



Rapport

Ruimtelijke onderbouwing Watermolen-Zuid en De Giezen
Gemeente Rijssen-Holten

projectnaam	Ruimtelijke onderbouwing Watermolen-Zuid en De Giezen
kenmerk	Watermolen-Zuid en De Giezen/ 10.1665
opdrachtgever	Watermolen-Zuid VOF
postadres	Rijssen
contactpersoon	
status	Definitief
versie	1.0
datum	3 februari 2011
auteurs	
paraaf	
gecontroleerd	



Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf

Ruimtelijke onderbouwing Watermolen-Zuid en De Giezen



Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Procedure	6
2.1 Vigerende planologische situatie	6
2.2 Omgevingsvergunning	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 4 Bestaande situatie	13
4.1 Historie	13
4.2 Bestaand gebruik	15
Hoofdstuk 5 Toekomstige situatie	16
Hoofdstuk 6 Milieuplanologische haalbaarheid	19
6.1 Bodem	19
6.2 Archeologie	19
6.3 Water	20
6.4 Flora & fauna	21
6.5 Akoestiek	22
6.6 Externe veiligheid	23
6.7 Bedrijven en milieuzonering	23
6.8 Luchtkwaliteit	24
6.9 Parkeren	25
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	26
7.1 Economische uitvoerbaarheid	26
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
Bijlagen	27
Bijlage 1 Bodemonderzoek locatie Watermolen-Zuid	28
Bijlage 2 Bodemonderzoek locatie De Giezen	29
Bijlage 3 Archeologisch onderzoek locatie Watermolen-Zuid	30
Bijlage 4 Vrijgave archeologie locatie Watermolen-Zuid	31
Bijlage 5 Vrijgave archeologie locatie De Giezen	32
Bijlage 6 Quicksan Flora en fauna	33
Bijlage 7 Akoestisch onderzoek	34
Bijlage 8 Quicksan Milieu	35



Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Viverion (in samenwerking met Akor en Nijhuis Bouw) is voornemens ter plaatse van het braakliggende terrein aan de Watermolen, bekend als Watermolen-Zuid en De Giezen te Rijssen (hierna: plangebied), zowel koopwoningen in de sociale sector als een zorgfunctie te realiseren, inclusief parkeerplaatsen. Aangezien het voornemen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan ter plaatse, kan enkel middels een planologische procedure medewerking verleend worden aan de realisatie.

Middels een omgevingsvergunning kan medewerking verleend worden aan de afwijking van het bestemmingsplan, mits middels een ruimtelijke onderbouwing aangetoond wordt dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing geeft hier invulling aan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit twee percelen:

- Perceel 1: Watermolen-Zuid: hier wordt een zorgcomplex gerealiseerd met 15 aanleunappartementen en 40 zorgappartementen ten behoeve van een psycho-geriatrische instelling;
- Perceel 2: De Giezen: hier worden 15 sociale-koopappartementen gerealiseerd.

Beide percelen zijn gelegen aan de rand van het centrum van de kern Rijssen. Perceel 1 is gelegen aan de Watermolen en grenst tevens aan De Giezen en aan de zuidkant gelegen parkeerplaatsen. Perceel 2 is gelegen aan De Giezen en sluit aan op de bestaande bebouwing die op de Grotestraat georiënteerd is. Op onderstaande afbeelding is de situering van beide percelen weergegeven.



Afbeelding 1.1: Luchtfoto plangebied Watermolen Zuid te Rijssen

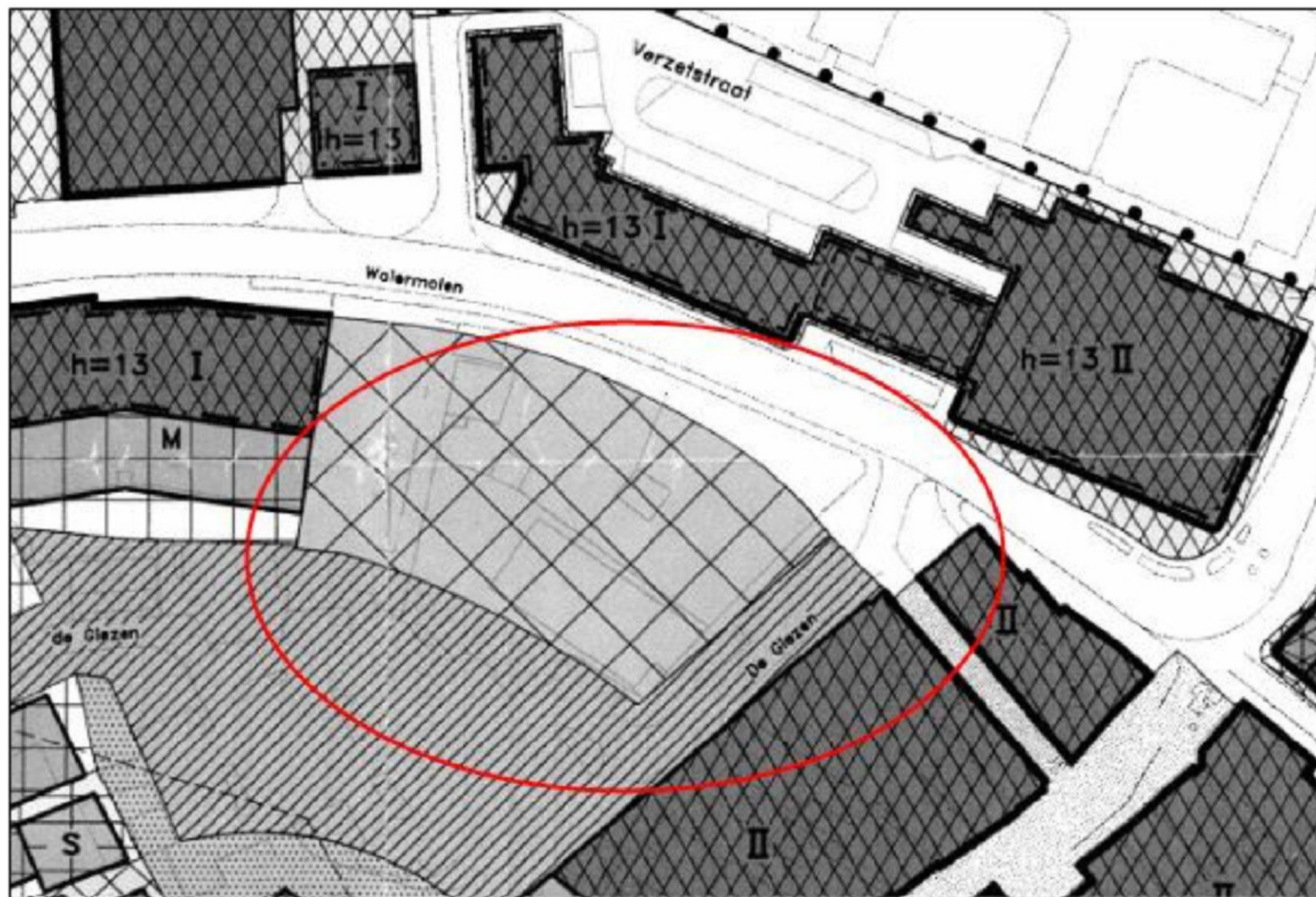
1.3 Leeswijzer

Nadat in hoofdstuk 1 de aanleiding en het plangebied van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is weergegeven zal in hoofdstuk 2 nader ingegaan worden op de geldende planologische situatie, de afwijkingen hiervan en de benodigde procedure. In hoofdstuk 3 staat het relevante rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid weergegeven waaraan de voorgenomen ontwikkelingen getoetst wordt. In hoofdstuk 4 en 5 worden respectievelijk de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven, waarna in hoofdstuk 6 de beoogde ontwikkelingen getoetst worden aan de verschillende relevante milieuplanologische aspecten. Als laatste wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan, zowel de financiële als maatschappelijke (procedurele) uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Procedure

2.1 Vigerende planologische situatie

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Kern 2000, vastgesteld door de raad van de gemeente Rijssen op 28 juni 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Provincie Overijssel op 8 februari 2000.



Afbeelding 2.1: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Kern 2000', met plangebied in rode cirkel weergegeven.

Perceel 1: zorgcomplex

De gronden waarop de psycho-geriatrische zorginstelling gerealiseerd wordt, hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Centrumdoeleinden I (uit te werken)". Gronden met deze bestemming mogen gebruikt worden voor:

- meergezinswoningen;
- zakelijke en maatschappelijke dienstverlening en (para-) medische voorzieningen;
- verblijfsgebied met bijbehorende voorzieningen.

Op grond van deze bestemming mogen bouwwerken ten behoeve van deze functies enkel gebouwd worden, wanneer de bestemming met inachtneming van uitgangspunten uitgewerkt wordt. De uitgangspunten hebben betrekking op de toegestane functies (meergezinswoningen, gebouwen ten behoeve van de zakelijke en maatschappelijke dienstverlening en (para-) medische voorzieningen en overige bij het centrumgebied behorende voorzieningen) en de toegestane bouwhoogte (13 meter).

Voorgenomen ontwikkeling is op basis van het huidige bestemmingsplan niet toegestaan aangezien er voor het plangebied geen uitwerkingsplan is vastgesteld. Wel wordt, met uitzondering van een kleine overschrijding van de bouwhoogte (maximale bouwhoogte 13,4 meter), voldaan aan de bij de uitwerkingsbevoegdheid behorende uitgangspunten.

Perceel 2: koopappartementen

De gronden waarop de 15 koopappartementen gebouwd zullen worden hebben de bestemming "Centrumdoeleinden I en II", met de nadere aanduiding II (met detailhandel en horeca). Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- detailhandel;
- woondoeleinden, beperkt tot de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande woningen; met dien verstande dat dit in de bestemming CII uitsluitend is toegestaan op de verdieping dan wel op de begane grond op een afstand van minimaal 10 meter uit de voorgevel;
- horecabedrijven, met uitzondering van bar-dancings, nachtclubs en discotheken;
- verblijfsgebied met bijbehorende voorzieningen;
- bedrijven zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan.

De hoogte van gebouwen mag maximaal 10 meter bedragen waarbij de hoofdgebouwen richting de op de plankaart weergegeven oriëntatielijnen georiënteerd dienen te zijn (te weten richting de Grotestraat en de Watermolen).

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van nieuwe woningen met een maximale bouwhoogte van ongeveer 9,3 meter. De woningen zijn georiënteerd naar De Giezen. De oriëntatie en de toevoeging van nieuwe woningen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

2.2 Omgevingsvergunning

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Deze wet bepaalt dat verschillende vergunningsystemen gecombineerd worden tot één omgevingsvergunning. De benodigde bouwvergunning valt hier ook onder.

Middels een omgevingsvergunning kan onderbouwd, naast de vergunning voor het bouwen, ook afgeweken worden van bestemmingsplanbepalingen, mits met een ruimtelijke onderbouwing aangetoond is dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Deze omgevingsvergunning komt tot stand met de zogenaamde uitgebreide voorbereidingsprocedure die ongeveer 26 weken duurt.

De uitgebreide voorbereidingsprocedure houdt in dat eerst een ontwerpbesluit wordt genomen welke gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Na deze periode dienen eventuele zienswijzen beantwoord te worden en zal het plan daar waar nodig aangepast moeten worden voordat de definitieve besluitvorming kan plaatsvinden.

In de ruimtelijke onderbouwing dient aandacht besteed te worden aan de volgende aspecten:

- huidige situatie plangebied;
- toekomstige situatie plangebied;
- planologische afwijking;
- beleidstoetsing;
- milieuplanologische toetsing;
- economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte, d.d. 27 februari 2006, bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen tot 2020, met een doorkijk tot 2030. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet kiest daarbij voor het motto 'decentraal wat kan en centraal wat moet'.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. Daarbij wordt speciaal aandacht geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

De nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basis van ruimtelijke kwaliteit in brede zin, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. In de Nota Ruimte geeft het rijk voor de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, de gebieden en netwerken die het kabinet van belang acht, middels lagenbenadering de basiskwaliteit aan.

Voor de onderhavige ontwikkeling staan in de Nota Ruimte geen specifieke ontwikkelingen beschreven. De ontwikkeling van braakliggende inbreidingslocaties past wel binnen de doelstelling "bevordering van krachtige steden". Het onderhavige plan sluit aan op de doelstellingen zoals aangegeven in de nota.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van onze provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren. Provinciale Staten heeft de Omgevingsvisie op 1 juli 2009 vastgesteld.

De Omgevingsvisie heeft de status van:

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

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee Provinciale Staten hun ambities willen realiseren:

- Door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's: dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen.

- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door de zogenaamde 'SER-ladder' als regel voor Overijssel in te voeren. Deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden wordt bekeken. Hierbij vinden Provinciale Staten afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk.
- Ruimtelijke plannen dienen te worden ontwikkeld aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

De provincie heeft de gebiedskenmerken onderverdeeld in vier lagen, te weten;

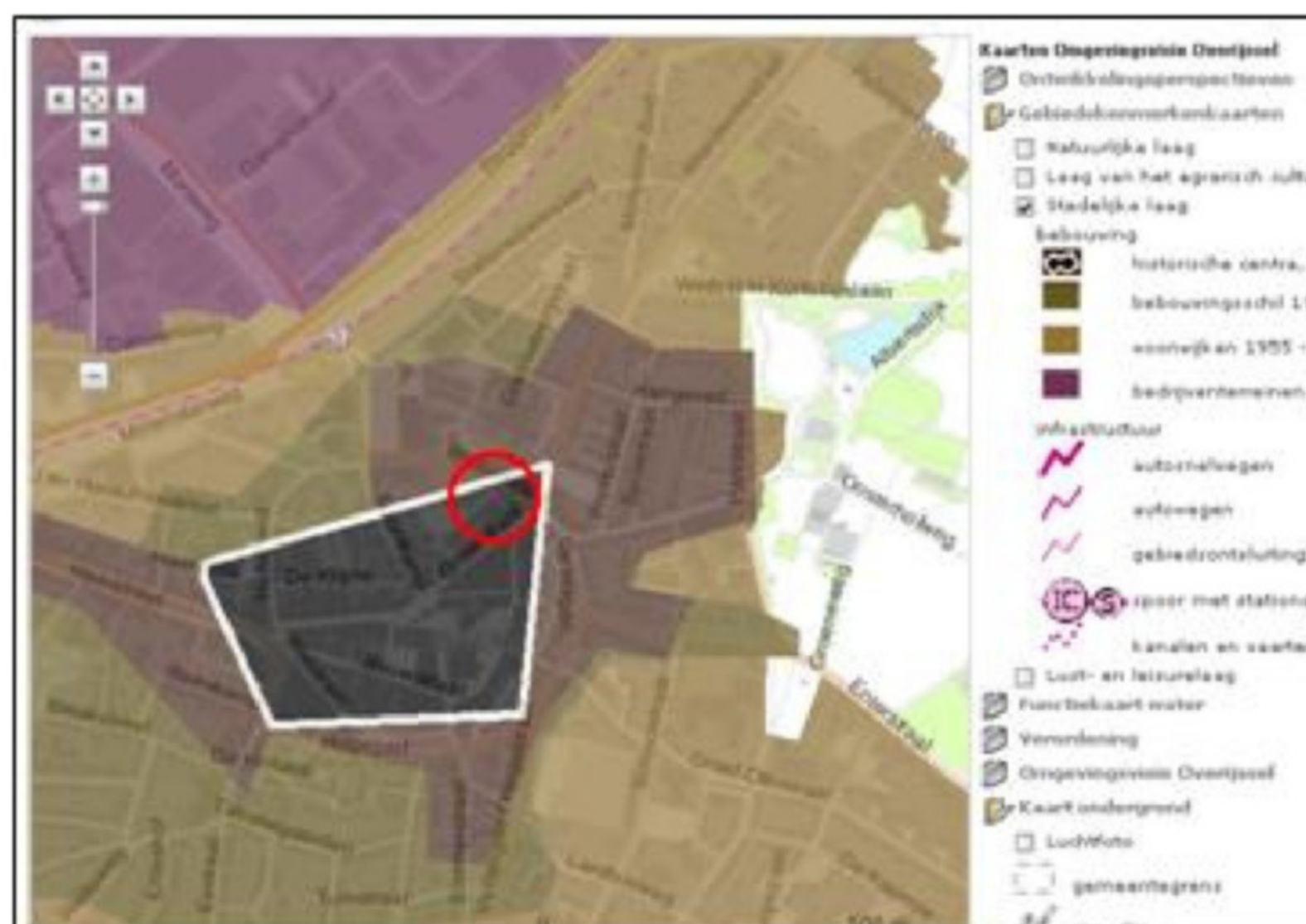
- De natuurlijke laag;
- De laag van het agrarisch cultuurlandschap;
- De stedelijke laag;
- De lust en leisure laag.

Gebiedskenmerken

Aangezien het plangebied in stedelijk gebied gelegen is, kunnen de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap buiten beschouwing worden gelaten. De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

Wanneer gekeken wordt naar de stedelijke laag heeft het plangebied het kenmerk 'historische centra, binnensteden'. De provinciale omgevingsvisie geeft voor deze gebieden de volgende omschrijving:

'De oude centra kenmerken zich door het historisch gegroeid patroon van wegen en openbare ruimten en het individuele karakter van de vaak historische bebouwing. Veel historische centra herbergen bijzondere condities zoals een waterfront of stationsgebied en staan symbool voor de identiteit en eigenheid van de steden en stadjes. De centra herbergen vaak een dynamische mix van functies en kennen veel ontwikkelingen.'

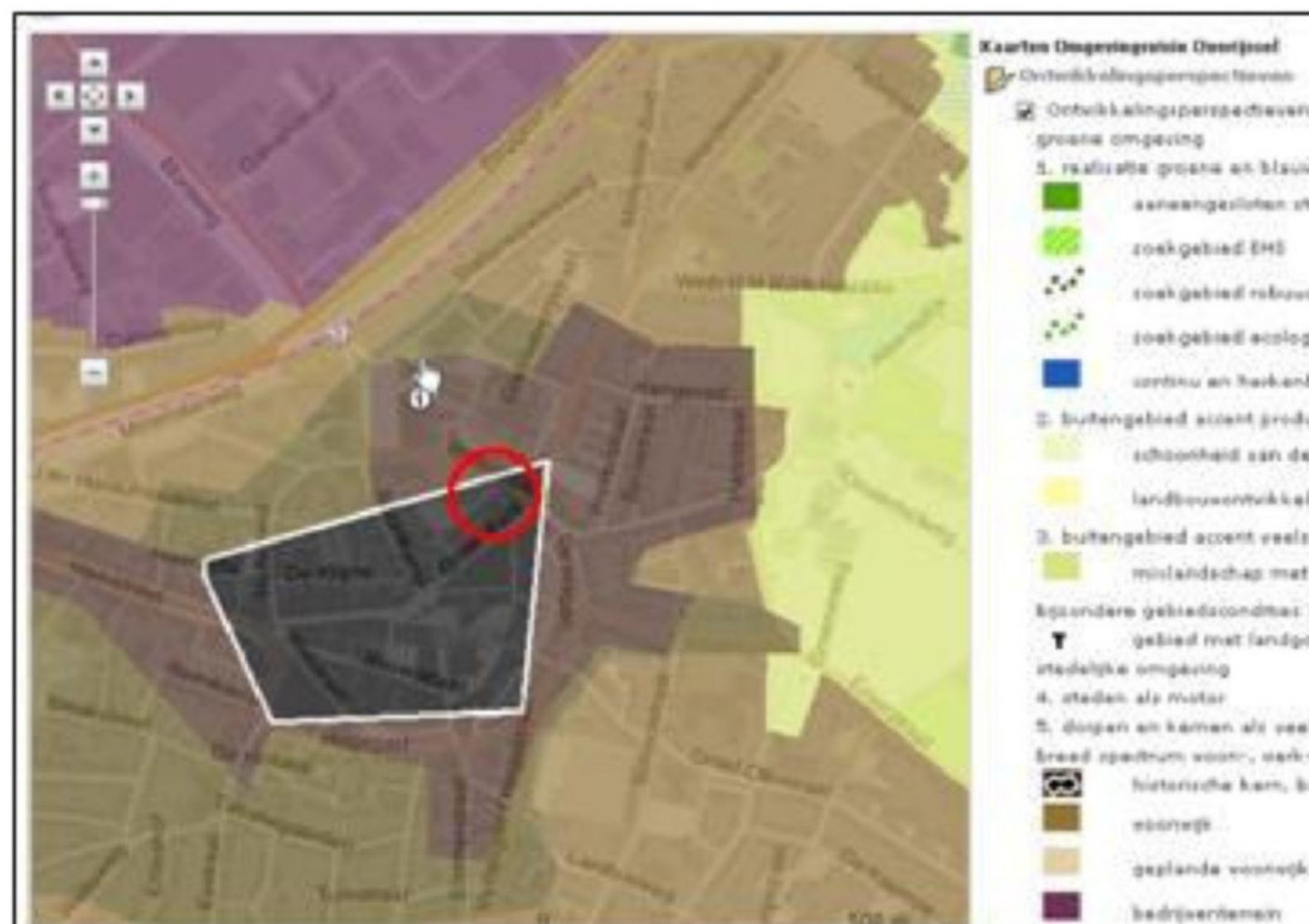


Figuur 3.1: Uitsnede kaart Gebiedskenmerken provinciale Omgevingsvisie.

Ontwikkelingsperspectieven

Het provinciaal beleid geeft voor het plangebied het ontwikkelingsperspectief "historische kern". De volgende beschrijving hoort bij deze typering:

*'Ruimte voor multifunctioneel milieu gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur, ov etc.).
Versterking van de eigen identiteit gebaseerd op het historisch karakter, erfgoed en monumenten.'*



Figuur 3.2: Uitsnede kaart Ontwikkelingsperspectieven provinciale Omgevingsvisie.

De voorgenomen ontwikkelingen betreffen inbreidingen in bestaand stedelijk gebied, in de oude kern van Rijssen nabij het centrum. De beoogde te realiseren functies betreffen wonen en zorg, functies die passend zijn in of nabij het centrum. Gelet op de reeds in het verleden aanwezige bebouwing in het plangebied en de situering van de toekomstige bebouwing in lijn met de historisch gelegen Watermolen, kan geconcludeerd worden dat onderhavige planontwikkeling recht doet aan de door de provincie toegekende gebieds- en ontwikkelingsperspectieven voor het plangebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Beleid stedenbouwkundige toetsing inbreidingslocaties

Om enige richting te kunnen geven aan het toetsen van verzoeken voor het bouwen van woningen in inbreidingslocaties zijn enkele uitgangspunten geformuleerd waaraan een inbreidingslocatie stedenbouwkundig moet voldoen om een verzoek verder te kunnen behandelen. De uitgangspunten zijn hieronder aangegeven.

- Basisuitgangspunt is dat een kavel moet liggen in een bestaande woonomgeving. Percelen die zijn gelegen in het buitengebied komen dus niet voor het bouwen van nieuwe woningen in aanmerking;
- De kavel moet zodanige afmetingen hebben dat daarop verantwoord een woning kan worden gebouwd. Als algemene regel geldt dat voor vrijstaande woningen een kavel een minimum breedte van 13 meter moet hebben. Voor dubbele woningen geldt een kavelbreedte van minimaal 18 meter;
- De kavel moet over de volle breedte grenzen aan een openbare weg;

- De woning moet met de voorgevel worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn van de aangrenzende bebouwing, tenzij er van gemeentewege stedenbouwkundige argumenten zijn om hiervan af te wijken. Als geen voorgevelrooilijn kan worden aangegeven aan de hand van aangrenzende bebouwing dan geldt dat de voorgevel op een afstand van tenminste 5 meter van de weg moet liggen;
- Achter de voorgevel moet de kavel een lengte hebben van minimaal 20 meter om voldoende vrije ruimte achter de woning te garanderen.

De voorgenomen ontwikkelingen op beide percelen voldoen aan de door de gemeente gehanteerde uitgangspunten voor inbreidingslocaties. Alleen voldoet niet elk appartement aan De Giezen aan de voorwaarde dat achter de voorgevel de kavel minimaal 20 meter diep dient te zijn. Deze bepaling is opgenomen om zorg te dragen dat een woning voldoende vrije ruimte aan de achterzijde heeft. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling aan De Giezen de realisatie van een appartementen complex betreft met een gezamenlijke binnenplaats met bergingen aan de achterzijde kan worden gesteld dat toch elke bewoner over voldoende vrije ruimte bij zijn appartement beschikt.

3.3.2 Nota geluidsbeleid

Het doel van het gemeentelijk geluidsbeleid is het behouden van de goede kwaliteiten en het benutten van kansen om voor de verschillende gebieden binnen de gemeente de geluidskwaliteit te verbeteren. De gemeente Rijssen-Holten is hiertoe opgedeeld in verschillende gebieden; bij de afbakening van de gebieden is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen.

In regionaal verband is gekozen voor de gebiedsindeling volgens de MILO-systematiek. De MILO-systematiek houdt bij de gebiedsindeling rekening met het functioneel ruimtegebruik van een gebied. De gemeente is onderverdeeld in de volgende gebieden:

- natuur en extensiveringsgebied;
- woonwijk;
- wonen in het groen;
- centrum;
- verwevings- en landbouwontwikkelingsgebied;
- bedrijventerrein;
- verblijfsrecreatie.

geluidsklasse	VL	RL	IL
2 zeer rustig	38	45	40
1 rustig	43	50	45
0 redelijk rustig	48	55	50
-1 onrustig	53	58	55
-2 zeer onrustig	58	63	60
-3 lawaaiig	63	68	65
-4 zeer lawaaiig			

Figuur 3.3: Geluidskwaliteiten.

Voor ieder gebied is in het geluidsbeleid voor de thema's bedrijven en verkeer een passende geluidskwaliteit opgenomen. De geluidskwaliteit (figuur 3.3) geeft aan wat de ambitie is voor dat gebied. Daarnaast geeft de ambitietabel (figuur 3.4) ook aan, indien dit noodzakelijk is, waar de ruimte zit voor mogelijke afwijkingen van de ambitie (bovengrens).

gebiedstyperingen	geluidsklasse (ambitie)	geluidsklasse (bovengrens)	geluidsklasse (ambitie)	geluidsklasse (bovengrens)
	weg- en railverkeer		bedrijven	
Natuur- en extensiveringsgebied	rustig	onrustig	zeer rustig	rustig
Wonen in het groen	rustig	onrustig	zeer rustig	rustig
Verwevings- en landbouwontwikkelingsgebied	rustig	onrustig	rustig	redelijk rustig
Verblijfsrecreatie	rustig	onrustig	rustig	redelijk rustig
Woonwijk	rustig	zeer onrustig	rustig	redelijk rustig
Centrum	redelijk rustig	zeer onrustig	redelijk rustig	redelijk rustig
Bedrijventerrein	onrustig	zeer onrustig	onrustig	lawaaiig

Figuur 3.4: Geluidsambities.

De gewenste ambities zijn verder uitgewerkt tot concrete beleidsuitspraken. De beleidsuitspraken geven aan wat de randvoorwaarden zijn met betrekking tot geluid voor de thema's bedrijven en verkeer. Naast deze Nota geluidsbeleid heeft Rijssen-Holten ook een Nota hogere grenswaarden. De Nota hogere grenswaarden (zie paragraaf 3.3.3) beschrijft onder welke condities afgeweken mag worden van de opgestelde ambities.

Aangezien in het plangebied geluidgevoelige functies worden gerealiseerd, dient te worden voldaan aan de geluidnormen uit de Wet geluidhinder en de uitgangspunten uit de Nota geluidsbeleid. In het uitgevoerde akoestische onderzoek (zie paragraaf 6.5) wordt hier nadere invulling aangegeven.

3.3.3 Nota hogere waarden

Het vaststellen van hogere waarden is een bevoegdheid die op grond van de Wet geluidhinder is toegekend aan het college van B&W. De Nota hogere grenswaarden beschrijft onder welke voorwaarden het college wil afwijken van de gekozen basiskwaliteiten. Op deze wijze conformeert het college zich, bij de uitoefening van de bevoegdheden op grond van de Wet geluidhinder, aan de beleidsuitgangspunten zoals deze in de onderhavige Nota geluidsbeleid zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Voorop staat dat de gemeente Rijssen-Holten terughoudend om wil gaan met het verlenen van hogere waarden. Met het inzetten van ruimtelijke ordeningsmaatregelen is het immers mogelijk om bouwplannen te realiseren zonder dat voor veel nieuwe woningen afgeweken wordt van de wettelijke voorkeurswaarde.

Omdat elke situatie waarvoor een hogere waarde moet worden vastgesteld maatwerk vereist, is het niet mogelijk en gewenst een strak keurslijf als beleid te formuleren. Dit ligt niet zozeer aan de gevarieerdheid binnen de gemeente Rijssen-Holten, maar aan het unieke karakter van veel binnenstedelijke ontwikkellocaties in de gemeente. De nota schept het kader voor de hogere waardenafwegingen en schetst de voorwaarden en criteria waaraan getoetst wordt. Daarmee biedt de nota de elementen voor dergelijke afwegingen.

In paragraaf 6.5 zal onderbouwd worden in hoeverre hogere grenswaarden verleend moeten worden en vindt toetsing aan zowel de Nota geluidsbeleid als de Nota hogere waarden plaats.

Hoofdstuk 4 Bestaande situatie

4.1 Historie

Het plangebied is gelegen binnen de oude kern van Rijssen, waar de eerste vermelding over Rijssen reeds stammen uit het jaar 1188. Sterk herkenbaar is het oude stratenpatroon en de ringvormige structuur van het centrum wat een overblijfsel is van de oude stadswallen van Rijssen. De Watermolen volgt dit oude patroon en het is van cultuurhistorisch belang dat dit oude patroon bewaard en indien mogelijk verstrekt wordt. Op onderstaande kaart uit 1891 is het oude straten- en stadspatroon zichtbaar. Tevens is te zien dat het plangebied al bebouwd is geweest.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Topgrafische Militaire Kaart (1891).

In de meer recente geschiedenis zijn beide percelen voor verschillende doeleinden in gebruik geweest. Zo is perceel 1 altijd in gebruik geweest voor woondoeleinden, waarbij de bebouwing al enige jaren geleden gesloopt is. Het braakliggende perceel is de afgelopen jaren in gebruik als alternatieve parkeerplaats voor bedrijven gelegen aan de overzijde van de Watermolen. Perceel 2 is de afgelopen eeuwen voor verschillende functies in gebruik geweest. De afgelopen decennia was de discotheek Lucky op de locatie gehuisvest. De bebouwing is de afgelopen jaren gesloopt waarna op een gedeelte van de locatie (gesitueerd aan de Grotestraat) reeds nieuwbouw in de vorm van winkels met daarbij wonen voor speciale doelgroepen is gerealiseerd.



Abbeelding 4.2: Luchtfoto Rijssen d.d. 1973.

4.2 Bestaand gebruik

In de huidige situatie zijn beide percelen braakliggend. Op beide percelen is de vroegere bebouwing (woonbebouwing en discotheek Lucky) reeds enige tijd gesloopt. Perceel 1 is momenteel in gebruik als parkeerplaats. De omgeving van het plangebied wordt gebruikt voor verschillende centrumdoeleinden als wonen, detailhandel en zorg. Onderstaande foto's geven een beeld van het plangebied en het huidige gebruik van beide percelen en de omgeving.



Afbeelding 4.3: Foto's huidige situatie plangebied en omgeving.

Hoofdstuk 5 Toekomstige situatie

Perceel 1: zorgcomplex

Op perceel 1 wordt een zorginstelling gerealiseerd op het gebied van psycho-geriatrische zorg. Hiervoor worden 40 verpleegappartementen gerealiseerd. Tevens worden, als onderdeel van de maatschappelijk voorziening, in het complex 15 aanleunappartementen (wonen met begeleiding op afspraak) gerealiseerd waarbij de bewoners op maat gebruik kunnen maken van de in het complex aanwezige zorg. Aan de achterkant van het complex zullen 64 parkeerplaatsen gerealiseerd worden ten behoeve van zowel de zorginstelling als de koopappartementen.



Afbeelding 5.1: Toekomstige situatie perceel 1.

De toekomstige bebouwing volgt de kromming in het huidige straatprofiel en sluit aan op de rooilijn van de ten westen van het perceel gelegen appartementencomplex. Op deze wijze wordt het gevelbeeld van de bebouwing, gelegen aan de Watermolen, doorgetrokken en het historische stadspatroon versterkt.

De bebouwing sluit qua hoogte (3 tot maximaal 4 verdiepingen) aan op de naast en aan de overzijde (4 bouwlagen) van de Watermolen gelegen bebouwing. In het complex is op de hoek van de Watermolen en De Giezen qua hoogte een verbijzondering aangebracht om de hoofdentree van het complex te markeren.



Afbeelding 5.2: Voor- en achtergevel aanzichten bebouwing perceel 1.

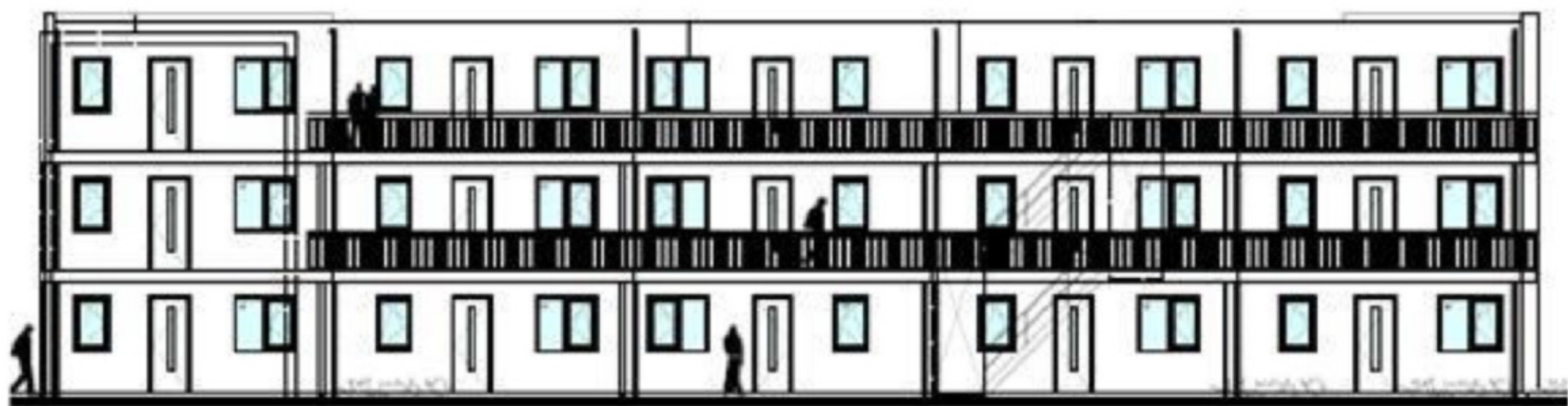
Perceel 2: koopappartementen

Op perceel 2 worden 15 koopappartementen gerealiseerd in de sociale sector. Voor het parkeren van de bewoners zal gebruik gemaakt worden van de te realiseren parkeerplaatsen achter het zorgcomplex aan de Watermolen. De appartementen maken gebruik van de reeds gerealiseerde lift/trappenhuis. In het binnenterrein zullen aansluitend aan de bebouwing aan de [REDACTED] bergingen behorend bij de appartementen en gezamenlijke bergingen gebouwd worden.



Afbeelding 5.3: Toekomstige situatie perceel 2.

Het appartementencomplex bestaat uit 3 verdieping met 5 appartementen per verdieping. Elk appartement is voorzien van een balkon welke op De Giezen is georiënteerd is. Aan de achterzijde van het complex bevinden zich de galerijen welke in verbinding staan met de reeds aanwezige lift/trappenhuis. Middels het verspringen van de bouwhoogten en verschillend kleurgebruik wordt aan het complex een kleinschalig karakter meegegeven passend binnen de reeds in het centrum van Rijssen aanwezige bebouwingstypologieën.



Afbeelding 5.4: Voor- en achtergevel aanzichten bebouwing perceel 2.