

Bestemmingsplan

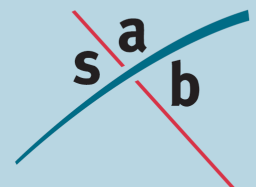
Het Opbroek fase 1, Rijssen

Gemeente Rijssen-Holten

Datum: 14 februari 2013

Projectnummer: 70408.03

NL.IMRO.1742.BPRW2011003-0401 (vastgesteld)



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Proces tot nu toe	4
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Huidige situatie	7
2.1	De omgeving	7
2.2	Het plangebied	9
3	Inventarisatie van het geldend beleid	12
3.1	Algemeen	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	Onderzoek en uitvoerbaarheidaspecten	31
4.1	Algemeen	31
4.2	Bodemkwaliteit	31
4.3	Archeologie	32
4.4	Bedrijven en milieuzonering	33
4.5	Geur	36
4.6	Geluid	38
4.7	Externe veiligheid	40
4.8	Luchtkwaliteit	47
4.9	Ecologie	48
4.10	Water	52
4.11	Verkeer en parkeren	57
4.12	Economische uitvoerbaarheid	58
4.13	Binnenplanse kosten	58
5	Planbeschrijving	60
5.1	Algemeen	60
5.2	Visie op de ontwikkeling van Het Opbroek	60
5.3	Het Opbroek Fase 1	67
5.4	Beeldkwaliteit	71
6	Juridische vormgeving	73
6.1	Algemeen	73
6.2	Dit bestemmingsplan	75

7	Inspraak en overleg	79
7.1	Overleg	79
7.2	Inspraak	79

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1:

**Advies woningbouwprogramma (ondergrens gemeente) - 2010 t/m 2034 - 1700
(kwalitatieve analyse korte termijn 2010 t/m 2019 is verwerkt)**

Bijlage 2:

**Woningbouwprogramma Rijssen- Holten kwantitatief en kwalitatief 2010 t/m
2019**

Bijlage 3:

Inspraakreactienota

Separate bijlagen bij de toelichting

Bijlage 4:

Verkennd bodemonderzoek fase 1a+1b

Bijlage 5:

Archeologisch bureau- + inventariserend onderzoek

Bijlage 6:

Waterstructuur en waterparagraaf het Opbroek

Bijlage 7:

Quick scan natuur + natuurwaarde onderzoek + mitigatieplan steenuilen

Bijlage 8:

Landschapanalyse

Bijlage 9:

Geurgebiedsvisie Het Opbroek + kaart

Bijlage 10:

Akoestiek

Bijlage 11:

Externe veiligheid + QRA Buisleiding + wijzigingsdocument

Bijlage 12:

Vergunningen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De huidige woningbouwuitbreiding van Rijssen, Veeneslagen, is gereed. Om aan de verwachte woningbehoefte in de komende jaren te kunnen voldoen, is het noodzakelijk tijdig met de voorbereiding van nieuwe ontwikkelingen te starten. In dit kader heeft de gemeente Rijssen-Holten de ontwikkeling van een nieuwe wijk, Het Opbroek, gestart. Het Opbroek is waarschijnlijk de laatste grote uitbreiding van Rijssen. Deze woningbouwlocatie moet toekomstige woonvragen en maatschappelijke behoeften kunnen opvangen en voor de generaties erna een blijvend aantrekkelijk woongebied opleveren.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied Het Opbroek zijn een aantal documenten opgesteld, zoals de structuurvisie Het Opbroek, een Nota van Uitgangspunten, een Programma van Eisen en een gedetailleerd inrichtingsplan. De volgende stap is het opstellen van een bestemmingsplan, om de ontwikkeling van het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken.

De structuurvisie Het Opbroek gaat uit van een totale capaciteit van circa 400 woningen. Dit aantal past binnen de in de woonvisie omschreven woningbouwvraag in de gemeente. In de structuurvisie Het Opbroek is er om praktische redenen voor gekozen de woningbouwaantallen te beperken tot 400 woningen. Op basis van de genoemde aantallen in de woonvisie (604 woningen) zou een structuurvisie moeten worden opgesteld inclusief de bouw van 200 woningen aan de oostzijde van de Cattelaar. De Cattelaar is voorlopig als fysieke grens gekozen voor de planontwikkeling van Het Opbroek. Te zijner tijd zal worden bekeken hoe hiermee op grond van de dan geldende woningbouwprognoses moet worden omgegaan. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op Fase 1 van Het Opbroek en omvat het zuidelijke deel van het gebied, dat in de structuurvisie Het Opbroek is aangewezen voor woningbouw.

1.2 Begrenzing plangebied

Het gebied Het Opbroek is gelegen aan de oostzijde van Rijssen en wordt globaal begrensd door de Wethouder H.H. Korteboslaan in het westen, de Leijerweerdse dijk in het noorden, de N347 in het oosten en de Enterstraat in het zuiden. Dit gebied omvat circa 150 hectare.

Zoals gemeld worden er in het gebied Het Opbroek op grond van de structuurvisie Opbroek circa 400 woningen gerealiseerd. Het plangebied 'Het Opbroek fase 1', waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, wordt globaal begrensd door de Opbroekweg in het zuiden, de Cattelaar in het oosten, de Wethouder H.H. Korteboslaan in het westen en de Oosterhofsweg in het noorden.

De volgende afbeelding geeft de globale begrenzing van het gebied Het Opbroek (blauwe lijn) en het plangebied Het Opbroek fase 1 (rode lijn) weer. Voor de precieze begrenzing van dit gebied wordt verwezen naar de, bij dit bestemmingsplan behorende, verbeelding.



De ligging en begrenzing van Het Opbroek (blauwe lijn) en Het Opbroek fase 1 (rode lijn)

1.3 Proces tot nu toe

Het gebied Het Opbroek is al lange tijd in beeld als de toekomstige locatie voor woningbouw voor de eigen behoefte van de gemeente Rijssen-Holten. In de structuurvisie (1997) van de (toenmalige) gemeente Rijssen zijn twee richtingen aangegeven voor de woningbouwuitbreiding van de stad. De eerste richting betreft Veeneslagen en de tweede richting Het Opbroek. De ontwikkeling van de Veeneslagen is gereed. Voor de gemeente Rijssen-Holten betekent dit dat een nieuwe ontwikkeling in gang gezet moet worden om te kunnen voorzien in de woningbehoefte van haar inwoners. Daarvoor komt de tweede uitbreidingsrichting uit de structuurvisie 1997, de oostzijde van Rijssen, in beeld. Deze ontwikkelingsrichting is in meerdere documenten, zoals het Streekplan 2000+, de Structuurvisie Rijssen-Holten 2009-2020 en de Structuurvisie Het Opbroek, opnieuw bevestigd.

De visie op de ontwikkeling van Het Opbroek tot woongebied is tot stand gekomen in een proces waarin verschillende ontwikkelingsmogelijkheden zijn geschetst en onderzocht. In eerste instantie waren er drie structuurmodellen. Deze structuurmodellen zijn opgesteld aan de hand van workshops en in overleg met de projectgroep. De structuurmodellen zijn tevens diverse keren besproken met zogenaamde klankbordgroepen. Reacties van de klankbordgroepen hebben meegespeeld in de afwegingen die tijdens het proces plaatsvonden. Terwijl de gemeente werkte aan de structuurmodellen voor Het Opbroek werd bij de provincie Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel ontwikkeld. Deze Omgevingsvisie omvat de opgaven, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie Overijssel. Deze is opgesteld volgens het uitvoeringsmodel (de vis-haak), waarbij drie stappen zijn ondernomen, namelijk:

- *Of* er behoefte is aan de ontwikkeling (generieke beleidskeuzes);
- *Waar* de ontwikkeling past in de ontwikkelingsvisie (ontwikkelingsperspectieven);
- *En hoe* de ontwikkeling uitgevoerd kan worden (gebiedskennmerken).

Op de Omgevingsvisie wordt in hoofdstuk 3 verder ingegaan.

In de tweede helft van 2008 startte de provincie haar overleg aangaande de Omgevingsvisie met de betrokken gemeenten. Voor Het Opbroek betekende dit dat de structuurmodellen ook tegen het licht van dit nieuwe provinciale beleid moesten worden gehouden. Deze toetsing heeft geleid tot enkele aanvullende aandachtspunten en accentverschuivingen, zoals bijvoorbeeld de extra nadruk op duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit c.q. behoud en bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Dit alles is opgenomen in de structuurvisie voor Het Opbroek.

Vervolgens begon de onzekerheid over de woningbehoefte op lange termijn voor de gemeente Rijssen-Holten. Op grond van de discussie over de nieuwe Omgevingsvisie en het opstellen van de prestatieafspraken zijn nieuwe prestatieafspraken gemaakt met de provincie. Hieruit kwam dat binnen de gemeente de woningvoorraad met maximaal 545 woningen voor de periode 2010-2014 mag toenemen.

Op basis van de nieuwe woningaantallen is besloten om binnen Het Opbroek voorlopig circa 400 nieuwe woningen te realiseren. Op basis van dit besluit is de structuurvisie Het Opbroek aangepast. Tevens zijn de nieuwe woningaantallen opgenomen in de Woonvisie 2011 en de Structuurvisie Rijssen-Holten 2009-2020 van de gemeente.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. De gronden van het plangebied hebben de bestemming agrarisch. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om woningbouw te realiseren. Om deze reden moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het plangebied. Hierin wordt de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving en het plangebied besproken.

Hoofdstuk 3 bevat een inventarisatie van het geldende beleid. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken worden in hoofdstuk 4 beschreven. Tevens wordt er ingegaan op de overige relevante uitvoerbaarheidsaspecten. Onderwerpen die in dit hoofdstuk aan bod komen zijn: bodemkwaliteit, archeologie, bedrijven en milieuzonering, geur, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie, landschap, water en economische uitvoerbaarheid.

In hoofdstuk 5 wordt het plan omschreven. Hier wordt eerst ingegaan op de visie van de totale ontwikkeling van het gebied Het Opbroek. Vervolgens wordt de invulling van Het Opbroek fase 1 beschreven. Tot slot is er een paragraaf gewijd aan de manier waarop er bij deze ontwikkeling omgegaan wordt met de beeldkwaliteit.

In hoofdstuk 6 is de juridische vormgeving aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedure, die voorliggend bestemmingsplan heeft doorlopen.

2 Huidige situatie

2.1 De omgeving

2.1.1 Inleiding

Het plangebied is gelegen in de gemeente Rijssen-Holten, in de provincie Overijssel tussen Deventer en Almelo. Rijssen-Holten ligt deels in Twente en deels in Salland. Holten ligt van oudsher in Salland en Rijssen in Twente. In 2001 werden de gemeenten Holten en Rijssen samengevoegd tot de gemeente met de werknaam Rijssen. Per 15 maart 2003 werd de naam gewijzigd in Rijssen-Holten. Op 1 april 2011 bedroeg het inwonertal 37.467 op een oppervlakte van 94,40 km².

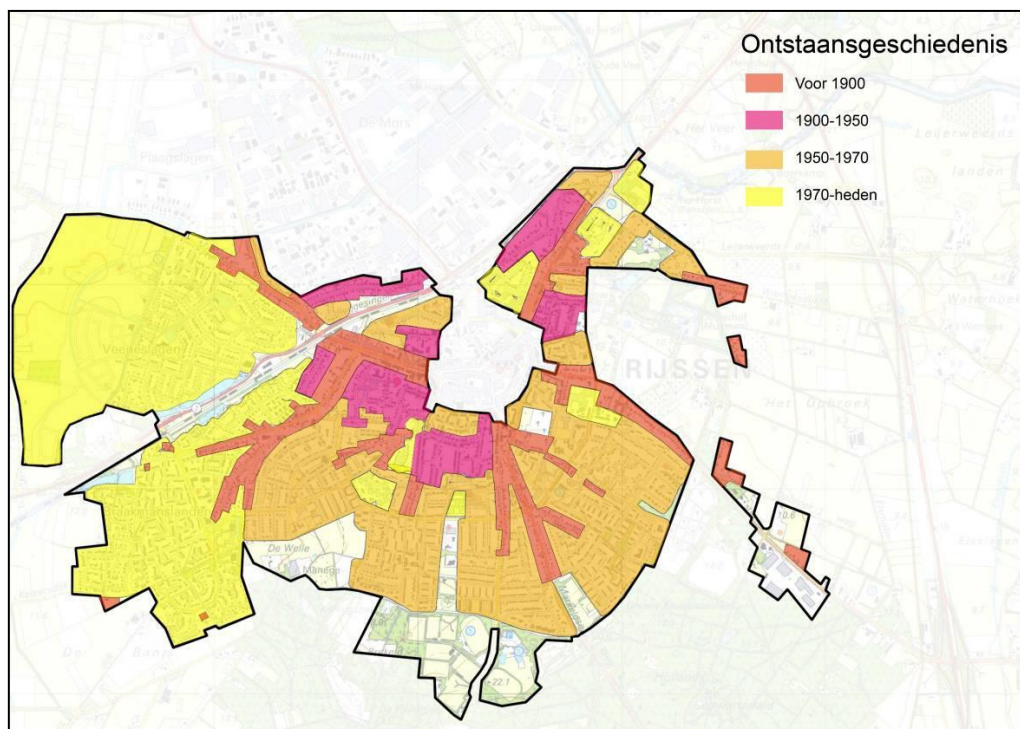
2.1.2 Ontstaansgeschiedenis

De oudste vermelding van Rijssen stamt uit de twaalfde eeuw. In 1243 kreeg Rijssen stadsrechten. De stad groeide door de jaren heen verder uit. De bevolking van Rijssen bestond met name uit boeren en ambachtlieden als wevers en schoenmakers. Met de opkomst van de textielindustrie groeide deze tak verder uit. 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 turfgraverij op de veengronden ten westen van de stad zorgde ook voor veel werk. De groei van de industrie maakte een uitbreiding van de bestaande infrastructuur noodzakelijk. Hierdoor 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 de spoorlijn Deventer-Almelo, met een aftakking naar de jutefabriek van Rijssen, werd geopend. Door de toename van het aantal arbeiders in de jute-industrie, die ook van buiten Rijssen kwamen, ontstond er behoefte aan woningbouw. Tot 1850 was Rijssen een overwegend agrarische nederzetting met de bebouwing nagenoeg geheel binnen de vroegere stadswallen. Vanwege de groeiende werkgelegenheid werden er nieuwe woningen buiten de stadswallen gerealiseerd. Allereerst was er sprake van bouw van woningen op individuele basis, langs de landwegen die vanuit de kern van Rijssen alle kanten op liepen. Vanaf 1900 vond de nieuwbouw ook plaats in nieuwe uitleggebieden. Deze ontstonden in eerste instantie aan de oostzijde in het gebied Hangrad en ten zuiden van de kern van Rijssen. Deze bebouwing had een streekeigen karakter, in de vorm van kleine boerderijen in Twentse stijl met ruimte voor het vee rondom de woning. Nadat de noodzaak om vee te houden was verdwenen, werden er arbeiderswoningen gerealiseerd. Na de tweede wereldoorlog werden de uitbreidingen verder doorgezet en ontstonden er tussen diverse bebouwingslinten grote woongebieden. In de jaren veertig en vijftig werd Rijssen uitgebreid ter plaatse van De Welle ten zuidwesten van de kern en de Zeeliedenbuurt aan de zuidoostzijde van de kern. In de jaren zestig zette deze uitbreidingen zich voort in zuidelijke richting met Plan Zuid. Daarna volgen in de jaren zeventig uitbreidingen in de Estlanden en werd er gestart met de bouw in Braakmanslanden dat westelijk van De Welle en zuidelijk van de spoorlijn ligt. In

de jaren tachtig werd de wijk Braakmanslanden afgerond. De wijk Veeneslagen is de eerste grote bebouwingscluster ten noorden van de spoorlijn (jaren '90) en inmiddels is deze gereed. Er wordt nu gestart met de ontwikkeling van woningen in het gebied Het Opbroek.

De volgende afbeelding geeft het ontstaan van de woongebieden van Rijssen weer.



*Ontstaansgeschiedenis van de woongebieden van Rijssen
Bron: bestemmingsplan Wonen Rijssen*

2.1.3 Ruimtelijke structuur

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

Rijssen ligt met de zuidzijde aan het bosgebied Rijssenseveld/Hollands Schwarzwald. Dit bosgebied vormt de grens voor verdere uitbreidingen van Rijssen in zuidelijke richting. Ten oosten en ten noorden van Rijssen liggen cultuurlandschappen op de lager gelegen gronden. 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 heideontginningen. Deze negentiende eeuwse en latere heideontginningen hebben een rationele verkaveling.

2.2 Het plangebied

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

De omgeving van Rijssen wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van drie stuwwallen. Tussen de stuwwallen liggen lage en natte gebieden. Het Opbroek maakt onderdeel uit van zo'n laag en nat gebied. Vanwege de lage ligging maakte Het Opbroek in het verleden deel uit van een brede gordel van heide en veen. Het gebied bood eveneens ruimte aan de Oosterhofsbeek, die in verbinding stond met de Regge. De kernen Rijssen en Enter bevonden zich als kleine kernen aan de rand van de stuwwal.

Rond 1900 is het gebied Het Opbroek door de aanleg van twee dijken, de Leijerweerdsluisdijk en de Polmeijersdijk, ontgonnen. De rationele verkavelingstructuur, welke nog steeds herkenbaar is in het landschap, is kenmerkend voor ontginning. Beplanting van elzensingels en populierenlanen zorgen voor een groen open gebied met een rationeel verkavelingspatroon. De Oosterhofsbeek is tijdens het ontginnen van het gebied gedempt. Het gebied tussen de Leijerweerdsluisdijk en de Polmeijersdijk is tot op de dag van vandaag slecht toegankelijk gebleven en is slechts over zand- en grondpaden te betreden.

Met de aanleg van beide dijken werd de verbinding tussen Rijssen en Enter verbeterd. De aanleg van een nationaal en regionaal wegennetwerk, waaronder de A1 en de N347 ten zuiden en oosten van het plangebied, zorgde voor een verbeterde ontsluiting met overige delen van Nederland. De relatief open stuwwallen zijn de afgelopen eeuw bebost. Het kenmerkende ontginningspatroon van Het Opbroek is in de afgelopen eeuwen ongewijzigd gebleven.

2.2.2 Huidige situatie van Het Opbroek

Het Opbroek is te karakteriseren als een jong ontginningslandschap. Dit landschap is een open en vlak landschap met een rechthoekig verkavelingspatroon. Dit kenmerkende landschap is duidelijk zichtbaar binnen het gebied. Het kavelpatroon bestaat uit een afwisseling van sloten en wegen. Deze wegen en sloten lopen recht. Deels wordt deze historische structuur versterkt door beplanting. Het van oorsprong natte karakter is terug te vinden in de vele sloten en singelbeplanting die in het gebied aanwezig zijn. De openheid van het veen- en heideontginningslandschap vormt een contrast met het hoger gelegen bos op de stuwwallen.



Duidelijke rechtlijnige verkavelingstructuur

Aan de west- en zuidzijde grenst het plangebied aan de beboste stuwwal. Deze maakt, samen met het Reggedal (ten noorden van het plangebied), onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het landgoed Oosterhof zit verstopt in deze groene rand. Langs deze randen bevindt zich her en der lintbebouwing. De oostzijde van het gebied kenmerkt zich door een kampen- en hoevenlandschap met afwisseling van groen en (lint)bebouwing. De noordzijde wordt gekenmerkt door een open beekdallandschap waar de Regge doorheen slingert. De Regge vormt met de vele beplantingen de visuele grens aan de noordzijde.



Landhuis Oosterhof



De Regge

Het gebied wordt ontsloten door de Leijerweerdsluis, de Wethouder H.H. Korteboslaan en de Enterstraat. De N347 doorsnijdt het gebied in noord-zuidrichting. Door het open karakter van de weg vormt deze geen visuele scheiding in het landschap. De weg vormt wel een duidelijke fysieke scheiding in het landschap. De overige wegen binnen het plangebied zijn voornamelijk zand- en landwegen.



Zandweg met de naastgelegen bermen en sloten en de bomenlaan

In het gebied zijn geen historische bebouwingscomplexen aanwezig. Langs de Wethouder H.H. Kortebosweg en de Opbroekweg bevindt zich lintbebouwing. Langs de westrand van het gebied bevindt zich het landgoed Oosterhof. Dit landgoed is van belang voor de recreatie binnen het gebied. In de omgeving van het landgoed bevinden zich meerdere gebieden voor verblijfsrecreatie. Naast en door Het Opbroek liggen ook nog twee belangrijke recreatieve routes.



Bebouwde omgeving nabij Het Opbroek

3 Inventarisatie van het geldend beleid

3.1 Algemeen

Dit hoofdstuk biedt een overzicht van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op de ontwikkeling van het gebied Het Opbroek.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland, die zich richt op de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling, waarin alle betrokken partijen kunnen participeren.

Het rijk richt zijn aandacht vooral op de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur (RHS). Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de Nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de Ecologische Hoofdstructuur en de Nationale landschappen.

Het gebied Het Opbroek is gelegen nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is in de Nota Ruimte opgenomen met als doel om bestaande natuurgebieden aan elkaar te koppelen. Hierdoor moet er een robuust systeem ontstaan waarin ecosystemen kunnen functioneren en om de verwachte klimaatsverandering op te kunnen vangen. Naast de natuurfunctie dienen de robuuste verbindingen waar mogelijk tevens bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke kwaliteit, de cultuurhistorische identiteit, duurzaam waterbeheer en betere toeristisch-recreatieve mogelijkheden.

Het kabinet streeft buiten de RHS naar basiskwaliteit en bereikbaarheid voor steden en dorpen. Het rijk beperkt zich tot het aangeven van kaders en normen. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor de meer landelijke gebieden. Het is de bedoeling dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt. Dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Het is tevens van belang dat er bij ontwikkelingen voldoende ruimte gereserveerd wordt voor groengebieden en andere recreatiemogelijkheden om de stad en dat recreatieve landschappen ontstaan en/of behouden blijven.

Conclusie

De ontwikkeling van Het Opbroek past binnen de kaders van de Nota Ruimte. De nieuwbouw wordt aansluitend op het bestaande stedelijke gebied gerealiseerd. Tevens wordt bij de ontwikkeling rekening gehouden met het aanwezige landschap en waar mogelijk de landschappelijke kwaliteiten versterkt. De nieuwe ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de Ecologische Hoofdstructuur.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel

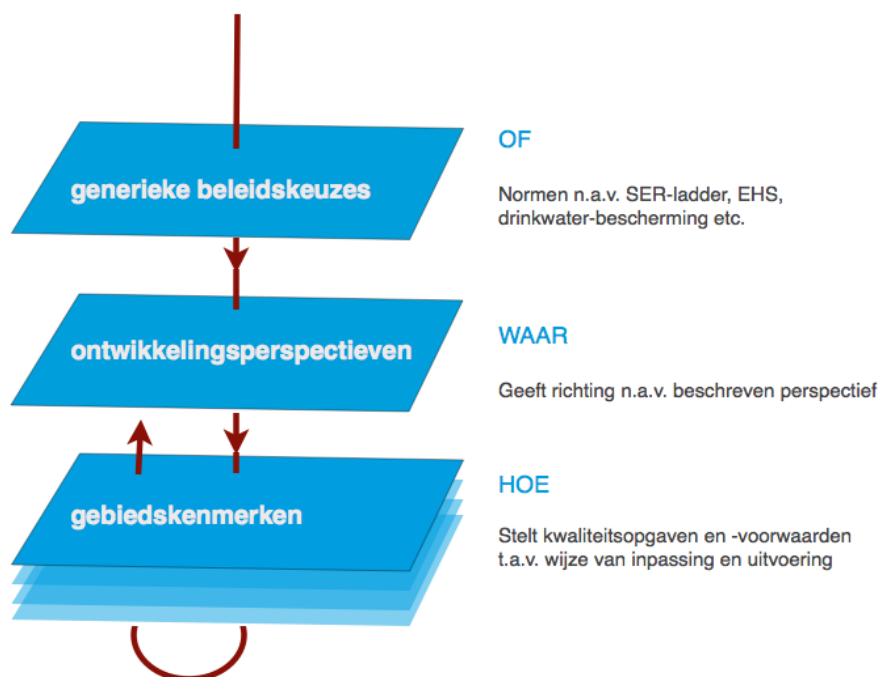
De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel geeft de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie tot 2030. In deze visie wordt aangegeven wat de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en op welke wijze deze gerealiseerd worden. Bij de Omgevingsvisie hoort het beleidsstuk 'Ontwerp Omgevingsvisie, Catalogus Gebedskenmerken', die een overzicht geeft van de ruimtelijke kenmerken van Overijssel. De ambitie van de provincie is om te komen tot een vitale samenleving in een mooi en vitaal landschap, waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken. Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zijn hierbij belangrijke aspecten. Hiervoor zijn diverse ontwikkelingsperspectieven opgenomen.

De omgevingsvisie bevat de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie Overijssel en de ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Om te bepalen welke ontwikkelingen er voor een bepaald gebied mogelijk zijn, is er het uitvoeringsmodel. Hiermee kan met het doorlopen van drie stappen worden bepaald:

- *Of* er behoefte is aan de ontwikkeling (generieke beleidskeuzes);
- *Waar* de ontwikkeling past in de ontwikkelingsvisie (ontwikkelingsperspectieven);
- En *hoe* de ontwikkeling uitgevoerd kan worden (gebiedskennmerken).

Dit 'vishaakmodel' is visueel weergegeven in de navolgende afbeelding.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De structuurvisie Rijssen-Holten is aan de hand van het vishaakmodel (uitvoeringsmodel) doorlopen om te toetsen aan de Omgevingsvisie. De structuurvisie geeft antwoord op de of-vraag (generieke beleidskeuzes) en op de waar-vraag (ontwikkelingsperspectieven). De hoe-vraag stelt kwaliteitsopgaven en –voorwaarden ten aanzien van de wijze van inpassing en uitvoering. De structuurvisie geeft echter de hoofdlijnen van een projectprogramma. De hoe vraag fungeert met andere woorden als kader voor de verdere uitwerking van de 12 projectprogramma's. Hierop wordt in de paragraaf 'Structuurvisie Rijssen-Holten 2009-2020' verder op ingegaan.

De provincie hanteert verder de volgende uitgangspunten voor de ontwikkeling van de omgeving van de provincie:

- Wonen, werken en voorzieningen in de groene omgeving. Ontwikkelingen zijn mogelijk als de sociaal-economische structuur wordt versterkt, het past bij het ontwikkelingsperspectief en wordt uitgevoerd volgens de gebiedskkenmerken. Oftewel: onnodige versnippering wordt tegengegaan, kwaliteitsverhogende ontwikkeling stimuleren via Kwaliteitsimpuls groene omgeving;
- Wonen, werken en voorzieningen in de stedelijke omgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt ingezet op herstructurering. Als uitbreiding echt noodzakelijk is, dan geschiedt uitvoering via integrale gebiedsontwikkeling conform de gebiedskkenmerken;
- Natuur. Realisatie van de EHS vindt plaats in combinatie met de wateropgave, binnen het ontwikkelingsperspectief en conform de gebiedskkenmerken;
- Wateropgave. Ontwikkelingen bij rivieren en beken zijn mogelijk als de waterveiligheid en de veerkracht van het watersysteem worden versterkt;

- Bereikbaarheid. Ontwikkelingen die bovenlokale mobiliteit met zich meebrengen worden gelokaliseerd rond de aanwezige hoofdinfrastructuur (wegaansluitingen, stations, havens);
- Energie. Locaties voor het opwekken van duurzame energie in eerste instantie in combinatie met bestaande bebouwing, en altijd conform de gebiedskenmerken.

Het gebied Het Opbroek staat in de Omgevingsvisie op de 'Beleidspectieven Ontwikkelingsvisie kaart' aangegeven als 'Buitengebied, accent productie' (ten oosten van de weg de Cattelaar) en als 'Buitengebied, accent veelzijdig gebruiksruiimte' (ten westen van de weg de Cattelaar). Ten westen van de Cattelaar beslaat het ontwikkelingsperspectief 'verweving van functies'. Aan de ene kant melkveehouderijen en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik, aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Er zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte voor agrariërs zozeer beperkt is, dat duurzame benutting van de ruimte en ruimtelijke kwaliteit ermee gediend is nieuwe ontwikkelingskansen te benutten. Hier liggen in specifieke gevallen kansen voor woon-/werklandschappen die de ruimtelijke structuur versterken.

Het vormgeven van de stadsrandgebieden als entree van zowel de Groene als Stedelijke omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. Specifiek hierop toegesneden nieuwe woon- en werkmilieus kunnen worden ingezet ter versterking van de landschappelijke structuur in deze gebieden. Ontwikkelingen in stadsrandgebieden moeten gepaard gaan met substantiële investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en beleefbaarheid. In deze gebieden wordt de functie als 'uitloopgebied' voor de stad versterkt door verdichting van het routenetwerk voor langzaam verkeer. Ook recreatieve functies en culturele voorzieningen kunnen op specifieke plekken in de stadsranden de kwaliteit en de aantrekkelijkheid verhogen.

Conclusie

Door de ontwikkeling van het gebied Het Opbroek krijgt Rijssen een nieuwe stadsrand. Bij de vormgeving van het plangebied is rekening gehouden met bovenstaande punten aangaande de stadsrand gebiedsontwikkeling. De kwaliteiten van het bestaande landschap worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. De nieuwe wijk krijgt een groen karakter met doorkijken naar het achterliggende landelijke gebied, waardoor het gebied fungeert als een 'overloopgebied' tussen het landelijke en stedelijke gebied.

3.3.2 Landinrichtingsplan Rijssen

Gedeputeerde Staten van Overijssel hebben in oktober 1999 het landinrichtingsplan Rijssen vastgesteld. Het plan bevat maatregelen die de verbetering van het landelijk gebied tussen Rijssen, Holten, Nijverdal en Wierden beogen. Het doel van het plan is om delen van het landelijk gebied in de omgeving van Rijssen beter geschikt te maken voor de functies landbouw, natuur, recreatie, landschap en milieu.

Voor de ontwikkeling van het gebied Het Opbroek is het landinrichtingsplan van belang, omdat het aan de noordzijde van het gebied (ten noorden van de Leijerweerdsluis) grenst aan het gebied van de ruilverkaveling Rijssen. In het gebied Leijerweerd zijn plannen gemaakt om langs de Regge een ecologische verbindingzone te realiseren.

Ten oosten van de landinrichting Rijssen ligt de landinrichting Enter. Tussen deze twee gebieden bevindt zich de verbindende factor de Regge. Op diverse plaatsen langs de Regge zijn maatregelen uitgevoerd of gepland in het kader van het Reggeherstelproject van het waterschap Regge en Dinkel. Ook in Rijssen en Enter zullen ter zijner tijd onderdelen van de Regge heringericht gaan worden.

Conclusie

De ontwikkeling van het gebied Het Opbroek zorgt niet voor belemmeringen voor de uitvoering van de landinrichtingsplannen Rijssen en Enter, omdat het gebied er ver genoeg vanaf ligt.

3.4 Gemeentelijk beleid

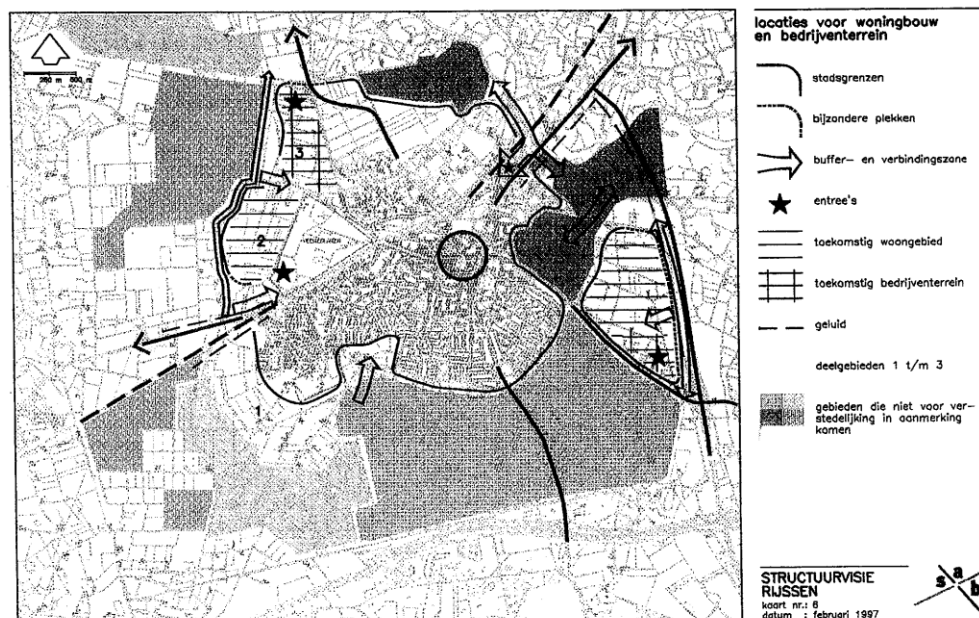
3.4.1 Structuurvisie Rijssen (1997)

In de structuurvisie Rijssen uit 1997 is het kader beschreven voor de ruimtelijke ontwikkelingen van de (voormalige) gemeente Rijssen voor de komende 25 jaar. Uitgaande van de cijfers van 1997 werd berekend dat een nieuwe woningbouwlocatie moest worden aangewezen. Derhalve is Het Opbroek genoemd als nieuwe locatie die na 2005 in ontwikkeling zou worden gebracht. De locatiekeuze van Het Opbroek is onderbouwd door in drie stappen de ruimtelijke situatie vanuit de kern Rijssen te beschouwen:

1. De eerste stap in deze beschouwing was de afstand tot het historisch stadscentrum. Hierbij was de afstand van Schild tot de bebouwingsgrens van de Braakmanslanden (situatie 1997) als straal voor een cirkel genomen, waarbinnen verstedelijking zich zou kunnen afspelen;
2. De tweede stap was de lobbenstructuur als uitgangspunt te nemen. Deze lobbenstructuur sluit aan bij de ontsluitingsstructuur van Rijssen;
3. De derde stap was de stedenbouwkundige structuur van de aan de toenmalige stadsgrens gelegen wijken te bekijken. De afronding aan de westzijde, de wijk de Braakmanslanden, maakt de structuur zodanig dat aan deze zijde geen uitbreiding mogelijk is zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit van de wijk.

Vervolgens werd van buitenaf gekeken (landelijk gebied) richting de kern. Als eerste werden de aanwezige landschappelijke waarden beschouwd. Gebleken is dat Rijssen grenst aan een aantal gebieden die zowel uit landschappelijk als uit recreatief oogpunt waardevol zijn. Deze gebieden kwamen hierdoor niet in aanmerking voor verstedelijking. Hierdoor bleven er twee gebieden over, namelijk Veeneslagen West (die inmiddels in ontwikkeling is) en Het Opbroek (de volgende uitbreidingslocatie). Het Opbroek komt in aanmerking voor verstedelijking, omdat

het relatief beperkte landschapswaarden bezit. Door de aanleg van de N347 is het gebied afgesneden van het landelijk gebied waar Het Opbroek oorspronkelijk deel van uitmaakte en is het meer deel gaan uitmaken van het stedelijke gebied van Rijssen.



Structuurvisie Rijssen 1997 – mogelijke locaties voor woningbouw en bedrijventerreinen

In de Structuurvisie Rijssen is tevens aandacht besteed aan de randen van het gebied Het Opbroek. Het Reggedal en het landgoed Oosterhof zijn daarbij de meest bepalende elementen. Deze waardevolle landschappelijke elementen dienen te worden behouden, omdat ze als zogenaamde groene lobbenstructuur geven aan de stad Rijssen. Bovendien vormen deze gebieden een aantrekkelijk wandelgebied voor de bewoners van Rijssen. In het Reggedal staat kleinschalige natuurontwikkeling centraal. In het gebied Oosterhof moet het parkachtige karakter worden gehandhaafd. Ten zuiden van Het Opbroek zijn bosgebieden met veel hoogteverschillen aanwezig. Met name de randen van het bosgebied vertonen een zeer afwisselend karakter, doordat openheid en beslotenheid naast elkaar voorkomen, en zijn daarmee van grote waarde voor recreanten. Het gebied Het Opbroek is dan ook begrensd ten oosten van de Oosterhof en ten zuiden van de Leijerweerdsluis, zodat de waardevolle elementen worden gespaard. Vanuit deze optiek is in de Structuurvisie Rijssen 1997 aangegeven dat gekozen wordt voor een ontsluitingsstructuur via de Enterstraat. De Pelmolenweg is eveneens aangegeven als een ontsluitingsweg voor Het Opbroek. De langzaamverkeersrelaties kunnen zonder bezwaar via de groene lob plaatsvinden. Tussen de N347 en de (toekomstige) bebouwing in Het Opbroek dient uit akoestische overwegingen een strook vrij van bebouwing te blijven. Deze strook kan als ecologische verbinding worden ingericht.

Conclusie

Bij het opstellen van het plan voor de ontwikkeling van het gebied Het Opbroek is rekening gehouden met hetgeen beschreven in het Structuurplan Rijssen 1997. Derhalve past het plan binnen dit structuurplan.

3.4.2 Structuurvisie Rijssen-Holten 2009-2020

De structuurvisie Rijssen-Holten 2009-2020 is opgesteld volgens het uitvoeringsmodel ('vishaakmodel') uit de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Hierbij zijn de drie stappen doorlopen:

- *Of* er behoefte is aan de ontwikkeling (generieke beleidskeuzes);
- *Waar* de ontwikkeling past in de ontwikkelingsvisie (ontwikkelingsperspectieven);
- *En hoe* de ontwikkeling uitgevoerd kan worden (gebiedskenmerken).

Ontwikkelingsperspectieven

In de structuurvisie Rijssen-Holten zijn twaalf projectprogramma's/gebieden benoemd. Elk gebied wordt onder de loep genomen met de *waar-vraag*, waarbij ontwikkelingsperspectieven worden benoemd. Het Opbroek valt binnen de projectprogramma's 'Singels en radialen Rijssen' en 'Flankzone Rijssen-oost'. Voor deze gebieden zijn de volgende ontwikkelingsperspectieven bepaald:

- Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus: woonwijk;
- Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte: mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens;
- Ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.

Gebiedskenmerken

De Gebiedskenmerken van de Omgevingsvisie stellen een kader, waaraan projectprogramma's moeten voldoen. Van meet af aan is hiermee rekening gehouden bij de planontwikkeling van Het Opbroek.

Conclusie

Bij het opstellen van het plan voor de ontwikkeling van het gebied Het Opbroek is rekening gehouden met hetgeen beschreven in de structuurvisie Rijssen-Holten 2009-2020. De structuurvisie voor Het Opbroek is op deze structuurvisie gebaseerd. Hierdoor past het plan binnen het beleid van de structuurvisie Rijssen-Holten 2009-2020. De structuurvisie is in maart 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. De provincie heeft in haar reactie aangegeven in te stemmen met de uitbreidingsrichting van Het Opbroek

3.4.3 Structuurvisie Het Opbroek

Voor het plan Het Opbroek is een structuurvisie opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied. Met deze structuurvisie heeft de gemeente de hoofdlijnen voor de ontwikkeling van het gebied Het Opbroek vastgelegd. Daarvoor is tevens een uitvoeringsprogramma opgenomen. De structuurvisie is vastgesteld op 31 maart 2011.

In de structuurvisie wordt ingegaan op de locatiekeuze, de huidige situatie, de ambities en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied, diverse onderzoeken en de visie voor Het Opbroek. Deze punten komen in de verschillende hoofdstukken van deze toelichting naar voren. Om deze reden worden ze in deze paragraaf niet apart toegelicht.

Conclusie

Gesteld kan worden dat onderhavig bestemmingsplan gebaseerd is op de structuurvisie Het Opbroek en daarmee aansluit op hetgeen beschreven is in deze structuurvisie. De structuurvisie Het Opbroek is vertaald in de structuurvisie Rijssen-Holten 2009-2020. Hierdoor bevat het plan voldoende draagvlak voor de uitvoering ervan.

3.4.4 Nota woningbouwontwikkeling ‘Balanceren tussen groei in Rijssen en krimp in Holten’

Op grond van bevolkingsprognoses krijgt ook Twente in de toekomst te maken met het verschijnsel “krimp van de bevolking”. Bij het opstellen van de provinciale Omgevingsvisie en het maken van de prestatieafspraken is dit onderwerp vooral op het gebied van wonen uitgebreid aan de orde geweest. Krimp zal ook effecten hebben op het terrein van de werkgelegenheid en arbeidsmarkt, het in standhouden van voorzieningen zoals onderwijs en welzijn, maar ook op de ontwikkeling van winkelcentra en het in standhouden van minimale winkelveorzieningen. Het verschijnsel Krimp zal niet in elke gemeente hetzelfde effect hebben op of hetzelfde tijdstip plaatsvinden. Krimp zal enerzijds regionaal plaatsvinden waarbij regionale effecten en effecten tussen gemeenten onderling een rol spelen, maar ook plaatselijk zal krimp maatwerk vereisen. In 2012 en 2013 zal een nota met uitvoeringsprogramma worden opgesteld waarin wordt ingegaan op het handelen van de krimp op de eerder genoemde terreinen. Hierbij zal zowel provinciaal als regionaal beleid een rol spelen.

Voor het opstellen van de woonvisie 2011 is door de gemeenteraad de nota woningbouwontwikkeling Rijssen-Holten “Balanceren tussen groei in Rijssen en krimp in Holten” opgesteld. In deze nota is veel aandacht besteed aan de verschillen in prognoses en een keus gemaakt hoe hiermee wordt omgegaan. De nota beslaat de tijdsperiode tot 2035. Voor Rijssen is gekozen voor een matiging van de groei en voor Holten wordt er rekening mee gehouden dat na 2015 krimp zal optreden. De nota is vertaald in de Woonvisie 2011 en er zijn direct maatregelen genomen op het gebied van planontwikkeling, waar enerzijds plannen zijn geschrapt en anderzijds plannen zijn getemporiseerd. In de nota is opgenomen dat er voor de periode 2014-2020 voor Opbroek circa 240 woningen gerealiseerd worden. Bij de midterm review over de prestatieafspraken met de provincie kunnen hier veranderingen in ontstaan.

Conclusie

De Woonvisie 2011 is kwantitatief gebaseerd op de nota woningbouwontwikkeling "Balanceren tussen groei in Rijssen en krimp in Holten". Om herhaling te voorkomen, wordt er verder niet ingegaan op deze nota en het bijbehorende woningbouwprogramma. Voor meer informatie wordt verwezen naar de subparagraaf 'Woonvisie 2011'.

3.4.5 Prestatieafspraken Wonen

De provincie geeft samen met de gemeenten invulling en uitvoering aan het woonbeleid in Overijssel. Gemeentelijke woonplannen spelen daarbij een centrale rol. De hoofdlijnen van het provinciale woonbeleid zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie.

Met de prestatieafspraken werken provincie en gemeenten samen aan de hoofddoelstelling van het Overijssels woonbeleid: voldoende woningen voor iedereen in de juiste kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. De provincie heeft met elke gemeente afspraken gemaakt over de (kwalitatieve) woningbouwopgave voor de periode 2010-2015. Deze betreffen zowel nieuwbouw, bestaande woningbouw en herstructurering. Voor de daarmee samenhangende versterking van woon- en leefmilieus in stedelijke gebieden zijn de middelen uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) en de voormalige Bouwimpuls samengevoegd in een nieuwe subsidieparagraaf: 'Samen Bouwen aan de Toekomst van Overijssel!', bedoeld voor de realisatie van de prestatieafspraken. Omdat de focus ligt op onderwerpen met een bovenlokale en regionale betekenis, is onderlinge afstemming van gemeentelijk woonbeleid van groot belang.

Conclusie

De Woonvisie 2011 is gebaseerd op de prestatieafspraken tussen de gemeente Rijssen-Holten en de provincie Overijssel. Om herhaling te voorkomen, wordt er verder niet ingegaan op deze afspraken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de subparagraaf 'Woonvisie 2011'.

3.4.6 Woonvisie 2011

Het gemeentelijk woningbouwbeleid is vastgelegd in de Woonvisie 2011. De Woonvisie heeft niet alleen betrekking op kwantitatieve aspecten, maar ook op kwalitatieve aspecten. In het kader van ruimtelijke kwaliteit is aandacht nodig voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. Het kwantitatieve ambitieniveau van deze nota is door de raad op 29 april 2010 vastgesteld in de nota woningbouwontwikkeling 'Balanceren tussen groei in Rijssen en Krimp in Holten'. Eveneens is het masterplan 'Wonen Welzijn Zorg' betrokken bij het opstellen van de woonvisie. In de woonvisie is rekening gehouden met de gemaakte prestatieafspraken met de provincie en dient als basis voor het maken van prestatieafspraken met corporaties.

Voor wat betreft de kwantitatieve woningbouwbehoefte geldt het uitgangspunt dat de gemeente bouwt voor de plaatselijke behoefte. Uit de analyse van de gemeente Rijssen-Holten blijkt dat de gemeente zich in de afgelopen 20 jaar op het gebied van woningbouw evenwichtig heeft ontwikkeld. Het ging hierbij vooral om het invullen van de woningvraag vanuit de plaatselijke behoefte. In de volgende tabel zijn enkele parameters van de bevolkingsontwikkeling en de woningbouw weer gegeven.

	Rijssen-Holten 1991 t/m 2000 (gemiddeld per jaar)	Rijssen-Holten 2001 t/m 2004 (gemiddeld per jaar)	Rijssen-Holten 2005 t/m 2009 (gemiddeld per jaar)
Geboorteoverschot	240	237	242
Migratiesaldo	-20	-7	-98
Uitbreiding wo- ningvoorraad	164	140	156
Bevolkingstoename	224	230	144
Gemiddelde wo- ningbezetting	2,91 (1-1-2001)		2,8 (1-1-2008)

Ontwikkeling bevolking en woningbouw

De hierboven geschetste ontwikkeling heeft plaatsgevonden tegen de achtergrond van het provinciale beleid waarbij een migratiesaldo van nul als beleidsuitgangspunt is gehanteerd. In de praktijk was er sprake van een licht negatief migratiesaldo waarbij de eigen woningbehoefte op een evenwichtige manier is ingevuld. De afgelopen jaren (2005 t/m 2009) is om diverse redenen een achterstand in de woningbouwproductie ontstaan van circa 315 woningen ten opzichte van de gemeente prestatieafspraken met de provincie voor deze periode. De woningbouwachterstand heeft geresulteerd in een behoorlijk negatief migratiesaldo. In eerdere perioden heeft dit ook plaatsgevonden, maar wanneer de woningbouwproductie weer op niveau was bleek ook het migratiesaldo zich weer in positieve zin te herstellen.

Begin 2010 zijn met de provincie nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2010 t/m 2014 en is een doorkijk gemaakt voor de periode 2015 t/m 2019, vooral in samenhang met het voorbereiden van bestemmingsplannen voor woningbouw in deze periode. De discussie bij het maken van de prestatieafspraken ging vooral over de uitkomsten van de Primosprognose die door de provincie wordt gehanteerd voor de toekomstige aantal te bouwen woningen. Deze wijken sterk af van de prognoses die de gemeente door het bureau Companen heeft laten opstellen. De prognoses van Companen uit het verleden komen goed overeen met de werkelijke huishoudensontwikkeling en daarmee met de woningbouwontwikkeling in Rijssen.

De gesprekken hebben uiteindelijk geresulteerd in een prestatieafspraken voor de periode 2010 t/m 2014 voor een toename van de woningvoorraad met 545 woningen. In deze 545 woningen is onder voorwaarden een plus ten opzichte van de Primosprognose opgenomen. Naar aanleiding van de discussie over de woningbouwprognose en de gemaakte prestatieafspraken heeft de gemeente het beleidsdocument nota woningbouwontwikkeling "Balanceren tussen groei in Rijssen en

krimp in Holten” opgesteld. In de nota is de prestatieafspraken voor de periode 2010 t/m 2014 geconcretiseerd en wordt onder voorwaarden een beleidsmatige keuze gemaakt voor de woningbouw op de lange termijn (periode 2010 t/m 2034). De nota is in april 2010 door de gemeenteraad vastgesteld en inmiddels vertaald in de woonvisie 2011.

De woningbouwplannen van de gemeente Rijssen-Holten zoals opgenomen in de nota woningbouw en de woonvisie zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Projecten	Programma totaal	Programma- Periode			
	2010 t/m 2034	2010 t/m 2019	2010 t/m 2014	2015 t/m 2019	2020 t/m 2034
Holten					
De Kol	200	160	110	50	40
De Liesen	100	60	60	0	40
De Kom	8	8	8	0	0
Overig inbreiding	42	42	38	4	0
Overig uitbreiding					
Totaal Holten	350	270	216	54	80
Rijssen					
Veeneslagen West	135	135	135	0	0
Omeffa	67	67	67	0	0
Watermolen Zuid	15	15	15	0	0
Tusveld	22	22	0	22	0
Grotestraat van Losser	12	12	12	0	0
Stationsomgeving	35	35	35	0	0
Het Opbroek	604	242	30	212	362
Overig inbreiding	460	142	40	102	318
Overig uitbreiding					
Totaal Rijssen	1350	670	334	336	680
Totaal Rijssen-Holten	1700	940	550	390	760

Woningbouwprogramma uit de Woonvisie 2011

Uit een nadere verdeling van het aantal woningen over de periode 2014 t/m 2019¹ (looptijd bestemmingsplan Opbroek) blijkt, dat er in deze periode behoefte is aan circa 240 woningen in Het Opbroek. Het exacte aantal woningen in die periode zal mede bepaald worden op basis van de midterm review over de prestatieafspraken met de provincie.

¹ Zie tabel in Bijlage 1: Advies woningbouwprogramma (ondergrens gemeente)-2010 t/m 2034 -1700 (kwalitatieve analyse korte termijn 2010 t/m 2019 is verwerkt).

Conclusie

De capaciteit van het bestemmingsplan Het Opbroek, fase 1 (circa 190 woningen) past binnen de bestemmingsplan capaciteit die op grond van de prestatieafspraken is toegestaan. Om praktische redenen is er van af gezien een bestemmingsplan op te stellen met een capaciteit van 240 woningen.

Het woningbouwprogramma is doorvertaald naar het verkavelingsplan, dat voor Het Opbroek is opgesteld. Het plan wordt beschreven in hoofdstuk 5. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

3.4.7 Onderzoek woningbouw mogelijkheden op inbreidingslocaties

Bij het zoeken naar nieuwe bouwlocaties geldt de verplichting dat eerst moet worden gezocht naar locaties binnen bestaand stedelijk gebied (SER-ladder). In het verleden was dit een advies vanuit het Rijk, tegenwoordig is dit een verplichting die onderdeel uitmaakt van de Wro. Bij de motivering over een nieuw uitleggebied zal dan ook moeten worden onderbouwd waarom het noodzakelijk is dat er voor de kern Rijssen wordt uitgeweken naar een uitleggebied. Ook zal moeten worden onderbouwd waarom inwoners uit Rijssen niet naar Holten gaan verhuizen.

Woningbouw Rijssen kan zeer beperkt worden ingevuld door Holten

In de nota woningbouwontwikkelingen Rijssen-Holten is uitgebreid stilgestaan bij de woningbehoefte prognoses voor de afzonderlijke kernen Holten en Rijssen. Hierover is door de gemeenteraad in april 2010 een besluit genomen. In de nota is duidelijk verwoord hoe hierbij wordt omgegaan met de verdeling van de woningbouw aantallen tussen Rijssen en Holten, waarin De Kol en Opbroek een prominente rol spelen. In de inmiddels vastgestelde en door GS goedgekeurde woonvisie is eveneens vastgelegd en geconcretiseerd.

Op grond van de nota woningbouwontwikkeling Rijssen-Holten "Balanceren tussen groei in Rijssen en krimp in Holten" is in april 2010 door de gemeenteraad besloten om diverse woningbouwplannen te schrappen, in Holten geen nieuwe plannen meer in gang te zetten en lopende plannen, zoals De Kol, te temporiseren (looptijd van 6 naar 12 jaar). Dit heeft geleid tot een woningbouwprogramma voor Holten zoals nu in de vastgestelde woonvisie (korte termijn) en structuurvisie R-H (korte en lange termijn) is weergegeven. Bekend is dat dit voor Holten op de korte termijn (2010 t/m 2014) nog altijd een "stevig" woningbouwprogramma is (circa 220 woningen). In de bovengenoemde nota is dit risico benoemd: "bereidheid van Rijssenaars om in Holten te gaan wonen is onzeker". In de genoemde periode gaat het theoretisch om circa 60 á 70 Rijssense huishoudens die zich op basis van de prognoses in Holten zouden moeten vestigen. De Rijssenaars kunnen zich ook vestigen in de bestaande markt (doorstroming Holtenaars). In 2010 en 2011 zijn er circa 75 nieuwbouwwoningen opgeleverd (De Kol en De Liesen). Hiervan zijn er circa 3 ingevuld door huishoudens afkomstig uit Rijssen. In de bestaande markt zijn in deze periode circa 35 woningen ingevuld door Rijssense huishoudens. Vergeleken met de periode 2006-2008 is dit een toename van 12 gezinnen per jaar die zich in Holten vestigen vanuit Rijssen. Dus op dit moment is de praktijk in evenwicht met de prognoses.

Uit de onderzoeken die er liggen naar de uitwisseling van inwoners tussen de kernen Rijssen en Holten blijkt dat er uit de afgelopen jaren weinig verhuisbewegingen zijn tussen de beide kernen. Nu er minder aanbod in Rijssen is zien we wel een kleine verandering ontstaan, maar in absolute zin gaat het om marginale aantallen. Wij concluderen hieruit dat nieuwbouw op De Kol en Holten in zijn algemeenheid geen alternatief is voor inwoners van de kern Rijssen. Er wordt eerder uitweken naar omliggende gemeenten, waarbij opvalt dat vestiging en vertrek tussen de kern Rijssen en de gemeente Wierden een duidelijk ander beeld geeft dan de afgelopen 10 jaar. Het vestigingsoverschot is omgeslagen naar een vertrekoverschot. Deze omslag in de verhuisstromen wordt bevestigd door de ontwikkeling van de migratiesaldi van de kernen Rijssen en Holten. Er is een duidelijk verband waar te nemen tussen het aantal nieuw gebouwde woningen en het migratiesaldo van de kernen Rijssen en Holten. Het migratiesaldo in Rijssen is bij krapte in de woningmarkt sterk negatief. Op basis van de huidige prognoses en de ervaringen uit het verleden concluderen wij dat er in Rijssen te weinig woningen kunnen worden aangeboden. Dit is de oorzaak van het in 2011 weer sterk negatieve migratiesaldo terwijl Holten een positief migratiesaldo kent.

Inbreidingslocaties in de kern Rijssen

Binnen de kern Rijssen is de afgelopen decennia uitzonderlijk veel ingebreed. Dit is in beeld gebracht in het onderzoek inbreidingen dat onderdeel uitmaakt van de woonvisie 2011 die in februari 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad. Van alle beschikbare inbreidingslocaties die er in Rijssen waren is 75% gerealiseerd. De gerealiseerde inbreidingslocaties zijn geanalyseerd, waarbij als belangrijkste conclusie kan worden opgemerkt dat gemiddeld genomen 70% van de locaties is ingevuld met appartementen en 30% met grondgebonden woningen. Als we kijken naar de kwalitatieve vraag op dit moment dan is de vraag naar grondgebonden woningen vele malen hoger dan die naar appartementen. De resterende inbreidingslocaties kennen een aantal belangrijke knelpunten. Allereerst zijn de locaties veelal niet geschikt voor het bouwen van grondgebonden woningen, anderzijds zijn de resterende locaties niet of lastig te ontwikkelen vanwege het feit dat de gemeente geen eigenaar is en de gronden nog in gebruik zijn voor bestaande functies. Het beëindigen van de bestaande functie, sloop en nieuwbouw zijn financieel gezien vaak een onoplosbaar probleem. De inbreidingslocaties die op dit moment worden gerealiseerd kennen een moeizaam en langdurig onderhandelingstraject met als grote knelpunten het woningbouwprogramma, kwaliteitseisen parkeren, omgeving en de financiële haalbaarheid. Ondanks alle problemen die er zijn zal de gemeente zich blijven inspannen om ook de laatste inbreidingsmogelijkheden op een goede manier in te vullen. We moeten er wel vanuit gaan dat de inbreidingslocaties het grootste deel niet op korte termijn kan worden herontwikkeld en dat de locaties die nog worden ontwikkeld niet kan worden ingespeeld op de grote vraag naar grondgebonden woningen (huur en koop).

Op grond van het eerder genoemde inbreidingsonderzoek dat deel uitmaakt van de woonvisie lijkt er op dit moment theoretisch ruimte voor 460 woningen op potentiële inbreidingslocaties in de periode 2010 t/m 2034. Uiteraard is dit een inschatting met de kennis en wetenschap op dit moment. In de periode 2010 t/m 2019 zijn hiervan circa 140 woningen opgenomen in de huidige woningbouwprogrammering.

Analyse status inbreidingslocaties Rijssen met de wetenschap medio 2012:
Van de circa 460 ingeschatte woningen voor inbreiding (evenredig verdeeld over de periode 2010 t/m 2034) is het beeld op dit moment:

- Voor circa 235 woningen is de ontwikkeling van de locatie zeer onzeker.
- Voor 125 woningen is ruimte gereserveerd zonder dat op dit moment een locatie bekend is.
- Voor circa 30 woningen vinden onderhandelingen plaats (extra huur)
- Circa 70 woningen worden in de periode 2010 t/m 2014 gerealiseerd binnen de bestaande prestatieafspraken.

Lukt het niet op bovengenoemde inbreidingslocaties dan zal voor dit deel van de woningbouwplannen moeten worden uitgeweken naar de uitbreidingslocatie Het Opbroek. Wanneer er meer geschikte inbreidingslocaties zijn waar ruimtelijk, programmatisch en economisch op een verantwoorde manier woningbouw kan plaatsvinden dan zal dit worden meegenomen bij de afwegingen bij het opstellen van de nieuwe prestatieafspraken en het daaruit voortvloeiende woningbouwprogramma.

Op basis van het onderzoek inbreidingen is de gemeente van mening dat het ontwikkelen van het nieuwe uitleggebied Opbroek in Rijssen absolute noodzaak is om te kunnen voldoen aan de lokale vraag naar woningen in de kern Rijssen.

Samenvatting:

Ook voor de potentiële inbreidingslocaties heeft de gemeente in de nota "Onderzoek inbreidingen Rijssen-Holten" ten behoeve van het opstellen van de woonvisie uitgebreid onderzoek gedaan. In de goedkeuringsbrief van GS wordt aangegeven dat de bedoelde aspecten in onderliggende stukken, waaronder ook het onderzoek van de inbreidingslocaties, ruimschoots voldoende onderbouwd zijn. Duidelijk is dat in Rijssen de afgelopen periode heel veel is ingebreed. Alle op dit moment kansrijke locaties zijn uitgevoerd, in uitvoering of in voorbereiding. De overige locaties zijn vooralsnog potentiële locaties "zoeklocaties" waarvoor nog geen initiatieven zijn en waar de gemeente de grond niet in bezit heeft. In de bedoelde nota zijn de factoren benoemd waarvan de ontwikkelingen mogelijk afhankelijk zijn. Dit zijn onder andere het gewenste programma, medewerking particulieren, financiële mogelijkheden (zeker in de komende jaren zal dit heel lastig worden) etc. Korthedshalve verwijzen we inhoudelijk naar de betreffende nota. Ondanks het feit dat het nog lang niet zeker is dat de potentiële locaties ontwikkeld worden is in de woningbouwplanning het aantal woningen dat op inbreidingslocaties wordt gerealiseerd evenredig over de jaren heen verdeeld. Periodiek zal worden bekeken in hoeverre bijstelling nodig is. Wanneer zich inbreidingslocaties voordoen die op een goede manier, passend binnen de criteria van het inbreidingsbeleid weergegeven in genoemde nota, kunnen worden ontwikkeld, zullen deze uiteraard in de woningbouwplanning worden opgenomen en zal zo nodig bijstelling van de nu geprognoseerde aantallen plaatsvinden, binnen de kaders van de dan gemaakte prestatieafspraken.

Bij de onderhandelingen over de prestatieafspraken voor de periode vanaf 2015 is de Woonvisie 2011 de basis. Uiteraard zal dit te zijner tijd geactualiseerd worden. Wanneer dit leidt tot meer geschikte inbreidingslocaties waar ruimtelijk, programatisch en economisch op een verantwoorde manier woningbouw kan plaatsvinden zal dit worden meegenomen bij de afwegingen bij het opstellen van de nieuwe prestatieafspraken en het daaruit voortvloeiende woningbouwprogramma.

3.4.8 Masterplan wonen, welzijn, zorg

In het Masterplan heeft de gemeente op basis van demografische prognoses (Companen) geraamd wat de te verwachten vraag zal zijn in 2020 naar woningen of woonvormen in de categorie Beschermd Wonen, Verzorgd Wonen en Levensloopbestendig Wonen. Deze vraag per woonservicewijk heeft zij afgezet tegen het huidige aanbod en de concrete plannen die er zijn per woonservicewijk. Uit deze confrontatie volgt de opgave waarvoor de gemeente zich gesteld ziet.

De ambitie van de gemeente op het gebied van wonen, welzijn en zorg is als volgt: *'Alle burgers in Rijssen-Holten wonen op een plezierige wijze in hun eigen woning en omgeving zo lang mogelijk zelfstandig en nemen deel aan de samenleving'*.

Op diverse inbreidingslocaties is de gemeente inmiddels bezig gestalte te geven aan deze ambitie. Inbreidingslocaties lenen zich hiervoor goed, gezien de nabijheid van diverse voorzieningen. Ook in Het Opbroek zullen –zij het op beperkte schaal- bijzondere woonvormen toegepast worden ten behoeve van diverse doelgroepen.

Conclusie

Bij de ontwikkeling van het gebied Het Opbroek wordt rekening gehouden met eventuele voorzieningen voor de verschillende doelgroepen, zoals ouderen (met een behoefte aan ondersteuning), mensen met functiebeperkingen en overige doelgroepen die specifieke aandacht verdienen, zoals de jeugd (starters).

3.4.9 Recreatienota

De recreatienota Rijssen-Holten is in 2006 vastgesteld en geeft een kader aan waarbinnen de komende jaren ontwikkelingen kunnen plaatsvinden op het gebied van recreatie. Daartoe is een uitvoeringsprogramma bijgevoegd die concrete invulling geeft aan deze ontwikkelingen.

Voor Het Opbroek zijn de volgende specifieke randvoorwaarden opgenomen:

- Behoud en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve waarden aan de rand van het gebied Het Opbroek;
- Afstemming met recreatieve projecten in de directe omgeving van Het Opbroek, waaronder de ontwikkeling van het landschapspark rondom de Pelmolen en het watergerelateerde dagrecreatiegebied nabij de Regge.

Conclusie

Bij de ontwikkeling van het plan is rekening gehouden met de deze randvoorwaarden. De randen van het gebied Het Opbroek worden door de ontwikkeling niet aangetast, maar zelf versterkt doordat de groene structuur van het raamwerk in het gebied wordt verbeterd. Daarnaast wordt de Oosterhofsbeek weer zichtbaar gemaakt. Deze zal aansluiten op de Regge, waardoor er een recreatief blauw lint ontstaat die de twee gebieden met elkaar verbindt.

3.4.10 Groenstructuurplan Rijssen

In het groenstructuurplan voor Rijssen (1994) staat het versterken van de karakteristieke lobbenstructuur (groen dat van buitenaf de stad Rijssen indringt) centraal. Met behulp van de lobbenstructuur kan een koppeling met het omringende landschap en ecologische waardevolle gebieden (zoals het bos van het Hollands Schwarzwald en het Reggedal) worden gerealiseerd. De lobben bieden bovendien mogelijkheden voor de aanleg van groene recreatieroutes.

Het landgoed Oosterhof is een belangrijk element voor de stad Rijssen. Het is niet alleen beeldbepalend, maar heeft ook een recreatieve betekenis voor de bewoners. Daarnaast heeft het landgoed een belangrijke betekenis voor planten en dieren. Het vormt een schakel tussen het bosgebied Hollands Schwarzwald en het beekdal van de Regge. Rondom het Oosterhof is de afgelopen jaren gewerkt aan herstel van de landgoedstructuur. Behoud van dit landgoed in samenhang met het Volkspark is essentieel. Een parkachtige strook ten oosten van het landgoed moet voorkomen dat verbindingen en samenhang in de groenstructuur door toekomstige ontwikkelingen worden verstoord. Deze strook vormt een ecologische verbinding van zuid naar noord aan de oostkant van Rijssen. Met uitbreiding van beplante lanen vanuit het landgoed Oosterhof in oostelijke richting, zou het toekomstig woongebied Het Opbroek kunnen worden verweven met het landgoed. De verbinding met het Reggedal, waar natuurontwikkeling plaatsvindt, moet daarbij intact worden gelaten. Geschikte bomen voor de beplanting van de lanen zijn eik, beek, linde en kastanje.

In het groenstructuurplan wordt ook het herstel van de Oosterhofsbeek als mogelijkheid genoemd. Daarbij wordt een beeld geschetst van een beek met natuurlijke oevers en verspreid enkele poelen, begeleid door bouselementen en boomgroepen.

Conclusie

Op basis van het gemeentelijk groenstructuurplan geldt de volgende randvoorwaarde met betrekking tot toekomstige stedelijke ontwikkeling van de locatie Het Opbroek:

- behoud en ontwikkeling van landschappelijke, ecologische en recreatieve waarden van het landgoed het Oosterhof ten westen van het plangebied, waarbij wordt gestreefd naar het verweven van het landgoed met Het Opbroek en tegelijkertijd behoud van de ecologische verbinding tussen het bosgebied Holland Schwarzwald en het beekdal van de Regge;
- een optie is om de voormalige beek die door het plangebied liep, weer zichtbaar te maken.

Het plangebied is een eigen gebied tussen de verschillende omringende landschappen, met eigen landschappelijke kernmerken. Bij de ontwikkeling van de structuurvisie is om deze reden het contrast tussen de gebieden versterkt. Wel is er een groene ruimte opengehouden tussen de woonvelden, waardoor er een verbinding blijft bestaan tussen het landgoed het Oosterhof en het landelijk gebied van Rijssen. De nieuwe woonwijk komt te liggen tussen verschillende gebiedstypen, waardoor er een aantrekkelijk woonmilieu ontstaat.

3.4.11 Landschapsontwikkelingsplan

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) geeft in concept een visie op het landschap van de gemeente Rijssen-Holten, met als doel landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied beter te verankeren en waar mogelijk te versterken. In het LOP wordt onderscheid gemaakt in 11 deelgebieden. Het plangebied wordt gerekend tot de kern Rijssen, waardoor voor dit gebied geen visie is opgesteld.

Conclusie

Omdat voor het plangebied in het LOP geen visie is opgesteld, wordt er niet verder ingegaan op deze nota.

3.4.12 Saxion Kenniscentrum Leefomgeving

In september 2010 heeft Saxion een aantal "aandachtspunten voor natuur en ecologie in Opbroek, Rijssen" opgesteld. Deze aandachtspunten richten zich specifiek op de mogelijke inrichting van de openbare ruimte, waarbij zoveel mogelijk gereedeneerd wordt vanuit natuur en ecologie. De aandachtspunten hebben niet alleen betrekking op het stedenbouwkundig ontwerp als geheel, maar ook op de inrichting van de openbare ruimte in detail. Daarbij is een bijzondere plek ingeruimd voor het spelende kind. Aangegeven wordt op welke wijze er een "kindlint" gerealiseerd zou kunnen worden langs verschillende delen van het plangebied. De Oosterhofsbeek vervult daarbij een centrale rol. Juist langs deze beek kunnen diverse spelaanleidingen benut worden op een wijze, die recht doet aan natuur en ecologie.

Conclusie

De verschillende aandachtspunten vormen bruikbare ingrediënten voor de planvorming. Bij de verdere uitwerking van de plannen zullen deze aandachtspunten waar mogelijk meegenomen worden.

3.4.13 Energievisie Het Opbroek

Voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Het Opbroek is een energievisie opgesteld². De doelstelling van deze energievisie is inzicht geven in de mogelijkheden waarop de verschillende ambitieniveaus kunnen worden ingevuld. Daarnaast geeft de energievisie de (economische, milieutechnische, praktische) consequenties weer van deze verschillende technische mogelijkheden.

² Energievisie Opbroek in Rijssen, DWA installatieadvies, 10 januari 2011, projectnummer: 10686.

Voor de ontwikkeling van Het Opbroek zijn vier ambitieniveaus uitgewerkt, die dienen ter inspiratie en stimulatie bij de verdere planontwikkeling.

Ter informatie/ stimulatie de navolgende greep uit de mogelijkheden:

- Het realiseren van een ambitie op het gebied van duurzaamheid levert, op basis van de huidige energietarieven, een toename op van de jaarlijkse woonlasten (energiekosten en onderhoud en rentelasten);
- De stap van ambitieniveau middel naar EPC0 kan worden ingevuld door PV-systemen toe te passen op de woningen. Deze extra stap heeft slechts een beperkte invloed op de woonlasten. In bepaalde gevallen leidt deze stap tot een reductie van de jaarlijkse woonlasten;
- Buiten economische overwegingen, dienen overige factoren meegewogen te worden in de selectie van het te hanteren ambitieniveau. Voorbeelden zijn uitstraling van de woonwijk, onafhankelijkheid van energietarieven, CO₂-emissiereductie en comfort. Dit laatste is met name een voordeel bij wko-systemen, waarmee in de zomer gekoeld kan worden;
- Indien koeling gewenst is, is het de aanbeveling om de variant 'Individueel wko' verder uit te werken. Indien koeling niet per definitie gewenst is, is het de aanbeveling om te kiezen voor het concept 'Individueel zon';
- Individuele systemen hebben voor Het Opbroek de voorkeur boven collectieve systemen. Dit komt doordat de wijk gefaseerd wordt opgeleverd, waardoor er een hoge voorinvestering nodig is. Bovendien is het aandeel rijtjeswoningen beperkt. Per woning zijn hierdoor relatief lange transportafstanden nodig, waardoor een warmtenet/leidingnet duurder wordt;
- Voor beide concepten is het van belang om deze verder uit te werken in een business case. Bovendien is het belangrijk om daarbij de mogelijke rol van de gemeente te beschrijven;

Conclusie

Bij de verdere uitwerking van de woningen binnen het plangebied, wordt het bovenstaande als inspiratiebron meegenomen.

3.4.14 Woonwerklocaties in Rijssen-Holten

De gemeente Rijssen-Holten heeft een onderzoek laten verrichten naar woonwerklocaties: bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, die behoefte hebben aan een dienstwoningen met bedrijfsruimte. In de nota wordt gesteld dat de locatie Het Opbroek mogelijkheden biedt voor het realiseren van woonwerkseenheden op daarvoor geschikte locaties.

Conclusie

Bij het opstellen van het inrichtingsplan voor de ontwikkeling van Het Opbroek is gekeken of het mogelijk is om woonwerklocaties binnen het plangebied te realiseren. Binnen Het Opbroek zijn hiervoor meerdere locaties opgenomen.

3.4.15 Welstandsnota

De gemeente Rijssen-Holten heeft voor haar plangebied een welstandsnota opgesteld. Het Opbroek is gelegen in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten en is niet opgenomen in de welstandsnota.

Conclusie

Dit beleid is niet relevant voor het plan.

4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

4.1 Algemeen

Tijdens het planproces zijn ter bepaling van randvoorwaarden en ter onderbouwing van dit bestemmingsplan, diverse onderzoeken uitgevoerd. In deze onderzoeken is nagegaan met welke omgevingsfactoren bij de planvorming rekening gehouden moet worden, welke veranderingen er optreden waardvoor het plan een oplossing moet bieden en waar beperkingen of juist kansen voor het plan liggen. De onderwerpen die aan bod komen zijn: bodemkwaliteit, archeologie, bedrijven en milieuzonering, geur, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie, landschap, water en de economische uitvoerbaarheid. In de volgende paragrafen wordt per onderwerp kort voor het bestemmingsplan relevante informatie weergegeven. Voor een goed overzicht wordt voor enkele aspecten het gehele gebied onder de loep genomen, dat op basis van de structuurvisie Het Opbroek is aangewezen voor woningbouw. Voor de uitgebreide onderzoeksgegevens en de toegepaste methoden wordt verwezen naar de betreffende onderzoeken. Deze zijn opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan.

4.2 Bodemkwaliteit

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan dient in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig te zijn van de bodem- en grondwaterkwaliteit. Ingevolge artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient met name onderzoek te worden verricht naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater waaraan een nieuwe bestemming wordt gegeven. Uitgangspunt is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functies.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd³⁴. De belangrijkste conclusies uit deze onderzoeken staan hieronder vermeld.

4.2.1 Plangebied Fase 1

Visueel is in de bovengrond ter plaatse van een aantal boringen sporen kolen en of sporen baksteenhoudend materiaal aangetroffen. Analytisch is er in één mengmonster van de bovengrond een lichte verontreiniging met lood en in een ander mengmonster van de bovengrond een lichte verontreiniging met PCB aangetoond. In de bovengrond op het overige terrein is geen verontreiniging aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Ter plaatse van de deellocatie gedempte Oosterhofsbeek is geen dempingmateriaal of verontreiniging aangetoond. In het grondwater zijn lichte tot matige veront-

³ Verkennend bodemonderzoek, Plangebied Opbroek fase 1b te Rijssen, Grontmij, 24 mei 2011, referentienummer GM-0016402.

⁴ Verkennend bodemonderzoek, Plangebied Opbroek fase 1b te Rijssen, Grontmij, 24 mei 2011, referentienummer: GM-0016419.

reinigingen met barium aangetroffen. Daarnaast is een licht verontreiniging met koper, lood, molybdeen, nikkel, zink en/of xylenen aangetoond. Er is tijdens het onderzoek geen bron aangetroffen voor deze verontreinigingen, waardoor er aangenomen wordt dat het een natuurlijk verhoogde concentratie betreft. De verhoogde xylenen zijn uitsluitend in de direct na plaatsing bemonsterde peilbuizen aangetoond. Naar verwachting worden de verhoogde gehalten xylenen veroorzaakt door de versnelde bemonstering.

4.2.2 Conclusie

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied op enkele plekken lichte verontreinigingen bevat. Gezien de relatief lage gehalten in de grond en in het grondwater en de toekomstige bestemming van het plangebied is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek. Op basis van het onderzoek kan dus geconcludeerd worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen ontstaan voor de uitvoering van het plan.

4.3 Archeologie

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische “bodemarchief”. De Wet op de archeologische monumentenzorg is sinds 1 september 2007 van kracht en legt de verplichting op om de archeologische waarden van de grond te betrekken in de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunt van de wet is het archeologische erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in-situ) te bewaren.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een tweetal archeologische onderzoeken uitgevoerd, namelijk een bureauonderzoek⁵ en een inventariserend veldonderzoek⁶.

Uit het bureauonderzoek is naar voren gekomen dat in delen van het plangebied archeologische waarden worden verwacht. Het gaat hierbij om die gedeeltes waar zich dekzandruggen of –koppen bevinden en/of waar een podzolbodem aanwezig is. Deze gebieden werden in het verleden gezien als gunstige locaties voor bewoning. Geadviseerd werd om deze gebieden in het toekomstige plan te ontzien van graafwerkzaamheden. Dit is echter niet mogelijk gelet op de nieuwbouw ontwikkeling. Om deze reden is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Uit het veldonderzoek is gebleken dat het plangebied grotendeels bestaat uit beekbedgronden. Er zijn geen zandkoppen of –ruggen aangetroffen. Ook zijn tijdens het onderzoek geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van archeologische waarden.

⁵ Archeologisch onderzoek Rijssen Het Opbroek, bureauonderzoek, Grontmij, 13 oktober 2009 referentienummer DR237239.

⁶ Archeologisch onderzoek Rijssen Het Opbroek, inventariserend veldonderzoek, 1 april 2011, referentienummer GM-0007780.

4.3.1 Conclusie

Op basis van de twee onderzoeken kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen bodemingrepen ten behoeve van de uitvoering van het plan zonder archeologisch voorbehoud kunnen worden uitgevoerd. Hierbij moet opgemerkt worden dat het veldonderzoek gebaseerd is op een steekproef. Indien tijdens de uitvoering van graafwerkzaamheden in het plangebied alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dient direct contact opgenomen te worden met de bevoegde overheid. De provinciaal archeoloog heeft ingestemd met de conclusies van de archeologische onderzoeken die voor het plangebied zijn uitgevoerd. Omdat voor het plangebied al archeologische onderzoeken zijn uitgevoerd en om dat uit de onderzoeken voor het plangebied geen archeologische waarden naar voren zijn gekomen, is het opnemen van een dubbelbestemming ten behoeve van de archeologie niet noodzakelijk.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De VNG-publicatie geeft op systematische wijze informatie over de milieukennissen van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een notitie opgesteld waarin de omliggende bedrijven (inclusief hun vergunningen) van het plangebied zijn aangegeven⁷. Tevens is gekeken of de afstand tussen deze bedrijven en de nieuwe woningen voldoende groot is.

De volgende bedrijven die mogelijk een hindercirkel hebben die van invloed zijn of kunnen zijn op de mogelijkheden voor ontwikkeling van het plangebied, zijn bekeken:

- Betonwaren RH Rijssensestraat te Enter;
- Bouwhuis Autoschade, alwaar een spuitrij (cat 3) is gevestigd;
- De school CSG Regesteijn (met een geluidruimte van 50 meter);
- Depot materieeldienst Volker Wessels met daarop een spuitrij (cat. 3);
- Gasstation aan de Enterveenstraat te Enter;
- Klompenmakerij te Wierden (Rijssensestraat 48 en 50);
- Kwekerij Borkent en Ten Hove (eventuele spuitzones);
- De Sportvereniging RKSv (welke lichtmasten op haar sportvelden heeft);
- Manege Achter 'n Bos aan de Leijerwerdsdijk 11B.
- De veehouderijen (intensief en extensief);

⁷ Notitie inventarisatie milieuvergunningen, Grontmij, 27 september 2011.

In de Geurgebiedsvisie dat in juli 2011 is opgesteld door Oranjewoud (rapportage 'Geurgebiedsvisie Opbroek' met kenmerk 233715 d.d. 11 juli 2011) zijn de geurcirkels voor de veehouderijen en de manege berekend.

In de tabel op de volgende bladzijde is per bedrijf aangegeven of de afstand tussen het bedrijf en de nieuwe woningen in Het Opbroek voldoende groot is. Daarbij is ook aangegeven met welke bedrijven bij de ontwikkeling van fase 2 rekening gehouden zal moeten worden.

4.4.1 Conclusie

De bedrijven buiten het plangebied lijken, voor zover uit het groene boekje blijkt, geen invloed te hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden voor de beoogde woningbouwlocatie Het Opbroek. Voor wat betreft de geurcirkels wordt verwezen naar de geurgebiedsvisie die voor het plangebied is opgesteld.

	SBI-code / Categorie 'groene boekje'	Aan te houden afstand bij uit- waarts zoneren	Afstand tot be- oogde woonbe- bouw Het Opbroek	Conclusie (af- stand voldoen- de?)
Betonwaren RH		100/700 m	> 800 meter	Akkoord
Bouwhuis Auto- schade (spuiterij)	** 5020.4C 2851	50 m 100/200 m	Ligt in noordelijk deel van het plangebied	Geen effect op bestemmingsplan Opbroek fase 1.
Bouwmarkten		30/50 m	ca. 400 meter	Akkoord
Camping Riessen		50 m	>200 meter	Akkoord
Camping het Witte Zand		50 m	> 400 meter	Akkoord
CSG Reggesteijn		50 m	Overzijde Op- broekweg >60 m	Akkoord
Depot Materieel- dienst Volker Wessels (incl. Spuitscabine)		100/200 m	> 500 meter	Akkoord
Gasstation Enter- veenstraat te En- ter	Cat4. /4021	30/50 m	> 400 meter	Akkoord
Klompemakerij Rijssensestraat te Wierden	2553 en 6571	50/200 m	>600 meter	Akkoord
Kwekerij Borkent (spuitzones)		30/50 m	Ligt tegen het noordelijk deel van het plange- bied	Geen effect op bestemmingsplan Opbroek fase 1.
Kwekerij Ten Ho- ve, locatie Schip- persdijk (spuitzo- nes)		30/50 m	> 150 meter	Akkoord
Lichtmasten RKSV		50 m	>700 meter	Akkoord
Manege Achter 'n Bos		50 m	>700 meter	Akkoord
Veehouderijen		50/100 meter	In en om plange- bied	Zie geurgebieds- visie

** cat/SBI codes a.d.h.v. milieuvergunningen exact te bepalen ten tijde opstellen be-
stemmingsplan fase 2 (noordelijk deel van het plangebied)

4.5 Geur

Voor de ontwikkeling van het plangebied is een geuronderzoek uitgevoerd⁸ op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). In de Wgv is verankerd welke geurbelasting een voor geur gevoelig object (bijvoorbeeld een woning) mag ondervinden. De Wgv wil dus de geurgevoelige objecten beschermen tot een maximaal toegestaan niveau van geurbelasting. Dit gebeurt op de volgende manieren:

1. Voor een deel van de veehouderijen geldt een vaste afstand tot een geurgevoelig object;
2. Voor het andere deel van de veehouderijen moet een geurbelasting berekend worden en geldt een maximale geurnorm.

De Wgv maakt het mogelijk om binnen zeker grenzen gebiedsgericht geurbeleid op te stellen.

De Gemeente Rijssen-Holten heeft een tweetal inventariserende geuronderzoeken uitgevoerd. Het ene geuronderzoek betrof de gehele gemeente en het andere geuronderzoek is uitgevoerd voor het plangebied Het Opbroek. Op basis van deze onderzoeken kan worden geconstateerd dat de contourlijn met de waarde van 3 odour, afkomstig van de inrichtingen gelegen aan de Oosterhofweg 125 en de Eversdijk 20, over Het Opbroek zijn gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn voor de inrichtingen aan de Oosterhofweg 125 en de Eversdijk 20 nieuwe gedetailleerde berekeningen uitgevoerd, die voldoen aan de nieuwste eisen van dat moment. Uit deze inventariserende geuronderzoeken is naar voren gekomen dat gebiedsgericht geurbeleid opgesteld dient te worden om geurknelpunten in te toekomst te voorkomen.

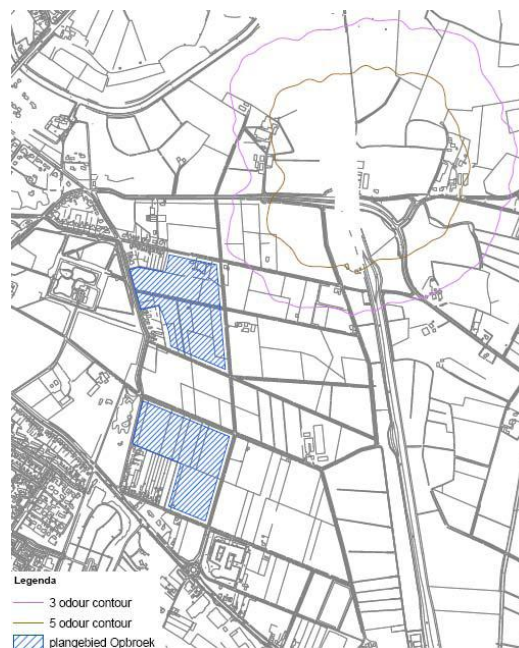
4.5.1 Voorgrondbelasting

Voor de inrichtingen aan de Oosterhofweg 125 en Eversdijk 20 zijn berekeningen gemaakt van de huidige voorgrondbelasting. In deze berekeningen is uitgegaan van de parameters zoals deze zijn aangegeven in de vigerende vergunning. Op onderstaande afbeeldingen is de contourlijn met de waarde 3 weergegeven van de inrichting aan de Oosterhofweg 125 en van de inrichting aan de Eversdijk 20. Te zien is dat de contour van de inrichting aan de Oosterhofweg 125 over het plangebied is gelegen. De contour met waarde 3 van de inrichting aan de Eversdijk 20 is niet gelegen over het plangebied.

⁸ Geurgebiedsvisie Opbroek, Gebiedsgericht geurbeleid in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij, Ingenieursbureau Oranjewoud B.V., 11 juli 2011, projectnummer: 233715.



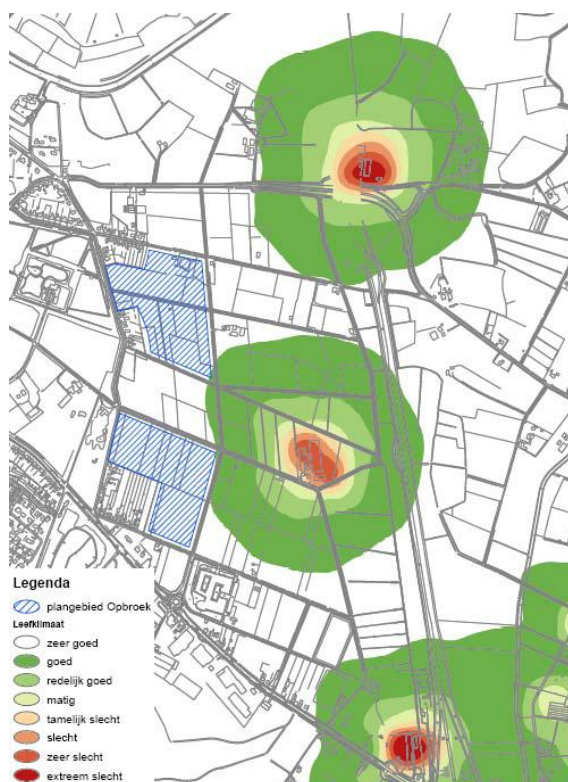
Contourlijn Oosterhofweg 125



Contourlijn Eversdijk 20

4.5.2 Achtergrondbelasting

Op onderstaande afbeelding is de achtergrondbelasting van het plangebied grafisch weergegeven. Te zien is dat het leefklimaat in het plangebied als zeer goed is te kenmerken. De voorgrondbelasting bedraagt echter tenminste de helft van de achtergrondbelasting. Uit de handreiking behorende bij de Wgv volgt dan dat in die situatie de voorgrondbelasting bepalend is voor het leefklimaat.



Huidige achtergrondbelasting

4.5.3 Vaststellen geurnormen

Aan de hand van een gedetailleerd geuronderzoek is bepaald welke normen in een geurverordening opgenomen moeten worden, zodat woningbouw binnen Het Opbroek mogelijk kan worden gemaakt en de agrariërs die gelegen zijn in de omgeving niet hun bedrijfsvoering te schaden. Geadviseerd wordt om in een geurverordening de volgende normen op te nemen:

- Plangebied structuurvisie Het Opbroek: geurnorm van 5 odour;
- Witmoesdijk 26: geurnorm van 5 odour;
- Zone tussen het plangebied en de Enterstraat: geurnorm van 3 odour.

Daarnaast wordt geadviseerd om de vaste afstand binnen het plangebied terug te dringen naar 50 meter.

4.5.4 Conclusie

Voor de realisatie van het plangebied moet er voor het aspect geur een geurbeleid opgesteld worden in een geurverordening. Een dergelijke geurverordening is in september 2011 vastgesteld. Daarom vormt geur geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.6 Geluid

Ingevolge de Wet geluidshinder (Wgh) dient bij de ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat rekening te worden gehouden met de aspecten wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. In deze wet zijn normen opgenomen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) en normen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelastingen in ruimten binnen gebouwen. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidshinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en gezoneerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functie. Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de nieuwe geluidsgevoelige bestemming.

Voor het plangebied is alleen het geluid dat afkomstig is van wegverkeer van toepassing. Derhalve wordt er niet ingegaan op het geluid vanaf spoor- en waterwegen of industrielawaaï.

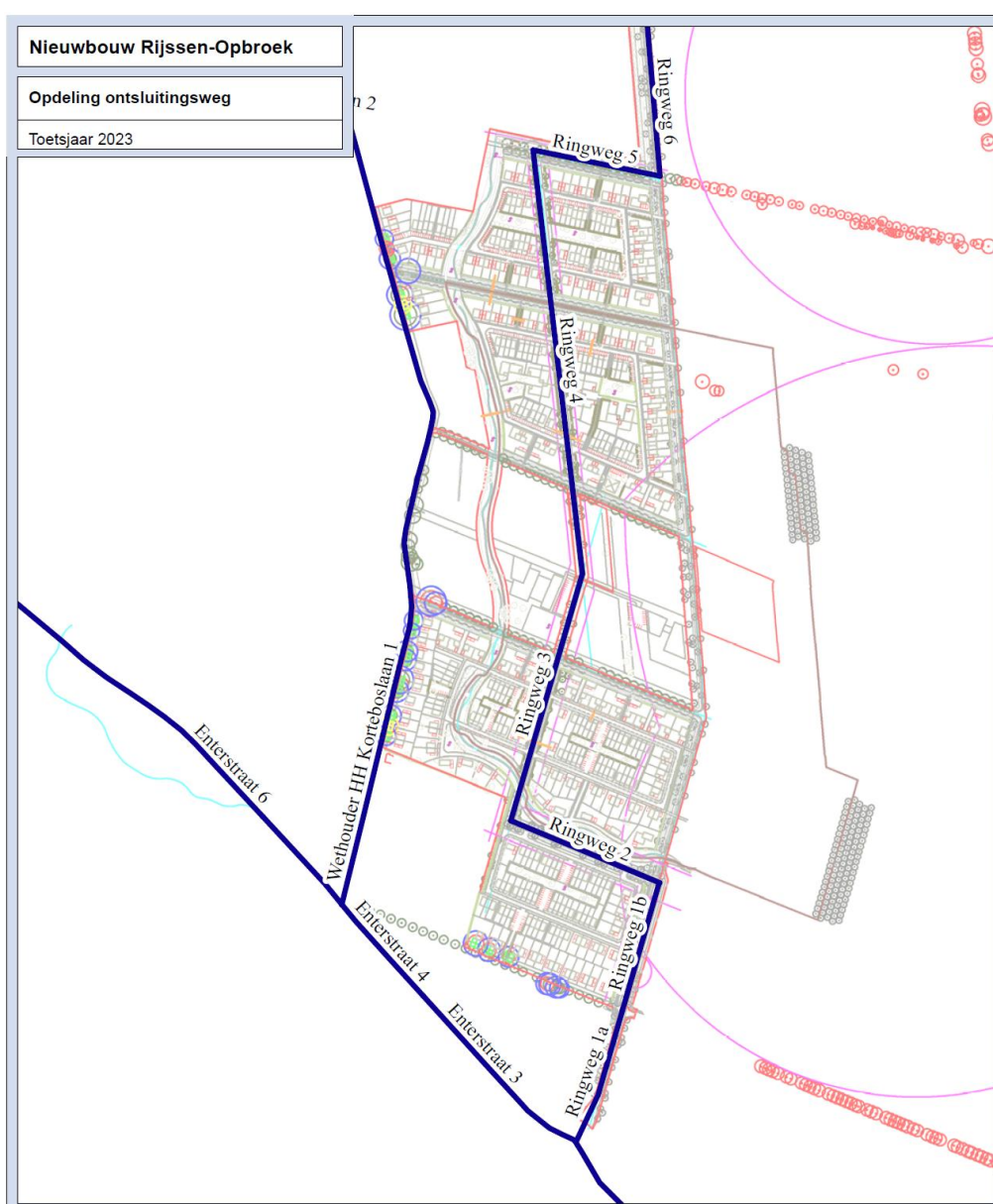
Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd en in één nadere notitie⁹ opgenomen.

In het Opbroek worden (in twee fasen) circa 400 woningen gerealiseerd. De twee gebieden worden verbonden door middel van een noord-zuidverbinding. Uit de onderzoeken is naar voren gekomen dat er langs de diverse wegen verschillende

⁹ Rijssen Opbroek 410 woningen met gewijzigde noord-zuidverbinding, Grontmij, 14 mei 2012, referentienummer GM-0059988

geluidscontouren lopen vanwege verschillende intensiteiten op deze wegen. Op de volgende afbeelding is de nieuwe wegenstructuur van Het Opbroek weergegeven. De nieuwe ontsluitingsweg is opgedeeld in verschillende delen, ringwegen genoemd. Indien er langs deze wegen woningen gebouwd wordt zonder maatregelen, dan moeten er bepaalde afstanden aangehouden worden (zie onderstaande tabel). Bij het opstellen van het inrichtingsplan is hiermee rekening gehouden. De berekende afstanden zijn aangehouden in het ontwerp.

Ringweg	Aan te houden afstanden tot het midden van de weg
Ringweg 1a noord-zuid	minimaal 28 m
Ringweg 1b noord-zuid	minimaal 19 m
Ringweg 2 oost-west	minimaal 19 m
Ringweg 3 noord-zuid	minimaal 18 m
Ringweg 4 noord-zuid	minimaal 12 m
Ringweg 5 oost-west	minimaal 12 m



Nieuwe wegenstructuur in Het Opbroek met onderverdeling in ringwegen

4.6.1 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat, indien gehouden wordt aan de afstanden tussen de nieuwe woningen en het hart van de weg, het aspect geluid niet voor belemmeringen zorgt voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen) van gevaarlijke stoffen. Om een bestemmingsplan te kunnen vaststellen is het noodzakelijk om aan te tonen dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en/of objecten of wegen, waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden, bevinden die op basis van de veiligheidsafstanden mogelijk risico's kunnen opleveren voor de aanwezigen binnen het invloedsgebied.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is in 2009 een onderzoek naar de externe veiligheid verricht¹⁰. In dit onderzoek werd nog uitgegaan van de bouw van 1800 woningen. Door de ontwikkelingen in het planproces worden er nu maar circa 400 woningen gerealiseerd. Tevens is er in de tussentijd een kwalitatieve risicoanalyse uitgevoerd naar de aanwezige hoge druk aardgastransportleiding¹¹. Vanwege deze gegevens zijn de conclusies van het onderzoek uit 2009 aangepast in een aparte notitie¹².

4.7.1 Inrichtingen

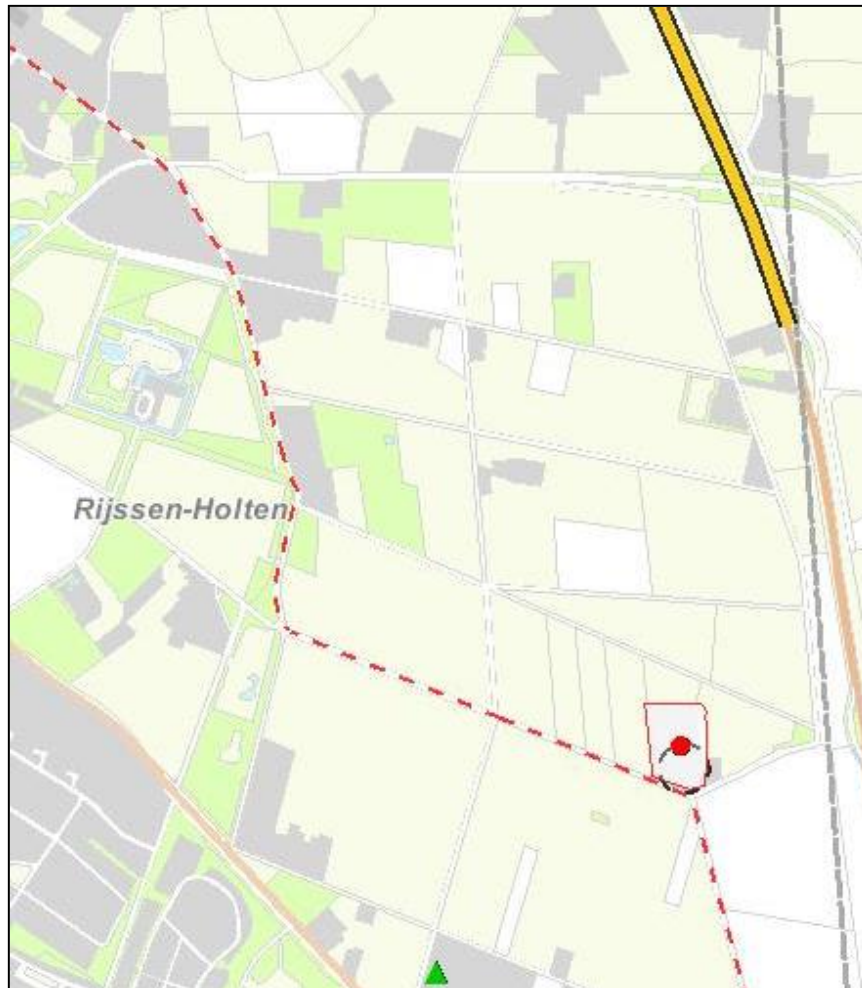
De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen moeten tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Daarvoor zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof betrokken is". Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen moet onderzocht worden of er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten (zoals woningen) enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds vanwege het plaatsgebonden risico. Tevens moet onderzocht worden of (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen liggen, en zo ja, wat dan de bijdrage is aan het groepsrisico.

¹⁰ Fase II B: Rijssen Opbroek, toets externe veiligheid, Grontmij, 22 september 2009, referentienummer I&M-1010637-IV/jj.

¹¹ QRA Buisleiding N-557-52 te Rijssen-Holten, Grontmij, 6 oktober 2011, referentienummer 99058376.

¹² Wijzigingsdocument op basis van rapport: Fase II B Rijssen Opbroek – Toets externe veiligheid, Grontmij, 22 augustus 2011, kenmerk 295452.

Volgens de risicokaart van Nederland¹³ bevinden zich geen risicovolle inrichtingen in het plangebied. De MTS Ter Keurs (zie aanduiding op de kaart) ligt op een afstand van circa 300 meter en vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.



Uitsnede risicokaart van Het Opbroek

4.7.2 (Buis)leidingen

Op 17 september 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gepubliceerd en op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Uit de risico-inventarisatie is naar voren gekomen dat de ontwikkeling van het plangebied geen belemmeringen ondervindt van DPO pijpleidingen van het Ministerie van Defensie en/of bovengrondse hoogspanningslijnen. In het plangebied liggen een drietal hoge druk aardgastransportleidingen, namelijk de N-557-52, de N-557-53 en de N-557-54. De laatste twee leidingen zijn definitief buiten bedrijf.

¹³ De Risicokaart van Nederland, www.risicokaart.nl, geraadpleegd op 22 april 2011.

Hierdoor hoeft er met deze leidingen geen rekening te worden gehouden bij de ontwikkeling van het plangebied.

Ten behoeve van de N-557-52 leiding is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat het plaatsgebonden risico voldoet aan de grenswaarde en richtwaarde (beide 1×10^{-6} /jaar) geen belemmering vormt in de huidige en toekomstige situatie.

Ten behoeve van het groepsrisico is uit het onderzoek naar voren gekomen dat de verantwoordingsplicht van toepassing is, omdat er (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van de buisleiding gevestigd gaan worden. Het berekende groepsrisico blijft onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde en de toename van het groepsrisico bedraagt minder dan 10%.

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan dient het bevoegd gezag het bestuur van de veiligheidsregio in wiens regio het gebied ligt, in de gelegenheid te stellen om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen of de verantwoordingsplicht verder wordt uitgewerkt. Uit het overleg met de veiligheidsregio is naar voren gekomen, dat ter plaatse van het plangebied inderdaad volstaan kan worden met een minimale afstand van 5 meter tussen het hart van de leiding en de dichtstbijzijnde bebouwing, conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Groepsrisico

Voor de gemeente heeft bij de verantwoording van het groepsrisico de volgende zaken onderzocht:

- 1a- Aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied van de betrokken risicobron (reeds vastgesteld);
- 1b: Beschrijving van de specifieke functies in het plan;
- 2- De omvang van het groepsrisico (reeds vastgesteld);
- 3- Bron maatregelen;
- 4- Effectmaatregelen;
- 5- Bestrijdbaarheid (opstelplaatsen, bluswatervoorziening, alarmering, bereikbaarheid);
- 6- Zelfredzaamheid;
- 7- Andere mogelijkheden met lager groepsrisico;
- 8- toekomstige maatregelen;
- 9- Nut en noodzaak van de ontwikkeling

De punten 1a en 2 zijn reeds aan de orde gekomen bij de uitgevoerde risico-analyse.

Daarbij is ten aanzien van het groepsrisico het volgende geconcludeerd:

- De normwaarde van het hoogste groepsrisico per kilometer stijgt in de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie;
- Indien Opbroek wordt gerealiseerd, stijgt het groepsrisico met circa 28%;
- Ondanks een stijging van het groepsrisico blijft de normwaarde ver onder de oriëntatiewaarde;
- Als de oriëntatiewaarde wordt gezien als 100%, dan is de normwaarde van het groepsrisico in de toekomstige situatie circa 0,0001% ten opzichte van de oriëntatiewaarde;
- Om te bepalen of het groepsrisico is toegenomen wordt alleen gekeken naar de normwaarde en het verschil tussen de huidige situatie en de toekomstige situatie (planbijdrage);
- De toename van het groepsrisico bedraagt meer dan 10%, namelijk circa 28%. Dit betekent dat de volledige verantwoordingsplicht op basis van artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is.

Ten aanzien van **punt 3 (Bronmaatregelen)** kan het volgende opgemerkt worden:

Er zijn 2 bronmaatregelen mogelijk om het Groepsrisico verder te beperken.

- Optie 1: De leiding verleggen. Deze optie is niet aan de orde, omdat het verleggen van de buisleiding (momenteel) niet te realiseren is;
- Optie 2: Het voorkomen dat de buis (per ongeluk) wordt geraakt bij graafwerkzaamheden. De enige maatregel aan de bron is een detectielint. Er zou gekozen kunnen worden om in de grond boven de leiding een felgekleurd lint aan te brengen. Bij mogelijke graafwerkzaamheden wordt dan eerst het lint opgegraven, waardoor de betrokkenen gewaarschuwd worden voor de leiding en zodoende kan een incident worden voorkomen. Deze maatregel wordt in overleg met de Gasunie aangebracht.

Ten aanzien van **punt 4 (effectmaatregelen)** kan het volgende opgemerkt worden:

Bij effectreducerende maatregelen zijn ruimtelijke maatregelen mogelijk die ervoor zorgen dat er bij een mogelijk incident minder slachtoffers vallen. Deze maatregel betreft vooral de afstand tussen risicobron en populatie.

Het effect van een calamiteit bij een Hogedruk gasleiding kan bestaan uit:

- Fakkelflam en vuurbal als gevolg van een uitstroming met direct ontsteking. De effecten van een fakkelflam (warmtestraling en een mogelijke drukgolf (bij een ontsteking) zijn alleen terug te brengen door afscherming. Blussing van een dergelijke brand is niet mogelijk;
- Gaswolkontbranding (en fakkelflam) als gevolg van een uitstroming met vertraagde ontsteking. Ook hier treedt warmtestraling en een mogelijke drukgolf (bij een ontsteking) op. Een gaswolkontbranding kan worden voorkomen door het wegnemen van mogelijke ontstekingsbronnen. In de praktijk zal ontsteking echter direct plaatsvinden door de ontstane warmte die ontstaat door de druk van het gas en de wrijving bij het vrijkomen en heb je weer te maken met een fakkelflam.

De dichtstbijzijnde woningen liggen op 10 meter van de leiding en dus binnen de 50 meter-grens. Dit houdt in dat er slechts beperkte tijd is om te vluchten. Omdat de gevels van de woningen wel enige bescherming geven is het zaak de vluchtweg zoveel mogelijk vrij te houden zodat het gevaarsgebied snel verlaten kan worden. Voorlichting kan hier een belangrijke rol spelen.

Omdat het tijdstip tussen voordoen van een incident en het waarschuwen van de mogelijke blootgestelden erg belangrijk is moet hier nadrukkelijk naar gekeken worden. Het standaard Waarschuwings en Alarmerings Systeem (WAS) is hiervoor niet afdoende. De tijd die verstrijkt voordat men de sirene's kan laten afgaan is te groot om effectief te kunnen zijn. Het zal daarom met name in de voorlichtende sfeer en zelfredzaamheid gezocht moeten worden.

Ten aanzien van **punt 5 (Bestrijdbaarheid)** kan het volgende opgemerkt worden: Directe bronbestrijding van een incident met de buisleiding is door de brandweer niet mogelijk vanwege de aanhoudende toevoer van aardgas uit het kapotte leidingdeel. De brandweer richt zich primair op het redden van mens en dier, het beschermen van het omliggende gebied tegen warmtestraling en het bestrijden van secundaire branden (branden die op andere plekken ontstaan door de fakkelfbrand).

Bluswatervoorziening en bereikbaarheid zijn vanaf de start van de ruimtelijke ontwikkeling Het Opbroek in Rijssen meegenomen. De brandweer heeft het plangebied beoordeeld op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Om te bepalen of het plangebied en de risicobron bovenwinds (met de windrichting mee) zijn te benaderen is de tweezijdige bereikbaarheid beoordeeld. Het aspect bereikbaarheid is ruimtelijk relevant en daardoor te borgen in het bestemmingsplan.

Uit de beoordeling van de bereikbaarheid blijkt, dat het plangebied voldoende snel en in voldoende mate tweezijdig bereikbaar is. **Het aspect bereikbaarheid geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.**

De brandweer heeft het plangebied beoordeeld op de aanwezigheid en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Om te bepalen of de brandweer snel kan beschikken over voldoende bluswater, is de beschikbaarheid van zowel primaire (brandkranen) als secundaire (open water) bluswatervoorzieningen beoordeeld.

De bluswatervoorziening voor het Opbroek voldoet aan minimale eisen.

Ten aanzien van **punt 6 (Zelfredzaamheid)** kan het volgende opgemerkt worden: Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval.

Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te beoordelen zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- Ontvluchtingsmogelijkheden. Uit de beoordeling blijkt, dat het plangebied en de directe omgeving daarvan voldoende mogelijkheden bieden om van de risicobronnen weg te vluchten. Het aspect ontvluchtingsmogelijkheden geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen;
- Signaleringsmogelijkheden. Het aspect signalering is niet ruimtelijk relevant, maar wel zwaarwegend voor de verantwoording van het groepsrisico. De brandweer heeft het plangebied beoordeeld op de mogelijkheden voor signalering. Hierbij is beoordeeld of het plangebied in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. Uit de beoordeling blijkt, dat het plangebied buiten het sirenebereik van het bestaande WAS ligt. Het aspect signaleringsmogelijkheden geeft daarom wel aanleiding tot eventueel realiseren van een WAS antenne in het gebied. Voor de aanwezige Hogedruk Aardgasleiding is een WAS-systeem niet relevant. Er kunnen zich echter op andere plekken wel situaties voordoen dat ook "Het Opbroek" gewaarschuwd moet worden. Denk hierbij aan een elders vrijkomende gifwolk.
- Risicocommunicatie middels folder.

Ten aanzien van **punt 7 (Andere mogelijkheden met lager groepsrisico)** kan het volgende opgemerkt worden:

De onderbouwing van de noodzaak voor de woningbouw in Het Opbroek is vastgelegd in de Woonvisie 2011 en ruimtelijk vertaald in de structuurvisie Rijssen-Holten 2009-2020 en de structuurvisie Het Opbroek. Het Opbroek is de enige uitbreidingsmogelijkheid voor een woonwijk met dergelijke omvang in Rijssen. Door het groene middengebied is slechts aan één zijde van de gasleiding woningbouw opgenomen. In het groene middengebied zijn als mogelijke toekomstige functies een basisschool en een stadsboerderij genoemd. Deze zijn niet in het bestemmingsplan Het Opbroek fase 1 opgenomen. Wanneer deze functies concreet worden zal opnieuw een afweging op basis van externe veiligheid moeten plaatsvinden. Wanneer de afstand van de woningen ten opzichte van de leiding nog groter wordt dan zal de exploitatie van het gebied onder druk komen te staan.

Ten aanzien van **punt 8 (Toekomstige maatregelen)** kan het volgende opgemerkt worden:

Het bestemmingsplan moet borgen dat, ook vergunningvrij, geen uitbouw binnen de 10 meter zone mogelijk is.

Gemeentelijke Extern Veiligheids Beleid

Op 24 mei 2011 is het geactualiseerd EV-beleid door het college vastgesteld.

Bij de beoordeling van het plan Het Opbroek fase 1 zijn de volgende beleidsuitgangspunten van belang:

- In de directe omgeving van bestaande en geprojecteerde risicobronnen worden geen kwetsbare objecten geïntroduceerd (wettelijk);

- In de directe omgeving van bestaande en geprojecteerde risicobronnen is de introductie van beperkt kwetsbare objecten ongewenst. Introductie is mogelijk indien er zwaarwegende redenen aanwezig zijn en uit een verantwoording (zie 4.2.3) blijkt dat de aard en omvang van het risico, nu en in de toekomst, 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.

Communiceren over risico's

In het kader van pro-actie, preventie en de rampenbestrijding is het van groot belang dat burgers zelfredzaam zijn en hulpdiensten exact weten met welk soort calamiteiten ze geconfronteerd kunnen worden. Op grond van de Wet veiligheidsregio's is het bestuur van de veiligheidsregio¹⁴ verplicht inwoners te informeren over:

- de rampen en ongevallen die hen kunnen treffen;
- de maatregelen die de overheid getroffen heeft ter voorkoming en verspreiding van deze ongevallen en rampen;
- de te volgen gedragslijn.

Ook op basis van de Wet Openbaarheid van Bestuur en het Verdrag van Aarhus dient de overheid uit eigen beweging informatie over beleid te verstrekken; ook als het gaat om beleid dat nog in voorbereiding of al in uitvoering is.

Door de gemeente Rijssen-Holten wordt invulling gegeven aan hiervoor genoemde verplichtingen. Dit wordt onder andere gedaan door het verschaffen van informatie bij vergunningprocedures en bestemmingsplanwijzigingen, maar ook door mee te werken aan het up-to-date houden van de openbare provinciale risicokaart en het opstellen van externe veiligheidsbeleid.

Toets aan EV-beleid.

1. Aan de norm voor PR wordt voldaan. De woningen (kwetsbare objecten) worden buiten de 10-6 contour geplaatst.
2. Aan de richtlijn voor het GR wordt voldaan. De oriënterende waarde wordt niet overschreden.
3. Aan de verantwoordingsplicht voor het veranderen van het GR is voldaan in dit document.
4. Als het plan wordt ingericht zoals besproken met de brandweer zijn er geen belemmeringen met betrekking tot bestrijdbaarheid.
5. Er zal actief gecommuniceerd moeten worden met potentiële kopers over de risico's die een hoge druk buisleiding geeft.
6. Het besluit over het verantwoorden van het GR moet door B en W of de gemeenteraad plaatsvinden.

¹⁴ Het bestuur van de veiligheidsregio bestaat uit de burgemeesters van de gemeenten binnen de veiligheidsregio. De voorzitter van het bestuur van de veiligheidsregio is de burgemeester die aangewezen is als korpsbeheerder.

4.7.3 Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

De regeling voor externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en/of het spoor staat beschreven in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Hierin staan de normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico verwoord.

Over de N347 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de nieuwe woningen op een dusdanige afstand van deze weg gelegen zijn, dat het vervoer van de gevaarlijke stoffen niet voor belemmeringen zorgt voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.7.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.8 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Op basis van de wet luchtkwaliteit met bijbehorende regeling en besluit geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

4.8.1 Conclusie

Het plan voorziet in de bouw van circa 200 woningen, als eerste fase van een totale woningbouwlocatie van ongeveer 400 woningen. Deze bouw zal 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een onderzoek hiernaar is dan ook niet verplicht. Geconcludeerd wordt dus dat het aspect luchtkwaliteit niet voor belemmeringen zorgt voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.9 Ecologie

Bij ruimtelijke plannen moet aandacht worden besteed aan de aanwezige ecologische waarden van het gebied. De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: de bescherming van gebieden en de bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet en de Omgevingsvisie. De soortbescherming is geregeld via de Flora- en faunawet.

De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijkste component het zorgplichtbeginsel. Dit houdt in dat van elke initiatiefnemer verlangd wordt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied zijn twee natuuronderzoeken uitgevoerd, een quickscan flora en fauna (2007)¹⁵ en een natuurwaarde onderzoek (2010)¹⁶. Het natuurwaarde onderzoek is opgesteld als actualisatie van de quickscan uit 2007 vanwege gewijzigde wetgeving en beleid.

4.9.1 Gebiedsbescherming

De te realiseren woonwijk Het Opbroek in Rijssen ligt op circa 1.800 meter van het Natura 2000-gebied Borkeld. Op basis van de effectenindicator van het Ministerie van LNV wordt geconcludeerd dat er geen significante effecten optreden op de instandhoudingdoelen van het Natura 2000-gebied. De Natura 2000-gebieden Sallandse Heuvelrug en Wierdense Veld liggen op meer dan 5 km van het plangebied. Op deze gebieden zijn vanwege de afstand ook geen effecten te verwachten.

In en in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen beschermde natuurmonumenten.

Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzing van de EHS. Direct ten zuiden van het plangebied, ten zuiden van de Enterstraat, liggen wel gebieden van de EHS. In de provinciale Omgevingsvisie zijn de EHS-gebieden beschreven. De genoemde kernkwaliteiten binnen de EHS zijn natuurkwaliteit, landschappelijke

¹⁵ Natuur Opbroek Rijssen, Grontmij, 4 december 2007, kenmerk 231647.

¹⁶ Natuurwaarde onderzoek nieuwbouw Opbroek te Rijssen, Grontmij, 22 november 2010, referentienummer 99057109.

kwaliteiten en beleving van rust. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat in de gebieden van de EHS daarom geen grootschalige ontwikkelingen mogen plaatsvinden, tenzij er een zwaarwegend maatschappelijk belang is. Daarnaast is herbegrenzing van de EHS niet zo maar mogelijk.

Mogelijk wordt het bosgebied, dat onderdeel is van de EHS, na de bouw van de woonwijk meer betreden door wandelaars die in de nieuwe wijk gaan wonen. Dit geeft mogelijk extra verstoring van de fauna in het noordelijke deel van het bosgebied. Aangezien in de Omgevingsvisie van de provincie alleen wordt ingegaan op ontwikkelingen binnen de begrenzing van de EHS en het plangebied geheel buiten de begrenzing van de EHS ligt, is de realisatie niet in strijd met de doelstellingen zoals die zijn genoemd in de provinciale omgevingsvisie.

Het landgoed Oosterhof heeft geen beschermde status vanuit de natuurwetgeving. Het plangebied grenst aan het landgoed Oosterhof. Door de planontwikkeling binnen het plangebied zal het landgoed niet worden aangetast en kan in zijn huidige vorm kunnen blijven bestaan.

Het plangebied ligt op circa 3 km afstand van een weidevogelgebied. Ganzenbeschermingsgebieden liggen niet in de omgeving van het plangebied. Vanwege de grote afstand tussen het plangebied en het weidevogelgebied zijn er geen negatieve effecten te verwachten van de ontwikkeling binnen het plangebied op het weidevogelgebied.

4.9.2 Soortbescherming

Het plangebied vormt het leefgebied van verschillende soorten uit tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit zijn gewone pad, bastaardkikker, bunzing, dwergmuis, haas en konijn. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Er hoeft voor deze soorten daarom geen ontheffing aangevraagd te worden.

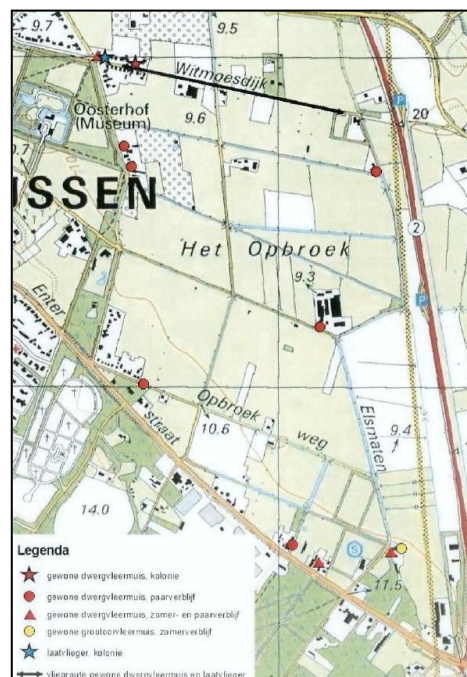
Binnen het plangebied zijn twee soorten uit tabel 2 van de Flora- en faunawet aangetroffen, namelijk de eekhoorn en de steenmarter. De nesten van eekhoorn zijn beschermd, deze zijn echter niet waargenomen binnen het plangebied. Dit houdt in dat de eekhoorn wel leeft binnen het plangebied, maar er geen verblijfsplaats heeft. Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd. Binnen het plangebied zijn verder oude sporen van een steenmarter aangetroffen. Omdat deze soort nu niet meer in het plangebied aanwezig is, hoeft voor deze soort geen ontheffing aangevraagd te worden.



Locaties van Steenuilen



Locaties van huismussen, roeken



Locaties van vleermuizen

Diersoorten uit tabel 3 van de Flora- en faunawet zijn binnen het plangebied ook aangetroffen. Het gaat hier om vaste verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, de laatvlieger en de gewone grootoorvleermuis. Tevens leven er jaar rond beschermde vogels binnen het plangebied, te weten: huismussen, steenuilen en roeken.

Voor de vleermuizen geldt dat verblijfplaatsen en vliegroutes beschermd zijn. Ontheffingen voor het vernietigen van verblijfplaatsen of vliegroutes worden niet meer verleend. Indien er huizen met verblijfplaatsen gesloopt zullen worden, of er bomen uit de Witmoesdijk, welke als vliegroute dienen, gekapt zullen worden, dient een positieve afwijzing te worden aangevraagd van de Flora- en faunawet. Deze zal alleen verkregen worden wanneer het verlies van deze elementen voldoende gemitigeerd en gecompenseerd worden middels een op te stellen compensatieplan, wat zal worden beoordeeld door het ministerie van LNV. In dit compensatieplan moet ook worden aangegeven wat het groot maatschappelijk belang is van de voorgenomen ontwikkeling.

In het plangebied zijn een aantal verblijfplaatsen van huismussen gevestigd, deze verblijfplaatsen zijn beschermd. Indien er huizen met verblijfplaatsen van huismussen gesloopt worden, dient er een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Deze zal verkregen worden, indien er voldoende nieuw broedgebied en broedgelegenheden aangeboden worden. Dit zal ook gedetailleerd in een compensatieplan moeten worden beschreven en het groot maatschappelijk belang moet worden aangetoond.

Indien het bosje met de nesten van de roeken wordt gekapt, dient een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. De kap van de bomen dient dan buiten het broedseizoen plaats te vinden en de nesten dienen verplaatst te worden. Het nestje valt buiten het plangebied en wordt derhalve niet aangetast. Er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Op grond van de Flora- en faunawet mogen broedende vogels niet worden verstoord. Het broedseizoen loopt globaal van 15 april tot en met 15 juli. Er wordt er geen ontheffing verleend van de Flora- en faunawet voor het verstoren van broedende vogels. Versturende werkzaamheden dienen daarom buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Er zijn meerdere steenuilen in het plangebied vastgesteld. Voor deze soort geldt dat de verblijfplaats en het belangrijkste foerageergebied beschermd zijn. Dit foerageergebied ligt zo'n 250 meter om de verblijfplaats. De afbeelding op de vorige pagina geeft deze gebieden aan. Vrijwel het gehele plangebied is van groot belang voor steenuilen. Verloren verblijfplaatsen dienen gecompenseerd te worden in vrij gebied, gebied dat niet al bezet is door andere steenuilen. Hiervoor is een compensatie- en mitigatieplan Steenuilen in Het Opbroek opgesteld¹⁷.

Steenuilenonderzoek

Steenuilen zijn zeer plaatstrouw, om deze reden zijn ze jaarrond beschermd. Dit houdt in dat de nestplaatsen niet vernietigd mogen worden, maar ook dat het leefgebied beschermd is. Voor de ontwikkeling van het plan, zullen er 2 nesten (paartjes, mogelijk 3 paartjes) van de aanwezige steenuilen verplaatst moeten worden. Hiertoe is het noodzakelijk om vooraf nieuwe nestlocaties en leefgebieden te realiseren. Aangezien steenuilen zelden meer dan enkele kilometers verhuizen, moeten de nieuwe nestplaatsen en leefgebieden dicht bij huis gevonden worden. Na overleg met de uilenwerkgroep wordt thans een mitigatieplan opgesteld, waarbij uitgegaan wordt van het extra aanbieden van nestkasten. De bottleneck zit namelijk in de nestgelegenheid en niet in geschikt jachtgebied.

4.9.3 Conclusie

In de quickscan flora en fauna en het natuurwaarde onderzoek wordt aanbevolen om de bestaande bebouwing en groenstructuur zoveel mogelijk te bewaren, om verstoring van de flora te voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden, positieve afwijzingen en/of ontheffingen van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd en/of compensatieplannen te worden opgesteld. Indien deze nadere stappen worden goedgekeurd, is het mogelijk om de nieuwbouw te realiseren binnen het plangebied.

Voordat er met de bouw van de nieuwe woningen gestart kan worden, moet er voor een aantal steenuilen een alternatieve nestgelegenheid aangeboden worden op een andere locatie. Ten behoeve hiervan is inmiddels een mitigatieplan opgesteld.

¹⁷ Discussienota Compensatie- en mitigatieplan Steenuilen Het Opbroek Rijssen, Ekoza, 26 juni 2011, projectnummer: 10.017.

4.10 Water

4.10.1 Algemeen

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden dus (in samenhang) in beschouwing genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van het watersysteem betekent ook dat het watersysteem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om deze integrale benadering vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen. Deze paragraaf bevat de watertoets voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.10.2 Beleidskader

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Omgekeerd moet de waterbeheerder zich bewust zijn van het feit dat in een gebied meer dan alleen waterdoelen gerealiseerd moeten worden. Hij moet anticiperen op ruimtelijk-economische ontwikkelingen. Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen is het verplicht om in een vroegtijdig stadium een watertoets uit te voeren. In deze watertoets worden de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen voor het watersysteem onderzocht.

Provinciaal beleid

Het waterbeleid van de provincie Overijssel is beschreven in de Omgevingsvisie. In de omgevingsvisie is het waterbeleid geïntegreerd met andere beleidsonderdelen. Hierdoor ontstaat er een integraal waterbeleid voor de gehele provincie.

De ambitie van de provincie met het waterbeleid voor de komende jaren is in één zin als volgt: 'De provincie wil de watersystemen zo inrichten dat ze voldoende en goed water bevatten en dat ze voor lange tijd veilig zijn en bestand zijn tegen klimaatverandering'. De belangrijkste punten voor het plangebied staan hieronder vermeld.

Veiligheid

Bij veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen bescherming tegen overstroming en tegen wateroverlast. Bij de bescherming tegen overstromingen gaat het om het geven van ruimte aan het hoofdafvoersysteem, om het in stand houden van waterkeringen die voldoende veiligheid bieden en om inrichtingsmaatregelen in laaggelegen gebieden. Voor wat betreft bescherming tegen wateroverlast geldt dat de primaire watergebieden, die bij stedelijke gebieden zijn aangewezen, als ruimte fungeren voor natuurlijke waterberging in extreme situaties. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat langs 'essentiële waterlopen' rekening wordt gehouden met behoud van de afvoerfunctie en mogelijkheden voor vergroten van de afvoercapaciteit. Alle ontwikkelingen dienen beoordeeld te worden in het licht van het water.

Watercondities voor mens, landbouw, natuur en landschap

Het waterbeheer van de provincie wordt afgestemd op het grondgebruik. Hierbij geldt het volgende:

- Groen-blauwe hoofdstructuur (EHS en ecologische verbindingzones). In grote delen van de EHS spelen goede watercondities een belangrijke rol. In samenhang met de realisatie van de EHS worden hiervoor ook de nodige maatregelen genomen;
- Oppervlaktewaterlichamen. De ecologische doelen die gesteld zijn voor de oppervlaktewaterlichamen mogen door ruimtelijke ontwikkelingen of nieuwe functies niet onmogelijk worden gemaakt en de aanwezige situatie mag niet zodanig verslechteren dat het betreffende water in een lagere beoordelingsklasse terecht komt;
- Kleine wateren. De toestand van deze kleine wateren is van grote invloed op de biodiversiteit van Overijssel en draagt sterk bij aan de landschappelijke rijkdom die een recreatieve aantrekkingskracht biedt;
- Veenweide-gebieden en beekdalen. Binnen veenweidegebieden en beekdalen geldt een beperkte ontwatering, afgestemd op gebruik als grasland.

Waterschapsbeleid

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.

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 weggevoerd (bijvoorbeeld baggeren en herstellen oevers);
- Voor nieuwe (bouw-)projecten geldt het veroorzakerprincipe. 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.

Gemeentelijk beleid

De Watervisie Rijssen-Holten geeft een visie op de waterhuishouding in de gemeente Rijssen-Holten. De Watervisie maakt deel uit van de Structuurvisie Rijssen-Holten. De Watervisie heeft twee doelen:

- een aansprekende middellange termijnvisie die ruimtelijk is uitgewerkt en is gebaseerd op een gedegen inventarisatie van de waterhuishouding en het bestaande en toekomstige waterbeleid;
- bestuurlijke en wettelijke verankering van het waterbeleid bij de gemeente en haar waterpartners.

Voor de watervisie is een indeling in deelgebieden gemaakt, waarbij Het Opbroek valt in deelgebied 6: 'Kern Laag Rijssen inclusief de Mors en Opbroek'. In dit deelgebied bevinden zich belangrijke stedelijke waterlopen zoals de Maatgraven. De belangrijkste onderscheiden kansen zijn:

- Relatief veel open water met daardoor kansen voor natuurvriendelijke inrichting (zowel voor de beeldkwaliteit als de flora en fauna).
- In Opbroek is er een kans om een duurzaam watersysteem in te richten. Water zal hier een belangrijk medeordenend principe worden.

Belangrijk knelpunt vormt de Maatgraven. Als gevolg van wijziging in wateraanvoer door de omleiding van de Elsenerbeek is er veel minder doorstroming. Dit vormt een knelpunt.

Voor het gebied Opbroek zijn er goede mogelijkheden om met behulp van de oude Oosterhofbeek (die nu voor een deel in de grond gewerkt is en geen echte stromende beek meer is) de waterbeleving te reguleren. De beek staat dan verder naar het oosten in verbinding met de Elsgraven. Het verhogen van het waterpeil van de Regge kan ervoor zorgen dat er nu wel meer water in de beek komt te staan, die dan ook boven de grond gewerkt moet worden. Deze plannen zijn ook al gedeeltelijk opgenomen in een nota van uitgangspunten gemaakt voor het gebied Opbroek.

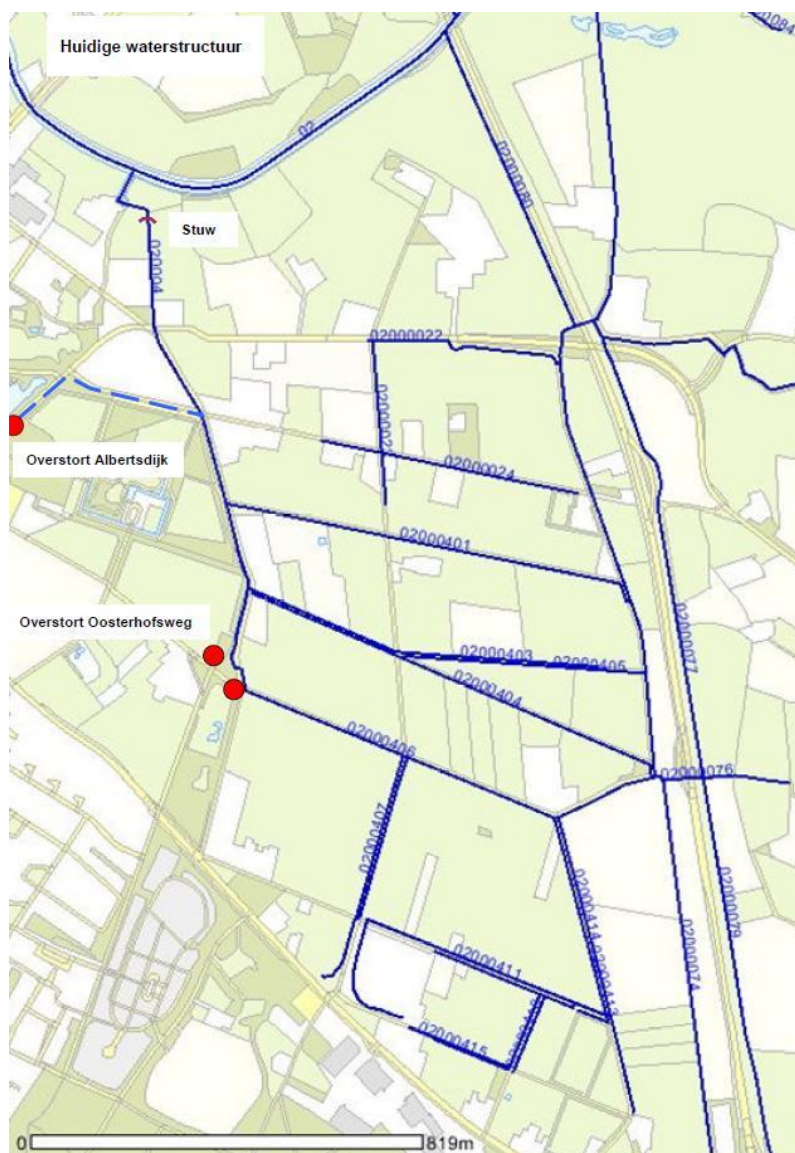
4.10.3 Watertoets

Ten behoeve van het opstellen van een waterparagraaf voor de herontwikkeling van het plangebied is een watertoets uitgevoerd¹⁸. In deze watertoets is uiteengezet welke gevolgen het plan heeft voor de waterhuishouding (grondwater en oppervlaktewater). De watertoets is opgesteld door Grontmij in samenwerking met het waterschap Regge en Dinkel en de gemeente Rijssen-Holten. De conclusies van deze watertoets zijn hieronder verwoord.

¹⁸ Waterstructuur en waterparagraaf Het Opbroek te Rijssen, Grontmij, 31 mei 2011, referentienummer GM-0017561.

Huidige situatie

Het huidige grondgebruik in het plangebied is agrarisch. In de huidige situatie wa-tert het gehele gebied onder vrij verval af naar de Midden Regge. De afbeelding hieronder geeft de huidige waterstructuur weer



Huidig watersysteem

Op basis van de peilbuisgegevens is ingeschat dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) op 8,90 +NAP en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) op 8,20 +NAP ligt. Voor het bepalen van het waterpeil is uitgegaan van een gemiddelde grondwaterstand van 8,48 +NAP. Het plangebied loopt af van zuid naar noord van respectievelijk 10,50 m +NAP ter hoogte van de Opbroekweg naar 9,20 m +NAP ter hoogte van de Witmoesdijk.

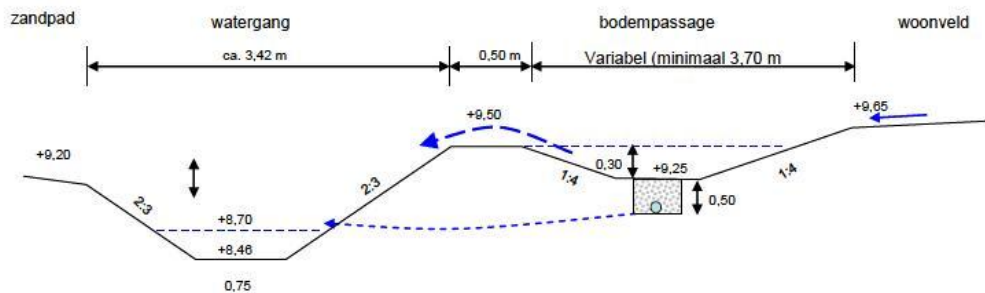
Beschrijving plan

De gemeente Rijssen-Holten heeft een structuurvisie opgesteld voor de bouw van circa 400 woningen in Het Opbroek. De woonvelden Noord en Zuid inclusief de hoofdstructuur beslaan een oppervlakte van circa 22,71 ha.

Knelpunten huidige situatie/bestemmingsplan

Wateroverlast

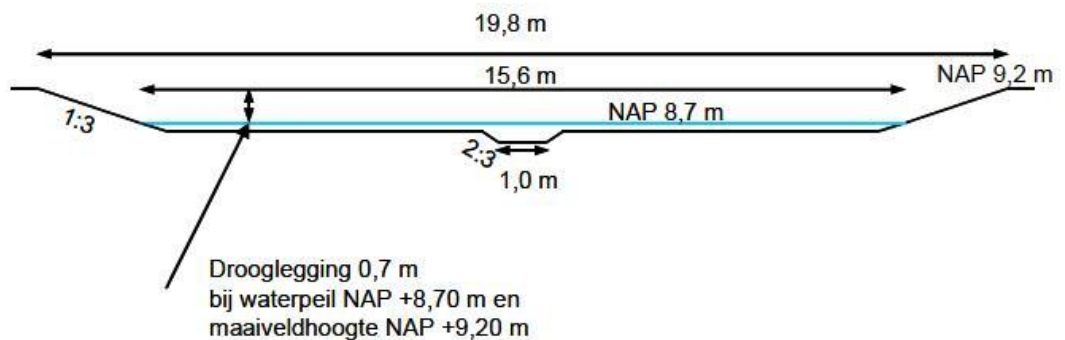
Een voorwaarde bij nieuwbouw is het niet aankoppelen van regenwater op het riool. Voor dit plan betekent dit dat het regenwater bovengronds afgevoerd wordt en via een bodempassage afstroomt naar de groene Oosterhofsbeek waar het water geborgen wordt. Voor de wadi's zijn principeprofielen opgesteld, die een indruk geven van het ruimtebeslag:



Principeprofiel watergang naast zandpaden met aansluitende bodempassage

De Oosterhofsbeek wordt benut voor berging. In de beek wordt een knijpconstructie aangebracht, zodat water vertraagd wordt afgevoerd richting het oppervlaktewater in het landelijk gebied. Op deze manier zal bij regenbuien peilstijging in de beek en de hierop afvoerende watergangen optreden.

Voor de Oosterhofsbeek is een strook van circa 20 m opgenomen in het stedenbouwkundig schetsontwerp. Dit biedt voldoende ruimte om een beek met accolaprofiel te realiseren (zie onderstaand principe-profiel Oosterhofsbeek).



Binnen dit principeprofiel is, in combinatie met de aan te brengen berging in de bodempassage, langs de waterwegen of tussen de woonvelden, voldoende berging te realiseren. Vanuit de woonvelden zal vertraagde afvoer richting de berging van de Oosterhofsbeek plaatsvinden.

Het minimum bodempeil van de bestaande watergangen zal liggen op 8,30 +NAP. Dit is tevens het minimum bodempeil voor de Oosterhofsbeek. Het diepste deel van de watergang heeft een bodembreedte van 1,0 m, is 0,20 m diep en heeft een talud van 2:3. Het talud en de ligging van het diepste gedeelte van de beek is variabel, waardoor het mogelijk is de beek op een speelse wijze voor het plangebied te laten meanderen.

De groene berging ligt net boven de grondwaterspiegel op 8,50 +NAP. De groene berging heeft een totale breedte van 19,80 meter. In natte perioden zal de beek watervoerend zijn, terwijl in droge perioden de grondwaterstand zal uitzakken waardoor de bek droog valt. De gehele bedding van de beek kan benut worden als spelaanleiding voor de jeugd.

Riolering

In het plangebied of de directe omgeving is nog geen vrijvervalstelsel aanwezig. Het vuilwater uit Het Opbroek moet dus via een rioolgemaal en persleiding worden afgevoerd naar de RWZI. Bij het ontwerp van het vuilwaterstelsel moet rekening worden gehouden met bestaande drukriolering in het gebied. Met de gemeente Wierden zijn afspraken gemaakt over de plaats van het gemaal en de plaats waar aangesloten wordt op de persleiding langs de N347.

Waterkwaliteit (oppervlaktewater en grondwater)

Negatieve beïnvloeding van het omringende gebied moet worden voorkomen. Dit betekent dat in eerste instantie vervuiliingsbronnen moeten worden beperkt. In het plan wordt hieraan invulling gegeven door bij de bouw rekening te houden met het gebruik van niet-uitloogbare materialen (Duurzaam Bouwen, BUBO). Ook voor de overige verharding geldt dat, bij de bouw en in het beheer en onderhoud, rekening wordt gehouden met het gebruik van materialen en de inrichting om vervuiling te voorkomen.

4.10.4 Conclusie

Bij de ontwikkeling van het plangebied speelt de waterhuishouding een belangrijke rol. Bij het ontwerp voor de bouw van de wijk moet voldaan worden aan hetgeen beschreven staat in de watertoets.

4.11 Verkeer en parkeren

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied wordt een nieuwe verkeersstructuur aangelegd om de nieuwe woonwijk te kunnen ontsluiten. Deze verkeersstructuur is opgebouwd uit een doorgaande route tussen het noordelijke en zuidelijke deel van de ontwikkeling Het Opbroek. Deze hoofdstructuur sluit aan op de kruising van de Cattelaar met de Enterstraat, ter hoogte van de scholengemeenschap Reggesteyn in het zuiden, en via de Witmoesdijk op de Cattelaar in het noorden. De nieuwe woningen worden ontsloten via zijstraten die aftakken van de hoofdstructuur. Hierop gelden twee uitzonderingen, namelijk de nieuwe woningen aan de Wethouder H.H. Korteboslaan en de nieuwe woningen langs de Opbroekweg. Deze worden door de genoemde wegen ontsloten om zo de huidige lintbebouwing door te kunnen zetten. In het volgende hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de ontsluiting van het plangebied.

Het parkeren zal binnen het plangebied worden opgelost. Hierbij is ervoor gekozen om de parkeergelegenheid zoveel mogelijk uit het zicht te realiseren om te voorkomen dat de geparkeerde auto's het straatbeeld zullen overheersen. De parkeerplaatsen worden om deze reden zoveel mogelijk gerealiseerd in parkeer-

koffers tussen de bebouwing. Onderstaand schema geeft de parkeernormen weer, waarmee gewerkt is bij het ontwerpen van de nieuwe woonwijk inclusief de parkeervoorzieningen.

Woningtypen	Parkeernorm	Op eigen terrein te realiseren
Vrijstaande woningen	2	2
Dubbele woningen	2	2
Rijwoningen	1,6	0
Woning met bedrijfsruimte	2+bedrijfsnorm	2+bedrijfsnorm
Patiowoningen	1,8	1

Bij de vrijstaande woningen, de dubbele woningen en de woningen met de bedrijfsruimte moeten alle parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd worden. Voor de overige woningen moeten de parkeervoorzieningen (deels) in de openbare ruimte gerealiseerd worden. Hiermee is rekening gehouden in het globale inrichtingsplan. Geconcludeerd wordt dat het aantal benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden binnen het plangebied.

4.12 Economische uitvoerbaarheid

De grondexploitatieberekening van de gemeente Rijssen-Holten wijst uit dat de ontwikkeling van Het Opbroek financieel-economisch uitvoerbaar is. Niet met alle eigenaren binnen het plangebied is voor vaststelling van het bestemmingsplan Het Opbroek een overeenkomst over het kostenverhaal gesloten. Door middel van vaststelling van het Exploitatieplan Het Opbroek is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

4.13 Binnenplanse kosten

Algemeen

Voor de kosten die in het exploitatieplan in de exploitatieopzet worden opgenomen gelden volgens artikel 6.13 lid 6 Wro de criteria:

- Profijt:
de locatie moet nut ondervinden van de te treffen maatregelen, werken en/of voorzieningen;
- Toerekenbaarheid:
er dient een causaal verband te bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de te maken kosten. De kosten zouden dus niet aan de orde zijn zonder de ontwikkeling of worden mede gemaakt ten behoeve van het plan. Indien kosten deels uit andere bron worden betaald zijn zij (voor dat deel) niet toerekenbaar;
- Proportionaliteit:
indien meerdere gebieden profijt hebben van het werk of de voorziening waarvoor de kosten worden gemaakt moeten de kosten naar evenredigheid worden verdeeld naar de gebieden die profijt hebben.

Tenzij in de paragrafen van het exploitatieplan anders vermeld geldt voor alle kosten dat

- de locatie profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- er een causaal verband bestaat (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan), dus toerekenbaar zijn;
- de kosten voor 100% ten gunste komen van de te ontwikkelen locatie omdat alleen bij uitvoering van de gebiedsontwikkeling de betreffende uitgaven plaats vinden of hebben gevonden.

Binnenplanse kosten

In de structuurvisie Opbroek is de planbegrenzing aangegeven en waarnodig aangevuld met werkzaamheden die tot het plan behoren (bovenwijkse voorzieningen / binnenplanse kosten). Dit laatste zijn kosten die direct gerelateerd zijn aan de planontwikkeling zowel inhoudelijk als procedureel. De gemeente is wettelijk verplicht deze kosten te verhalen op de realiserende partijen. Naast de binnen de plangrenzen uit te voeren werkzaamheden behoren hiertoe:

- Fietsverbinding via Oosterhofweg naar centrum van Rijssen.
- Reconstructie Pelmolenweg naar Wierdensestraat (deels al gerealiseerd)..
- Ontsluitingsweg vanaf varkensbedrijf Ter Keurs, Oosterhofweg naar Enterstraat.
- Al aangelegde rotonde en ontsluitingsweg ten behoeve van Reggesteyn en Opbroek
- Infrastructurele werkzaamheden ten behoeve van de Wethouder Korteboslaan
- Ruiterroute langs Leijerweerdsluis en wijziging van de bewegwijzering.
- Persleiding vanaf rioolgemaal met aansluiting op de bestaande persleiding langs de N347.

5 Planbeschrijving

5.1 Algemeen

In de structuurvisie Het Opbroek is een visie opgenomen voor de ontwikkeling van het gebied Het Opbroek. Deze visie staat in dit hoofdstuk kort beschreven en geeft aan op welke wijze Het Opbroek ingericht gaat worden. Vervolgens wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op de verdere uitwerking van de visie voor Fase 1 van het gebied Het Opbroek. Bij deze verdere uitwerking is rekening gehouden met de bestaande situatie, het geldende beleid en de onderzoeks- en uitvoerbaarheidsaspecten.

5.2 Visie op de ontwikkeling van Het Opbroek

5.2.1 Algemeen

In het gebied Het Opbroek wordt op grond van de structuurvisie Opbroek een nieuwe woonwijk gerealiseerd van circa 400 woningen. Deze woningen worden in twee fasen gerealiseerd. Het gebied Het Opbroek kent momenteel een aantal belangrijke landschapskwaliteiten. Bij de ontwikkeling van het plan is hiermee rekening gehouden en deze worden door de ontwikkeling van het plangebied versterkt. Door deze versterking kan er beter gesproken kan worden over 'de ontwikkeling van een woonlandschap in Het Opbroek'.

Het woonlandschap wordt dusdanig ingericht dat het een overloopgebied vormt tussen de stedelijke kern van Rijssen en het naastgelegen landelijke gebied. In de toekomst is het mogelijk dat het gebied Het Opbroek verder uitgebreid wordt met woningbouw. Omdat dit nog onzeker is, is er in het ontwerp voor het woonlandschap gestreefd om een duidelijke afronding van de woonwijk te realiseren.

5.2.2 Gebiedskennmerken op basis van de Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel gaat uit van gebiedskennmerken om de ruimtelijke kenmerken van een gebied aan te geven, die bepalend zijn voor de karakteristiek en de kwaliteit daarvan. De gebiedskennmerken zijn opgedeeld in 4 lagen, te weten: de Natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap, de Stedelijke laag en de Lust en leisure laag.

De kenmerken van het Opbroek worden hieronder op basis van deze lagen besproken.

Natuurlijke laag

Het Opbroek en haar omgeving staan op de kaart van de natuurlijke laag aangegeven als "beekdalen en natte laagtes". Rijssen ligt op "dekzandvlakte en ruggen". Het Reggedal en de stuwwal Rijssen zijn door de provincie aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op dit moment ontbreekt de verbinding tussen stuwwal en Regge. In de EHS staat het handhaven van de rust en het tegengaan van verstoring en versnippering door het weren van grootschalige nieuwe ontwikkelingen centraal.

Dit levert de volgende bouwstenen op voor het ontwerp:

- historische beek terugbrengen met natuurlijke inrichting;
- bestaande ontwateringssystemen zoveel mogelijk intact houden;
- zorgen voor verbinding tussen Schwarzwald en Reggedal.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarische cultuurlandschap laat in de omgeving van Het Opbroek essen- en oude hoevenlandschap zien. Het Opbroek zelf bestaat uit jong heide- en broekontginningslandschap met rechte ontginningslijnen. Het kenmerkende kavelpatroon van Het Opbroek is ook nog duidelijk zichtbaar in het landschap. Dit kavelpatroon bestaat uit een afwisseling van sloten en wegen. Deels wordt de historische structuur versterkt door beplanting. Het van oorsprong natte karakter is nog terug te vinden in vele sloten en els-beplanting, die in het gebied aanwezig zijn. De N347 doorsnijdt ter hoogte van het plangebied het landschap. Door het open karakter van de weg is het kampenlandschap aan de kant van Enter zichtbaar vanuit het plangebied.

Dit levert de volgende bouwstenen op voor het ontwerp:

- begrenzingsen tussen landschappen intact houden;
- historische verkavelingsstructuur behouden en versterken;
- verbinding agrarisch landschap met park in samenhang met de lobbenstructuur van Rijssen (mogelijkheid voor stadslandbouw).

Stedelijke laag

Op dit moment laat de stedelijke laag geen bijzonderheden zien ter hoogte van Het Opbroek. In het recente verleden van Het Opbroek komen wel meer elementen uit deze laag terug. Dit voormalig veengebied is relatief laat ontgonnen. In het gebied zijn geen historische bebouwingscomplexen aanwezig. Slechts aan de randen van het gebied is meer bebouwing gesitueerd. Deze bebouwing wordt in de toekomst zoveel mogelijk in het plan opgenomen.

Dit levert de volgende bouwstenen op voor het ontwerp:

- handhaven bestaande zand- en landwegen;
- zand- en landwegen benutten voor langzaam verkeersstructuur als aanvulling op het routenetwerk

Lust- en Leisure laag

Het Opbroek wordt omgeven door verschillende elementen van de lust- en leisure laag: Landgoed Oosterhof direct ten westen van het plangebied en in de omgeving daarvan meerdere gebieden voor verblijfsrecreatie. Naast en door Het Opbroek liggen twee belangrijke recreatieve routes.

Dit levert de volgende bouwstenen op voor het ontwerp:

- behouden en herstellen van recreatieve routes, gekoppeld aan ontwikkelingen (kindlint);
- groene stadsrand kwalitatief versterken;
- aandacht voor overgangen van stad naar platteland

Bouwstenen als rode draad

Bij de planontwikkeling zijn de bovengenoemde bouwstenen als rode draad meegenomen in het ontwerp.

5.2.3 Landschappelijke kenmerken als basis voor het woonlandschap

De lagenbenadering uit de voorgaande paragraaf wordt in deze paragraaf nader uitgediept:

Een kenmerk van het gebied is dat de omgeving aan elke zijde anders is. Aan de noordzijde bevindt zich bijvoorbeeld het beekdal van de Regge. Dit natuurgebied zal in de toekomst verder ontwikkeld worden, waardoor deze nog meer kwaliteit krijgt. Door de ontwikkeling van de Oosterhofsbeek, die weer zichtbaar wordt gemaakt in het plangebied en via de al bestaande Oosterhofbeek zal stromen naar het beekdal, krijgt het beekdal nog een extra (cultuurhistorische) kwaliteit. Aan de westzijde van het gebied bevindt zich het landgoed Oosterhof, het volkspark en de boomgaarden. Door de ontwikkeling van Het Opbroek komt dit gebied meer in de kern van Rijssen te liggen. Hierdoor krijgt dat groengebied een centrale plaats met recreatieve betekenis. Aan de zuidzijde is het bos van de Rijsserberg beeldbepalend. De aanwezige natuur vormt een belangrijke kwaliteit, ook voor de toekomstige inwoners van Het Opbroek. Vanuit Het Opbroek is het gebied makkelijk bereikbaar door een route vanaf de Enterstraat.

Een ander belangrijk gebiedskenmerk van Het Opbroek is de rechtlijnigheid van het ontginningslandschap binnen het gebied. Rechte (onverharde) wegen met sloten en laanbeplanting. Deze duidelijke structuur vormt een belangrijke drager voor de ontwikkeling van het woonlandschap in Het Opbroek. Zoveel mogelijk zand- en landwegen zullen, met de daarbij behorende sloten en bomen, in het gebied worden behouden en versterkt worden. Hierdoor ontstaat er een raamwerk. De vlekken binnen dit raamwerk kunnen opgevuld worden met woonbebouwing. Doordat deze vlekken ingevuld worden ontstaat er meteen een goede woonkwaliteit voor de woongebieden, omdat de woongebieden hierdoor groene randen krijgen met volwassen bomen. Een ander voordeel om op deze manier het woonlandschap te ontwikkelen is dat door de ontwikkeling van woongebieden binnen het raamwerk, het raamwerk zelf niet wordt aangetast. De visie beoogt tevens de zand- en landwegen zo veel ruimte te gunnen dat hun landschappelijke karakter en ruimtelijke kwaliteit beleefbaar blijft. Het raamwerk vormt hierdoor een verbinding tussen de kern van Rijssen en het naastgelegen landelijk gebied, een drager voor de ontwikkeling van het woonlandschap en biedt een aantrekkelijke route door de aanwezige landschapskwaliteiten.

Het raamwerk van zand- en landwegen zal verder gebruikt worden als langzaam verkeersnetwerk. Daarbij wordt een profielbreedte gehanteerd die er voor zorgt dat deze wegen als dragers en niet als restanten van het landschap erfahrbaar blijven. De wegen zullen onverhard blijven waar dat kan, en verhard worden waar nodig. Voor de auto zijn ze (op enkele plaatsen na) niet bedoeld. Het begin en het einde van de Cattelaar zal wel verhard worden en toegankelijk zijn voor auto's, omdat dit deel de ontsluiting van het woonlandschap vormt. Vervolgens wordt er een nieuwe ontsluiting door het woonlandschap aangelegd, waardoor het overgrote deel van de Cattelaar in zijn oorspronkelijke staat behouden blijft.

Het gebied Het Opbroek staat door de lage ligging en de kwel vanaf de stuwwal als nat bekend. Voor de ontginning van het gebied liep er een beek, de Oosterhofsbeek, door het plangebied en langs de Oosterhof, naar het noorden en waterde uiteindelijk af in de Regge. Tijdens de ontginning heeft de beek plaatsgemaakt voor een rationeel patroon van sloten en greppels. In de visie wordt de beek weer zichtbaar gemaakt. De beek krijgt binnen het plangebied meerdere functies. De belangrijkste functie is ten behoeve van de waterberging. Door de toename van verharding door de bouw van de nieuwe woningen moet er meer ruimte voor de waterberging gerealiseerd worden en zijn er aanpassingen aan het huidige watersysteem vereist. In principe zal het regenwater dat in de woonvelden terechtkomt afgevoerd worden naar de sloten langs de land- en zandwegen en via deze sloten naar de beek getransporteerd worden. De beek watert af in noordelijke richting en mondt uiteindelijk uit in de Regge. De afvoer in de Regge wordt beheerst door middel van stuwtjes die zorgen dat het water het plangebied niet te snel verlaat en het water in droge periodes langer in de beek blijft.

Een andere functie voor de beek is het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. De beek versterkt de ruimtelijke structuur van het gebied en kan plekken verbijzonderen. Verbijzonderingen ontstaan waar routes de beek kruisen. Dit verhoogt ook de oriëntatiemogelijkheden in het gebied en het versterkt de eigen identiteit. De beek kan de blauwe draad van de wijk worden. Tot slot kan de beek de mogelijkheid bieden voor watergeoriënteerde speelgebieden.

5.2.4 Invulling van de velden

De volgende afbeelding geeft de structuurvisiekaart weer voor de ontwikkeling van Het Opbroek.



Structuurvisiekaart voor de ontwikkeling van Het Opbroek

De realisatie van circa 400 woningen zal in 2 fasen plaatsvinden. Allereerst zullen de zuidelijke woonvelden ontwikkeld worden en aansluitend de noordelijke woonvelden. In beide delen moet voldoende verschil en variatie aangebracht worden in woningtypen. Hierbij kan gedacht worden aan onderscheid in huur- en koopwoningen en verschillende woningtypen (vrijstaande woningen, dubbele woningen, rijenwoningen en multifunctionele woningen).

Op een aantal plekken wordt ook 'werken aan huis' toegestaan. Dit verbetert de leefbaarheid van de wijk. Dit werken aan huis kan mogelijk gemaakt worden door op enkele plekken grotere woningen met ruimere gebruiksmogelijkheden mogelijk te maken. Een grote werkkamer op de begane grond maakt bijvoorbeeld een atelier of praktijk aan huis mogelijk. Wanneer dit type woning ook voldoende aanpasbaar wordt uitgevoerd is er tevens sprake van een generatiebestendig huis. De werkkamer kan dan door oudere bewoners worden omgebouwd tot slaapkamer op de begane grond.

Tussen de noordelijke woonvelden en de zuidelijke woonvelden wordt één veld uit het raamwerk beperkt ingevuld met bebouwing. Dit veld wordt 'de groene scheg' genoemd. Dit veld vormt de relatie tussen het buitengebied en het park Oosterhof. Hierdoor worden de woonvelden omgeven door landelijke gronden zodat het idee van 'woonlandschap' extra wordt versterkt. Tevens zorgt dit veld voor een overgang van de kern Rijssen naar het landelijke gebied. Binnen de groene scheg is ruimte voor ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld een stadsboerderij of onderwijsfuncties. Hierbij moet wel voorkomen worden dat de groene scheg volledig bebouwd wordt. Er moet een vrij doorzicht blijven bestaan vanaf het park Oosterhof naar het landelijk gebied.

5.2.5 Ontsluiting

De woonvelden worden ontsloten via het eerste deel van de weg de Cattelaar. Dit deel van de Cattelaar is al verhard vanwege de aanwezigheid van de scholengemeenschap Reggesteyn.

Aanvankelijk was het de bedoeling om een deel van de Opbroekweg te benutten als hoofdontsluitingsweg. Dit heeft als voordeel, dat de Cattelaar verder ontzien kan worden en er recht gedaan wordt aan de wens een landschappelijk raamwerk te realiseren, dat hooguit benut wordt als route voor het langzame verkeer, maar niet ten behoeve van het gemotoriseerde verkeer. Daarnaast levert dit een heldere ontsluitingsstructuur op voor het gemotoriseerde verkeer. Er zijn echter ook nadelen verbonden aan deze wijze van ontsluiten: de huidige Opbroekweg zal haar karakter verliezen omdat de weg verbreed moet worden om als hoofdontsluitingsroute te kunnen fungeren. Er is ook onvoldoende ruimte aanwezig om de nieuwe ontsluitingsweg aan beide zijden te voorzien van een laanbeplanting. Daar komt nog bij, dat de aanwezige woning op het perceel Opbroekweg 22 een geluidsbelasting zal ondervinden, groter dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Vanwege deze nadelen is vervolgens gezocht naar alternatieven, waarbij de Opbroekweg haar huidige karakter kan behouden. Gekozen is uiteindelijk voor een variant, waarbij de Opbroekweg niet benut wordt als deel van de nieuwe hoofdontsluitingsroute. In plaats daarvan zal de Opbroekweg haar huidige karakter blijven behouden. Langs de Opbroekweg zullen vrijstaande en dubbele woningen worden gerealiseerd, overeenkomend met de wijze waarop er ook nu langs de Opbroekweg wordt gewoond. Wanneer de Opbroekweg niet benut wordt als deel van de hoofdontsluitingsroute dan is het nodig om iets langer de Cattelaar hiervoor te benutten. De nadelen die dit met zich meebrengt (gedeeltelijke aantasting van het landschappelijke raamwerk en een wat onduidelijker hoofdontsluitingssysteem) wegen echter op tegen de voordelen voor de Opbroekweg.

De hoofdontsluitingsroute volgt derhalve verder de Cattelaar en prikt dan het woonveld in. Vervolgens wordt de nieuwe hoofdontsluitingsroute dwars door de woonvelden geleid. Hiervoor is gekozen om op deze manier de bestaande zand- en landwegen niet aan te tasten door de voor de auto noodzakelijke wegbreedten. De nieuwe ontsluiting zorgt ervoor dat het autoverkeer centraal door de woonvelden wordt geleid, waardoor de verkeersafwikkeling zo efficiënt mogelijk kan geschieden en zoveel mogelijk het doorgaand verkeer in de woonvelden kan worden vermeden. Deze weg, ingebed tussen ecologisch ingerichte lanen, heeft een autonoom karakter. In het noorden sluit de ontsluitingsweg weer aan op de Cattelaar via de Witmoesdijk. De wethouder H.H. Korteboslaan en de Opbroekweg worden, afgezien van enkele aangrenzende woningen, in principe niet gebruikt voor de ontsluiting van Het Opbroek. Om te voorkomen dat er sluipverkeer ontstaat via deze wegen om van het ene woonveld bij het andere woonveld te komen, is besloten om een extra verbinding te maken tussen de woonvelden door middel van de nieuwe ontsluitingsweg.

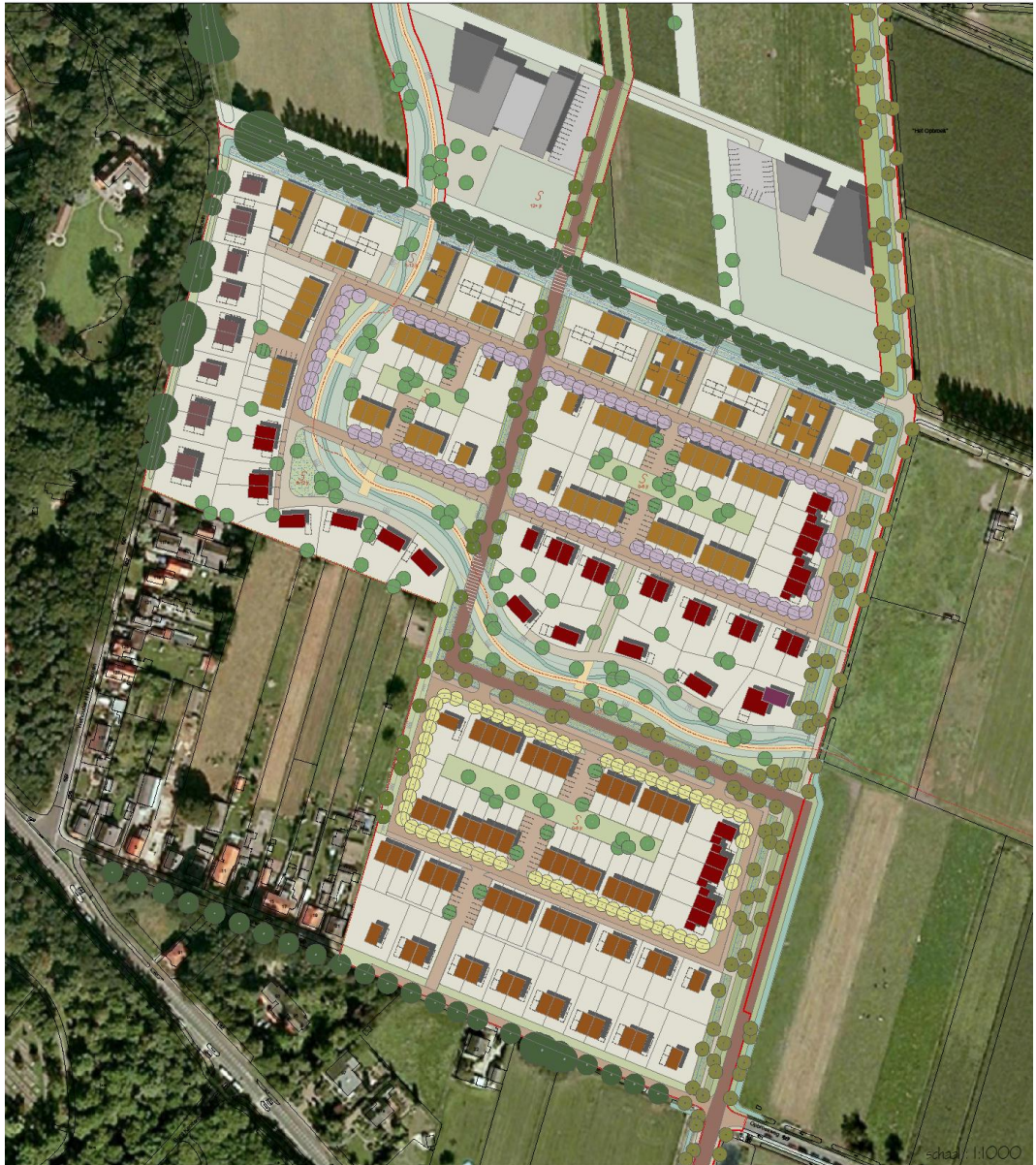
Zoals al eerder gemeld bevindt het langzame verkeersnetwerk zich in het raamwerk. De zand- en landwegen zijn hiervoor geschikt. De bestaande buslijn via de Enterstraat zal, afhankelijk van de ontwikkeling van Het Opbroek en afhankelijk van het overleg met de vervoersmaatschappij, via de hoofdstructuur van het plan worden geleid.

Het parkeren binnen de wijk moet slim worden ingepast. De aanwezige auto's mogen het straatbeeld niet gaan overheersen.

5.3 Het Opbroek Fase 1

5.3.1 Algemeen

De verkaveling van Het Opbroek fase 1 is gebaseerd op de algehele visie voor de ontwikkeling van Het Opbroek. De volgende afbeelding geeft de beoogde verkaveling voor het plangebied weer.



Beoogde verkaveling voor het plangebied

Bij het verkavelen van de zuidelijke woonvelden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De hoofdontsluitingsweg zal bestaan uit een rijbaan met een breedte van 4,5 meter met aan weerszijden een fietssuggestiestrook van 1 meter breed. De totale breedte van de weg komt op 6,5 meter. Over de gehele lengte van de hoofdontsluitingsweg wordt hetzelfde profiel aangehouden, wat voor herkenbaarheid van de route in de wijk zorgt. De maximale snelheid van de weg is bepaald op 50 km/uur. Vanwege deze snelheid moet er rekening gehouden worden met geluidhinder (zie ook paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**);
- Alle woningen worden van binnenuit ontsloten. Concreet betekent dit dat de woningen niet rechtstreeks ontsloten worden vanaf de landwegen en/of de hoofdontsluitingsweg. In plaats daarvan worden de woningen ontsloten vanaf de interne ontsluitingswegen;
- Op bovenstaand punt zijn twee uitzonderingen: Langs de Wethouder H.H. Korteboslaan zijn woningen geprojecteerd die rechtstreeks vanaf deze weg ontsloten worden. Op deze manier wordt het bestaande karakter van de lintbebouwing langs deze weg gerespecteerd. Verder zijn langs de Opbroekweg nieuwe woningen geprojecteerd, die een voortzetting vormen van het bestaande bebouwingslint langs deze weg. Deze woningen worden gewoon vanaf de Opbroekweg ontsloten;
- Gestreefd wordt naar een zo gevarieerd mogelijk beeld langs de Cattelaar. Om dit te bewerkstelligen wordt voorgesteld langs de gehele oostrand van het woonveld een variatie aan bebouwing toe te laten, bestaande uit vrijstaande en dubbele woningen op ruime percelen. Op het verkavelingsplan is te zien, dat een afwisseling van vrijstaande en dubbele woningen hier een gevarieerd ruimtelijk beeld zal opleveren;
- Ook langs de Oosterhofsweg wordt gevarieerde bebouwing voorgesteld. Op de tekening is aangegeven op welke wijze hier zowel patio-woningen als dubbele woningen gerealiseerd kunnen worden in een bepaald ritme;
- Op een tweetal markante plekken (ten noorden van de beekzone) van het woonveld langs de Cattelaar zijn twee woon-werkkavels gesitueerd. De kavels zijn voldoende groot om ter plaatse ook daadwerkelijk te wonen en te werken;
- Het groene middengebied 'de groene scheg' wordt geflankeerd door twee landwegen met laanbeplanting. Deze landwegen grenzen aan ruime kavels, waarop bijzondere woontypes geprojecteerd zijn: patio-woningen aan de zijde van de ontsluitingsweg en vrijstaande woningen op de rand van het woonveld op de overgang naar de zand- en landwegen;
- Bij vrijstaande woningen, de dubbele woningen en bij de woon-werkkavel wordt uitgegaan van twee parkeerplaatsen op eigen erf. Bij woon-werkkavel moet ook de bedrijfsnorm op de eigen kavel worden gerealiseerd. Bij de patio's wordt uitgegaan van één parkeerplaats op eigen terrein. De overige parkeervoorzieningen worden in de openbare ruimte gerealiseerd door middel van parkeerhavens;

- De bebouwing langs de randen van het woonveld omsluiten het binnengebied van het woonveld. Hier worden de wat meer gangbare woningtypes gesitueerd. In het plangebied is sprake van blokvormige groene ruimten die gelegen zijn achter de woningen. Deze groene ruimten liggen min of meer ingeklemd tussen een tweetal parkeerkeffers. Deze clustering van parkeerplaatsen zorgt ervoor dat het straatbeeld van het woonveld groener kan worden. Centraal in het woonveld zijn vrije kavels gesitueerd die de loop van de beek volgen waardoor er een begeleiding van de beek door woningen ontstaat.

5.3.2 Woningbouwprogramma Opbroek fase 1

Het woningbouwprogramma voor Opbroek is afgeleid uit de Woonvisie en vertaald in het gemeentelijk woningbouwprogramma voor de periode 2010 t/m 2019. Zie hiervoor ook paragraaf 3.4.6. Hierbij is al rekening gehouden met de vertaling naar de verkaveling van Opbroek fase 1. Het woningbouwprogramma voor Opbroek fase 1 is aangegeven in onderstaande tabel. In het exploitatieplan is aangegeven waar de in het programma opgenomen sociale huur (16 %) en sociale koop laag (15 %) en hoog (12 %) (twee klassen) wordt gebouwd en waar het percentage particulier opdrachtgeverschap en collectief particulier opdrachtgeverschap (gezamenlijk circa 25%) moet worden gerealiseerd. Uitgangspunt bij particulier en collectief particulier opdrachtgeverschap is dat de gronden aan de afnemers beschikbaar worden gesteld om zelf of door een door hen gekozen bouwer hun woning te realiseren.

Woningtype	Aantallen
Huur	
Eengezinshuurwoningen < 648	30
Multifunctioneel appartementen< 648	0
Multifunctioneel appartementen>648	0
Woonzorgcomplex/ aanleunwoningen	0
Multifunctioneel grondgebonden –vrijst./patio	6
Subtotaal	36
Koop	
Eengezins< € 175.000, rij (soc. koop laag)	28
Eengezins € 175.000 - € 200.000, rij (soc. koop hoog)	23
Eengezins > € 200.000, rij	10
Eengezins 225.000-275.000, 2 [^] 1	42
Vrije sector tweekapper >275.000	22
Eengezins, > 350.000,- vrijstaand	25
Multifunctioneel appartementen>250.000	0
Multifunctioneel appartementen<250.000	0
Multifunctioneel grondgebonden – vrijst./patio	6
Subtotaal	156
Totaal	192

In bovengenoemde programma zijn onder eengezins vrijstaand twee woonwerk-kavels gepland.

Onderbouwing woningbouwprogramma

In de vastgestelde en door GS goedgekeurde woonvisie Rijssen-Holten 2011 is zowel kwalitatief en kwantitatief het woningbouwprogramma voor de gemeente Rijssen-Holten aangegeven en uitgesplitst per kern. Hieraan hebben diverse onderzoeken ten grondslag gelegen. Het kwalitatieve woningbouw programma voor Opbroek is hiervan een afgeleide. Het totale kwalitatieve per woningbouwplan gespecificeerde woningbouwprogramma voor Rijssen-Holten zal binnenkort worden vastgesteld door de gemeenteraad. Op bijlage 2 is het nu geldende kwalitatieve woningbouwprogramma voor Rijssen-Holten aangegeven. Wanneer de gemeenteraad het programma gewijzigd vaststelt dan is het meest recent vastgestelde programma van toepassing.

Uit de onderzoeken zoals de oversampling van het TWO 2010 blijkt duidelijk de grote behoefte aan huurwoningen, goedkope koopwoningen (rijen) en twee-onder-een-kapwoningen. Het is wel zo dat de behoefteprognose aan huurwoningen in de periode 2015 t/m 2019 weer minder is en er dan zelfs geadviseerd wordt om te verkopen. Hoe dit zich in de komende jaren werkelijk zal ontwikkelen is gezien het economisch tij zeer onzeker.

Op basis van de prognoses van zowel Compaenen als het TWO 2010 blijkt dat Rijssen-Holten voor de periode 2010 t/m 2014 een woningbehoefte heeft van ruim 700-800 woningen (netto). De prestatieafspraken zijn maximaal 545 woningen. Dit in schrille tegenstelling tot de aantallen uit de Primos-prognose van 206 woningen. Wanneer er minder woningen worden gebouwd dan zal ook het aantal te bouwen woningen in de huursector relatief minder zijn omdat ook in de andere categorieën er een navenante behoefte is. In het programma is dit zo goed mogelijk verdeeld. Door de economische crisis en de beperkte financieringsmogelijkheden is de druk op de huurmarkt de afgelopen jaren toegenomen. In de woonvisie staat aangegeven dat eventueel extra huurwoningen gebouwd kunnen worden boven de aantallen opgenomen in de prestatieafspraken. Het gaat om een "inhaalslag" in de periode 2010 t/m 2014.

De gemeente heeft naar aanleiding van de inspraak 12 extra grondgebonden huurwoningen in Opbroek fase 1 opgenomen. Naast de bouw van 12 extra grondgebonden huurwoningen in Opbroek in de periode 2015 t/m 2019 zal in overleg met de woningbouwverenigingen worden gesproken over de bouw van extra huurwoningen binnen de prestatieafspraken van 2010 t/m 2014 op andere locaties waar nu duurdere woningbouw is gepland.

5.4 Beeldkwaliteit

5.4.1 *Het opbroek moet een mooie wijk worden*

Iedereen zal onderschrijven, dat Het Opbroek een mooie wijk moet worden, waar we met z'n allen trots op kunnen zijn. Een wijk, waar we graag willen wonen. Een wijk met ruimtelijke kwaliteit. Om dit te bereiken zijn verschillende hulpmiddelen aanwezig.

Allereerst is de basis gelegd door een verkaveling, die geënt is op de landschappelijke kenmerken en ruimte biedt voor de gewenste ontwikkeling van diverse woningtypes.

Vervolgens is op basis van deze verkaveling een bestemmingsplan opgesteld om de realisatie van Het Opbroek ook daadwerkelijk mogelijk te maken.

5.4.2 *Doel beeldkwaliteitplan*

Om de gewenste beeldkwaliteit te waarborgen is het nodig eisen te stellen aan de inrichting van de openbare ruimte, de overgangen van openbaar naar privé en de verschijningsvorm van de woningen.

Hoewel in het bestemmingsplan voor het Opbroek ruimtelijk relevante elementen worden vastgelegd en aanbevelingen worden gedaan voor de inrichting van het gebied, worden er geen uitspraken gedaan over concrete richtlijnen voor de uitvoering van bouwwerken en inrichting van de bijbehorende terreinen.

Om grip te hebben op de totstandkoming van de gewenste verschijningsvorm is het nodig een beeldkwaliteitplan op te stellen. Het beeldkwaliteitplan fungeert als toetsingskader voor de gemeente bij de inrichting van de openbare ruimte en de overgang van openbaar naar privé. Daarnaast fungeert het beeldkwaliteitplan als toetsingskader voor de welstand bij de beoordeling van de bouwplannen. De uitspraken, die in het beeldkwaliteitplan gedaan worden ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte en de overgang van openbaar naar privé fungeren als inspiratiebron voor de welstandscommissie/kwaliteitsteam bij de beoordeling van de bouwplannen.

5.4.3 *Eigen identiteit voor elke fase van Het Opbroek*

Om te bewerkstelligen, dat elke fase van Het Opbroek een eigen identiteit krijgt wordt reeds nu geadviseerd om in de op te stellen beeldkwaliteitplannen voor de verschillende fasen aan te geven op welke manier het onderscheid tussen beide woonvelden benadrukt kan worden. Dit kan door:

- Onderscheid te maken tussen verschillende bouwmaterialen en verschillende kleurenschema's;
- Onderscheid te maken tussen verschillende toepassingen van openbaar groen, waarbij het verschil vooral zit in het consequent toepassen van verschillende boomtypen in de verschillende velden.

5.4.4 Opzet van het beeldkwaliteitplan

In het beeldkwaliteitplan zijn eisen opgenomen ten aanzien van de gewenste verschijningsvorm van:

- De inrichting van de openbare ruimte;
- De overgangen van openbaar naar privé;
- De bebouwing

Daarbij is vooral ingezet op de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte. De openbare ruimte bepaalt in hoge mate het “beeld” van de wijk. Wanneer de openbare ruimte kwalitatief duurzaam is ingericht, dan kan de openbare ruimte fungeren als drager van de ruimtelijke kwaliteit. In die situatie is het mogelijk een beperkt aantal eisen te stellen aan de verschijningsvorm van de bebouwing. Hierdoor blijven er ruime mogelijkheden over voor de burger en de ontwikkelaar om de woningen naar eigen inzicht vorm te geven.

6 Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

6.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo. Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2.1 Bestemmingen in dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Bedrijf - Nutsvoorziening', 'Groen', 'Verkeer - Verblijf', 'Water', 'Wonen - Aaneen', 'Wonen - Patio' en 'Wonen - Vrijstaand'. Tevens is er in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen, namelijk 'Leiding - Gas'.

Bedrijf - Nutsvoorziening (artikel 3)

Deze bestemming is toegekend aan een aantal gronden gelegen aan de Cattalear, ter hoogte van de Polmeijersdijk. Ter plaatse zullen de nodig nutsvoorzieningen gerealiseerd worden om Het Opbroek van gas, water en elektriciteit te voorzien. Tevens bestaat de mogelijkheid om ter plaatse een voorziening te realiseren voor glasvezeltechniek. Tenslotte is hier ruimte gereserveerd voor een rioolgeemaal om het huishoudelijke afvalwater te verpompen. De maximale hoogte van de bebouwing bedraagt 4 meter.

Groen (artikel 4)

De gronden binnen het plangebied die de bestemming 'Groen' hebben gekregen zijn bestemd voor groenvoorzieningen, water, weidegrond, voet- en fietspaden, toegangspaden, inritten, speelvoorzieningen, openbare nutvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen gerealiseerd worden, wel bouwwerken geen gebouwen zijnde. De maximale bouwhoogte voor deze bouwwerken is 6 meter voor speelvoorzieningen, 8 meter voor lichtmasten en 3 meter voor de overige bouwwerken.

Verkeer - Verblijf (artikel 5)

De hoofdontsluitingsweg en de overige wegen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijf'. Op deze gronden is het toegestaan om wegen aan te leggen met een functie voor de ontsluiting van de aanliggende gronden, inclusief verkeers(veiligheids)voorzieningen (zoals een rotonde, verbreding en versmalling van de wegen), pleinen en parkeerterreinen, groen- en speelvoorzieningen, water, fiets- en voetpaden, openbare nutsvoorzieningen, bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen (zoals bermbeplanting, bushaltes, voorzieningen voor voetgangers en fietsers, en dergelijke) en waterhuishoudkundige doeleinden.

Op deze gronden mogen enkel gebouwen ten behoeve van de nutsvoorzieningen gebouwd worden met een maximaal oppervlak van 20 m³ en een maximale bouwhoogte van 3 m. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan op deze gronden mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 meter voor speelvoorzieningen, 8 meter voor lichtmasten en 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water (artikel 6)

De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor watergangen, waterpartijen, oeverstroken, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, weidegrond, voet- en fietspaden, toegangspaden, inritten, en speelvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen gerealiseerd worden, enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat er uitsluitend nadere bouwwerken, zoals bruggen, steigers, duikers, beschoeiingen en speelvoorzieningen, mogen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen. De waterloop van de Oosterhofsbeek met de bijbehorende oevers heeft de bestemming Water gekregen. De overige waterlopen binnen het plangebied (sloten en greppels) zijn opgenomen binnen de bestemmingen Groen en Verkeer – Verblijf.

Wonen

Voor de functie wonen zijn meerdere bestemmingen opgenomen, namelijk:

- Wonen - Aaneen (artikel 7): binnen deze bestemming zijn aaneen gebouwde (rijtjes)woningen en dubbele woningen toegestaan. Op enkele percelen is een specifieke aanduiding aangegeven zodat daar uitsluitend dubbele woningen mogelijk zijn;
- Wonen - Patio (artikel 8): binnen deze bestemming zijn partiowoningen en dubbele woningen toegestaan;
- Wonen - Vrijstaand (artikel 9): binnen deze bestemming zijn vrijstaande woningen toegestaan. Op enkele percelen is een specifieke aanduiding aangegeven waardoor daar ook dubbele woningen mogelijk zijn. Ook zijn twee locaties aangewezen als woon-werk locaties;

Flexibiliteit

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gekozen voor enige flexibiliteit. Hiervoor is gekozen omdat het nog niet geheel zeker is, dat de reeds opgestelde verkaveling voor het plangebied ook daadwerkelijk op deze manier wordt uitgevoerd. Het is mogelijk dat op enkele plaatsen vrijstaande woningen worden

vervangen door dubbele woningen. Ook is het mogelijk om dubbele woningen te realiseren in plaats van rijtjeswoningen. Dit is geheel afhankelijk van de marktontwikkeling. Om niet elke keer een nieuw bestemmingsplan te moeten vaststellen omdat de keuze voor een vrijstaande of dubbele woning is veranderd, is dit bestemmingsplan flexibel opgesteld. Om de basis van de verkaveling voor het plangebied in stand te houden, is er op de verbeelding een aantal plekken aangegeven waar de verschillende woningtypen onderling geruild mogen worden. Bij het onderling vervangen van de verschillende woontypen moet wel rekening gehouden worden met de parkeernormen.

Hoofdgebouwen

Voor de woningen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden. De hoofdregel is dat de voorgevel in of maximaal 1,5 meter achter de aangegeven gevellijn dient te worden gebouwd. Daarnaast is een maximale diepte van hoofdgebouwen voorgeschreven. Afhankelijk van het woningtype is dat 15 of 18 meter. Voor vrijstaande, twee aaneen en aaneengebouwde woningen geldt dat een bouwperceel niet meer dan voor 60% of met 350 m² bebouwd mag zijn. Voor de patiowoningen geldt een percentage van maximaal 80%. Voor de woon-werk locaties geldt als maximum 500 m². De goot- en bouwhoogte van de woningen mag niet meer dan respectievelijk 6,5 m en 10,5 meter bedragen. Voor de patiowoningen geldt een goot- en bouwhoogte van de woningen van respectievelijk 3,5 m en 5,5 meter. Patiowoningen mogen voor een beperkt deel (maximaal 50%) ook hoger gebouwd worden (goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10,5 meter).

Bijgebouwen en overkappingen

Binnen de bestemming zijn naast de hoofdgebouwen ook bijgebouwen toegestaan. Onder bijgebouw wordt verstaan een vrijstaand gebouw behorende bij een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw. De bijgebouwen moeten ook binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor deze gebouwen geldt dat ze niet minder dan 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden, de goothoogte niet meer dan 3,5 m mag zijn, de bouwhoogte niet meer dan 6,5 m mag zijn en het gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen. Voor overkappingen geldt dat deze eveneens minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel gesitueerd moeten worden. Daarnaast geldt een bouwhoogte van maximaal 3,5 m en een oppervlak van maximaal 25 m².

Voor de patiowoningen en woonwerklocaties gelden afwijkende bouwregels.

Bouwwerken, geen gebouwen zijde

Naast bijgebouwen en overkappingen zijn er ook bouwwerken, geen gebouwen toegestaan, zoals erfafscheidingen (voor de voorgevel maximaal 1 meter hoog, achter de voorgevel maximaal 2 meter hoog), vlaggenmasten (maximaal 6 meter hoog) en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (maximaal 2,5 m hoog).

Bedrijf en beroep aan huis

Binnen de woningen is een bedrijf of beroep aan huis toegestaan. De woon-werk locatie heeft een aparte aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2' gekregen.

Leiding - Gas (dubbelbestemming, artikel 10)

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar geldende basisbestemming, ook bestemd voor een aardgastransportleiding. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de betreffende leiding worden gebouwd met een oppervlak van maximaal 100 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m.

6.2.2 *Algemene regels*

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

7 Inspraak en overleg

7.1 Overleg

Volgens artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening moet het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van de provincie en het rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De overlegreacties en de beantwoording daarop zijn opgenomen in Bijlage 3 Inspraakreactienota.

7.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter inspraak aangeboden. De reacties daarop zijn samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Verwezen wordt naar Bijlage 3, waarin de Inspraakreactienota is opgenomen.