



Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030

Structuurvisie voor de [REDACTED] Rijssen-Holten

[REDACTED] Rijssen-Holten

10 februari 2012

Vastgesteld

9X1937.A0



ROYAL HASKONING
Enhancing Society



Colosseum 3

[redacted] Enschede

Telefoon

Fax

E-mail

www.royalhaskoning.com

Internet

Arnhem 09122561

KvK

Documenttitel	Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030
	Structuurvisie voor de [redacted] Rijssen-Holten
Verkorte documenttitel	Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020
Status	Vastgesteld
Datum	10 februari 2012
Projectnaam	Structuurvisie Rijssen-Holten
Projectnummer	9X1937.A0
[redacted]	[redacted] Rijssen-Holten
[redacted]	[redacted]

Auteur(s)	ing. [redacted]
Collegiale toets	ir. [redacted]
Datum/paraaf	
Vrijgegeven door	ir. [redacted]
Datum/paraaf	



INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Doel en tot stand koming van de structuurvisie	1
1.3 M.e.r.-plicht	2
1.4 Leeswijzer	2
2 [REDACTED] RIJSSEN-HOLTEN	3
2.1 Beleidsanalyse	3
2.2 Trends en ontwikkelingen	3
2.3 Ruimtelijke verbanden en ligging	9
2.4 Ruimtelijke kenschets	11
2.5 [REDACTED] Ruimtelijke samenwerking WT 4 [REDACTED] n	13
3 UITGANGSPUNTEN VOOR DE VISIE	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Ambitie	15
3.3 Kwaliteitsonderlegger	21
3.4 Thema strategische visie	26
3.5 Thema wonen	28
3.6 Thema werken	32
3.7 Thema verkeer	36
3.8 Thema landelijk gebied, groen en water	38
3.9 Thema centra	41
3.10 Thema recreatie, toerisme en cultuur	43
3.11 Thema externe veiligheid	45
4 VISIE	47
4.1 Totstandkoming van de visie	47
4.2 Algemeen	47
4.3 De drie ruimtelijke kenmerken voor Rijssen-Holten	48
5 VAN RUIMTELIJKE KENMERKEN NAAR PROJECTPROGRAMMA'S	53
5.1 Inleiding	53
5.2 Dertien projectprogramma's voor een ruimtelijk duurzame [REDACTED]	53
6 UITVOERING	71
6.1 Algemeen	71
6.2 Definitie	71
6.3 Toetsingscriteria Grondexploitatiewet	73
6.4 Bijdragen en subsidies	74
6.5 Uitvoeringsprogramma	75
7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	79

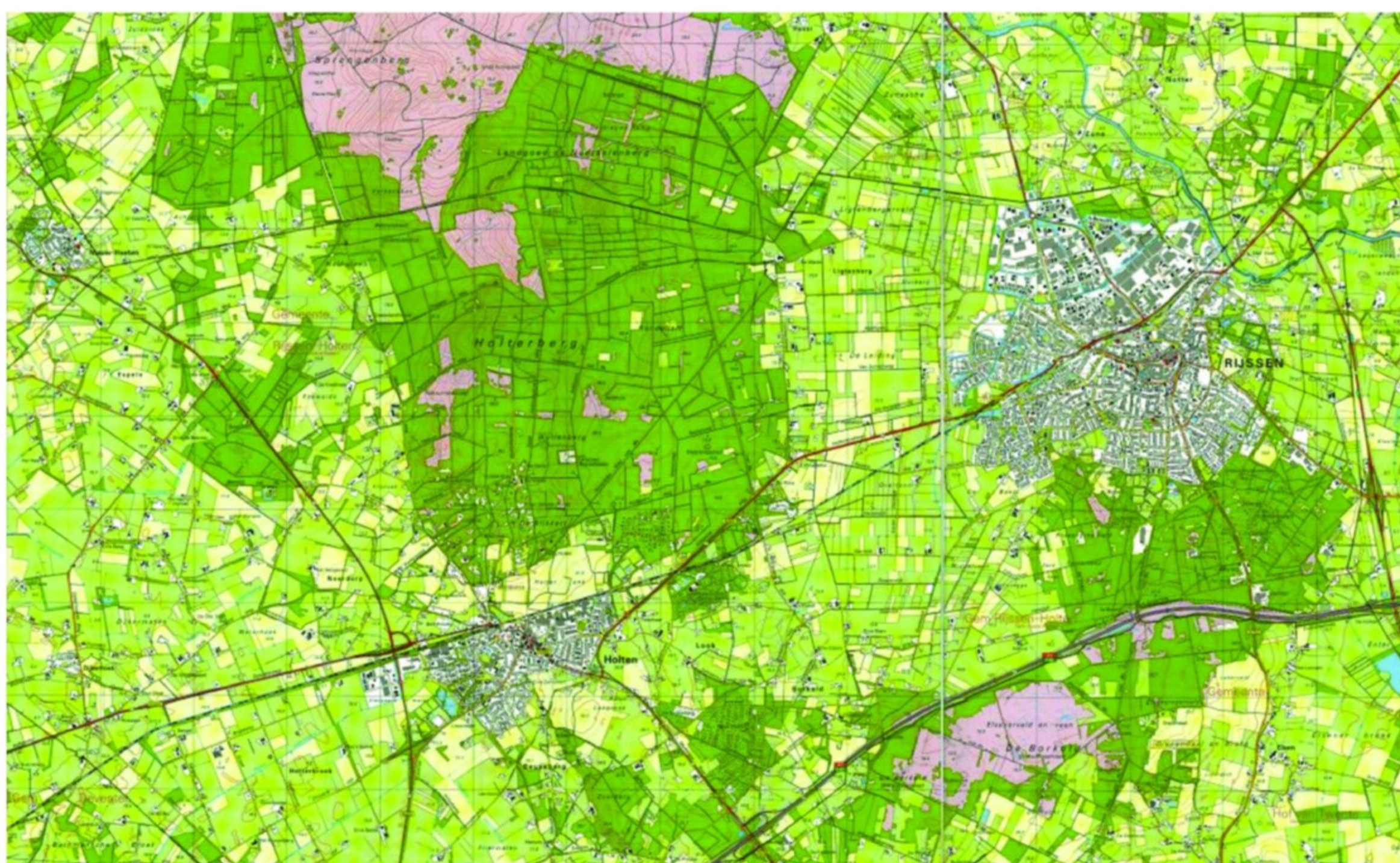


1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Op grond van de Wro dient elke [REDACTED] een of meerdere structuurvisies vast te stellen voor haar gehele grondgebied. Beleidsdoelen uit de structuurvisie worden gerealiseerd in bestemmingsplannen of in beheersverordeningen.

De [REDACTED] Rijssen-Holten heeft Royal Haskoning gevraagd om een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de [REDACTED] op te stellen.



Afbeelding 1.1 [REDACTED] Rijssen-Holten

1.2 Doel en tot stand koming van de structuurvisie

De structuurvisie voor de [REDACTED] Rijssen-Holten kent een plantermijn van ongeveer 10 jaar, tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De structuurvisie is een visie met een korte termijnplanning, met een actualisatie van het bestaande beleid en met afgestemd nieuw beleid. Daarnaast biedt de structuurvisie tevens een doorkijk naar de langere termijn, om transformaties voor de langere termijn nu al in te kunnen zetten. In het toegevoegde uitvoeringsprogramma is dit vertaald in korte termijn, middenlange termijn en lange termijn activiteiten. Voor de middenlange en lange termijn kunnen nu nog niet alle concrete uit te voeren projecten c.q. beleidsmatige ontwikkelingen worden aangegeven. Het is de bedoeling om de structuurvisie een meer dynamisch karakter te geven en te actualiseren wanneer hier aanleiding toe is.

Deze structuurvisie is tot stand gekomen op basis van een verkenning van de [REDACTED] en haar beleid. Op basis van de verkenning is een nota van uitgangspunten opgesteld. Op basis van de nota van uitgangspunten zijn verschillende denkrichtingen

geformuleerd en vervolgens een visie met de majeure projecten. Samen hebben de verschillende stappen tot deze structuurvisie geleidt.

Doel

Het doel van deze structuurvisie is het behouden en versterken van de eigen economische kracht van de [REDACTED] Rijssen-Holten, het bundelen van verstedelijking, het veiligstellen van de groene ruimte en het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

1.3 M.e.r.-plicht

Voor ruimtelijke plannen die activiteiten mogelijk maken die volgens het Besluit op de milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn is een plan-m.e.r. verplicht.

Onderliggende structuurvisie maakt geen m.e.r.-plichtige activiteiten mogelijk, het uitvoeren van een plan-m.e.r. is dan ook niet noodzakelijk. Indien naar aanleiding van de structuurvisie een m.e.r. noodzakelijk is voor bepaalde projecten, dan zal deze in het kader van het betreffende project worden opgesteld.

In het bestemmingsplan Buitengebied wordt middels wijzigingsbevoegdheden ontwikkelruimte geboden aan veehouderijen. Om deze ontwikkelruimte mogelijk te maken is een plan-m.e.r. uitgevoerd (24 januari 2012). Deze plan-m.e.r. geeft een aantal aanbevelingen om verwachte milieueffecten te beperken.

1.4 Leeswijzer

Dit hoofdstuk geeft een inleiding op het project. Hoofdstuk 2 geeft een inventarisatie van de [REDACTED] Rijssen-Holten: 'de plek waar de [REDACTED] nu staat' en trends en ontwikkelingen van de [REDACTED]. Op basis van de inventarisatie zijn er aandachtspunten en discussiepunten naar voren gekomen, waarbij de raad van de [REDACTED] Rijssen-Holten keuzes heeft gemaakt: de uitgangspunten voor de visie. Deze uitgangspunten worden in hoofdstuk 3 beschreven.

De uitgangspunten voor de visie uit hoofdstuk 3 bieden vervolgens de basis voor de visie zelf, die in hoofdstuk 4 staat beschreven, en de daaruit volgende projectprogramma's (de majeure projecten) in hoofdstuk 5.

Hoofdstuk 6 geeft vervolgens het zicht op uitvoering van de structuurvisie in de vorm van een uitvoeringshoofdstuk. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 aangegeven hoe omgegaan is met het betrekken van de burgers bij de tot standkoming van de structuurvisie.



2 **RIJSSEN-HOLTEN**

2.1 **Beleidsanalyse**

Als basis voor deze structuurvisie geldt het geldend beleid van de **RIJSSEN-HOLTEN** Rijssen-Holten, als ook het beleid van Rijk en provincie. Een inhoudelijke beschrijving van de relevante beleidsstukken is opgenomen in bijlage 1.

Beleidsstukken die integraal onderdeel uitmaken van deze structuurvisie zijn:

- Strategische visie 2010-2030;
- Visie Heerlijk Holten;
- Beleidsvisie centrum Rijssen;
- Kadernota Landelijk Gebied;
- Landschapsontwikkelingsplan;
- Bedrijventerreinenvisie;
- Woonvisie;
- Watervisie.

Herziene versies van bovenstaande beleidsstukken blijven eveneens integraal onderdeel uitmaken van deze structuurvisie.

2.2 **Trends en ontwikkelingen**

Ontwikkeling bevolking en woonbehoefte

De bevolkingsgroei in de **RIJSSEN-HOLTEN** Rijssen-Holten is 'fors' ten opzichte van overige Twentse **RIJSSEN-HOLTEN**. Het geboorteoverschot (natuurlijke aanwas) van de afgelopen 20 jaar ligt stabiel op gemiddeld circa 240 personen per jaar. In de periode 2002-2008 groeide de **RIJSSEN-HOLTEN** met 1010 inwoners (=2,8%). In absolute zin is deze groei binnen de regio de grootste na Enschede en Almelo. Relatief gezien staat de bevolkingsgroei van de **RIJSSEN-HOLTEN** Rijssen-Holten na Tubbergen (3,1%) op de tweede plek van alle **RIJSSEN-HOLTEN** in Twente. Ter vergelijking: het inwonersaantal van 'landelijk Twente' groeide slechts met 0,7%.

De groeiende bevolking van Rijssen-Holten zorgt voor een specifieke woonbehoefte. De woonbehoefte wordt daarnaast mede bepaald door de doorgroei van de Rijssense bedrijven en vooral het benodigde middelbare als het hogere personeel. De kern Holten heeft een woningbouwbehoefte die samenvalt met de toeristische ontwikkeling en de noodzaak tot kwaliteitsverbetering van de dorpskom.

Rijssen-Holten en krimp

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 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 winkelvoorzieningen. Het verschijnsel krimp zal niet in elke **RIJSSEN-HOLTEN** hetzelfde effect hebben of op hetzelfde tijdstip plaatsvinden. Krimp zal enerzijds regionaal plaatsvinden waarbij regionale effecten en effecten tussen **RIJSSEN-HOLTEN** onderling een rol spelen, maar ook plaatselijk zal krimp maatwerk vereisen.

Voor het opstellen van de woonvisie is door de [redacted] raad 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 om gegaan. 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 en er zijn direct maatregelen genomen op het gebied van planontwikkeling, waar enerzijds plannen zijn geschrapt en anderzijds plannen zijn getemporeerd.

In 2012 en 2013 zal een nota met uitvoeringsprogramma worden opgesteld waarin op het totale beleidsveld waar krimp invloed wordt ingegaan op het handelen van de krimp op de eerder genoemde terreinen. Hierbij zal zowel provinciaal als regionaal beleid een rol spelen.

Ondernemingsklimaat

De kern Rijssen wordt door de regionale ondernemers gezien als 'the place to be'. Rijssen heeft een prima ondernemersklimaat en gunstige voorwaarden om dit nog verder te ontwikkelen (zie afbeelding 2.1 en tabel 2.1). In de benchmark (onderzoek naar het ondernemersklimaat in de [redacted] Rijssen-Holten in relatie tot vergelijkbare [redacted]; tabel 2.2) scoort de [redacted] op alle deelaspecten hoger dan de gemiddelde benchmark [redacted]. Het feit dat de [redacted] eind 2008 voor de tweede keer op rij de prijs voor ondernemers-vriendelijkste [redacted] in Overijssel heeft mogen ontvangen bevestigt dat alleen maar.



Afbeelding 2.1 Sterke punten ondernemersklimaat Rijssen-Holten (bron: Kamer van Koophandel, okt. 2008)

Tabel 2.1 Benchmark 2008; Rapportcijfer [redacted] ijke dienstverlening en ondernemingsklimaat

	cijfer dienstverlening		cijfer ondernemingsklimaat	
	gemiddeld cijfer	% 6 of hoger	gemiddeld cijfer	% 6 of hoger
Rijssen-Holten (2008)	6,7	87	7,5	96
Rijssen-Holten (2006)	6,8	94	7,4	98
Rijssen-Holten (2004)	6,7	86	7,5	98
Gemiddelde Benchmark (2005-2007)	5,9	70	6,6	88
Gemiddelde G30 [redacted] n (2005)	5,8	-	6,5	-

Tabel 2.2 Benchmark 2008; resultaten op hoofdindicatoren ondernemingsklimaat afgezet tegen gemiddelde benchmark

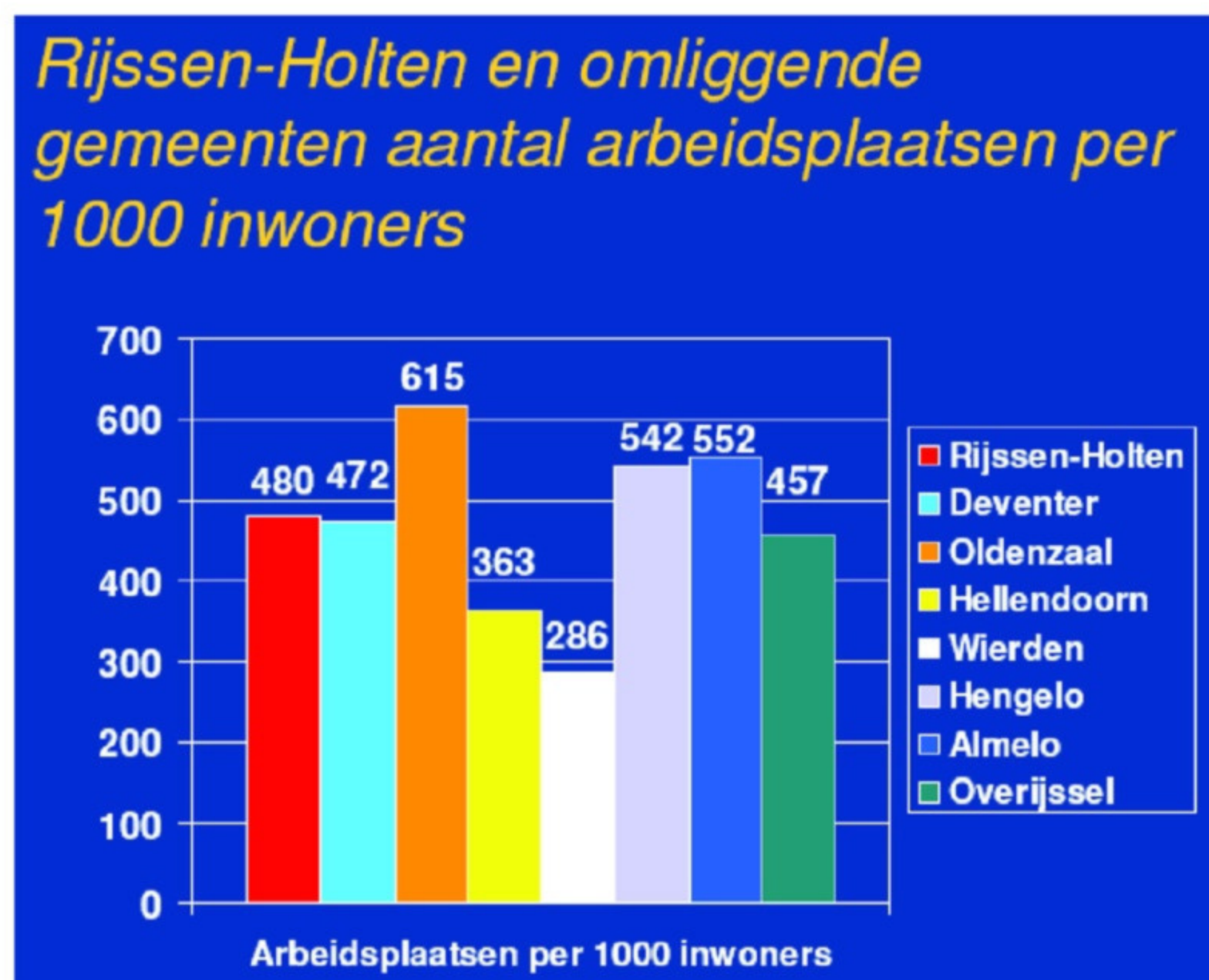
[redacted] Rijssen-Holten scoort hoger op	2008	2006	2004	gemiddelde benchmark 2008
Woonklimaat	7,2	7,2	7,2	6,8
Verkeersbeleid	7,1	7,2	7,0	6,6
[redacted] ijke organisatie	6,6	6,8	6,7	6,4
Communicatie	6,6	6,8	6,6	6,1
Ruimteaanbod	6,6	6,9	6,5	6,2
[redacted] ijke dienstverlening	6,4	6,6	6,4	6,1
bestuur en beleid	6,6	6,6	6,6	6,1
deskundigheid en inlevingsvermogen	6,6	6,4	6,3	5,8

De binding met de [redacted] Rijssen-Holten voor ondernemers is erg groot, zoals blijkt uit de benchmark (tabel 2.3). Uit de benchmark blijkt tevens dat driekwart van de ondernemers (75%) meent dat er geen aanleidingen zijn om een vertrek uit Rijssen-Holten te overwegen. Geen enkele [redacted] die in de afgelopen twee jaar het benchmarkonderzoek ondernemingsklimaat heeft laten uitvoeren komt in de buurt van deze score. Bovendien blijkt ook dat voor ruim de helft van de ondernemers (53%) de beslissing om zich in Rijssen-Holten te vestigen een (zeer) belangrijke was. Vooral de ondernemers in de industrie en bouwsector vinden de keuze voor Rijssen-Holten belangrijk (61%).

Tabel 2.3 Benchmark 2008; Binding van de ondernemers met de [redacted]

	Totaal Rijssen-Holten		
	%		
	2008	2006	2004
veel goede redenen om te blijven, geen reden om te vertrekken	75	80	74
veel goede redenen om te blijven, ook veel goede redenen om te vertrekken	24	20	24
weinig goede redenen om te blijven, veel goede redenen om te vertrekken	1	-	2
weet niet	-	-	-
totaal	100	100	100

De [redacted] onderscheidt zich door de grote hoeveelheid arbeidsplaatsen van andere plattelands [redacted] en vervult daardoor niet alleen een lokale maar ook een bovenlokale functie op het gebied van werkgelegenheid (zie afbeelding 2.2).



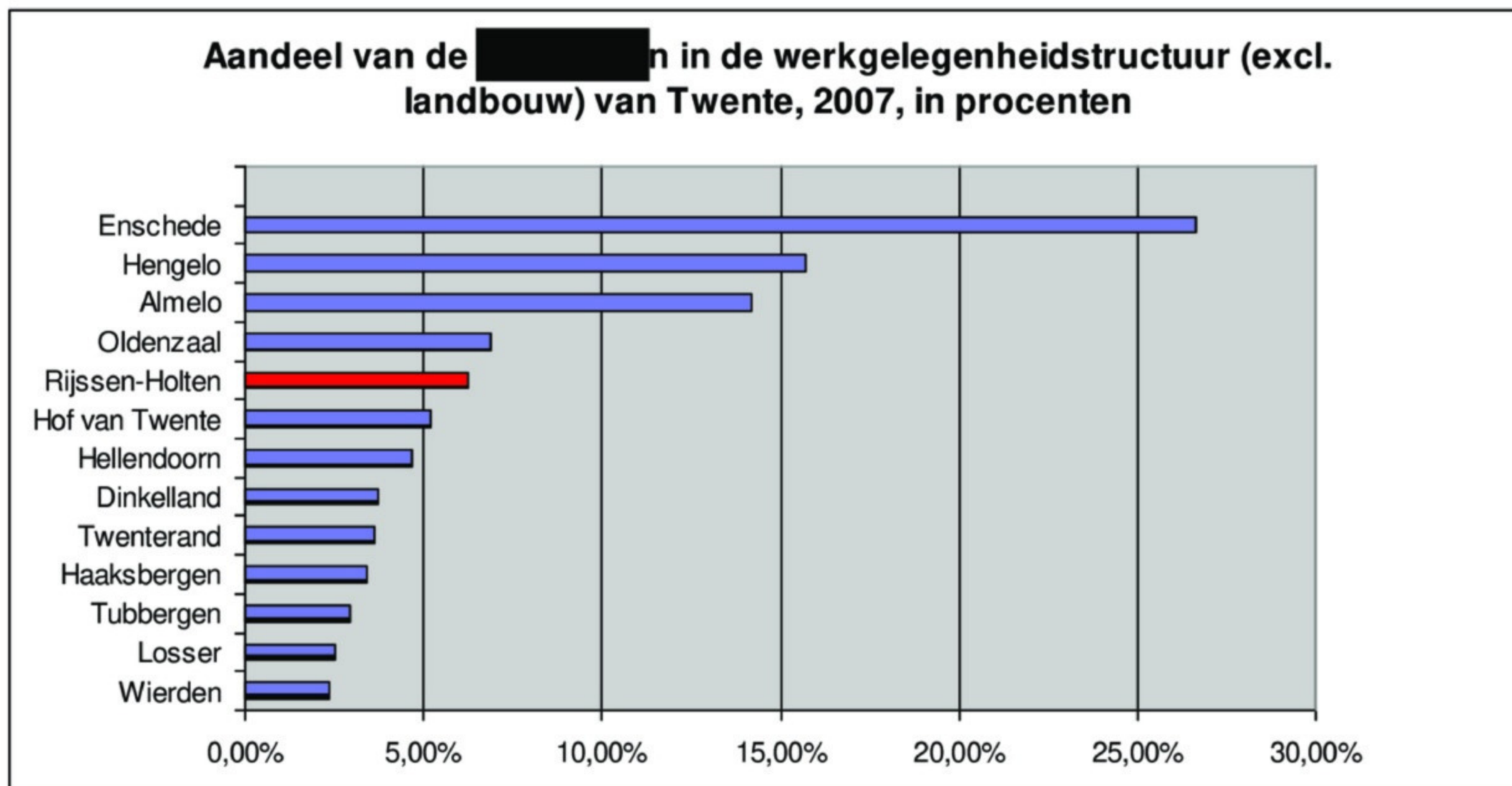
Afbeelding 2.2 Aandeel werkgelegenheid ten opzichte van omliggende [redacted] (bron: Kamer van Koophandel, okt. 2008)

Woon-werkbalans

De woon-werkbalans is voor de [redacted] positief. In 2007 had Rijssen-Holten ruim 17.500 arbeidsplaatsen en op 1 januari 2008 had de [redacted] 36.667 inwoners. De kern Rijssen heeft veel eigen aanwas in werkgelegenheid, waaruit ook een specifieke woonbehoefte voortkomt.

Ontwikkeling werkgelegenheid

De werkgelegenheidsgroei in de [redacted] is fors ten opzichte van de overige Twentse [redacted]. In periode 2002-2007 was er een groei van 1452 arbeidsplaatsen (9%) op de tweede plek na Oldenzaal (met een groei van 18%). De [redacted] verzorgde in deze periode 26% van de groei van het aantal arbeidsplaatsen in Twente. De Twentse economie groeide daarentegen slechts met 1,5-2%. Het aandeel van Rijssen-Holten in de totale Twentse werkgelegenheid was in 2007 ruim 6%, direct achter de Netwerkstad- [redacted] (zie afbeelding 2.3). In de periode 2006-2010 nam de werkgelegenheid nog eens met 6% toe.



Afbeelding 2.3 Aandeel werkgelegenheid (aantal arbeidsplaatsen) per Twentse [redacted] (bron: BIRO, Provincie Overijssel)

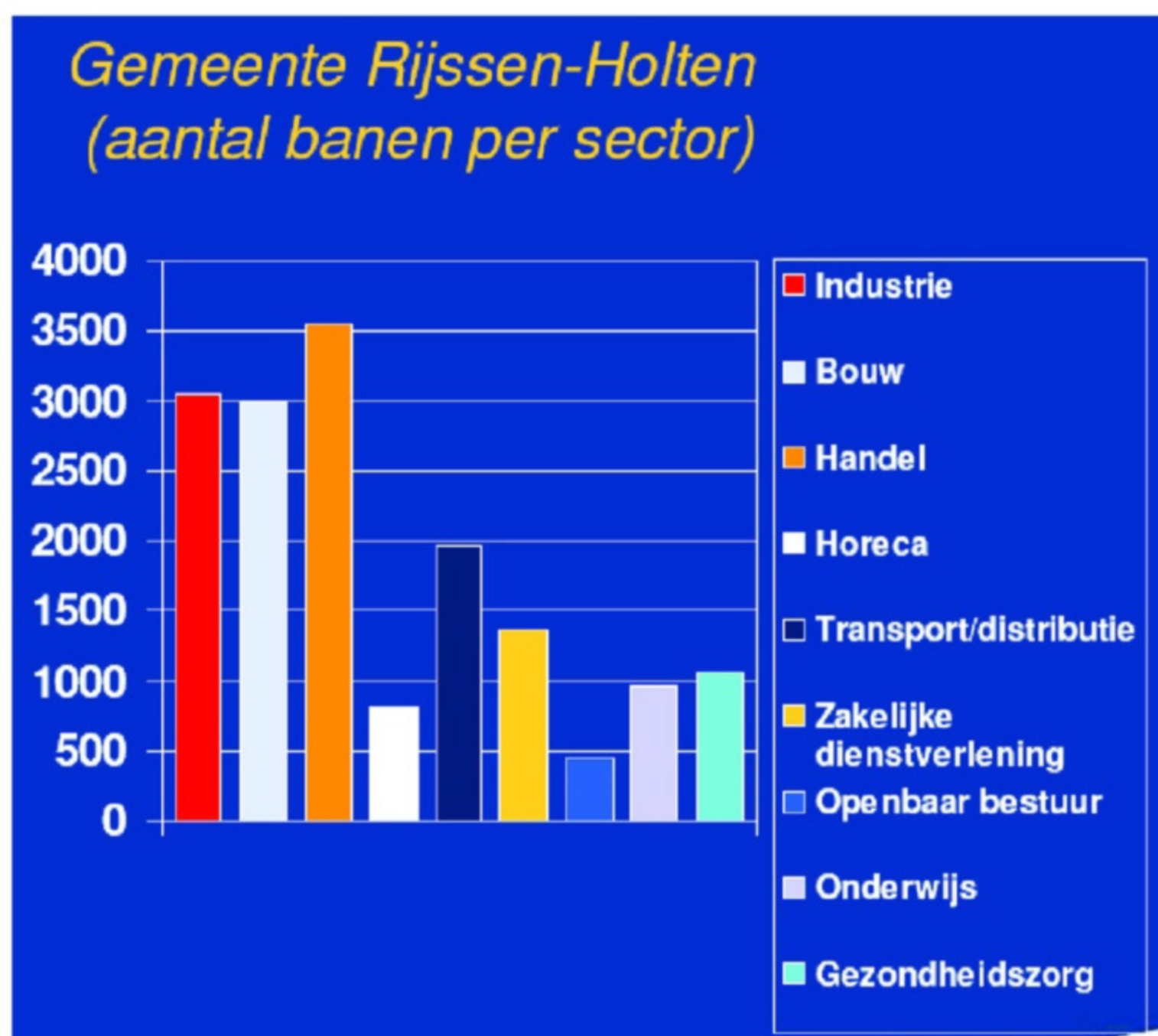
De groei van de werkgelegenheid in de [redacted] Rijssen-Holten is vooral een natuurlijk proces door de aantrekkingskracht van de bestaande structuur en het ondernemingsklimaat. Het natuurlijke proces openbaart zich van binnen uit door de groei van bestaande bedrijven, maar ook door de aantrekkingskracht daarvan op vooral verwante en gelieerde bedrijven (zowel starters als extern). Er is dan ook weinig leegstand van bedrijfsgebouwen en –terreinen (ongeveer 4% van de panden te koop, te huur en braakliggend terrein; dit komt overeen met de gewenste frictieleegstand (2010)).

Hoofdvestigingen en aard bedrijvigheid

De [redacted] kent relatief veel, van huis uit, grote bedrijven, hoofdkantoren en hoofdvestigingen van grote bouwondernemers en projectontwikkelaars, maar ook in de transport en andere bedrijvigheid, zoals onder meer Kondor Wessels, Reggeborgh, Nijhuis bouw, Ter Steege, Roosdom Tijhuis, Aveco de Bondt, Voortman Steelgroup en Nijhof Wassink. In Holten staat het hoofdkantoor van de OAD, Nido gladheidbestrijding en de Enkco.

De [redacted] Rijssen-Holten is vooral een 'nijvere' [redacted] waar sectoren als industrie, bouw, handel en vervoer een prominente plaats innemen (zie afbeelding 2.4). Relatief gezien zijn deze sectoren in de [redacted] meer vertegenwoordigd dan het gemiddelde in de regio Twente. Gezien de aard van de bedrijvigheid in de [redacted] is het grootste deel van de bedrijven op een bedrijventerrein gevestigd en is het aandeel van bedrijven met een groot kaveloppervlak relatief groot¹.

¹ Bron: 'Aard en schaal van bedrijvigheid in de [redacted] Rijssen-Holten', Stogo onderzoek+advies, 2008.



Afbeelding 2.4 Aantal banen per sector (bron: Kamer van Koophandel, okt. 2008)

Het bouwbedrijfsleven van Rijssen is kapitaalkrachtig en toont ondernemersgeest door voortdurende investeringen in machines, gebouwen en terreinen. Er is een differentiatie van samenwerkende bouwgerelateerde bedrijven (het zogenaamde 'bouwcluster'), variërend van bouw, staal, toelevering en installatietechniek tot projectontwikkeling en een differentiatie naar particuliere afnemers zoals installatiebedrijven, bouwmarkten, tegelhallen, keukenshowrooms en internetwinkels. Ook het feit dat handel, industrie en transport/distributie goed zijn vertegenwoordigd en groeiende zijn in Rijssen-Holten bevestigt de van oudsher aanwezige ondernemersgeest.

Samenwerking van het bedrijfsleven

Het bedrijfsleven in Rijssen-Holten en het onderwijs hebben een nauwe band. Er is veel uitwisseling en bedrijfssponsoring met name in het middelbaar onderwijs. Ook binnen het bedrijfsleven is er samenwerking in de vorm van VOF's in wisselende samenstelling met het overige Twentse bouwbedrijfsleven voor specifieke projecten. Het innovatienetwerk Twente speelt ook een belangrijke rol in de economie van Rijssen-Holten.

Detailhandel, horeca en recreatie

Naast de bedrijvigheid zijn horeca en detailhandel in de [redacted] sterk gegroeid. Rijssen heeft een ruim aanbod aan detailhandel vergeleken met het landelijk aanbod (zie tabel 2.4), vooral de modebranche is groot in aantal en omvang. Vanuit de regio komt men er winkelen. De winkeliersverenigingen spelen dan ook een belangrijke rol in de economie van Rijssen-Holten. In Holten is er sprake van dat het horeca-/leisureaanbod ruimer is dan die van kernen met vergelijkbare omvang (tabel 2.5), dit past bij het recreatieve karakter van de kern. Wel is gebleken dat het aanbod kwalitatief is achtergebleven en dat recreatieve potenties onvoldoende worden benut.

De [redacted] Rijssen-Holten scoort gemiddeld ten opzichte van de buur [redacted] als wordt gekeken naar het aandeel werkgelegenheid in de recreatie en toerisme in de totale [redacted] ijke werkgelegenheid (5,0 - 7,5%). De banengroei in de [redacted]

Rijssen-Holten binnen de recreatie en toerisme in de periode 1996-2001 valt in de categorie 30 - 40%. De [REDACTED] scoort hiermee gelijk of hoger dan de omliggende [REDACTED]. (bron: Recreatienota [REDACTED] Rijssen-Holten 2006-2010). De afgelopen jaren is de werkgelegenheid in de recreatie en toerisme gestegen met ongeveer 10%.

Tabel 2.4 Vergelijking winkelaanbod Rijssen met ander kernen van gelijke omvang (bron: Seinpost Adviesbureau, 2007)

	Rijssen (27.826)			Gemiddeld voor plaatsen met 20.000 – 30.000 inwoners		
	Aantal	m ² WVO ²	m ² WVO per 1.000 inw.	Aantal	m ² WVO	m ² WVO per 1.000 inw.
Totaal dagelijks	42	9.925	356	41	8.357	339
- supermarkt	7	7.270	261	- -	- -	- -
- speciaalzaken	35	2.655	95	- -	- -	- -
Totaal niet-dagelijks	165	59.031	2.071	126	36.438	1.479
- luxe en mode	65	14.598	477	50	4.323	- -
- vrije tijd	17	2.672	96	16	3.077	- -
- In/Om Huis	76	40.119	1.442	53	23.506	- -
- Overig	7	1.642	59	6	1.036	- -
Leegstand	12	6.936	249	- -	- -	- -
Totaal	219	75.892	2.677	167	44.795	1.818

Tabel 2.5 Vergelijking aanbod horeca en dienstverlening Holten met kernen van vergelijkbare omvang (bron: Seinpost Adviesbureau, 2007)

	Holten (8.963)	Gemiddeld voor plaatsen met 7.500 – 10.000 inwoners
Leisure	31	21
- horeca	28	18
- cultuur	3	2
- ontspanning	-	1
Diensten	24	22
- verhuur	1	1
- ambacht	7	9
- financiële instelling	7	6
- particuliere dienstverlening	9	6
Totaal (aantal)	55	43

2.3 Ruimtelijke verbanden en ligging

A1-corridor

De [REDACTED] Rijssen-Holten heeft haar bestaande economische positie te danken aan het specifieke plaatselijke ondernemerschap, maar ook de ligging aan de A1 heeft hiertoe bijgedragen. In Rijssen hebben zich vitale en groeiende bedrijventerreinen en een bloeiend stadscentrum ontwikkeld. In Holten hebben de vleesindustrie en de metaal- en transportsector zich kunnen ontwikkelen aan de rand van Holten om via de N332 direct en goed ontsloten te zijn op de A1. Het centrum en de stationsomgeving van Holten worden steeds meer gezien als het 'toeristisch transferium' voor de

Sallandse Heuvelrug en de Holterberg. De economie binnen de [redacted] Rijssen-Holten ligt bij wijze van spreken 'bovenop' de A1.

De gehele [redacted] Rijssen-Holten is gelegen binnen de zogenaamde A1-corridor. De A1-corridor is een zone aan weerszijden van de A1, waaruit de A1 zelf binnen 5 tot 10 minuten te bereiken is. De stadscentra van bijvoorbeeld Deventer of Hengelo zijn haast moeilijker bereikbaar dan de kernen Rijssen of Holten. Het is de bedoeling van de A1-corridor hét visitekaartje van Oost-Nederland te maken. De provincie Overijssel is hier initiatiefnemer van, maar de [redacted] Rijssen-Holten wil graag deze 'handschoen' mede oppakken.



Afbeelding 2.5 de A1-corridor

Netwerkstad

De kern Rijssen behoort tot de ring direct rondom de Twentse steden in de Netwerkstad. Rijssen is een kern met een eigen identiteit in de stedelijke regio Twente geworden, vergelijkbaar met bijvoorbeeld Oldenzaal qua werkgelegenheid, maar dan veel dichter bij West-Nederland. Rijssen is complementair en uniek ten opzichte van de andere kernen in de regio Twente en de Netwerkstad (zie afbeelding 2.6). Het centrum van Rijssen met zijn detailhandel wordt met name voor de specifieke (mode)winkels bezocht vanuit de regio, ook Holten heeft een functie voor de regio op gebied van recreatie. Voor theater, bioscoop, ziekenhuis en hoger onderwijs (deels) worden vanuit Rijssen vooral Hengelo, Enschede en Deventer bezocht, Holten bezoekt hiervoor vooral Deventer.

POSITIE RIJSSSEN-HOLTEN



Afbeelding 2.6 Positie [redacted] Rijssen-Holten in de regio

2.4 Ruimtelijke kenschets

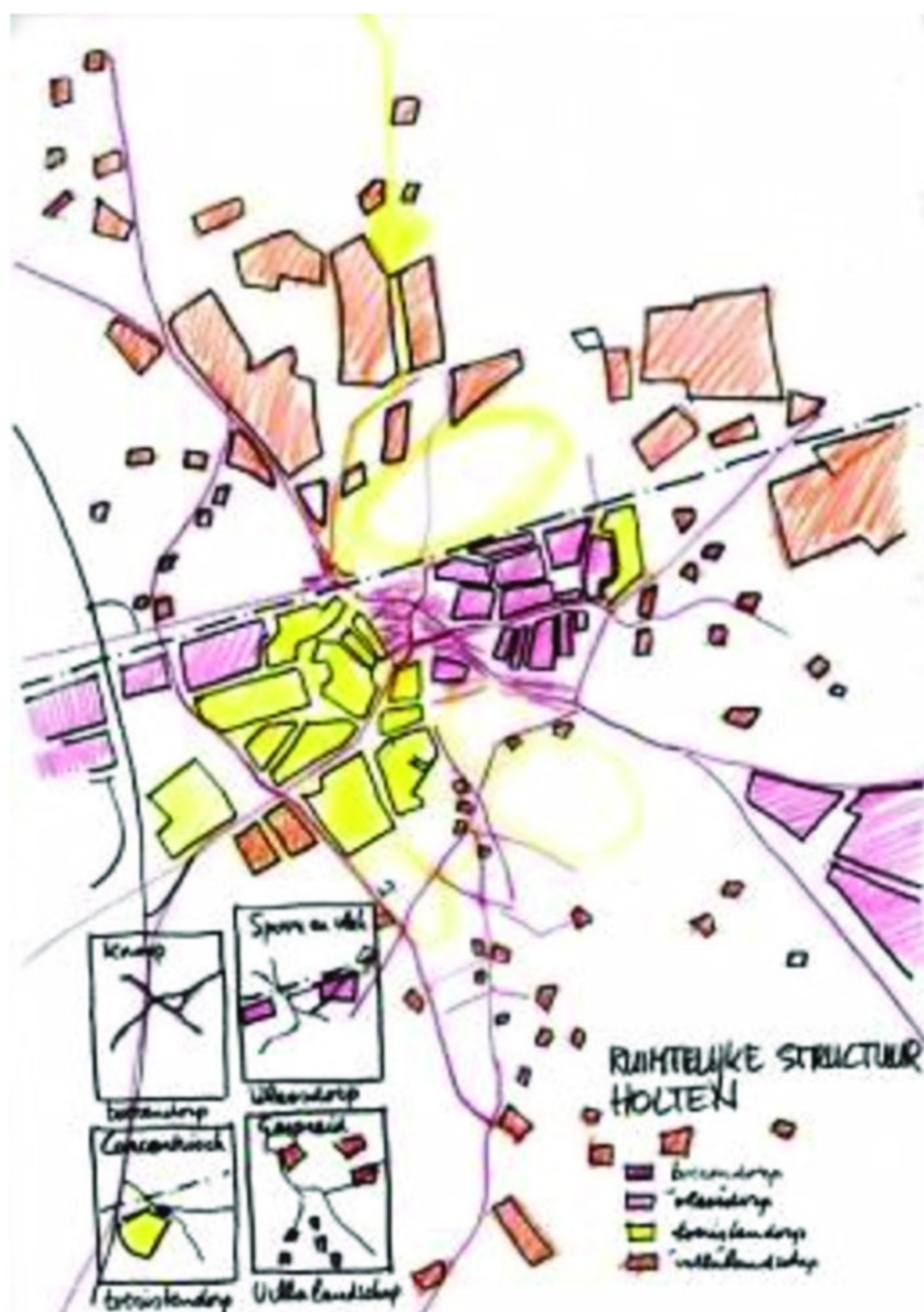


Afbeelding 2.7 Ruimtelijk structuurbeeld Rijssen

Rijssen

De kern Rijssen heeft gezelligheid en comfort. Rijssen is optimaal bereikbaar vanuit de regio, kent goede parkeervoorzieningen en is toch kleinschalig. In het historische gegroeide centrum (Rijssen heeft zelfs stadsrechten) heerst intimiteit. De historische structuur van Rijssen is alleen niet altijd goed herkenbaar.

De stapeling van sterk verschillende functies valt op. Het centrum kent vele grote kerken. Het omvangrijke bedrijventerrein De Mors ligt pal tegen het stationsgebied en het oude centrum aan, er is alleen geen sprake van samenhang en aansluiting tussen die gebieden. Ook de natuur van bijvoorbeeld de Rijssense berg ligt vlak bij de stadskern. Naast het bedrijventerrein aan de noordzijde zijn verder de woonwijken aan oost-, zuid en westzijde rond de historische kern gegroepeerd. De historische kern is vanuit de gebieden er om heen bereikbaar via de ruimtelijke radiale structuur (zie afbeelding 2.7). Rijssen is naast woonstad, vooral een werkstad en een winkelstad.



Afbeelding 2.8 Ruimtelijk structuurbeeld Holten

Holten

Holten is meer te beschouwen als een 'dorpslandschap', dan als een afzonderlijke kern (zie afbeelding 2.8). Holten bestaat uit een geheel van diverse woongebieden (zowel buurtschappen als wijken), omringd door een karakteristiek landschap van waardevolle enken, de ecologische hoofdstructuur en het Nationaal Park De Sallandse Heuvelrug/Holterberg. Holten ligt aan de voet van de Holterberg en is daarmee vanaf de A1 als het ware 'de poort' van de Sallandse Heuvelrug.

De huidige ruimtelijke uitstraling van het centrum van Holten en de directe omgeving laat veel te wensen over. De stationsomgeving van Holten is in beeld als 'groentransferium' voor de toeristen komend vanaf de A1 naar het Nationaal Park.

De uitstraling van het centrum van Holten en de directe omgeving heeft op gebied van leefbaarheid, sfeer en ruimtelijke kwaliteit een laagwaardige, dan wel verwaarloosde uitstraling. Het centrum heeft te weinig aantrekkingskracht op de toerist en heeft geen attractieve verbinding met de Holterberg. Ook het zicht vanaf de Holterberg op Holten nodigt door de aanblik op het bedrijventerrein De Kol niet uit om naar Holten te komen.

Buitengebied

In het buitengebied van de [REDACTED] bevinden zich de kern Dijkerhoek en een aantal buurtschappen. Voor het overige bestaat het buitengebied uit agrarisch gebied en



natuur. Kenmerkende elementen van het buitengebied zijn de Regge aan de oostzijde, Nationaal Park de Sallandse Heuvelrug aan de noordzijde en een open landelijk gebied aan westzijde. In het buitengebied is een groot aantal toeristische voorzieningen te vinden (bijvoorbeeld kinderboerderijen, campings, musea en de Canadese begraafplaats). Een aanzienlijk deel van het buitengebied wordt beslagen door ecologische hoofdstructuur. Daarnaast zijn er twee Natura2000-gebieden gelegen binnen de [REDACTED]. Het betreft hier de Sallandse Heuvelrug en de Borkeld. In de [REDACTED] is één landbouwontwikkelingsgebied gelegen.

2.5 [REDACTED]lijke samenwerking WT 4 [REDACTED]n

In 2011 en 2012 vindt de mogelijke brede samenwerking tussen de [REDACTED]n Wierden, Hellendoorn, Rijssen-Holten en Twenterand plaats. Ook op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling wordt dit bekeken. Wellicht kan op termijn een gezamenlijke structuurvisie worden opgesteld. Op dit moment kunnen hierover nog geen concrete uitspaken worden gedaan.



3 UITGANGSPUNTEN VOOR DE VISIE

3.1 Inleiding

We weten nu hoe Rijssen-Holten er momenteel voor staat, maar hoe zien we de [REDACTED] Rijssen-Holten in de toekomst? Hoe wordt invulling gegeven aan visie op de toekomst van de [REDACTED]?

Visie

Een visie vormt zich een beeld van de toekomstige ontwikkelingen en ziet mogelijkheden om daarop in te spelen.

(bron: 'www.encyclo.nl')

Doel

Het doel van de structuurvisie is het behouden en versterken van de eigen economische kracht, het bundelen van verstedelijking, het veiligstellen van de groene ruimte en het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Afbeelding 3.1. laat zien hoe vanuit de huidige situatie en bestaand beleid naar structuurvisie is gewerkt.

3.2 Ambitie

Duurzaamheid en kwaliteit

Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit vormen de rode draad in deze structuurvisie. Duurzaamheid is actueel. Zowel op mondiaal, nationaal maar ook zeker op lokaal niveau gaat intensieve aandacht uit naar duurzaamheid.

Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

(bron: 'Omgevingsvisie Overijssel', Provincie Overijssel, juli 2009, gebaseerd op Brundtland, 1987)

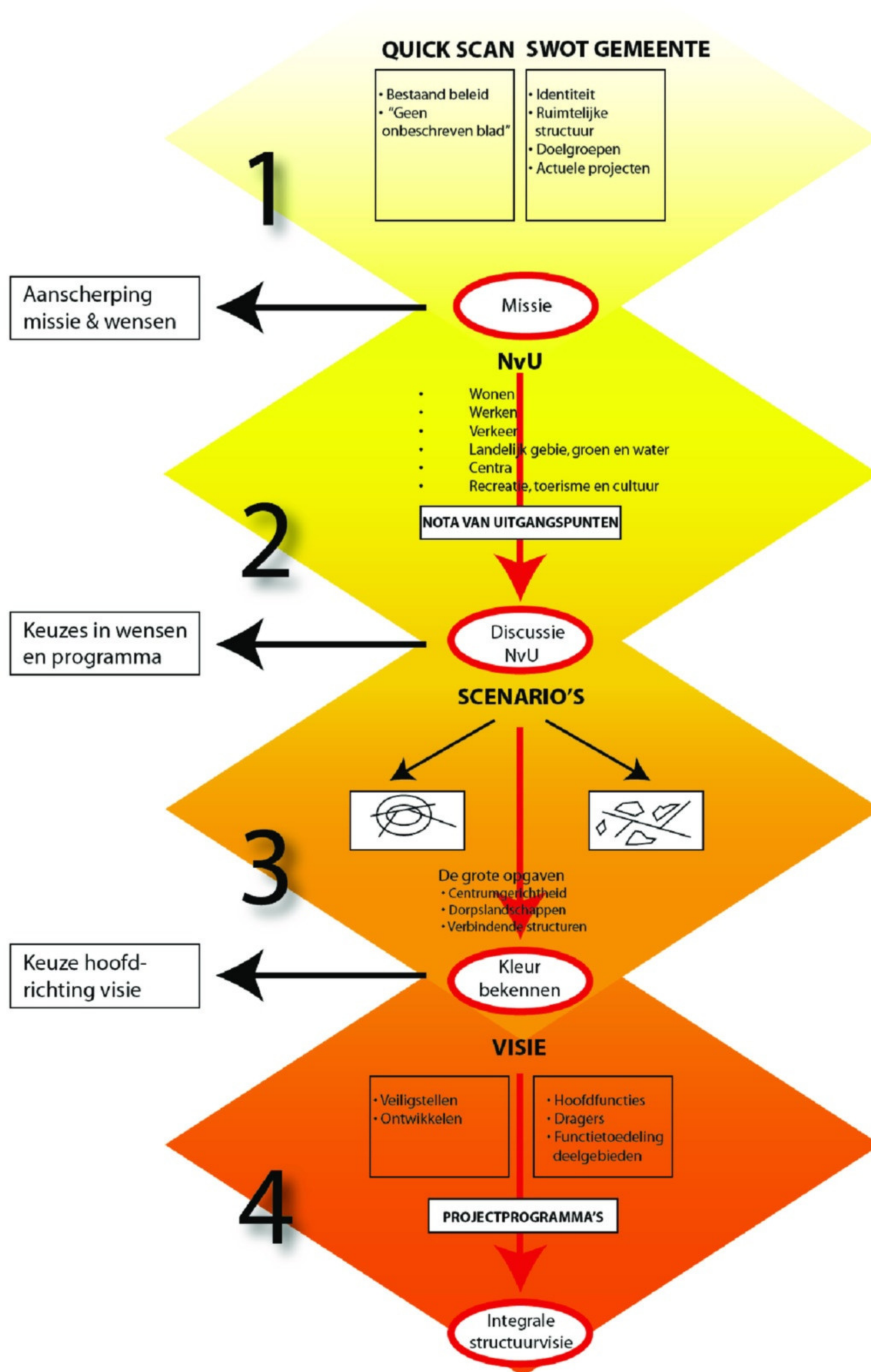
Kerngedachte is dat duurzaamheid concreet wordt in een gebied door verschillende kwaliteiten te verenigen, op een zodanige manier dat ze elkaar versterken. De kwaliteiten waar het om gaat zijn in ieder geval ruimtelijke kwaliteit, milieukwaliteit, sociale kwaliteit en economische kwaliteit. Bovendien gaat het niet alleen om de kwaliteit van het "hier en nu", maar ook om kwaliteit "daar en straks". Problemen en kosten mogen niet worden afgewenteld op andere plekken, andere doelgroepen of volgende generaties. Een zorgvuldig en integer (planvormings-)proces is essentieel om een duurzame ontwikkeling mogelijk te maken.

Naast het vastleggen van het begrip duurzaamheid in beleid op structuurvisieniveau draait het uiteindelijk om concrete maatregelen en projecten die invulling geven aan het begrip duurzaamheid. Een belangrijke vraag bij de concrete invulling van duurzaamheid is wat werkelijk mogelijk is. Duurzaamheid vraagt om het bekijken van de



rendementsvraag vanuit een integraal en langetermijnperspectief en niet slechts met een nadruk op de kosten. Van belang is om op zoek te gaan naar inspirerende voorbeelden en plannen die duidelijk maken dat duurzaamheid en kwaliteit hand in hand kunnen gaan, dit dient te gebeuren op project- en planniveau.

In deze structuurvisie spelen vooral de aspecten ruimtelijke kwaliteit en economische kwaliteit een belangrijke rol. De structuurvisie is vooral ruimtelijk van aard, waaraan de projectenprogramma's invulling geven. De programma's zijn erop gericht om de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op het gebied van landschap, verkeer, wonen, werken e.a. vooral kwaliteit te bieden om economisch een sterke [REDACTED] te blijven.



Afbeelding 3.1 Van beleid naar structuurvisie

Ruimtelijke kwaliteit

De [] Rijssen-Holten heeft ambities om op basis van ruimtelijke kwaliteit de duurzaamheid van haar [] op een hoger peil te brengen.

Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mensen belangrijk is. Of duurzamer gesteld: wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

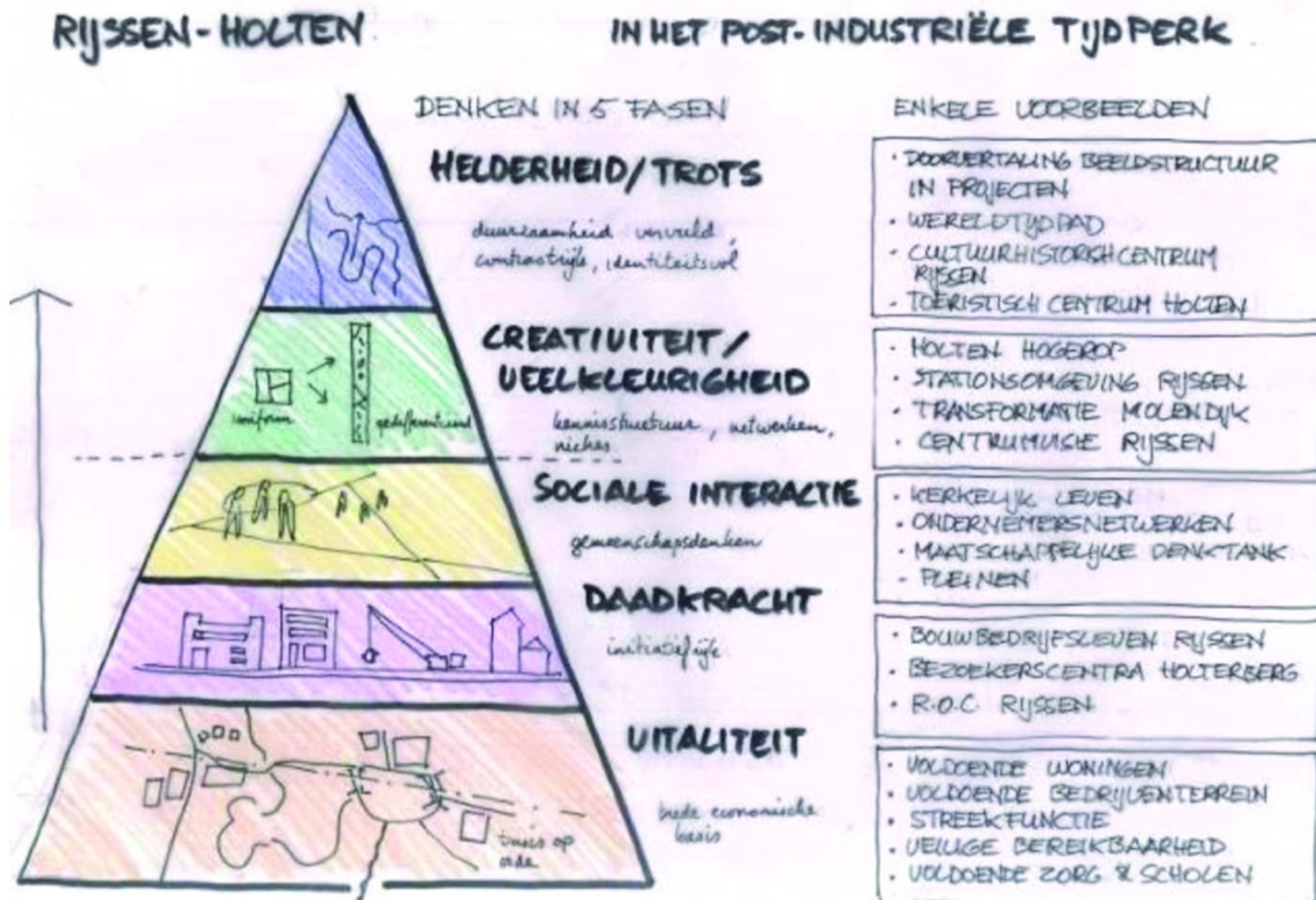
(bron: 'Omgevingsvisie Overijssel', Provincie Overijssel, juli 2009)

Als voorbeeld wordt de ontwikkeling van de [] vergeleken met de behoeftepiramide van Maslow in de vorm van een duurzaamheidpiramide (zie afbeelding 3.2). Aan de basis staat de dagelijkse behoefte aan werk en woningen (vitaliteit), aan de top de behoefte aan kwaliteit en trots. Om het doel van de structuurvisie, de top van de duurzaamheidpiramide, te kunnen bereiken is het nodig dat in de basisbehoeften van economische vitaliteit, daadkracht en sociale interactie is voorzien.

De [] Rijssen-Holten heeft de laatste decennia haar basis programmatisch op orde gekregen. Woongebieden, werkgebieden, zorgvoorzieningen en recreatief-toeristische voorzieningen worden goed benut. Er heerst arbeidsmoraal, daadkracht en ondernemerschap. Het bloeiende bouwcluster, de detailhandel en het groeiende toeristische cluster op de Holterberg zijn daarvan voorbeelden. De [] kent hechte ondernemersnetwerken en sociaal-kerkelijke netwerken. Ook is er ruimte voor ontmoeting op pleinen en in gemeenschapshuizen. De basis van de behoeftepiramide is vervuld. Overigens betekent dit laatste niet dat men op onderdelen altijd nog kwetsbaar blijft in de basis, de basis blijft constant om onderhoud vragen.

Hoewel het met de [] goed gaat is er op het gebied van ruimtelijke kwaliteit nog een flinke slag te slaan, het algemeen ruimtelijk beeld laat soms aan kwaliteit te wensen over. Om door te kunnen groeien naar de top van duurzaamheid en trots is een nieuwe inspanning nodig in de vorm van economische en ruimtelijke innovatie.

Deze stap 'hogerop' is gebaat bij de begrippen creativiteit, veelkleurigheid en differentiatie. Ruimtelijk wil de [] Rijssen-Holten daarom haar verborgen rijkdom, in de vorm van gelaagdheid en kwaliteit van de ondergrond, gaan mobiliseren. De bedoeling is om verder te groeien naar een contrastrijke, heldere en vooral trotse [] waar duurzaamheid de top van de piramide vormt.



Afbeelding 3.2 Duurzaamheidspiramide

De [] wil met haar bevolking de potentie die er is om een duurzame [] te worden en te blijven, kunnen gebruiken.

Transformatie

Voor de kern Rijssen ligt er een aantrekkelijke en uitdagende ruimtelijke ordeningskans voor handen. Er is ontwikkelruimte op het gebied van bedrijventerreinen, woningbouw en voorzieningen in bestaand stedelijk gebied. Dan moet er echter wel een transformatie op gang komen. Om een transformatie op gang te brengen is ook ruimte nodig voor uitbreiding. Transformatie van de kern Rijssen als 'rode ontwikkelingsknoop' ordent functies, benut economische kansen, intensificeert bestaand stedelijk gebied, vult het stedelijk netwerk van Twente aan en draagt bij aan een duurzame regio.

Transformatie

Transformatie is een geleidelijk proces van functieverandering wat zich uitdrukt door een gewijzigd ruimtelijk beeld.

Holten heeft als 'groene ontwikkelingsknoop' van het Nationaal Park de Sallandse Heuvelrug, met de Holterberg als speerpunt, veel potentie om zich op recreatief-toeristisch gebied verder te ontwikkelen. Holten heeft ook de potentie om de rol als

groen transferium aan de A1 te gaan waarmaken. Om de rol van groen transferium in te kunnen vullen is een transformatie van de stationsomgeving, het dorpscentrum en het bedrijventerrein De Kol nodig. Het programma 'Heerlijk Holten' is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit en de verblijfskwaliteit van Holten en het startpunt van toerisme voor de Sallandse Heuvelrug, de stationsomgeving, op een hoger plan te brengen.

Voor Dijkerhoek en de buurtschappen liggen kansen in het behoud van inwoners, het op peil houden van het voorzieningenniveau en de verfraaiing van de woon- en recreatieve omgeving.

De structuurvisie kent naast een kwantitatieve insteek zoals benodigde woningen en bedrijventerreinen, vooral een kwalitatieve insteek: het bereiken van de top van de duurzaamheidpiramide. De ruimtelijke onderlegger van de gebiedskwaliteiten staat daarin centraal. Om de top van de duurzaamheidpiramide te kunnen bereiken zijn per beleidsthema uitgangspunten voor de visie geformuleerd.

SER-ladder

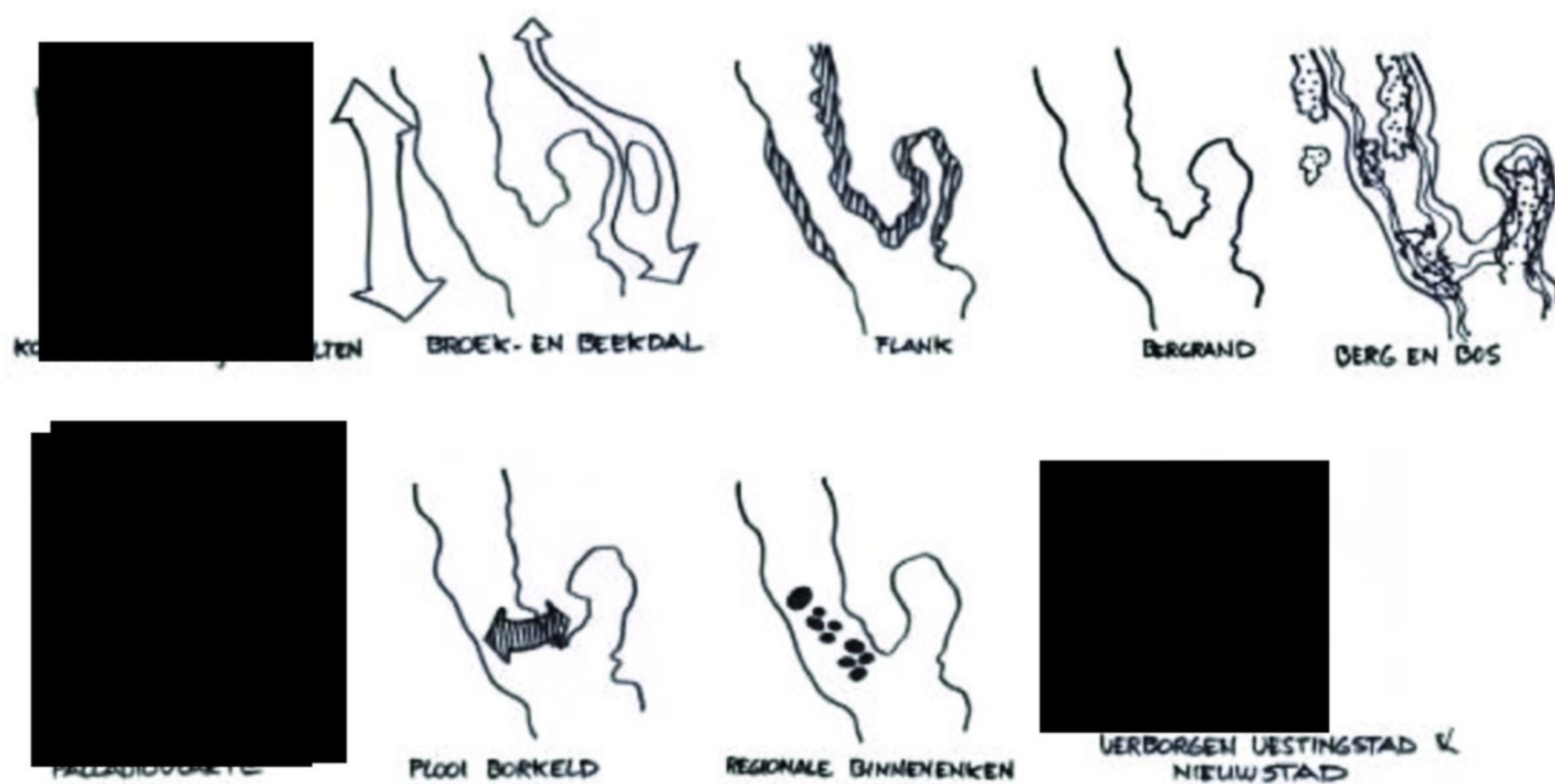
Voor het creëren van nieuwe functies en bebouwing hanteert de [REDACTED] Rijssen-Holten de zogenaamde SER-ladder. Bij de SER-ladder gaat het erom dat de verschillende ruimtelijke mogelijkheden zorgvuldig worden afgewogen en zo optimaal mogelijk worden benut. De ladder, geïntroduceerd door de Sociaal Economische Raad, bestaat uit drie onderdelen en is bedoeld als een hulpmiddel bij besluitvorming.

SER-ladder

- gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering (incl. schuifruimte) beschikbaar gemaakt kan worden;
- vergroot de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
- aanleg van nieuwe terreinen, waarbij relevante waarden en belangen in een gebiedsgerichte aanpak worden afgewogen, onder meer aan de hand van gebiedsspecifieke kwaliteitsvoorwaarden.

De provincie Overijssel hanteert de SER-ladder als een van de 'leading principles' in haar Omgevingsvisie. Via deze structuurvisie vindt de SER-ladder haar doorwerking naar [REDACTED]ijk niveau. De SER-ladder is echter niet zalmakend. Leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid vormen zeer zeker ook belangrijke pijlers om tot een gedegen beleidsafweging te komen.

3.3 Kwaliteitsonderlegger



Afbeelding 3.3 Kwaliteitsonderlegger

De kwaliteitsonderlegger (afbeelding 3.3) is de belangrijkste ordende structuur van de [REDACTED] en wordt bepaald door de ondergrond van de [REDACTED] en historische ontwikkeling van topografie. De bijzondere en specifieke kwaliteit van de [REDACTED] Rijssen-Holten wordt bepaald door een aantal elementen: de landschappelijke variatie, de natuurgebieden, het agrarische gebruik van het buitengebied, de toeristische ontwikkeling van Holten en het verstedelijkingspatroon van Rijssen.

De kwaliteitsonderlegger kent negen verschillende deelgebieden:

1. Koppellaan Rijssen-Holten;
2. Broek- en beekdalen;
3. Flank;
4. Bergrand;
5. Berg en bos;
6. Palladiovlakte
7. Plooi Borkeld;
8. Regionale binneneken;
9. Verborgene vestingstad en nieuwstad.

De deelgebieden worden hieronder toegelicht en geïllustreerd.

1. Koppellaan² Rijssen-Holten

In de verstedelijking van Rijssen-Holten is de verbindende provinciale weg door de [REDACTED] de drager tussen Rijssen en Holten. De provinciale weg N350 is de route waarmee alle kwaliteiten van de [REDACTED] worden verbonden en 'aangesneden'. De verbindende weg is als het ware een etalage van de [REDACTED]. Het is een zware laan met deels een belangrijke verkeersfunctie. De route komt van Wierden, gaat via het stedelijke bedrijventercentrum en stationsgebied van Rijssen door de buitenwijken. Vervolgens opent zich de 'Palladiovlakte'³ van Middelveen (open gebied tussen de Holterberg en de Rijssenseberg), de route wordt daar begeleid door een parallelweg. Daarna gaat de route dwars door het bos om vervolgens bij het spoor in Holten, nabij de Holterenk, weer onderdeel te worden van het dorpsgebied van Holten. Via de Dorpsstraat en de Deventerweg sluit de koppellaan aan op de provinciale weg van Lochem naar Raalte.

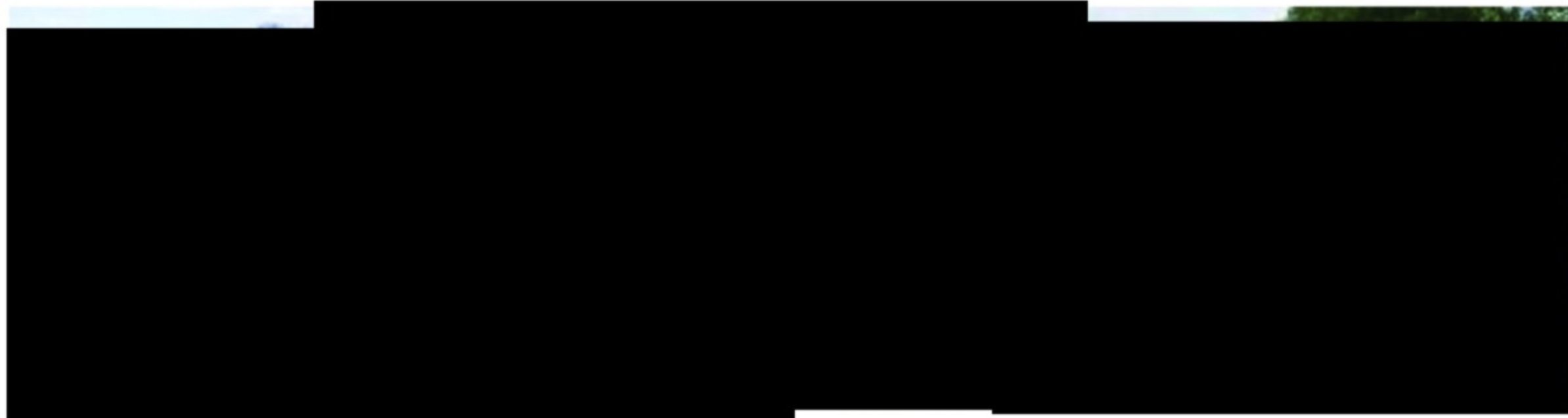


² De koppellaan is fysiek de verbindende weg door de [REDACTED] tussen de kernen Rijssen, Holten en Dijkerhoek, vandaar de naamgeving, maar de koppellaan staat symbolisch ook voor het koppelteken in de [REDACTED] naam Rijsen-Holten.

³ De open vlakte van Middelveen is in het begin van het structuurvisieproces 'Palladiovlakte' genoemd om de weidsheid van het gebied te illustreren. De naam vindt zijn herkomst in een vrije interpretatie van de open vlakte van de Po-delta in noordoost-Italië, met de villa's van architect Palladio. De naam 'Palladiovlakte' is vervolgens gebleven.

2. Broek- en beekdalen

De stuwwal van de Sallandse Heuvelrug werd vroeger omringd door grote natte moerassen. Het zijn de broekgronden en beekdalen van de Schipbeek, de Regge en de Elsenerbeek. Deze moerassen zijn in de 18^e en 19^e eeuw in gebruik genomen als landbouwgrond. Het zijn grote open gebieden met een karakteristieke vierkante ontginningsstructuur. De nieuwe bedrijventerreinen liggen op deze natte gronden.



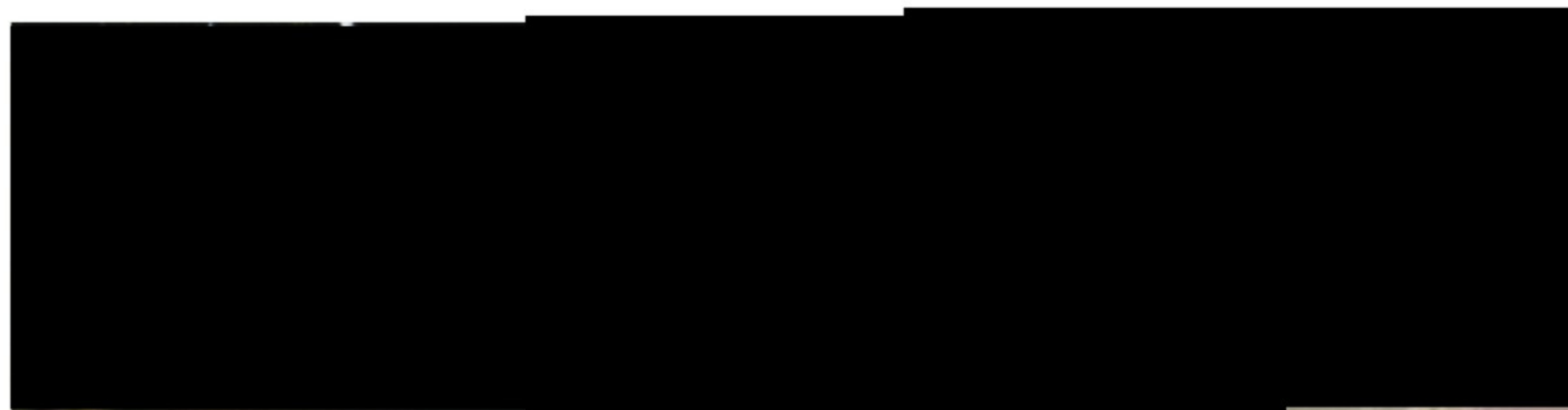
3. Flank

De flank is een zandige zone die tegen de bergrand (stuwwal) is aangestoven. De flank bestaat uit droge veldontginningen met daarop kleine kampen, plaatselijk is er kwel. De flankzone bestaat uit half-open gebieden. De flankzone ligt wat hoger dan de grote open lage broeklanden. De flankzone is een zone met een grote variatie aan nederzettingvormen. Er zijn waardevolle zware eikenopstanden en oude kampen. We zien er veel coulissen en fraaie "landschapskamers". Voorbeelden zijn het gebied van Beuseberg tot Neerdorp, de Lichtenbergerweg, de Oosterhof en de Braakmanslanden.



4. Bergrand

De bergrand is de geomorfologische rand van de stuwwal. Deze scherpe rand loopt door de gehele [redacted]. De bergrand begrenst de Holterberg en de uitloper van de Rijssenseberg. Hier en daar zijn sterke hoogteverschillen te zien. De bergrand betekent de overgang van dichte bossen en half-open gebieden. De rand loopt dwars door Holten en dwars door het centrum van Rijssen.



5. *Berg en bos*

Met 'berg en bos' worden de bos- en natuurgebieden bovenop de stuwwal en de bossen in de flank bedoeld. Het gebied is reliëfrijk en droog. Er zijn veel zandwegen. In de bossen rondom Holten zijn veel villa's en recreatiewoningen gebouwd.



6. *Palladiovlakte*

Met de 'Palladiovlakte' wordt het open gebied bedoeld tussen de Holterberg en de Rijssenseberg. Dit gebied is een open kwelgebied, er staan prachtige lindelannen die hun oorsprong vinden in de bergrand. Het doet wat denken aan de parklanen van de Italiaanse villa's van de architect Palladio in de Po-vlakte. Deze open vlakte vormt het groene hart van de [redacted] Rijssen-Holten, het is de meest kenmerkende geleedende ruimte. Het waterschap heeft grote belangen in de Palladiovlakte.



7. *Plooi Borkeld*

De kop van de Palladiovlakte en de plooi tussen de Rijssenseberg en de Holterberg-Beuseberg wordt gevormd door het zeer oude buurtschap de Borkeld. De Borkeld is een beschut gelegen hoevenlandschap, van los gegroepeerde boerderijen en brinken. Vanaf het buurtschap zijn er vergezichten over de Palladiovlakte. Door het reliëf, de hoogteligging en de zware oude eikengroepen geeft het buurtschap een parkachtig beeld. De vroegere boerenhoeven zijn nagenoeg allemaal in gebruik als riante woonhuizen.



8. Regionale binnenenken

Bovenop de stuwwal liggen grote oude akkerbouwcomplexen. Het zijn een aantal bij elkaar liggende enken waarvan de Holterenk en de Lokerenk regionaal de meest bekende zijn. Het zijn gebolde open ruimten die omringd worden door zwaar geboomte van oude esranden en bossen. Soortgelijke enken komen verder in Twente alleen voor bij Ootmarsum en ten zuiden van Markelo. De ligging bovenop de stuwwal, hun oude cultuurhistorie en de sterke ruimtelijke werking binnen het besloten stuwwallandschap maakt deze enken zo bijzonder. Holten is zowel met de noordzijde als de zuidzijde gelegen aan deze enken.



9. Verborgene vestingstad en nieuwstad

Rijssen heeft stadsrechten en kent een oude historische stadsplattegrond van twee ringvormige stadsmuren met een droge gracht ertussen, vergelijkbaar met Enschede en Oldenzaal. Bijzonder is dat Rijssen een boerenstad was met de boerderijen in het ringvormige patroon. In de stadsplattegrond is nog veel van historische structuur te herkennen, echter in de architectuur en de ordening van centrumfuncties is er weinig met de historische stadsstructuur gedaan. De historische stadsstructuur is een verborgen kwaliteit die nu nog kan worden benut.

Naast de oude boerenstad is er een compleet nieuwe bedrijvenstad als 'nieuwstad' aan Rijssen toegevoegd. De bedrijvenstad ligt volledig op de plek van een vroeger moeras: "De Mors". De Koppellaan is de scheiding van de oude stad en de nieuwe 'werkstad'.



3.4 Thema strategische visie

Uitgangspunten voor de visie

- Eigen identiteit erkennen, koesteren en versterken;
- Stimuleren en faciliteren van een ondernemend klimaat;
- Realiseren van een bruisende, vitale en economisch sterke [redacted];
- Revitaliseren van bedrijventerreinen;
- Stimuleren van intensief ruimtegebruik;
- Goede infrastructuur, fietsinfrastructuur en versterken openbaar vervoer;
- Landschap is de drager van toerisme;
- Richten op levensloopbestendig en duurzaam bouwen;
- Woningvoorraad laten aansluiten op de behoefte.

In de Strategische Visie 2010-2030 is vastgelegd in welke richting de [redacted] zich wil ontwikkelen. De [redacted] kan niet alles zelf ontwikkelen, uitvoering ligt in handen van partners in de [redacted] en de inwoners. De [redacted] neemt de rol van regisseur op zich. De ontwikkelingsrichting is gebaseerd op 3 pijlers:

1. De eigen identiteit;
2. Ondernemend Rijssen-Holten;
3. Modern Noaberschap.

Economie en werk

De [redacted] Rijssen-Holten ontwikkelt zich tot een bruisende, vitale en economisch sterke [redacted]. Speerpunten van de economische ambities zijn innovatie en kwaliteitsverbetering. Voor zover nog niet gebeurd, zullen alle bedrijventerreinen gerevitaliseerd worden. Duurzaamheid is hierin een leidend principe, waarin intensief ruimtegebruik belangrijk is. Moderne technieken zorgen ervoor dat mensen steeds minder in vaste verbanden, op vaste locaties en op vaste tijden hoeven te werken.

Rijssen is vooral een 'bouwstad', bekend om zijn grote en kleine bedrijven en zelfstandige eenmanszaken die zich bezig houden met ontwikkelingen in de bouw. Holten heeft vooral een grote toeristische aantrekkingskracht.

Verkeer en vervoer

Een goede infrastructuur zorgt voor een vlotte doorstroming. Door het toepassen van nieuwe inzichten en technieken worden bestaande wegen efficiënter gebruikt. Duurzaamheid is ook hier een leidend principe. De [redacted] zet zich in voor duurzame energie in mobiliteit. Fietsverbindingen worden beter en er komt nog meer openbaar vervoer beschikbaar.

Toerisme en vitaal Platteland

De [redacted] en de regio horen bij elkaar en versterken elkaar op het recreatieve vlak. De toerist kan alle mogelijke soorten van ontspanning geboden worden als er afgestemd wordt op de regionale productontwikkeling en marketing. De recreatievormen moeten passen binnen de gewenste uitstraling van de [redacted]. Ecologisch verantwoord gebruik maken van het landschap is hierin heel belangrijk. Toerisme kan voorzieningen naar een hoger niveau tillen.



Het landschap biedt ruimte aan agrarische doeleinden en energieopwekking, maar zeker ook aan recreatie.

Wonen

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

3.5 Thema wonen

Uitgangspunten voor de visie

- Woonvisie 2010 is leidend;
- Masterplan Wonen Welzijn Zorg is leidend, maar moet op basis van de laatste ontwikkelingen nog wel worden geactualiseerd;
- prestatieafspraken met provincie over woningbouwaantallen voor de periode 2010 t/m 2014 zijn gemaakt;
- bouwen voor doelgroepen (kwaliteit);
- aandacht voor bijzondere doelgroepen;
- aandacht voor kwaliteit woningen (bestaand en nieuwbouw);
- aandacht voor duurzaamheid;
- invulling geven aan inbreidingslocaties voor woningbouw (De Kol, Watermolen Zuid, Omefa, Stationsomgeving Rijssen en diverse kleinere inbreidingslocaties);
- invulling geven aan uitbreiding in woningbouwlocatie Opbroek;
- meer geschikte woningen voor de eigen bevolking van kern Dijkerhoek.

Het [REDACTED]ijk woningbouwbeleid is vastgelegd in de Woonvisie 2010. 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 masterplan Wonen Welzijn Zorg (inclusief het uitvoeringsprogramma) is bij de start van het opstellen van de woonvisie als uitgangspunt gekozen. De ontwikkelingen die sinds de start met de woonvisie zijn doorgevoerd vragen om een actualisatie op onderdelen. Het bouwen voor bijzondere doelgroepen heeft de aandacht. In de woonvisie is rekening gehouden met de gemaakte prestatieafspraken met de provincie en dient als basis voor het maken van prestatieafspraken met de corporaties.

Voor wat betreft de kwantitatieve woningbouwbehoefte geldt het uitgangspunt dat de [REDACTED] bouwt voor de plaatselijke behoefte. Uit de analyse van de [REDACTED] Rijssen-Holten blijkt dat de [REDACTED] 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 tabel 3.1 zijn enkele parameters van de bevolkingsontwikkeling en de woningbouw weergegeven.

Tabel 3.1 Ontwikkeling bevolking en woningbouw

	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 woningvoorraad	164	140	156
Bevolkingstoename	224	230	144
Gemiddelde woningbezetting	2,91 1-1-2001		2,8 1-1-2008

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 gemaakte prestatieafspraken met de provincie voor deze periode. De woningbouwachterstand heeft geresulteerd in een behoorlijk negatief migratiesaldo. In eerdere perioden (waaronder ook 2009 en 2010) heeft dit ook plaatsgevonden, maar wanneer de woningbouwproductie weer op niveau was bleek ook het migratiesaldo zich weer in positieve zin te herstellen.

Prestatieafspraken met provincie in relatie met de woonvisie

Begin 2010 zijn met de provincie nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2010 t/m 2014 en is een doorkijk gemaakt naar 2020 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 [REDACTED] 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 prestatieafpraak voor de periode 2010 t/m 2014 voor een toename van de woningvoorraad met 545 woningen, waarbij onder voorwaarden een plus ten opzichte van de Primosprognose is toegestaan. Naar aanleiding van de discussie over de woningbouwprognose en de gemaakte prestatieafpraak heeft de [REDACTED] het beleidsdocument nota

Woningbouwontwikkeling Rijssen-Holten "Balanceren tussen groei in Rijssen en krimp in Holten" opgesteld. In de nota is de prestatieafpraak 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 [REDACTED] raad vastgesteld en inmiddels vertaald in de woonvisie 2010. Voor de inhoudelijke onderbouwing wordt verwezen naar de genoemde beleidsdocumenten.

Voor wat betreft de ontwikkeling van woningbouwlocaties geldt de SER ladder. Ten aanzien van binnenstedelijke ontwikkelingen (inbreiding) is de afgelopen decennia veel werk verzet. Uiteraard wordt er naar gestreefd om duurzaam om te gaan met de beschikbare ruimte, maar is het zeker van belang dat de [REDACTED] beschikt over voldoende uitleggebied om daarmee de continuïteit van de woningbouwproductie te waarborgen. Binnenstedelijke projecten zijn complex en ondervinden in de regel veel vertraging, dit mag de totale woningbouwproductie binnen de [REDACTED] niet frustreren.

Onderzoek inbreidingslocaties

Het belang van inbreidingen ten opzichte van uitbreidingen is dermate dat het onderdeel uitmaakt van de prestatieafspraken met de provincie. Ten aanzien van de verhouding tussen inbreiding en uitbreiding is geen sprake van een standaardwaarde. Voor de periode 201-2014 is de verhouding inbreiding/uitbreiding vastgesteld op 75/25. De verhouding tussen inbreiding en uitbreiding verschilt zeer sterk tussen de kernen Rijssen en Holten. Dit zal voor de periode na 2015 een ander beeld geven dan de

huidige verhouding. Om een goed beeld te vormen over de inbreidingsmogelijkheden is een onderzoek uitgevoerd naar de inbreidingsmogelijkheden in Rijssen en Holten. Op basis van het onderzoek inbreidingen kan worden geconcludeerd dat de bestaande wijken in Rijssen en Holten niet verder moeten worden verdicht. Verder concluderen we dat er in Holten een overschot aan inbreidingslocaties aanwezig is. Hoewel het voor sommige locaties best wenselijk is deze in te vullen met woningbouw, is er in het bouwprogramma geen ruimte opgenomen (vastgesteld in "Balanceren tussen groei in Rijssen en krimp in Holten"). De plaatselijke behoefte voor Holten is beperkt en het is niet de verwachting dat de Rijssense behoefte in Holten kan worden ingevuld. Er is voor gekozen om prioriteit te geven aan het zo snel mogelijk realiseren van de Kol. Wel is het van belang dit overschot in beeld te hebben als er nieuwe afspraken worden gemaakt voor de periode vanaf 2015. Ten aanzien van Rijssen kan worden geconcludeerd dat hier bijna het tegenovergestelde speelt. Een groot deel van de inbreidingen is al uitgevoerd of in uitvoering. Over het nog resterende deel moet nog overeenstemming worden bereikt. De ontwikkelaars en de [REDACTED] moeten eerst afspraken maken over het bouwprogramma en de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Veelal zijn dit langdurige en moeizame processen. Om de continuïteit van de uitgifte te waarborgen is het noodzaak dat er binnen de [REDACTED] wel locaties beschikbaar zijn voor concrete bouwplannen. Op grond van het inbreidingsonderzoek lijkt er op dit moment theoretisch ruimte voor 460 woningen op nieuwe inbreidingslocaties. In de periode van 2010-2019 zijn hiervan ca. 180 woningen opgenomen in de woningbouwprogrammering. Lukt dat niet op deze inbreidingslocaties dan zal voor dit deel van de woningbouwplannen moeten worden uitgeweken naar de uitbreidingslocatie Opbroek. Bij de onderhandelingen over de prestatieafspraken voor de periode vanaf 2015 is dit inbreidingenonderzoek de basis.



Woningbouwprojecten op korte en lange termijn

De woningbouwplannen zijn weergegeven in tabel 3.2.

Tabel 3.2 Woningbouwlocaties in de [REDACTED] Rijssen-Holten 2010-2035. Voor verdere onderbouwing, zowel kwalitatief als kwantitatief, zie woonvisie

Projecten	Programma totaal	Programma- periode	Programma hard	Programma zacht	Rest- capaciteit
	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 fase 1	60	60	60	0	
De Liesen fase 1 (uitwerking)	40	0	0	0	40
Meermanskamp	0	0	0	0	
De Kom/Stationsomgeving	8	8	8	0	
Overig + Dijkerhoek	42	42	38	4	
Totaal Holten	350	270	216	54	80
Rijssen					
Veeneslagen West	135	135	135	0	
Omefa	67	67	67	0	
Watermolen Zuid	15	15	15	0	
[REDACTED]	[REDACTED]	22	0	22	
Grotestraat van Losser	12	12	12	0	
Stationsomgeving	65	65	35	0	
Opbroek	574	212	30	212	362
Overig/inclusief potentiële uitbreiding	460	142	40	102	318
Totaal Rijssen	1350	670	334	336	680
Totaal Rijssen-Holten	1700	940	550	390	760

Particulier [REDACTED]schap en collectief particulier [REDACTED]schap

De [REDACTED] wil graag inspelen op de mogelijkheid dat particulieren zelf het initiatief kunnen nemen om hun woning te realiseren. Dit kan in de vorm van particulier [REDACTED]schap of collectief particulier [REDACTED]schap. We nemen als uitgangspunt dat per project in totaal 25% van de te bouwen woningen in genoemde vormen worden gerealiseerd. Dit uitgangspunt wordt verder geconcretiseerd in de Woonvisie.

3.6 Thema werken

Uitgangspunten voor de visie

- Bedrijventerreinvisie 2010 [redacted] Rijssen-Holten is leidend;
- toepassing van de SER-ladder en de 'Transatlantic Market' methode;
- periodiek herzien van het [redacted] lijke bedrijvigheidsplan met jaarlijkse inventarisatie van leegstand en braakliggende terreinen;
- zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik op bedrijventerreinen;
- locatie steenfabriek Markeloseweg (Rijssen) herontwikkelen naar andere functies (niet wonen);
- transformatie van bedrijventerrein De Kol naar woningbouw;
- aanpak van veroudering van bedrijventerrein de Noordermors 1, 2, 3 en 4;
- transformatie van mengvoederbedrijf Slaghekke in combinatie met sanering of verplaatsing;
- uitbreiding van bedrijventerrein Vletgaarsmaten 2 met fase C na 2020;
- ontwikkeling bedrijventerrein Enter – Rijssen;
- een bedrijvig Dijkelhoek en buitengebied, die door de aanwezigheid van bedrijvigheid levendig blijven.

De Bedrijventerreinvisie 2010 en alle herziene versies van de Bedrijventerreinvisie blijven integraal onderdeel uitmaken van deze structuurvisie.

Relevante beleidskaders

Het Rijk wil versnippering, verstening en verrommeling van het Nederlandse landschap voorkomen. Daarom heeft het programma Mooi Nederland van het Rijk hoge prioriteit gekregen. Doelstelling van Mooi Nederland is om zuinig en slim om te gaan met de ruimte en een betere ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Bedrijventerreinen staan als onderdeel hiervan volop in de belangstelling. Om veroudering van bedrijventerreinen tegen te gaan en de herstructurering te versnellen is de Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen (THB) ingesteld. De Taskforce adviseert onder andere een consequente toepassing en verankering van de SER-ladder. Op provinciaal niveau wordt het rijksbeleid vertaald in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Overijssel. Daarin ligt, in lijn met het rijksbeleid, de focus op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad en zo min mogelijk op de uitleg op nieuwe locaties. De [redacted] Rijssen-Holten heeft in haar bedrijventerreinvisie (vastgesteld d.d. 9 december 2010) deze beleidslijnen verder uitgewerkt. De centrale thema's uit het Rijks- en provinciaal beleid zijn ook leidend voor de [redacted] Rijssen-Holten. Het gaat daarbij om: duurzaamheid, aandacht voor kwaliteit en zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimte. Met de provincie Overijssel zijn prestatieafspraken gemaakt over de planontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen. Deze zijn op 27 mei 2010 ondertekend, samen met de [redacted] Wierden en Hellendoorn.

Economisch profiel

De werkgelegenheid in de [redacted] Rijssen-Holten is sinds 2000 sterk gestegen. In acht jaar tijd zijn er bijna 3.600 banen bijgekomen. Dit is een groei van 18%. In vergelijking met de landelijke groei van 9% en de Twentse groei van 8 % is dit hoog. Ook het aantal bedrijfsvestigingen nam in Rijssen-Holten vanaf 2000 meer toe dan in

Twente en Overijssel. Door de specifieke bevolkingssamenstelling van de [REDACTED] Rijssen-Holten blijft in tegenstelling tot de landelijke trend de bevolking en de beroepsbevolking van Rijssen-Holten nog groeien. De [REDACTED] Rijssen-Holten heeft een relatief groot aantal laag en gemiddeld opgeleiden in vergelijking met Nederland en de rest van Overijssel. Het opleidingsniveau sluit echter goed aan bij het soort bedrijvigheid in Rijssen-Holten.

Kwantitatieve aspecten bedrijventerreinen

De [REDACTED] Rijssen-Holten heeft een totaal areaal aan bedrijventerreinen van 333 hectare bruto. Alle terreinen zijn aan of in de kernen van Rijssen en Holten gesitueerd. De laatste vijf jaar is gemiddeld een kleine 1,5 hectare bedrijventerrein per jaar uitgegeven. De afgelopen jaren is er relatief weinig bedrijventerrein uitgegeven in vergelijking met de jaren ervoor. De terreinen zijn vooral uitgegeven aan lokale ondernemers. Gemiddeld genomen is van deze uitgifte zo'n 5 % van bovenregionale afkomst.

Tabel 3.3 uitgifte bedrijventerreinen [REDACTED] Rijssen-Holten 2004 t/m 2009 (Bron: Ibis, 2009)

	Uitgifte Rijssen-Holten in hectares
2004	1,3
2005	2,1
2006	0
2007	1,4
2008	2,7
2009	0,3
Totaal	7,8

Tot en met 2020 heeft de [REDACTED] Rijssen-Holten een behoefte aan circa 42-44 netto hectare bedrijventerrein. Deze raming is gebaseerd op de BLM-prognose, waarbij het scenario Transatlantic Market als uitgangspunt is genomen. De BLM-prognose valt iets lager uit dan de raming van de provincie Overijssel die gebaseerd is op extrapolatie van de historische uitgiftecijfers. Het totale aanbod aan bedrijventerreinen in de [REDACTED] Rijssen-Holten tot 2020 is ongeveer 91 hectare (zie tabel 3.4). Dit is exclusief het aanbod van het XL Businesspark⁴. Van de 91 hectare is 22,8 hectare direct beschikbaar en 68,2 hectare bestaat uit zachte en harde plannen (12 hectare hard en 56,2 hectare zacht). De ontwikkeling van Vletgaarsmaten 3 is bepalend in de vraag- en aanbodconfrontatie. Indien Vletgaarsmaten 3 wel wordt ontwikkeld dreigt er een aanzienlijk overschot aan bedrijventerreinen. Indien Vletgaarsmaten 3 niet wordt ontwikkeld zijn vraag en aanbod nagenoeg in evenwicht. Om deze reden zet de [REDACTED] Rijssen-Holten de ontwikkeling van Vletgaarsmaten 3 voorlopig in de ijskast.

⁴ Dit park bedient een eigen segment van ruimtevragers groter dan 2 hectare.

Tabel 3.4 aanbod bedrijventerrein in Rijssen-Holten 2009

Kern	Plannaam	Direct uitgeefbaar	Harde plannen	Zachte plannen	Direct uitgeefbaar plus plannen
Holten	Vletgaarsmaten 2A	8,3			8,3
Holten	Vletgaarsmaten 2B	13,7			13,7
Holten	Vletgaarsmaten 2C			10,9	10,9
Holten	Vletgaarsmaten 3			41,3	41,3
Holten	De Keizer			4,0	4,0
Rijssen	Plaagslagen	0,8			0,8
Rijssen	Enter-Rijssen		12,0		12,0
Totaal		22,8	12,0	56,2	91,0

Bron: [REDACTED] Rijssen-Holten Regio Twente, 2009

Tabel 3.5 vraag- en aanbodconfrontatie in netto ha tot 2020 (Bron: Stec Groep, 2009)

Onderdeel van vraagaanbodconfrontatie	Netto hectares in 2020 (exclusief Vletgaarsmaten 3)	Netto hectares in 2020 (inclusief Vletgaarsmaten 3)
BLM prognose (TM-scenario)	42	42
Bovenregionaal (5%-10%)	2,1- 4,2	2,1- 4,2
Vervangingsvraag/transformatie	5,5	5,5
Ruimtelijke winst door herstructurering	-/-	-/-
Netto behoefte	42,1 – 44,2	42,1 – 44,2
Direct uitgeefbaar	22,8	22,8
Harde plannen	12	12
Zachte plannen	14,9	56,2
Totaal aanbod	49,7	91
Saldo	+ 5,5 – +7,6	+ 46,8 -+48,9

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

De [REDACTED] Rijssen-Holten heeft hoge ambities om de kwaliteit op bedrijventerreinen te garanderen. Zowel op de bestaande oudere als op de nieuwe en de nog aan te leggen terreinen wordt aandacht aan kwaliteit geschonken. De [REDACTED] Rijssen-Holten richt het beleid op het tegengaan van leegstand en verloedering. Kort samengevat hanteert de [REDACTED] de volgende kwaliteitsopgaven en doelen:

- het versterken van het ondernemersklimaat;
- het verduurzamen van het ondernemerschap, de gebouwde omgeving, de verkeersstructuur en de openbare ruimte;
- het tegengaan van veroudering;
- het, waar mogelijk, intensiveren van arbeid op het terrein.

Rijssen-Holten heeft ook aandacht voor bestaande terreinen. Zo is het verouderde terrein 'De Mors' deels geherstructureerd. In de prestatieafspraken met de provincie Overijssel is afgesproken dat de terreinen 'Noordermors I/IV' en 'Molendijk Noord' (onderdeel van De Mors) in Rijssen en 'De Haar I en II' in Holten worden geherstructureerd. Bedrijventerrein 'De Kol' zal deels worden getransformeerd tot



woningbouw. Rijssen-Holten heeft veel aandacht voor landschappelijke inpassing van de bedrijventerreinen in de bestaande omgeving.

Het nieuwe bedrijventerrein De Keizer zal nog wel ontwikkeld worden, maar vanwege de afnemende behoefte aan bedrijventerreinen worden Vletgaarsmaten 2C en 3 voorlopig niet in procedure genomen. Overeenkomstig de bedrijventerreinvisie zal voor toekomstige uitbreiding van bedrijventerreinen overleg plaats vinden met buur [REDACTED]. Dan zal overwogen worden of de ontwikkeling van Vletgaarsmaten 3 opnieuw tot de opties behoort.

In september 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders van Rijssen-Holten de nota Duurzaamheid Bedrijventerreinen Rijssen-Holten vastgesteld. In deze nota geeft de [REDACTED] Rijssen-Holten uitvoering aan het verbeteren van de kwaliteiten van de bedrijventerreinen in samenspraak met vertegenwoordigers van alle op de bedrijventerreinen aanwezige ondernemers.

Grondprijzen, SER-ladder en regionale afstemming

De grondprijzen voor bedrijventerreinen in Rijssen-Holten liggen op gemiddeld niveau in vergelijking met de omliggende [REDACTED]. Wel liggen de prijzen onder het niveau van de bedrijventerreinen in de Netwerksteden. Vanuit de markt geredeneerd is dat ook logisch; de Netwerksteden liggen in een meer stedelijk en economisch dynamischer gebied. In het uitgifteprotocol van de [REDACTED] Rijssen-Holten wordt de SER-ladder gehanteerd. Eerst worden de uitbreidingsmogelijkheden op de bestaande kavels en in de bestaande markt bekeken voordat tot vestiging op een nieuw terrein wordt overgegaan. In het protocol spelen verder herkomst, noodzaak, kavelomvang en werkgelegenheidsaspecten een belangrijke rol. De [REDACTED] Rijssen-Holten hecht veel belang aan regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen. Op ambtelijk en bestuurlijk niveau vindt regelmatig overleg plaats over economische ontwikkeling en bedrijventerreinen binnen de regio Twente. Concrete samenwerking vindt plaats met buur [REDACTED] Wierden. Samen met de [REDACTED] Wierden wordt het bedrijventerrein Enter-Rijssen ontwikkeld. Vanwege het belang van regionale samenwerking neemt de [REDACTED] Rijssen -Holten het initiatief om met de [REDACTED] Wierden en Hellendoorn te komen tot een periodiek bedrijventerreinenoverleg. Dit conform de prestatieafspraken met de provincie Overijssel.

Werkingsduur van de bedrijventerreinvisie

In de provinciale Omgevingsvisie en verordening heeft de provincie een heldere visie neergelegd op de ruimtelijke kwaliteit binnen de provincie. Een van de nieuwe elementen hierin is de verplichting tot het opstellen van een [REDACTED] ijke bedrijventerreinvisie, als onderdeel van de [REDACTED] ijke structuurvisie. De [REDACTED] ijke structuurvisie wordt opgesteld voor een periode van 10 jaar. Uitgaande dat de structuurvisie dit jaar bestuurlijk zal worden vastgesteld, zal ook de bedrijventerreinvisie 2010 in principe voor eenzelfde periode van 10 jaar worden vastgesteld. Het is wel de bedoeling om jaarlijks een cijfermatige actualisatie uit te voeren op het onderdeel vraag in relatie tot aanbod. De reden hiervoor is dat bij een toename van de vraag bij eventuele dreigende tekorten, in een vroegtijdig stadium richting Gedeputeerde Staten kan worden gecommuniceerd over uitbreiding van bedrijventerreinen.