oud-Indiëgang) liggen vijf woonbuurten. Deze woonbuurten hebben een landelijk karakter vanwege de lagere bebouwingsdichtheid en lossere opzet. De radiale structuur wordt in de buitenzijde van de lens doorgezet door de groene wiggen, welke zorgen voor een vloeiende overgang van de woonbebouwing naar het buitengebied. De woonbuurtjes hebben elk een eigen karakter, wat tot uiting komt in het type bebouwing, de wegenstructuur en de groenelementen. Ten behoeve van het autoverkeer hebben de woonbuurtjes elk minimaal één aansluiting op de Laan Oud-Indiëgang.

Oosterhof-Verenland

Aan de oostzijde van Rijssen komt net buiten de kern verspreide woonbebouwing voor; langs de Pelmolenweg, de Wethouder HH Korteboslaan, de Witmoesdijk, de Stokmansveldweg, de Opbroekweg en de Albertsdijk. Tussen Pelmolenweg en Rijssen zijn geen planmatige uitbreidingen gerealiseerd, vanwege de aanwezige waardevolle bebouwing (onder andere de Havezate De Oosterhof) met de omliggende waardevolle groenstructuren (het Volkspark en de vele houtsingels). Ten noorden van het gebied stroomt de rivier De Regge.

De havezate maakt geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan, maar de woonbebouwing in deze omgeving is wel in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen.

De omgeving heeft vanwege de lage bebouwingsdichtheid in combinatie met het vele groen een landelijk karakter. De woningen (vrijstaand) liggen op korte afstand van de weg. De woningen in het zuidoostelijke gebied hebben smalle langgerekte kavels.

In het gebied komen verspreid liggende groengebieden voor met aan de randen bosbeplanting. In het noorden ligt een voetbalveld en enkele tennisbanen.

Ten oosten van de Wethouder HH Korteboslaan is het woongebied Het Opbroek geprojecteerd. In de Nota van Uitgangspunten voor dit woongebied is behoud van het parkachtige karakter van landgoed Oosterhof een voorwaarde. De bestemmingsplannen voor Het Opbroek doorlopen een afzonderlijke procedure. Ten zuidoosten van Rijssen, aan de Enterstraat, zijn behalve woonbebouwing ook de scholengemeenschap Reggesteijn en een aantal bedrijven (grootschalige detailhandel) gesitueerd.

Sportcomplex De Koerbelt

Sportcomplex De Koerbelt ligt ten zuiden van de woonbebouwing van Rijssen, aan de voet van de Rijsserberg. Op het sportcomplex zijn onder meer een voetbalvereniging, een zwembad en een atletiekbaan gevestigd. Het complex is bereikbaar via de Arend Baanstraat.

Het sportcomplex wordt omgeven door bos. Ook ligt er een smalspoor nabij de sportvelden. Het smalspoor is een spoor waar zo'n 100 jaar geleden de steenfabrieken de grondstof op vervoerden. Nu wordt het spoor gebruikt als toeristische attractie. Het spoor ligt buiten het plangebied.



Noorderkerk



Baankamp



Irenelaan



Winkels Hendrik Jan van Opstallstraat



Flat Plan Zuid



Holterstraatweg



Het Hangerad, Spuitstraat



Het Hangerad, Weverstraat



Weyerdstraat



De Welle



Winkelstrip wijk 't Lenfert



Woning wethouder H.H, Korteboslaan

O n d e r z o e k e n

4

4.1

Geluid

Begin 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder van kracht geworden. In deze wet worden voor geluidsgevoelige bestemmingen voorkeursgrenswaarden gegeven. Met het wijzigen van de Wet geluidhinder zijn de criteria op grond waarvan van de voorkeursgrenswaarde kan worden afgeweken grotendeels komen te vervallen. Het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft aanbevolen dat de lokale overheden voor het eventueel afwijken van de voorkeursgrenswaarde eigen beleid ontwikkelen en vaststellen.

Voor de overgangsperiode tussen de inwerkingtreding van de gewijzigde Wet geluidhinder en het in werking treden van het geluidbeleid van de gemeente Rijssen-Holten, heeft de gemeente in 2007 het interim-beleid bij hogere grenswaarden vastgesteld. Dit beleid sloot grotendeels aan bij de oude Wet geluidhinder. Plannen die in deze overgangsperiode zijn ontwikkeld, zijn aan dit beleid getoetst.

In 2008 heeft de gemeente Rijssen-Holten een eigen geluidsbeleid (Nota hogere grenswaarden) vastgesteld. Het doel van deze Nota hogere grenswaarden, met als ondertitel: 'Gebiedsgericht geluidsbeleid gemeente Rijssen-Holten', is om de goede kwaliteiten te behouden en om de kansen voor het verbeteren van de geluidskwaliteit te benutten.

1. allereerst wordt bekeken wat de basiskwaliteit in het desbetreffende gebied is;
2. onderzocht wordt welke mogelijkheden beschikbaar zijn om de basiskwaliteit (zoveel mogelijk) te realiseren volgens de volgorde bron - overdracht - ontvanger;
3. wanneer, ondanks de maatregelen genomen. Hoe hoger het geluidsniveau, des te meer compensatie wordt toegepast.

Het geluidsbeleid geldt voor nieuwe ontwikkelingen. Bij bestaande situaties is het beleid een referentiekader om een oordeel te vormen over het betreffende gebied.

In het voorliggende bestemmingsplan gaat het om het vastleggen van een bestaande situatie. Bij een dergelijk consoliderend bestemmingsplan, waarbij geen ingrijpende planologische ontwikkelingen plaatsvinden, is het beleid dus alleen een referentiekader en daarom is het niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te voeren.

4.2

Milieu zoning

Milieu zoning zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen, en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieu zoning zijn opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzoneering' editie 2009. Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven.

Voor het voorliggende bestemmingsplan geldt dat het om het vastleggen van de bestaande situatie gaat en de aanwezige bedrijvigheid geen gevolgen heeft voor de herziening. Voorzover planologisch relevant zijn de bestaande rechten (bijvoorbeeld milieucontouren) in de verbeelding opgenomen. Het bedrijf Slaghekke B.V. aan de Molendijk-Zuid 3 kende in het vigerende plan in het kader van een wijzigingsbevoegdheid een zoning die was gebaseerd op de bedrijvENZONERING conform de richtlijnen van de VNG. Aangezien voorliggend plan geen dergelijke wijzigingsbevoegdheid kent voor het oprichten van een nieuwe woning, is er geen reden om de zoning zoals opgenomen in het vorige plan op te nemen. In het bestemmingsplan is bij recht de mogelijkheid voor de bouw van woningen opgenomen, waarbij het gaat om een gehandhaafde situatie. De bouw van deze woningen wordt mogelijk gemaakt in bestaand woongebied, wat qua situering een logische locatie is.

Voor inrichtingen in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt verwezen naar de volgende paragraaf.

4.3

Externe veiligheid

4.3.1

Algemeen

In 2006 heeft de gemeente Rijssen-Holten haar externe veiligheidsbeleid vastgesteld (beleidsrapportage: Gemeente Rijssen-Holten/Royal Haskonig; externe veiligheidsbeleid, Hoe veilig wil de gemeente Rijssen-Holten zijn?; 28 juli 2006). Het doel van dit externe veiligheidsbeleid is om duidelijk te maken welke externe veiligheidsrisico's er in de gemeente Rijssen-Holten zijn en hoe met deze risico's dient te worden omgegaan.

In de rapportage is het gemeentelijk ambitieniveau verwoordt. Dit betekent dat invulling wordt gegeven aan de wettelijke verplichting om het groepsrisico en plaatsgebonden risico te overwegen. Het plaatsgebonden risico dient daar-

bij minimaal te voldoen aan de wettelijke grenswaarde. Wat betreft groepsrisico, effectbenadering en risicovol transport hanteert de gemeente Rijssen-Holten de volgende uitgangspunten:

- in verblijfsgebieden worden geen risicobronnen geïntroduceerd;
- in de directe omgeving van bestaande en geprojecteerde risicobronnen worden geen (beperkt) kwetsbare objecten en verblijfsgebieden geïntroduceerd;
- risicobronnen worden niet geïntroduceerd indien zich in de omgeving bestaande en geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten en verblijfsgebieden bevinden, tenzij uit beoordeling blijkt dat de aard en omvang van het risico beheersbaar is;
- bij het beoordelen van risicosituaties worden aanvullend op de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit betrokken.

In nieuwe situaties kunnen de uitgangspunten direct worden toegepast. Bij bestaande situaties en overgangssituaties is het niet altijd mogelijk om de uitgangspunten direct toe te passen en kan sprake zijn van een overgangsperiode.

Naast het ambitieniveau is het van belang dat de gemeente de externe veiligheidssituatie duidelijk in beeld heeft. Hiertoe is een signaleringskaart opgesteld waarop ondermeer de risicovolle inrichtingen en de nabijgelegen (beperkt) kwetsbare objecten zijn weergegeven. Op deze manier kan snel worden gezien in hoeverre een situatie boven de gestelde risiconormen uitkomt.

4.3.2

Inrichtingen

In oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Deze grenswaarde wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Onder kwetsbare objecten worden bijvoorbeeld woningen verstaan, terwijl met beperkt kwetsbare objecten wordt bedoeld op bijvoorbeeld kantoren en hotels.

INLEIDING

Daarnaast gaat het Bevi in op het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval in een inrichting. In het Bevi wordt het groepsrisico gedefinieerd als de (cumulatieve) kans dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als direct gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied

van de inrichting (tot waar nog dodelijke slachtoffers kunnen vallen). Het groepsrisico wordt bepaald door het aantal aanwezige personen in het invloedsgebied te vergelijken met de oriënterende waarde (cumulatieve kans). Wanneer de oriënterende waarde wordt overschreden of de nieuwe ontwikkeling een verhoging van het groepsrisico met zich meebrengt, dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Bevi in werking getreden. Deze wijzigingen betreffen een uitbreiding van de lijst met (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle inrichtingen. Ook is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in het Bevi doorgevoerd.

ONDERZOEK

Om te bepalen of in en in de directe omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen liggen, is de risicokaart van de provincie Overijssel geraadpleegd. Volgens deze risicokaart liggen in het noordelijke deel van de kern Rijssen enkele risicovolle bedrijven (waaronder Bevi-inrichtingen). Berekend is dat de plaatsgebonden- en groepsrisicofstanden van het merendeel van deze inrichtingen buiten het plangebied vallen, waardoor er dus ten aanzien van deze inrichtingen geen belemmeringen optreden.

Hierop is echter een uitzondering. Dit betreft de inrichting die is gevestigd aan de [REDACTED]. Deze inrichting heeft een invloedsgebied wat betreft het groepsrisico van 243 m (de 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico voor deze inrichting is 0 m en levert geen belemmeringen op). Dit invloedsgebied valt binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Bij nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden in het invloedsgebied van deze inrichting dient hierom een afweging van het groepsrisico te worden gemaakt (berekening en verantwoording).

Ten slotte is er nog een inrichting die hier dient te worden vermeld. Het betreft hier de inrichting aan de [REDACTED]. Hier is Rosman tuin- en dieren-speciaalzaak gevestigd. Deze inrichting is van belang omdat in deze inrichting drie keer per jaar consumentenvuurwerk wordt verkocht. Bovendien vindt er in verband met deze verkoop eveneens opslag van consumentenvuurwerk plaats.

4.3.3

Vervoer van gevaarlijke stoffen

INLEIDING

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen bestaat geen wettelijke normering zoals voor inrichtingen. Wel bestaat er de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004) en de nota Vervoer gevaarlijke stoffen (2005), waarin het beleid naar de praktijk wordt vertaald.

De systematiek van de normering is voor een groot deel vergelijkbaar met die uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook in dit geval moet een afwe-

ging worden gemaakt ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten.

De wegen, spoorlijnen en waterwegen, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en waarbij een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico aanwezig is, zijn opgenomen in de Risicoatlassen.

Voor wegen is in maart 2003 de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen opgesteld. Dit document geeft per provincie aan langs welke wegvakken een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico aanwezig is. Het betreft hier hoofdzakelijk de rijkswegen en provinciale wegen. Vanwege de verouderde gegevens uit deze risicoatlas, zijn in 2006-2007 nieuwe tellingen verricht. In 2001 en 2003 zijn respectievelijk de atlassen voor spoor- en waterwegen opgesteld.

Momenteel is het Rijk bezig met het opstellen van het Basisnet voor zowel wegen als spoor en water en het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Hierin worden de bepalingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de verschillende wegen wettelijk verankerd. Op dit moment zijn deze documenten nog niet vastgesteld, waardoor het huidige beleid vigerend is.

Wegen

ONDERZOEK

In het plangebied liggen de provinciale wegen N347 (Morsweg) en N350 (Reggesingel). Over deze wegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen in de spoorzone van Rijssen is een RBM II berekening verricht (Royal Haskoning; Integrale externe veiligheidsaspecten stationsomgeving Rijssen; 7 mei 2007 en Rapportage Stationsomgeving Rijssen; 2 december 2008).

Uit de berekening blijkt dat in zowel de huidige als toekomstige situatie geen 10^{-6} contour (plaatsgebonden risico) langs de wegen aanwezig is. Daarnaast ligt het groepsrisico in de huidige situatie onder de oriënterende waarde.

De conclusie luidt dat in de huidige situatie de wegen geen belemmeringen opleveren met oog op externe veiligheid. Wanneer in de nabijheid van de wegen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden waarbij de personendichtheid toeneemt, dient een veiligheidstoets plaats te vinden.

Spoor

Naast de twee eerder genoemde wegen ligt in het plangebied ook een spoorlijn (Almelo-Deventer). Over dit traject vindt mede vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor deze spoorlijn is ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen in de spoorzone van Rijssen eveneens een RBM II berekening verricht (Royal Haskoning; Integrale externe veiligheidsaspecten stationsomgeving Rijssen; 7 mei 2007 en Rapportage Stationsomgeving Rijssen; 2 december 2008).

Uit deze berekeningen blijkt dat in zowel de huidige als toekomstige situatie geen $PR 10^{-6}$ contour rond het spoortraject kan worden getrokken. Het groepsrisico ligt in de huidige situatie ook onder de oriënterende waarde.

De conclusie luidt dat in de huidige situatie de spoorlijn geen belemmeringen oplevert met oog op externe veiligheid. Wanneer in de nabijheid van de spoorlijn nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden waarbij de personendichtheid toeneemt, dient een veiligheidstoets plaats te vinden.

4.3.4

B u i s l e i d i n g e n

INLEIDING

Aardgastransportleidingen zijn voor het plangebied relevant vanwege de regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Op dit moment is hiervoor de regelgeving uit de Circulaire 'Transport langs hogedruk aardgastransportleidingen' (1984) van toepassing. In deze regelgeving wordt uitgegaan van bebouwings- en toetsingsafstanden. Het streven is om bij de realisatie van woonbebouwing en overige objecten de toetsingsafstanden aan te houden. Planologische, technische en economische belangen kunnen leiden tot het aanhouden van een kleinere afstand dan de toetsingsafstand. Hierbij dient echter ten minste te worden voldaan aan de geldende bebouwingsafstanden (waarbinnen geen bebouwing mag worden opgericht).

Momenteel is het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer bezig met het vernieuwen van het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen (het Besluit externe veiligheid buisleidingen, Bevb). In augustus 2009 is het ontwerp-Besluit externe veiligheid buisleidingen gepubliceerd. Deze wetgeving is momenteel nog niet in werking getreden: de verwachting is dat dit binnenkort gaat gebeuren (in ieder geval gedurende de looptijd van het bestemmingsplan).

In artikel 14 van het ontwerpbesluit wordt gesproken over een belemmerende strook van 5 m aan weerszijden van de buisleiding. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is in het onderhavige plan op deze afstand geanticipeerd: waar de Circulaire uit 1984 spreekt van een belemmerende strook van 4 m, is in dit geval een strook van 5 m voorzien van een passende regeling³.

ONDERZOEK

In en nabij het plangebied liggen enkele aardgastransportleidingen van de Gasunie. Het betreft de volgende leidingen:

- N-557-30-KR-41 tot en met 47;
- N-557-51-KR-001 tot en met 003;
- N557-52-KR-001 en 002.

N.V. Nederlandse Gasunie heeft in verband met beoogde nieuwbouw nabij deze leidingen een risicoberekening gemaakt voor zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico. Hoewel dit voor een specifieke situatie is waar woningen bij komen, geven de berekeningen een goed beeld van de risico's die de leidingen opleveren voor de omgeving.

³ Met derhalve het ontwerp-Besluit externe veiligheid buisleidingen is zoveel mogelijk rekening gehouden bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan.

Uit de berekening van het plaatsgebonden risico is naar voren gekomen dat de 10^{-6} contour van alle drie de leidingen 0 m bedraagt. Dit onderwerp levert zodoende geen belemmeringen op voor toekomstige ontwikkelingen.

Uit de berekeningen van het groepsrisico is naar voren gekomen dat het groepsrisico bij alle drie leidingen (ver) beneden de oriënterende waarde ligt.

4.4

Bodem

Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen grote ruimtelijke ingrepen mogelijk. Een onderzoek naar de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem is daarom niet noodzakelijk. In het kader van de eventuele bouwaanvragen wordt dit aspect meegenomen.

4.5

Water

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter. Groot-schalige ontwikkelingen zijn op grond van dit bestemmingsplan niet mogelijk. In feite wordt de bestaande situatie opnieuw vastgelegd, waardoor de gemeente weer de beschikking krijgt over een moderne planologische regeling.

Voorts biedt het plan (zoals nagenoeg elk bestemmingsplan) de mogelijkheid voor uitbreiding van hoofdgebouwen (woningen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke) en voor de realisering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen. Dit is van ondergeschikte aard en heeft daarmee geen of nauwelijks invloed op het watersysteem.

In algemene zin kan worden opgemerkt dat onder meer door het als zodanig bestemmen van belangrijke groen- en waterstructuren in het plangebied, wordt voorkomen dat deze structuren worden verhard. Dit draagt mede bij aan de instandhouding van het bestaande watersysteem.

Voor het overige geldt dat bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, aandacht moet worden besteed aan de mogelijkheden om het watersysteem te verbeteren. Hierbij speelt vasthouden van water in eigen gebied een belangrijke rol. Voorkomen dient te worden dat onnodige afvoer van schoon water naar de zuivering plaatsvindt. Onder andere moet worden onderzocht in hoeverre infiltratie van regenwater mogelijk is en in hoeverre oude afwaterstructuren, in oorspronkelijke of alternatieve vorm, kunnen worden hersteld. Ook wordt het in beginsel wenselijk geacht om op kleine of grotere schaal te komen tot afkoppeling van hemelwater door een gescheiden stelsel of, als de bodemgesteldheid het toelaat, infiltratie.

Voor dergelijke maatregelen geldt overigens wel dat zij buiten het bereik van het onderhavige bestemmingsplan vallen, behalve wanneer het gaat om ingrepen waarvoor een herziening van het bestemmingsplan is vereist.

4.6

Luchtkwaliteit

Aangezien geen sprake is van (grote) ruimtelijke ingrepen in het onderhavige bestemmingsplan, heeft het aspect luchtkwaliteit geen gevolgen voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.7

Ecologie

Voor het onderhavige bestemmingsplan is het noodzakelijk te beoordelen of sprake is van eventuele effecten op de Ecologische Hoofdstructuur en/of gebieden die zijn beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Tevens dient een inschatting te worden gemaakt van het voorkomen van door de Flora- en faunawet beschermde soorten, de eventuele overtreding(en) van de verbodsbepalingen en de mogelijkheid daar ontheffing voor te verkrijgen.

De conclusie van deze beoordeling is dat het onderhavige plan een grotendeels consoliderend bestemmingsplan is dat geen uitbreidingsplannen omvat. Binnen de bestemmingen zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen bij recht uitbreidingsmogelijkheden zijn. Indien hier gebruik van wordt gemaakt, is het aan de initiatiefnemer om vast te stellen of er geen overtredingen in het kader van de Flora- en faunawet plaatsvinden.

De volledige beoordeling zoals deze voor dit bestemmingsplan is opgesteld, is opgenomen in de bijlage.

4.8

Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de inmiddels herziene Monumentenwet 1988⁴ te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen.

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Rijssen-Holten is een archeologische inventarisatie uitgevoerd en vervolgens een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. De archeologische verwachtings- en

⁴ Sinds september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. Op grond van de Wamz zijn vier wetten gewijzigd, waaronder de Monumentenwet 1988.

beleidsadvieskaart heeft nog de status van concept. Het beleid zal in de loop van 2011 worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Aangezien op basis van het voorliggende bestemmingsplan geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. In de regels zijn nadere regels opgenomen ter bescherming van binnen het plangebied voorkomende zones met een hoge en middelhoge archeologische verwachting.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Met het onderhavige plan worden geen rechtstreekse nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve zijn aan het bestemmingsplan geen uitvoeringskosten verbonden. Een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

Juridische vormgeving



6.1

Algemeen

Het primaire doel van het bestemmingsplan Rijssen is het actualiseren van het geldende planologische regime. Het is dan ook in overwegende mate een zogenaamd conserverend of beheersplan.

Elke bestemmingsplan moet voldoen aan de regels gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Een bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Bij een bestemmingsplan hoort een toelichting. De regels moeten worden gelezen in samenhang met de verbeelding. De verbeelding geeft veel informatie, in die zin dat hierop direct kan worden afgelezen waar kan worden gebouwd. In de regels wordt de informatie nader toegelicht, uitgewerkt en juridisch vastgelegd. Met dat laatste wordt bedoeld dat de regels uiteindelijk bepalen op welke wijze de informatie in de verbeelding moet worden geïnterpreteerd. Het is dus altijd van belang om de regels te bekijken in samenhang met de verbeelding als daadwerkelijk gaat worden gebouwd of andere ontwikkelingen worden gepland.

De verbeelding is opgemaakt conform het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO). Het IMRO is een gestandaardiseerd uitwisselingsformaat, waarmee een kaart digitaal raadpleegbaar kan worden gemaakt.

Het bestemmingsplan is verder opgezet overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). De standaard heeft betrekking op de presentatie van de verbeelding en de hoofdopzet van de regels. Alle bestemmingen zijn bij deze systematiek in alfabetische volgorde opgenomen.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd.

Begrip bestaand

In de regels wordt veelvuldig verwezen naar de bestaande situatie. Voor bouwwerken is dat de situatie op het moment van de eerste terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan. Voor gebruik is dat het moment van het van kracht worden van het plan.

De bestaande situatie herleidt de gemeente in de eerste plaats uit de gedane inventarisatie. Daarnaast kan de gemeente putten uit het vergunningenarchief. Vanuit die gegevens kunnen de afmetingen van bouwwerken worden bepaald. Ook worden jaarlijks de perceelsgegevens vastgelegd ter uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken. Tot slot is er nog het archief van de milieugegevens. Deze hele optelsom aan gegevens biedt een volledige en rechtszekere garantie om op een juiste wijze invulling te geven aan het begrip 'bestaand'.

6.2

Opzet van de verbeelding

De verbeelding maakt onderscheid tussen bestemmingen, aanduidingen en verklaringen. De bestemmingen hebben betrekking op de bestemmingsregels (de artikelen). Bestemmingen hebben, met uitzondering van dubbelbestemmingen, een eigen code en kleur.

De aanduidingen verwijzen naar een bijzonderheid in de regels. Dit kan zijn een bouwhoogte, of de bestemmingsgrens die redelijk vanzelf spreekt, maar ook een aanduiding waarvoor eerst nader in de regels moet worden gelezen wat hiermee wordt bedoeld, zoals de aanduiding 'karakteristiek', welke verwijst naar bouwregels met betrekking tot bestaande bouw, die niet mag worden gewijzigd.

Verklaringen hebben betrekking op bijvoorbeeld de bestaande situatie, zoals de topografische ondergrond, de plangrens en dergelijke.

6.3

Opzet van de regels

Zoals vermeld, is bij de opzet van de regels aangesloten op de wettelijke regelingen, namelijk de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), die in juli 2008 in werking zijn getreden. Tevens sluiten de regels aan bij de eisen conform Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van het nieuwe Bro. Dit geldt tevens voor de opzet van de algemene regels (anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels) en het overgangsrecht.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig het Bro vervat in:

- a. een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen;
- b. een beschrijving van die bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven.

Afstemming op andere wetten en verordeningen

Met het oog op de duidelijkheid, dan wel om een dubbel vergunningstelsel te voorkomen, is ten aanzien van het welstandsbeleid aangegeven hoe het gemeentebestuur bij de toepassing van de daarin opgenomen regelingen rekening houdt met het ruimtelijk beleid, zoals dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd.

Bestemmingsregels

In het plan zijn circa 27 bestemmingen opgenomen (waaronder drie dubbelbestemmingen). De verschillende bestemmingen hebben een vaste opbouw en volgorde:

1. bestemmingsomschrijving;
 2. bouwregels;
- en voorzover nodig:
3. nadere eisen;
 4. afwijken van de bouwregels;
 5. specifieke gebruiksregels;
 6. afwijken van de gebruiksregels;
 7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
 8. omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken;
 9. wijzigingsbevoegdheid.

Algemene regels

Naast de bestemmingsregels, de begrippen en de wijze van meten, zijn nog de anti-dubbeltelbepaling, de algemene gebruiks-, afwijkings- en aanduidingsregels, overige regels en overgangs- en slotregels opgenomen.

Overgangsrecht

Het overgangsrecht ziet op bouwwerken die ooit met een (omgevings)vergunning of een melding zijn gebouwd of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht.

Ook reeds lange tijd aanwezige bouwwerken, die niet met een vergunning zijn gebouwd, of langdurig aanwezig gebruik, worden met het overgangsrecht beschermd. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk

zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming geraakt met de gegeven bestemming. In beginsel mogen de bouwwerken slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

6.4

Plansystematiek

Het bestaande bebouwingsbeeld is uitgangspunt in het plan. Ten aanzien van de afmetingen van de gebouwen zijn regels gegeven met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, de afstand tot de erfscheiding en dergelijke.

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen:

- Bedrijf;
- Bedrijventerrein;
- Bos;
- Centrum - Buurtcentrum;
- Detailhandel;
- Groen;
- Horeca;
- Kantoor;
- Maatschappelijk;
- Maatschappelijk - Begraafplaats;
- Recreatie;
- Recreatie - Volkstuin;
- Sport;
- Verkeer - Railverkeer;
- Verkeer - Verblijf;
- Verkeer - Wegverkeer;
- Water;
- Wonen - Aaneen;
- Wonen - Appartementen;
- Wonen - Karakteristiek;
- Wonen - Landelijk;
- Wonen - Patio;
- Wonen - Vrijstaand;
- Wonen - Woonwagenstandplaats;
- Leiding - Gas (dubbelbestemming);
- Waarde - Archeologie hoge verwachting (dubbelbestemming);
- Waarde - Archeologie middelhoge verwachting (dubbelbestemming).

Bedrijf

De in het plan aanwezige bedrijven en bestaande bedrijfswoningen zijn als zodanig bestemd. In de VNG-lijst, die als bijlage aan de regels is toegevoegd,

is (per bedrijfsvorm) informatie gegeven over de mogelijke milieubelasting van een bedrijfstype of -inrichting. Het basisprincipe is dat categorie 1- en categorie 2-bedrijven als passend worden beschouwd in een woonomgeving. Daarnaast zijn tevens de bestaande gevestigde bedrijven toegestaan en middels een lijst aan de regels toegevoegd. Indien deze bedrijven verdwijnen, zijn op deze plek categorie 1- en categorie 2-bedrijven toegestaan. De maximaal toegestane bouw- en goothoogte van de bedrijfsgebouwen en bestaande dienstwoningen zijn nader in de regels opgenomen (de bestaande hoogten verhoogd met maximaal 10%), dan wel in de verbeelding aangeduid als 'maximale bouwhoogte'. Er kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de gebruiksregels voor de vestiging van bedrijven die naar aard en effecten of woon- en leefklimaat gelijk zijn aan de bedrijven zoals opgenomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Bedrijventerrein

Binnen het plangebied (aan de Enterstraat) bevindt zich een bedrijventerrein waar geconcentreerde volumineuze detailhandel (middels een aanduiding in de verbeelding weergegeven) en andere bedrijven zijn gevestigd. Daarnaast zijn tevens binnen deze bestemming het bestaande gevestigde bedrijf bestemd en middels een lijst aan de regels toegevoegd. Wat betreft de bouwregels zijn de maximaal toegestane bouw- en goothoogte de bestaande hoogten verhoogd met maximaal 10%. Er kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de gebruiksregels voor de vestiging van bedrijven welke naar aard en effecten of woon- en leefklimaat gelijk zijn aan de bedrijven zoals opgenomen in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de Staat van bedrijven, dan wel bedrijven welke in een naast hogere categorie (3.2) zijn opgenomen.

Bos

De bestemming Bos is in algemene zin bedoeld voor het binnen het plangebied gelegen bos en/of dichte beplantingsstroken, voet- en fietspaden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, infrastructurele voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden zijn tevens in de bestemming begrepen. Binnen de bestemming Bos is tevens het verenigingsgebouw (blokhut) van de plaatselijke scouting in een bouwvlak in de verbeelding aangegeven. De bestaande verharde weg en het waterreservoir zijn tevens specifiek in de verbeelding aangegeven.

Centrum - Buurtcentrum

De bestemming Centrum - Buurtcentrum omvat een aantal verschillende buurtfuncties, zoals detailhandel, dienstverlenende bedrijven, horeca en wonen. Openbare nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen vallen ook onder deze bestemming. Omdat het om een mengvorm van allerlei functies gaat die van vorm, samenstelling en plaats moeten kunnen wisselen, worden de afzonderlijke functies niet in de verbeelding vastgelegd. Een uitzondering hierop is de aanwezige horeca, waarvoor geldt dat uitsluitend horecabedrijven overeen-

komstig de categorieën 1 en 2 en bestaande horecabedrijven overeenkomstig categorie 3 zijn toegestaan indien de betrokken gronden in de verbeelding van een nadere aanduiding (horeca tot en met categorie 2) zijn voorzien. Voor de gebouwen op de gronden binnen deze bestemming bedragen de maximale goot- en bouwhoogten niet meer dan de bestaande hoogten, dan wel de maximale bouwhoogte indien in de verbeelding aangeduid als 'maximale bouwhoogte'. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen deze bestemming niet meer dan 3 m bedragen, met uitzondering van vlaggenmasten, welke maximaal 6 m mogen bedragen. Er kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de gebruiksregels voor de vestiging en/of het gebruik van een bedrijf en/of instelling zoals vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven, de vestiging van en/of het gebruik voor een bedrijf en/of instelling dat niet in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven is vermeld en de vestiging van zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, mits aan de in de regels opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

Detailhandel

Deze bestemming wordt gebruikt om de detailhandel (niet zijnde supermarkten) in het plangebied te bestemmen. Binnen de bestemming is in de verbeelding de opslag van vuurwerk apart vastgelegd middels de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vuurwerk', waarvoor geldt dat op deze locatie niet meer dan 10.000 kg vuurwerk mag worden opgeslagen. De maatvoering van de bebouwing is volkomen afgestemd op de bestaande maatvoering, dan wel bedraagt de maximale bouwhoogte zoals aangeduid in de verbeelding.

Groen

Structurele groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen kennen een aparte bestemming. De gronden binnen deze bestemming mogen worden bebouwd met gebouwen ten dienste van de speelvoorzieningen, alsmede maatschappelijke (sport)voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning, daar waar de gronden specifiek zijn voorzien van een nadere aanduiding 'speelvoorziening'. Gebouwen ten dienste van deze doeleinden zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken. Kleinere groengebieden vallen onder andere onder de bestemmingen Verkeer - Verblijf en Verkeer - Wegverkeer. Binnen de bestemming zijn de voorlopige voorzieningen (noodlokalen) ten behoeve van de school aan de Tureluur voor een periode van vijf jaar, gerekend vanaf de dag van inwerkingtreding van het bestemmingsplan Rijssen, inbegrepen.

Horeca

Het ter plaatse gevestigde zalencentrum aan de Enterstraat is specifiek bestemd voor horeca, aangezien een dergelijke voorziening niet is gewenst naast woningen. De categorieën horeca-inrichtingen zijn onderscheiden met het oogpunt op parkeerdruk, stankoverlast en geluidsoverlast. Voor de horecagelegenheid bedraagt de maximale goothoogte niet meer dan de in de verbeelding

aangegeven bouwhoogte. Wonen op verdiepingen is toegestaan, mits dit bestaand gebruik betreft.

Kantoor

Binnen het plangebied zijn kantoren gevestigd. Voor de gebouwen op deze gronden bedragen de maximale goot- en bouwhoogten niet meer dan de bestaande hoogten, verhoogd met (enige flexibiliteit) maximaal 10%, dan wel bedraagt de maximale bouwhoogte hetgeen is aangeduid in de verbeelding. Het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak is nader juridisch vastgelegd. De in deze bestemming opgenomen nadere eis ten aanzien van de plaats en bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken is om het behoud de karakteristieke verschijningsvorm van gebouwen te reguleren.

Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk heeft betrekking op een diversiteit aan functies, die als gemeenschappelijk kenmerk hebben dat zij dienstbaar zijn aan de woonfunctie. Dit betreft (sociaal-)medische instellingen, sociaal-culturele instellingen, bestaande religieuze instellingen, bestaande bijzondere woonvormen, zoals verpleging en verzorgingen en begeleid wonen, al dan niet in samenhang centrale voorzieningen, bestaande onderwijsinstellingen en kinderopvang, bestaande openbare dienstverlening, waaronder politie, brandweer en gemeenteopslag en bestaande sportvoorzieningen.

Deze afzonderlijke functies worden in principe niet plaatsvast in de bestemmingsplannen geregeld, met uitzondering van de bestaande functies die nader in de regels zijn opgenomen, hetgeen hun onderlinge uitwisselbaarheid ten goede komt. Verder gaat deze wijze van bestemmen ongewenste leegstand tegen, doordat zij het vinden van een alternatieve gebruiksvorm passend binnen de bestemming aanzienlijk vergemakkelijkt. Horecabedrijven overeenkomstig de categorieën 1 en 2 en bestaande horecabedrijven overeenkomstig categorie 3, zoals opgenomen de bij deze regels zijn binnen deze bestemming door middel van een aanduiding in de verbeelding opgenomen, aangezien een horecabedrijf (bijvoorbeeld snackbar) niet overal is gewenst. Centrale voorzieningen als groenvoorzieningen en water vallen ook binnen deze bestemming. De bebouwing dient binnen de bouwvlakken plaats te vinden en er is enige ruimte voor uitbreiding. De maximale bouwhoogte bedraagt ten hoogste 7 m, dan wel de in de verbeelding aangegeven hoogte, dan wel de bestaande bouwhoogte van hoofdgebouwen indien deze hoger zijn, (de (kerk)torens zijn hiervan uitgezonderd). Bar-dancings, nachtclubs en discotheken en 'zwaardere' horecabedrijven zijn binnen de bestemming niet toegestaan.

Maatschappelijk - Begraafplaats

De bestemming Maatschappelijk - Begraafplaats is bestemd voor de begraafplaatsen binnen het plangebied. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 4 m. Ook binnen deze bestemming is de nadere eis ten aanzien van behoud van de karakteristieke verschijningsvorm van gebouwen en de bestaande inrichting van de begraafplaats wat betreft

beplanting en verharding opgenomen, zodat deze karakteristieke verschijningsvorm (van gebouwen) wordt behouden.

Recreatie

Dagrecreatieve voorzieningen als de kinderboerderij, het zwembad met bijbehorende parkeervoorzieningen en speel- en spelvoorzieningen zijn middels de bestemming Recreatie geregeld. Binnen deze bestemming is het alleen toegestaan om gebouwen binnen het bouwvlak te bouwen.

Recreatie - Volkstuin

De volkstuinten binnen Rijssen zijn voorzien van een aparte bestemming. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

Sport

Sportvoorzieningen, sportvelden en overige sportterreinen met de daarbij behorende gebouwen (zoals verenigingsgebouwen, tribunes, trainingsruimten en kleedruimten) zijn bestemd voor het doeleind Sport. Binnen de bestemming zijn tevens maatschappelijke (sport)voorzieningen en een (bestaande) dienstwoning begrepen. Tevens wordt de bouw van bouwwerken ten dienste van de sport toegestaan, zoals een kantine, kleedgelegenheid en bergruimte. Binnen deze bestemming zijn de bouwregels geldend voor gebouwen (waaronder de bestaande dienstwoning) en ondergeschikte sportgebouwen nader juridisch geregeld.

Verkeer - Railverkeer

De spoorlijn is specifiek bestemd als Verkeer - Railverkeer.

Verkeer - Verblijf

Deze bestemming heeft betrekking op de infrastructuur die is bestemd voor intern verkeer. De bestemming dekt de functies verkeer, pleinen en parkeerterreinen, groen- en speelvoorzieningen, water en voet- en fietspaden af. Garageboxen worden, omdat ze meestal los van de woonpercelen zijn gesitueerd, tevens binnen deze bestemming toegestaan.

Verkeer - Wegverkeer

De bestemming Verkeer - Wegverkeer heeft betrekking op wegen die een ontsluitingsfunctie hebben en zijn bedoeld voor verkeer met een doorgaand karakter. Ook pleinen en parkeerterreinen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, waterbouwkundige (kunst)werken, zoals bruggen en duikers en water vallen binnen deze bestemming.

Water

Onder de bestemming Water is de functie waterhuishouding begrepen. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals bruggen, steigers, duikers en beschoeiing mogen, met een maximale bouwhoogte van 6 m, binnen de bestemming worden gerealiseerd.

Wonen

Met betrekking tot het wonen zijn meerdere groepen (van woningtypen) te onderscheiden, waarvoor afzonderlijke bestemmingen met een specifieke regeling zijn geïntroduceerd, te weten:

- Wonen - Aaneen, aaneen- en twee-aaneengebouwde woningen;
- Wonen - Appartementen, gestapelde woningen;
- Wonen - Karakteristiek, karakteristieke woongebieden;
- Wonen - Landelijk, ruime (landelijke) woningen op ruime percelen;
- Wonen - Patio, een gelijkvloerse woning (bungalow) met een ommuurde binnentuin/plaats;
- Wonen - Vrijstaand, vrijstaande woningen.

De regelingen zijn, zoals eerder weergegeven, in belangrijke mate gerelateerd aan de bestaande situatie.

In de woonbestemmingen, met uitzondering van de bestemming Wonen - Karakteristiek, zijn bouwregels met betrekking tot de goot- en bouwhoogte in de regels opgenomen. De gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd. Behalve de regeling voor hoogtematen en dergelijke is in de verschillende woonbestemmingen ook de bouwdiepte voor hoofdgebouwen opgenomen. Hierbij is per woningsoort onderscheid gemaakt in de bouwdiepte.

Het spreekt vanzelf dat buiten het bouwvlak geen bebouwing is toegestaan. Hierop zijn enkele uitzonderingen toegelaten, zoals de bouw van erkers, een toegangspartij, luifel of balkon, mits wordt voldaan aan de eisen die zijn voorgeschreven in de regels.

Bijgebouwen en overkappingen worden tevens binnen het bouwvlak gebouwd. Bijgebouwen mogen echter niet te hoog worden gebouwd (goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 3,5 m en 6,5 m) en dienen dan 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Bovendien mag maximaal 50 m² aan dit soort bebouwing op het bouwperceel worden gebouwd. Voor de bijgebouwen binnen de bestemming Wonen - Landelijk geldt een maximum van 100 m², met de beperking dat indien het oppervlak meer dan 50 m² bedraagt, de totale oppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 10% van het bouwperceel bedraagt.

Voor overkappingen geldt dat deze niet minder dan 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd (plat afgedekte overkappingen mogen op niet minder dan 1 m achter de voorgevel worden gebouwd), dat de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen en de totale oppervlakte aan overkappingen niet meer dan 25 m² mag bedragen.

De bestemming Wonen - Karakteristiek heeft betrekking op enkele karakteristieke onderdelen van het plangebied. Voor deze onderdelen geldt een specifieke regeling, gericht op behoud en herstel van de karakteristieke waarden. Een en ander is uiteengezet in de Welstandsnota Rijssen - Wonen. Binnen deze

WONEN - KARAKTERISTIEK

bestemming zijn categorie 1- en categorie 2-horeca-inrichtingen toegestaan en in de verbeelding voorzien van een nadere aanduiding. Hiervoor is in de bijlagen bij de regels een nadere omschrijving gegeven in de lijst van horecabedrijven.

KARAKTERISTIEKE BEBOUWING NIET ZIJNDE WONEN

De aanwezige (gemeentelijke) monumenten in het plangebied zijn aangeduid met 'karakteristiek'. Er is gekozen voor de aanduiding 'karakteristiek' omdat die aansluit bij de eisen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Voor karakteristieke bebouwing geldt de reeds bestaande goot- en bouwhoogte. Tevens is voor karakteristieke bebouwing een nadere eis met betrekking tot plaats en de bouwhoogte opgenomen.

AAN HUIS VERBONDEN BEROEPEN EN BEDRIJVEN

In alle woonbestemmingen (Wonen - Appartementen en Wonen - Patio uitgezonderd) is de bestaande uitoefening van het aan huis verbonden beroep mede begrepen. Dit zijn beroepen die door de bewoner van een woning worden uitgeoefend. Het betreft dienstverlenende beroepen, die traditioneel onder de zogenaamde vrije beroepen vallen, zoals de huisarts en architect, maar daarnaast ook een kapper, een schoonheidsspecialist, hondentrimmer en daaraan naar aard en ruimtelijke uitstraling gelijk te stellen beroepen. De woning moet wel in overwegende mate haar woonfunctie behouden en een ruimtelijke uitstraling of uitwerking hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Voor het beroep aan huis mag ten hoogste 35% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw worden gebruikt tot ten hoogste 75 m².

Eventueel kan, in het geval van nieuwe aanvragen, bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten in een vrijstaand bijgebouw. In de regels (artikel 31.2) zijn hiervoor afwegingscriteria opgenomen.

Daarnaast wordt ook ruimte geboden aan (kleine) bedrijven middels een specifieke aanduiding. Voor het taxibedrijf aan de Molenstraat 22 is een afzonderlijke aanduiding opgenomen. Dit is vanwege de milieuhygiënische planologische inpasbaarheid (op basis van de VNG-Handreiking bedrijven en milieuzonering in relatie tot het type woongebied en het overlegde geluidsrapport) en het feit dat het bedrijf al circa 40 jaar op deze locatie is gevestigd.

Binnen alle woonbestemmingen zijn ook kleine groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en water begrepen. Er is tevens de mogelijkheid opgenomen om kleine bouwwerken ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen op te richten.

Wonen - Woonwagenstandplaats

De bestaande woonwagenstandplaats is binnen een gelijklopende bestemming opgenomen. Het aantal woonwagens mag niet meer dan drie bedragen; de bouwhoogte van de woonwagens bedraagt niet meer dan de bestaande bouwhoogte. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per woonwagen bedraagt niet meer dan 30 m², de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m.

Leiding - Gas

In het plangebied is een gasleiding gelegen. Deze is door middel van een zogenaamde dubbelbestemming aangegeven. Een dubbelbestemming is een extra bestemming die meestal een extra beperking op het gebied legt vanwege bescherming van bepaalde waarden of veiligheid. De beperking in de zone van de gasleiding is dat niet zonder omgevingsvergunning mag worden gegraven.

Waarde - Archeologie hoge verwachting en Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

De voor Waarde - Archeologie hoge verwachting en Waarde - Archeologie middelhoge verwachting aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Zonder omgevingsvergunning is het niet mogelijk werkzaamheden uit te voeren die de grond dieper dan 50 cm beroeren. Het gaat tevens om grondwerkzaamheden die een oppervlakte groter dan 100 m² (voor de dubbelbestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting) en 250 m² (voor de dubbelbestemming Waarde - Archeologie middelhoge verwachting) beslaan. Gebruikelijke bewerkingen ten behoeve van tuinonderhoud kunnen dus zonder meer worden uitgevoerd.

De toelaatbaarheid van een werk of werkzaamheden is afhankelijk van de voorwaarden waaraan dient te worden voldaan. Deze regeling biedt een garantie dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

Inspraak en overleg



Op grond van artikel 1.3.1, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan Wonen Rijssen met ingang van woensdag 12 januari 2011 zes weken ter inzage gelegen. In het kader van inspraak konden belangstellenden het plan inzien en hierover vragen stellen. Tevens zijn de kaarten en bijbehorende stukken in de Helsinkizaal in het gemeentehuis in Rijssen neergelegd voor nadere inzage. Bij de balie was tevens gelegenheid tot het stellen van vragen.

Voorts kon het voorontwerpbestemmingsplan via de gemeentelijke en landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl) worden geraadpleegd.

De uitkomsten van de inspraakprocedure hebben geleid tot nadere aanpassingen van het bestemmingsplan.

Daarnaast is ter uitvoering van artikel 3.1.1 van het Bro overleg gevoerd met:

- Inspectie VROM;
- provincie Overijssel;
- Waterschap Regge en Dinkel.

De Inspectie VROM gaf te kennen geen opmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan.

De provincie gaf aan dat het voorontwerpbestemmingsplan past binnen het ruimtelijk beleid, zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie en -verordening en had geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan.

Het waterschap merkte op dat bij de bestemmingen Wonen - Aaneen en Wonen - Vrijstaand binnen de bestemmingsomschrijving de functie 'water' niet is opgenomen en verzoekt dit alsnog op te nemen. Dit is in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

De binnengekomen overlegreacties zijn als bijlage aan dit plan toegevoegd.