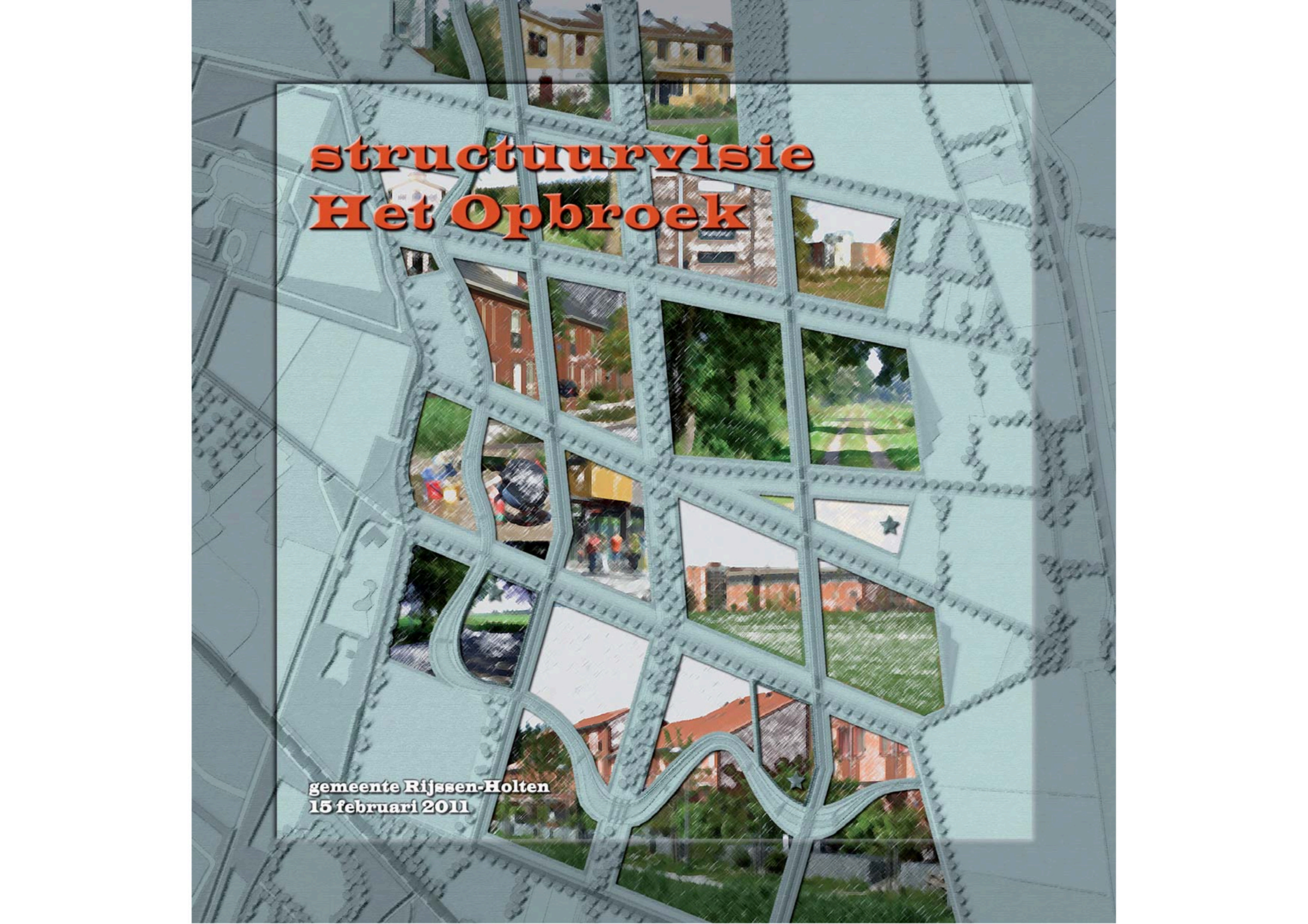




structuurvisie Het Opbroek

gemeente Rijssen-Holten
15 februari 2011

Hoofdclofon

SAB Arnhem B.V.

postbus 479
Arnhem
T : [redacted]
F : [redacted]
I: www.sab.nl
E: [redacted]

contactpersoon:
[redacted]

projectnummer: 70408



Structuurvisie

Het Opbroek - Rijssen

15 februari 2011

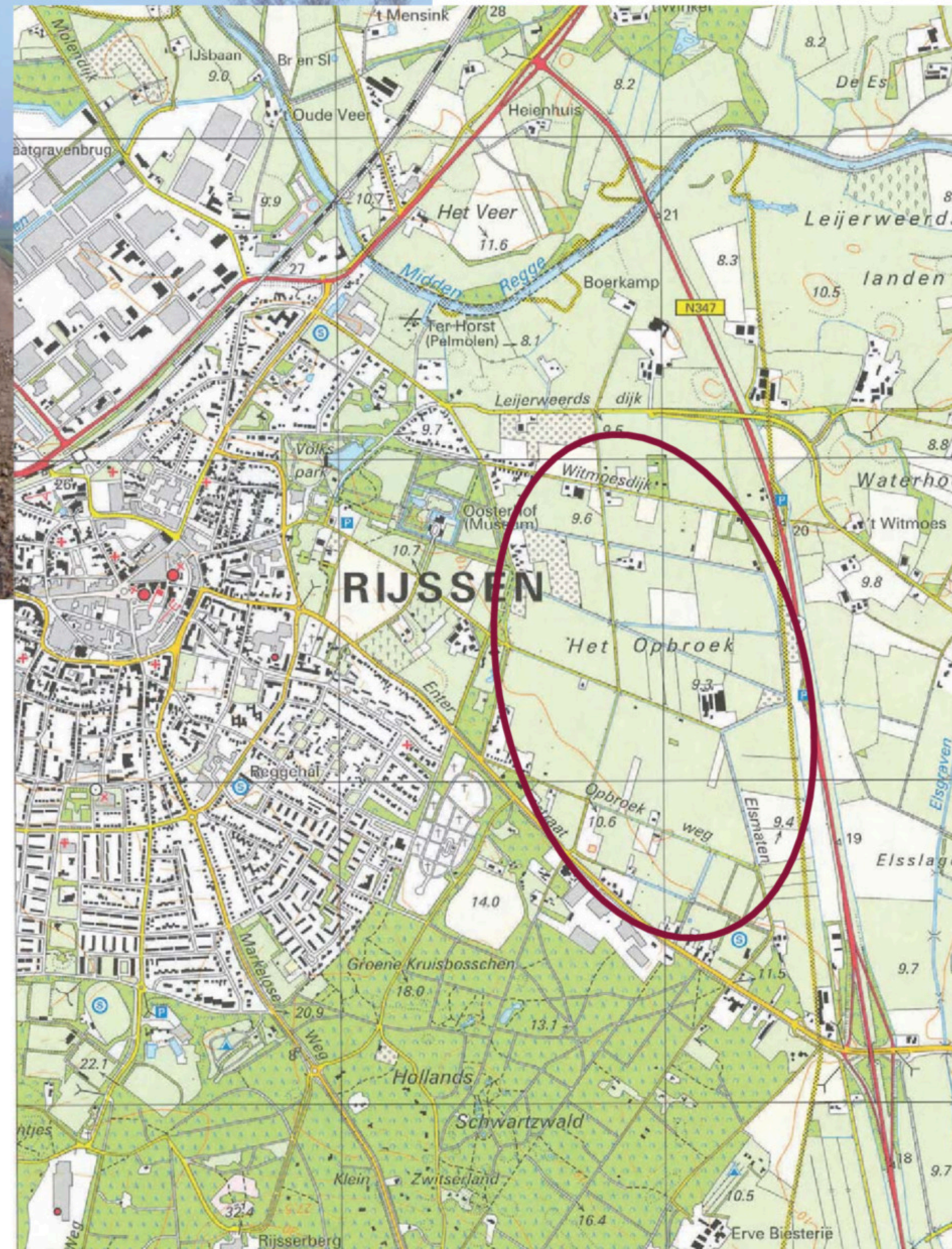
opdrachtgever:
gemeente Rijssen- [redacted]
[redacted] Rijssen
T: [redacted]
I: www.rijssen-holten.nl

contactpersoon:
[redacted]

Alle afbeeldingen in deze rapportage zijn, tenzij anders vermeld, eigendom van de betrokken bureaus en gemeente. De opstellers van deze rapportage hebben geprobeerd alle rechthebbenden van de afbeeldingen te achterhalen en in te lichten. Als u desondanks denkt dat een bepaalde vermelding van eigenaar of copyright onjuist of onvolledig is, kunt u contact opnemen via [redacted]

Inhoud

1.	Inleiding	5	7.	Op weg naar uitvoering	51
1.1	Aanleiding voor de visie	5	7.1	Economische uitvoerbaarheid	51
1.2	Plangebied	5	7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
1.3	Planproces	7			
2.	Ambities	9	Bronnen	55	
2.1	Duurzaam en leefbaar	9	Bijlagen	57	
2.2	Nieuw nabuurschap	11	- Bijlage 1: Beleidsplan	59	
2.3	Duurzaamheid	11	- Bijlage 2: Verdachte locaties bodemverontreiniging	69	
2.4	Verkenningen per thema	13			
3.	Het plangebied	17	- Losse bijlage: 'Goed bouwen en prettig wonen in Opbroek, Rijssen'		
3.1	Landschappelijke context	17	- Losse bijlage: 'Onderzoeken in het kader van de structuurvisie Het Opbroek'		
3.2	Bodem	17	- Losse bijlage: 'Reactienota zienswijze structuurvisie Opboek' 2010		
3.3	Ontwikkelingsgeschiedenis	17	- Losse bijlage: 'Omvang en fasering Het Opbroek' 20 mei 2010		
3.4	Huidige situatie plangebied	19	- Losse bijlage: 'Woonvisie 2010' (in ontwikkeling)		
3.5	Conclusies stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten	23			
4.	Uitgangspunten en beleid	25			
4.1	Woningbouwbehoefte	27			
4.2	Uitgangspunten per aandachtsgebied	29			
5.	Onderzoeken	31			
5.1	Inleiding	31			
5.2	Bodemkwaliteit	31			
5.3	Archeologie	31			
5.4	Water	33			
5.5	Natuur	33			
5.6	Lucht	35			
5.7	Geur	35			
5.8	Geluid	35			
5.9	Externe Veiligheid	37			
5.10	Milieuvergunningen	37			
5.11	Conclusies onderzoeken	39			
6.	Visie	41			
6.1	Woonlandschap	41			
6.2	Hoofdlijnen van de visie	41			
6.3	Fasering	47			
6.4	Ruimtelijke kwaliteit	49			



De zoeklocatie van Het Opbroek ligt ten oosten van Rijssen en heeft een oppervlakte van ongeveer 150 hectare

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor deze visie

Met de ontwikkeling van Het Opbroek start een nieuwe periode van woningbouw in Rijssen. Veeneslagen is binnenkort voltooid en Het Opbroek is waarschijnlijk de laatste grote woningbouwlocatie binnen de gemeente. Dit vraagt om een scherpe blik op de toekomst. De locatie moet namelijk naast de huidige ook de woningbehoefte en woonwensen van de toekomst accommoderen. Vanuit de woningbehoefte wordt in deze structuurvisie rekening gehouden met 400 woningen, dit sluit aan op de gemaakte bevolkingsprognose en de woningbehoeftebepaling (Woonvisie 2010).

Afhankelijk van de woningvraag en het bouwtempo wordt er gerekend op een ontwikkelperiode van 12 jaar. Hierdoor zijn de woningbehoefte en woonwensen van de toekomst ontegenzeggelijk één van de factoren om nu rekening mee te houden. Een flexibele ontwikkeling en aanpasbaar bouwen binnen robuuste (hoofd)structuren en een faseerbaar masterplan zijn methoden om te anticiperen op een lange ontwikkelperiode. Het is vanzelfsprekend dat er vanaf de oplevering van de eerste woningen sprake moet zijn van een leefbaar en aantrekkelijk woongebied. Met de noodzakelijke blik op de toekomst wordt naast de leefbaarheid ook het thema duurzaamheid, nog meer dan nu het geval, een actueel thema. Tijd en schaal verbinden de thema's leefbaarheid - kwaliteit van leven in het hier en nu - en duurzaamheid - kwaliteit

van leven voor daar en later. Met de ontwikkeling van Het Opbroek wordt een duurzame stedelijke ontwikkeling nagestreefd.

Met deze structuurvisie wil de gemeente de hoofdlijnen voor de ontwikkeling van het hele plangebied Het Opbroek vastleggen. Dit om tot een integrale ontwikkeling van dit ruimtelijk samenhangend plangebied te komen en een eenduidig kader te scheppen voor de gehele ontwikkelperiode. In de uitwerkingen van de delen bestaat uiteraard nog ruimte voor de toepassing van de wensen en inzichten van dat moment.

De structuurvisie gaat naast de eigenlijke visie, de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van Het Opbroek, in op de volgende onderwerpen. De ambities voor leefbaarheid en duurzaamheid in Het Opbroek; een studie van het plangebied; de uitgangspunten en achterliggend beleid; en de onderzoeken voor de locatie. De structuurvisie sluit af met de uitvoering, de manier waarop de gemeente de voorgenomen ontwikkeling wil verwezenlijken (de uitvoeringsparagraaf). Eerst wordt hier kort ingegaan op de ligging, de locatiekeuze en de planvorming.

1.2 Plangebied

Ligging en begrenzing

Het Opbroek is gelegen aan de oostzijde van Rijssen

en wordt globaal begrensd door de Wethouder [REDACTED] in het westen, de Leijerweerdsluis in het noorden, de N347 in het oosten en de Enterstraat in het zuiden. Dit gebied omvat circa 150 hectaren. Binnen dit gebied wordt er gezocht welke ruimte wordt benut voor woningbouwontwikkeling.

Locatiekeuze

Het gebied Het Opbroek is reeds lange tijd in beeld als toekomstige locatie voor woningbouw voor de eigen behoefte. Dat wil zeggen dat dit gebied wordt ontwikkeld om huisvesting te bieden voor de sociaal en economisch gebonden in Rijssen. In de structuurvisie van de (toenmalige) gemeente Rijssen (1997) zijn twee richtingen aangegeven voor de woningbouwuitbreiding van de stad. De eerste richting betreft Veeneslagen en de tweede richting Het Opbroek. De ontwikkeling van Veeneslagen bereikt op korte termijn zijn voltooiing. 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.

Om te komen tot een geschikte locatie en plan voor woningbouw in Rijssen is het van belang gebruik te maken van de zogenoemde Uitvoeringsmodel zoals is beschreven in de Omgevingsvisie Overijssel, juli 2009.

In het kort komt het neer op de volgende drie criteria:



Het Opbroek omstreeks 1850



Het Opbroek rond 1900



Structuurvisie Rijssen 1997 met aanduiding Opbroek als potentieel woongebied



impressies van het gebied



1 Generieke beleidskeuzes:

Gedegen woningbehoefteanalyse en het aantonen van de noodzaak van uitbreiding. Dit komt uitgebreid naar voren in Hoofdstuk 4. De ruimtelijke afweging om te kiezen voor Het Opbroek als ontwikkellocatie is hieronder beschreven, het betreft een samenvatting van wat er in de Structuurvisie Rijssen 1997 staat.

In de structuurvisie van 1997 is er rekening gehouden met een toekomstige woonvraag van 1670 woningen tot 2020. Hieruit voortkomend is een stedenbouwkundig en landschappelijk onderzoek gedaan naar potentiële uitbreidingsrichtingen. Allereerst is gekeken vanuit het stedenbouwkundig oogpunt en vervolgens naar de landschappelijke kwaliteit. Door deze twee analyses over elkaar te leggen ontstaat de meest gunstige uitbreidingslocatie.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn drie criteria opgesteld om te komen tot de uitbreidingsrichting. Als eerste criterium is de afstand tot het historisch stadscentrum gehanteerd. Als tweede criterium is de lobbenstructuur genomen. Deze lobbenstructuur sluit goed aan bij de ontsluitingsstructuur van Rijssen. Als derde criterium is de stedenbouwkundige structuur van de aan de huidige stadsgrens gelegen wijken opgevoerd zodat er een afronding van een wijk ontstaat.

Ten aanzien van de landschappelijke kwaliteiten is gekeken naar de visuele ruimtelijke waarden en de ecologische waarden.

Met de bovenstaande analyses zijn vier potentiële gebieden naar voren gekomen: Banis, Veeneslagen, Plaagslagen en het Opbroek. Banis ligt aan de westzijde van Rijssen tegen een waardevolle ecologische verbinding aan. Het is niet wenselijk om hier autoverkeersaantrekkende functies te plaatsen. De wens ligt er om hier de recreatieve en ecologische waarde te versterken. Veenenslagen en Plaagslagen zijn respectievelijk ingevuld met woningbouw en als bedrijventerein, aansluitend op de reeds aanwezige functionele en stedenbouwkundige structuur.

Het Opbroek heeft vooral visuele landschapswaarden. In vergelijking met het gebied aan westelijke zijde van Rijssen zijn de landschapswaarden beperkter. 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 stedelijk gebied.

De ontwikkelingsrichting Het Opbroek wordt ook in structuurplan Overijssel 2000+ opnieuw bevestigd.

2 Ontwikkelingsperspectieven:

De ontwikkelingsperspectieven geven de richting aan waar en welke gebiedsontwikkeling mogelijk is. De ontwikkelingsperspectieven bieden een ruimtelijk samenhangend perspectief op een mix van functies. Naast de beschreven argumenten in de Structuurvisie Rijssen 1997, komt dit naar voren in hoofdstuk 3.

3 Gebiedskenmerken:

Met de planvorming vormen de gebiedskenmerken de basis. Dit komt uitgebreid aan de orde in de beschrijving van de visie in hoofdstuk 6. De visie is gebaseerd op de landschappelijke kenmerken zoals is geanalyseerd in Hoofdstuk 3.

1.3 Planproces

De visie op de ontwikkeling van Het Opbroek tot woongebied is tot stand gekomen in een proces waarin verschillende ontwikkelingsmogelijkheden zijn geschetst en onderzocht. Vanuit de ambities zijn in eerste instantie drie ontwikkelingsrichtingen uitgewerkt. Deze drie structuurmodellen zijn tot stand gekomen in workshops en in overleg met de projectgroep. Tijdens dit proces zijn de modellen ook diverse keren gespiegeld aan de samenleving in de zogenaamde klankbordgroep. De klankbordgroep heeft op verschillende momenten in de keuken van de projectgroep kunnen kijken en tussenproducten gezien die aan de basis hebben gelegen van deze visie. Reacties van de klankbordgroep hebben meegespeeld in de afwegingen die tijdens het proces hebben plaatsgevonden. De eerder genoemde drie structuurmodellen zijn beschreven in het document *structuurmodellen Het Opbroek - gemeente Rijssen-Holten*, 22 oktober 2008. Dit stuk is in de raadscommissie grondgebiedzaken van 15 januari 2009 opiniërend behandeld.

Terwijl de gemeente werkte aan de structuurmodellen voor Het Opbroek werd bij de provincie Overijssel een omgevingsvisie ontwikkeld als opvolger van het streekplan uit 2000. In de tweede helft van 2008 startte de provincie haar overleg hierover met betrokken gemeenten. Voor Het Opbroek betekende

dit dat de structuurmodellen ook tegen het licht van dit nieuwe provinciale beleid zijn gehouden.

Deze toetsing heeft geleid tot enkele aanvullende aandachtspunten en accentverschuivingen.

De provincie legt in haar visie veel nadruk op duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit c.q. behoud en bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarom is tijdens het planproces tegen deze achtergrond opnieuw naar de gebiedskenmerken gekeken met als gevolg dat de oorspronkelijke doelstelling om in Het Opbroek 2000-2200 woningen te realiseren is bijgesteld vanuit de vraag hoeveel woningen het landschap ter plaatse kan verdragen. In het voorontwerp werd uitgegaan van 1600 - 1700 woningen.

Deze inzichten en de behandeling in de raadscommissie hebben de ingrediënten opgeleverd voor het voorontwerp. De bestaande landschappelijke structuren en kwaliteiten zijn een belangrijke rol gaan spelen in de uiteindelijke visie. Onzekerheid over de woningbehoefte op langere termijn heeft geleid tot aanvullende uitgangspunten over de faseerbaarheid. Het belangrijkste punt daarbij was dat elke fase een acceptabele, dat wil zeggen ruimtelijk goed ingepaste, eindfase zou moeten zijn.

Naar aanleiding van de provinciale reactie en overige inspraakreacties op de voorontwerp structuurvisie is de nota Omvang en fasering Het Opbroek opgesteld. Daarnaast is naar aanleiding van de prestatieafspraken met de provincie over woningbouw de nota woningbouw Rijssen-Holten "Balanceren tussen groei in Rijssen en krimp in Holten" eind april door de gemeenteraad vastgesteld. De inhoud van de nota is verwerkt in de "Woonvisie 2010", die naar verwachting gelijktijdig met de ontwerp structuurvisie zal worden vastgesteld. Bovenstaande heeft ertoe geleid dat nu de ontwerp structuurvisie voor Opbroek voor 400 woningen (periode 2014 t/m 2025) wordt opgesteld. Het ontwerp van de voorliggende structuurvisie is aangescherpt en integraal versterkt. Dit heeft geleid tot een visie dat goed gefaseerd kan worden uitgevoerd, waarbij de thematiek 'woonlandschap' als leidend uitgangspunt is genomen. De visie biedt handvaten voor de ontwikkeling van een aantrekkelijk en duurzaam woonmilieu voor de gemeente.

A large sunflower with a close-up of its center and a small inset of solar panels. The sunflower's petals are bright yellow, and its center is a dense, textured brown. In the bottom right corner, there is a small rectangular inset showing a close-up of blue solar panels with white grid lines, set against a clear blue sky with some bare tree branches visible in the background.

"Sustainable development is development that meets the need for the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs."

Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling waarbij de huidige wereldbevolking in haar behoeften voorziet zonder de komende generaties te beperken om in hun behoeften te voorzien.

De definitie van duurzame ontwikkeling volgens de 'World Commission on Environment and Development' uit het rapport 'Our common future' uit 1987.



2 Ambities

Het Opbroek is waarschijnlijk de laatste grote uitbreiding van Rijssen. Deze woningbouwlocatie moet toekomstige woonvragen en maatschappelijke behoeften kunnen opvangen en voor de generaties na ons een blijvend aantrekkelijk woongebied opleveren. De verwachte ontwikkelperiode van 12 jaar betekent dat de wereld verandert, bijvoorbeeld in sociaal-maatschappelijk opzicht, gedurende de ontwikkeling van Het Opbroek. Dit vraagt erom verder te kijken dan de uitgangspunten en de wet- en regelgeving van dit moment. Energieprestatie-eisen zullen, zeker gezien de huidige klimaatproblematiek, bijvoorbeeld verscherpen in de toekomst en woonwensen veranderen met de demografische ontwikkeling van de bevolking. Met een doordachte ruimtelijke structuur is het mogelijk een woonwijk te realiseren met een lage energievraag en voldoende flexibiliteit om maatschappelijke ontwikkelingen van de toekomst op te vangen. De gemeente Rijssen-Holten heeft voor Het Opbroek een aantal duurzaamheidsambities geformuleerd, die zij bij de ontwikkeling van Het Opbroek zal nastreven. Het politieke draagvlak voor deze ambities is op 16 december 2008 door het College en op 15 januari 2009 door de commissie uitgesproken. Ook de klankbordgroep heeft op 30 januari 2009 aangegeven de ambities te dragen. Deze ambities zijn richtinggevend voor het structuurmodel van Het Opbroek in deze structuurvisie. Nu worden de ambities meer in detail beschreven met hun invloed op de ontwikkelingsvisie voor Het Opbroek.

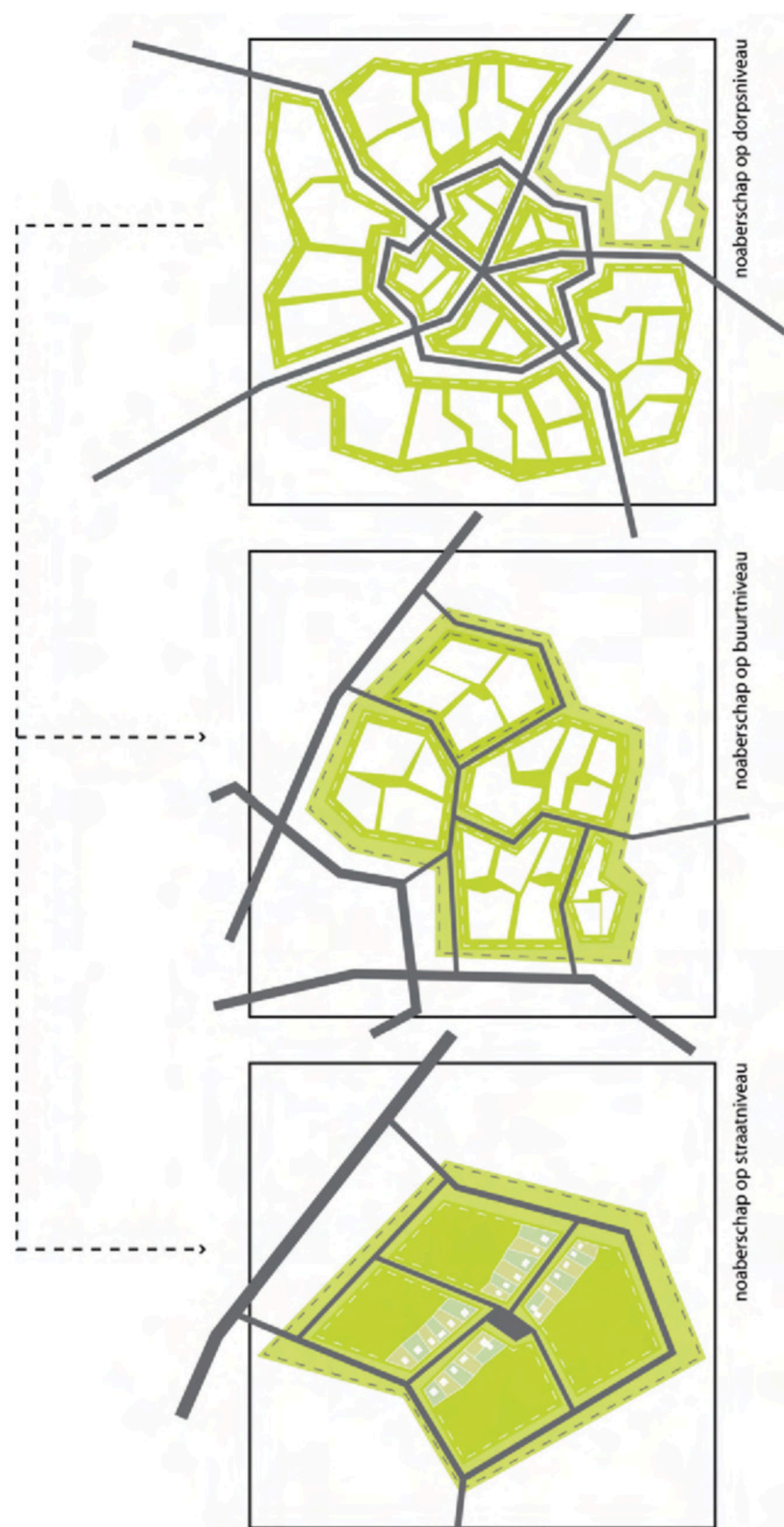
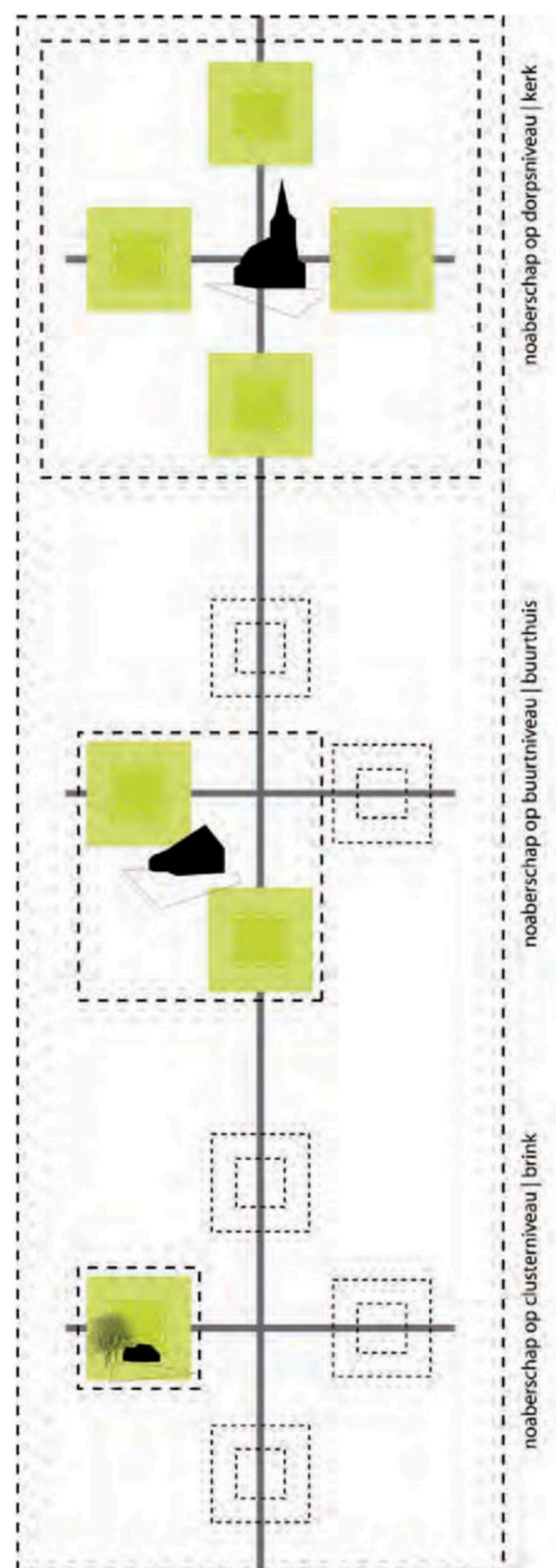
2.1 Duurzaam en leefbaar

Met de ontwikkeling van Het Opbroek tot woongebied willen we verder reiken dan de gangbare woningbouwontwikkelingen van nu. Dit is niet slechts een dromerige ambitie maar een noodzaak als we ons rekenschap geven van tendensen en bedreigingen die ons leven maar vooral het leven van de generaties na ons beïnvloeden. Enkele van deze tendensen zijn:

- we weten dat de Nederlandse bevolking de komende decennia ingrijpend verandert. Het aantal ouderen neemt enorm toe; tweeverdieners met kinderen raken verstrikt in tijdgebrek en door de individualisering groeit het aantal één persoons-huishoudens sterk;
- de klimaatverandering blijft voortschrijden en kan problemen als overstromingen, wateroverlast of juist verdroging doen toenemen. Temperatuurstijgingen leiden tot een vraag naar koude in plaats van warmte, iets waar veel installaties niet op zijn ingericht;
- mondiaal zal de vraag naar energie sterk blijven toenemen waardoor tekorten en forse prijsstijgingen dreigen. Economische groei zal onder druk blijven staan en steeds grote inspanningen moeten worden geleverd om de CO₂-emissies binnen de perken te houden. Samen met de schaarste van voedsel en grondstoffen noopt dit tot het heroverwegen van onze ecologische voetafdruk;
- in ons land leidt de ruimtelijke spreiding van functies tot een steeds gebrekiger bereikbaarheid van woon- en werkgebieden en voorzieningen. Zowel sociaal-maatschappelijk als economisch gaat dit steeds meer knellen doordat steeds meer tijd nodig is voor het verplaatsen tussen activiteiten en mensen belemmerd worden in het vervullen van hun behoeften;
- de kwaliteit van onze leefomgeving gaat achteruit door onze huidige manier van ruimtegebruik. De landschapskwaliteit neemt af als gevolg van het verlies van gebiedsidentiteit door verstedelijking en veranderingen in de landbouw. De kwaliteit van de woonomgeving verslechtert door gebrek aan ruimte en groen, (te) grote afstand tot voorzieningen, geluidhinder en luchtvervuiling.

Sommige van deze ontwikkelingen houden verband met elkaar, andere staan op zichzelf. Op één terrein komen ze echter allemaal samen: de ruimtelijke ordening. We achten het daarom een maatschappelijke verantwoordelijkheid om bij de ontwikkeling van Het Opbroek de grootst mogelijke zorgvuldigheid te betrachten ten aanzien van die ruimtelijke ordening. Deze zorgvuldigheid moet erop gericht zijn een woongebied te ontwikkelen dat in de huidige behoeften voorziet zonder daarmee de mogelijkheden voor de toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien, kortom: duurzaam.

De mate waarin het toekomstige woongebied Het Opbroek kan voorzien in de behoeften komt tot uitdrukking in de leefbaarheid van het gebied. Dat is echter een veel omvattend begrip en het is de kunst dit concreet te maken in Het Opbroek. We zouden kunnen zeggen dat de leefbaarheid van een gebied blijkt uit hoe lang en gelukkig mensen (en dieren en planten) er leven. Leefbaarheid heeft dus te maken met de waardering (geluk) van een mens voor zijn of haar leefomgeving, maar ook met de omstandigheden. De omstandigheden bepalen hoe lang een levend wezen er kan of wil leven. Ergens kunnen leven hangt samen met de mogelijkheden er te kunnen voorzien in de noodzakelijke behoeften. En daarmee wordt de verbinding gelegd met het begrip duurzaam. Er bestaat dus een verband tussen duurzaam en leefbaar via het begrip "behoeften".



Nabuuerschap: Schematische verbeelding van onderlinge relaties op verschillende schaalniveaus

2.2 Nieuw nabuurschap

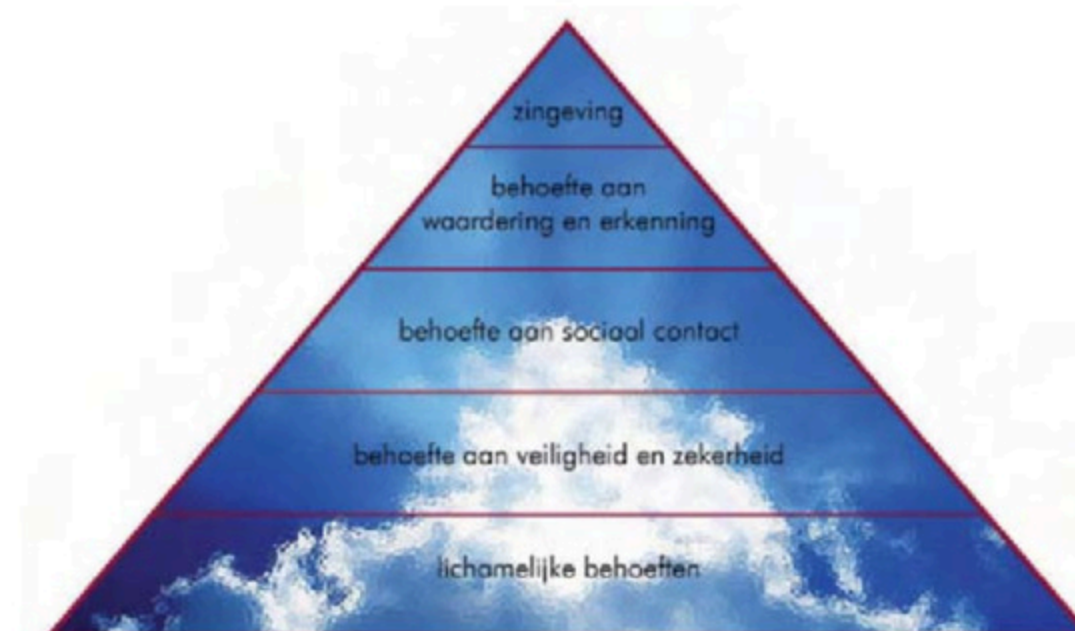
Wat betekent het kunnen voorzien in behoeften voor de planvorming van Het Opbroek? Daarvoor moeten we meer zicht krijgen op wat die behoeften dan zijn. De psycholoog [REDACTED] heeft uitgebreid onderzoek gedaan naar de menselijke behoeften en is tot de conclusie gekomen dat er verschillende niveaus kunnen worden onderscheiden. Maslow onderscheidde 5 niveaus en verbeeldde dat als piramide. Deze is bekend geworden als de piramide van Maslow.

Het eerste niveau betreft de fysieke behoeften zoals eten, drinken, kleding, onderdak. Het zijn de allerbelangrijkste behoeften, bepalend voor het directe overleven. Aan deze behoeften moet worden voldaan voordat iemand zal proberen behoeften van een volgend niveau te vervullen. Dit werkt zo door naar de top van de piramide. De waardering van de leefbaarheid van Het Opbroek stijgt dus wanneer in het gebied ruimte is om aan de behoefte op verschillende niveaus te voldoen. Gesteld kan worden dat met de bouw van woningen op het eerst en tweede niveau een deel van de behoeften (dak boven het hoofd, droge voeten, veiligheid en zekerheid) kan worden verzorgd. In de situering van de woningen ten opzichte van elkaar, bijvoorbeeld door buurtvorming, kunnen kansen voor sociaal contact worden geschapen. Daarmee wordt het derde niveau van de piramide benaderd. Ook de aandacht voor sociale cohesie, bijvoorbeeld in een (nieuwe) vorm van nabuurschap, en de maatschappelijke en sportvoorzieningen in Het Opbroek, bieden kansen voor sociaal contact, maar ook voor waardering en erkenning. Via het nabuur-

schap kunnen mensen een bijdrage leveren aan het overleven en de veiligheid van elkaar en dit als een uitdaging of roeping (gaan) zien. Daarmee kunnen behoeften op het niveau van zelfontplooiing of zelfverwerkelijking worden vervuld. Kort gezegd: zowel in de basis als op de hogere niveaus (o.a. via het nabuurschap) kan Het Opbroek als woongebied veel waardering oogsten als het gaat om de leefbaarheid.

Aan de ambitie nieuw nabuurschap kan, op beperkte schaal, met de volgende ruimtelijke ontwikkelingen gewerkt worden:

- levensloopbestendig en flexibel bouwen;
- ruimte bieden voor collectief particulier opdrachtgeverschap;
- een woningaanbod en verblijfsruimte in de wijk voor alle doelgroepen;
- een breed aanbod van sociale voorzieningen in de wijk, afhankelijk van de uiteindelijke omvang;
- een levendige wijk door ruimte te bieden voor aan huis gebonden bedrijvigheid;
- de interactie tussen de straat en de gebouwen in de wijk bevorderen met een goede inrichting van de plinten, de overgang van de woning of voorziening naar de stoep;
- meervoudig en intensief ruimtegebruik van bebouwing voor voorzieningen in de wijk;
- een schakeling van voorzieningen (bijvoorbeeld voor kinderen – een “kindlint”) en ontmoetingsruimte in de wijk. Een kinder- en/of zorgboerderij, bijvoorbeeld nabij landgoed Oosterhof, kan hier deel van uit maken.



De piramide van Maslow verbeeldt niveaus van zelfontplooiing van de mens

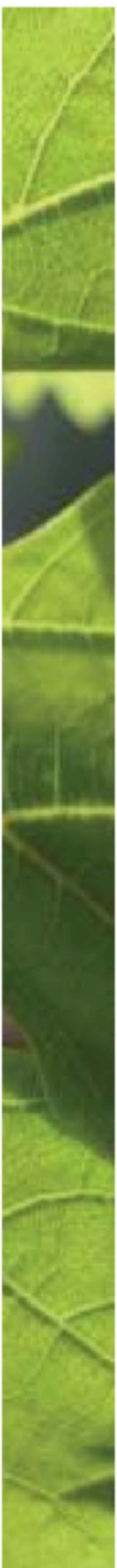
2.3 Duurzaamheid

Een duurzame ontwikkeling houdt in feite in dat we onze planeet zo beheren dat onze kleinkinderen er gezond en veilig op kunnen leven. Of anders gezegd: duurzame ontwikkeling ‘voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien’.

In het begrip duurzaamheid zit de factor tijd en schaal opgesloten. Het gaat zowel over ‘hier en nu’ als over ‘daar en later’. Daarmee wordt een relatie gelegd tussen verschillende behoeften, belangen of doelen. Bij een duurzame ontwikkeling komen ecologische, milieuhygiënische, sociale en economische belangen bij elkaar, voor zowel de huidige als toekomstige generaties. Het is de opgave om tussen deze belangen een evenwicht te vinden en afwenteling van ondermeer milieuproblemen op andere gebieden te vermijden. Het is zeer de vraag of er met de vertrouwde oplossingen, zoals de gangbare woningtypen in de behoeften van straks voorzien. Misschien bouwen we dan straks voor de doelgroep van nu die er op dat moment niet meer is. De ontwikkelperiode van Het Opbroek is lang en de bovengenoemde tendensen zijn persistent. Visie en een vooruitziende blik zijn nodig om tot een duurzame ontwikkeling te komen.

De grondslag voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling is een stabiel evenwicht tussen ‘people’, ‘planet’ en ‘prosperity’. Juist de menselijke kant blijft vaak onderbelicht. Zonder aandacht voor de mens, zijn gedrag en sociale omgeving maakt een duurzame ontwikkeling weinig kans. Bij de ontwikkeling van Het Opbroek kan hier veel aan gedaan worden door vanaf het begin aandacht te besteden aan dit aspect door bijvoorbeeld communicatie en juiste beeldvorming. De gedachte dat we kunnen voortborduren op vertrouwde oplossingen moet worden verlaten omdat de vraagstukken te urgent zijn geworden en duurzame oplossingen en verantwoord ruimtegebruik om nieuwe werkwijzen vragen. Het loslaten van vertrouwde oplossingen levert onzekerheid op. Vragen als “Is dat idee wel haalbaar?” en “Is er hier wel vraag naar dat soort huizen?” doemen dan op. We zijn niet





duurzaam bezig als we ons door deze vragen uit het veld laten slaan, maar zullen de onzekerheid die dit oplevert moeten leren hanteren. Er zijn in Nederland verschillende duurzame woonwijken gerealiseerd die we als voorbeeld kunnen nemen! Daar blijken leefbaarheid, gemeenschapszin, kwalitatieve architectuur en toekomstbestendigheid hand in hand te gaan met bewonerstevredenheid en een hoge ruimtelijke kwaliteit. Dit betreft woonwijken zoals EVA-Lanxmeer in Culemborg, De Buitenkans in Almere en de recente woningbouwontwikkeling in Veenendaal-Oost. Op het vlak van energieprestaties wordt een deel van deze wijken al weer ingehaald door de nieuwste normen. Bij Het Opbroek worden de ambities, mede vanwege de lange ontwikkeltermijn, van het begin af aan hoog gesteld. Aan de andere kant geeft de langere looptijd en onzekere planomvang beperkingen.

De volgende duurzaamheidsambities dragen bij aan een hoge ruimtelijke kwaliteit en een aantrekkelijk toekomstbeeld:

- het respecteren en versterken van de bestaande landschappelijke kwaliteiten en kenmerken;
- het verkleinen van de afstand tussen de natuurlijke omgeving en de bewoner;
- een samenhangend netwerk van openbaar groen en een hoge biodiversiteit in de wijk;
- archeologische vindplaatsen beleefbaar maken in de openbare ruimte.

Linkerpagina: De Buitenkans, Almere (afbeelding linksboven) en EVA-Lanxmeer, Culemborg (afbeelding rechtsonder)

2.4 Verkenningen per thema

De duurzame ontwikkeling van een woonwijk gaat verder dan slechts het toepassen van duurzame technieken in de woningen en het beperken van afvalstromen. Juist door de integrale ontwikkeling van de hele woonwijk is milieuwinst te boeken. Het gaat derhalve om duurzame stedenbouw. Duurzame stedenbouw is steeds afgestemd op de ruimtelijke en maatschappelijke context van het plangebied. In Het Opbroek zijn de nabije ligging ten opzichte van het stadshart en de hydrologische situatie belangrijke ruimtelijke gegevens. De behoefte aan betaalbare energie is bij uitstek een maatschappelijk thema dat steeds relevanter wordt. Gedurende de planvorming van Het Opbroek zijn de thema's energiebewust, waterwijs en fietsvriendelijk als kansrijke dragers voor het masterplan onderzocht. De rapportage 'Goed bouwen en prettig wonen in Opbroek, Rijssen' van Saxion en DWA gaat op deze dragers in en laat aanvullend nog tal van kansen voor andere thema's zien. In het uiteindelijk ontwerp zijn de sterke punten van de modellenstudies meegenomen.

Energiebewust

Deze ambitie richt zich op energiebewust wonen. Beperken van de energiebehoefte en op duurzame wijze voorzien in de vraag naar energievormen hierbij de opgave. In de verkenning van deze ambitie bleek dat de ontwikkelingen op dit gebied nog in volle gang zijn en dat zeker ook rekening moet worden gehouden met het gegeven dat zich gedurende de ontwikkeltijd van Het Opbroek nieuwe mogelijkheden zullen aandienen. Verwacht wordt dat de vraag naar elektriciteit zal toenemen, terwijl de vraag naar warmte minder wordt en deels omslaat naar een koudevraag. Het rendement van fotovoltaïsche zonnecellen kan nog flink toenemen, terwijl door grootschaliger productie de kosten zullen dalen. Naar verwachting zullen ook de energieprestatienormen voor woningen en woonwijken de komende jaren verscherpt worden. Nu geldt bijvoorbeeld een EPC eis van 0.8. Per 2011 zal dit vermoedelijke 0.6 zijn, in 2015 0.4 en in 2020 moet de EPC waarde nul zijn en is het streven energieneutraliteit. Inzetten op duurzame energieopwekking achten we daarom een duurzame ambitie. In de visie kan daarmee op de volgende manieren gewerkt worden:

- optimaal gebruik van passieve zonne-energie door middel van zongerichte verkaveling, architectuur die de licht en warmte toelaat en vasthoudt. Luifels en loofbomen zorgen voor schaduw in de zomer;
- optimaal gebruik van actieve zonne-energie met fotovoltaïsche zonnecellen en zonneboilers;
- het besparen van en efficiënt gebruiken van energie. Compact te bouwen geeft minder gevelopervlak en daarmee minder warmteverliezen. Het werken met een hoge woningdichtheid maakt een collectief energiesysteem mogelijk. Warmte en koude opslag in de bodem maken een optimaal gebruik van opgevangen energie door het jaar heen mogelijk. Het tegengaan van windstroming langs gevels voorkomt transmissieverliezen.

Waterwijs

Het Opbroek staat nu al bekend als een nat gebied en door de klimaatveranderingen kan die situatie nog verslechteren. Daarnaast is er al veel beleid op het gebied van water om knelpunten te voorkomen. Water in Het Opbroek biedt echter ook kansen: vroeger liep door het gebied de Oosterhofsbeek en water kan extra kwaliteit bieden aan de woonomgeving. De gemeente heeft daarom als ambitie geformuleerd: het duurzaam omgaan met water in Het Opbroek, zowel als het gaat om het water in het gebied als om het water dat door bewoning in het gebied gebruikt gaat worden. Duurzaam omgaan met water kan in de structuurvisie vorm krijgen door middel van:

- integraal waterbeheer. Het water systeem wordt in zijn totaal benaderd. Het beheer van waterhoeveelheden (kwantiteit), de waterkwaliteit en het leven in en rond het water worden optimaal op elkaar afgestemd. Om dit doel te bereiken kan hemelwater worden afgekoppeld van de rioleering, de hoeveelheid verhard oppervlak beperkt worden, vegetatiedaken toegepast worden, buffering door middel van wadi's gebruikt worden, het water beleefbaar gemaakt worden in de wijk en natuurvriendelijke oevers langs waterlichamen aangelegd worden enzovoorts;



Model: Nieuw Netwerk uit de modellenstudie van oktober 2008 had als uitgangspunt om een fietsvriendelijke woonomgeving te realiseren



Model: Vers Water uit de modellenstudie van oktober 2008 had als uitgangspunt om verstandig – wijs – om te gaan met water



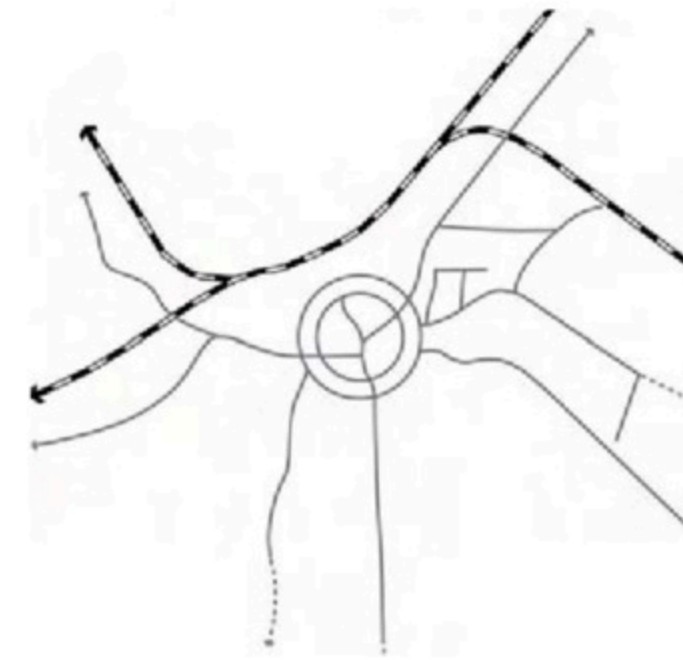
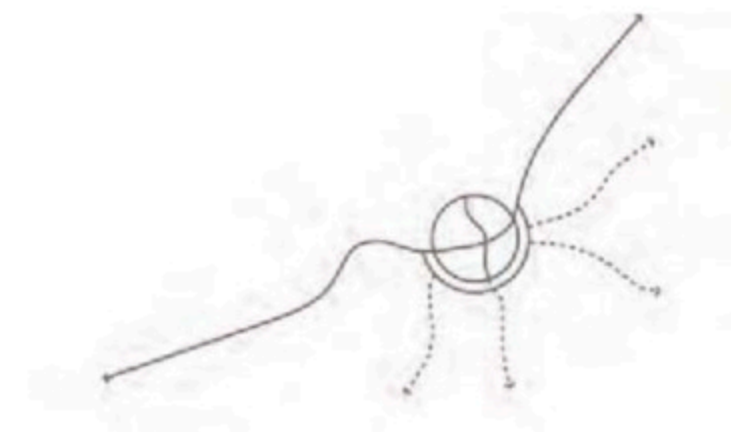
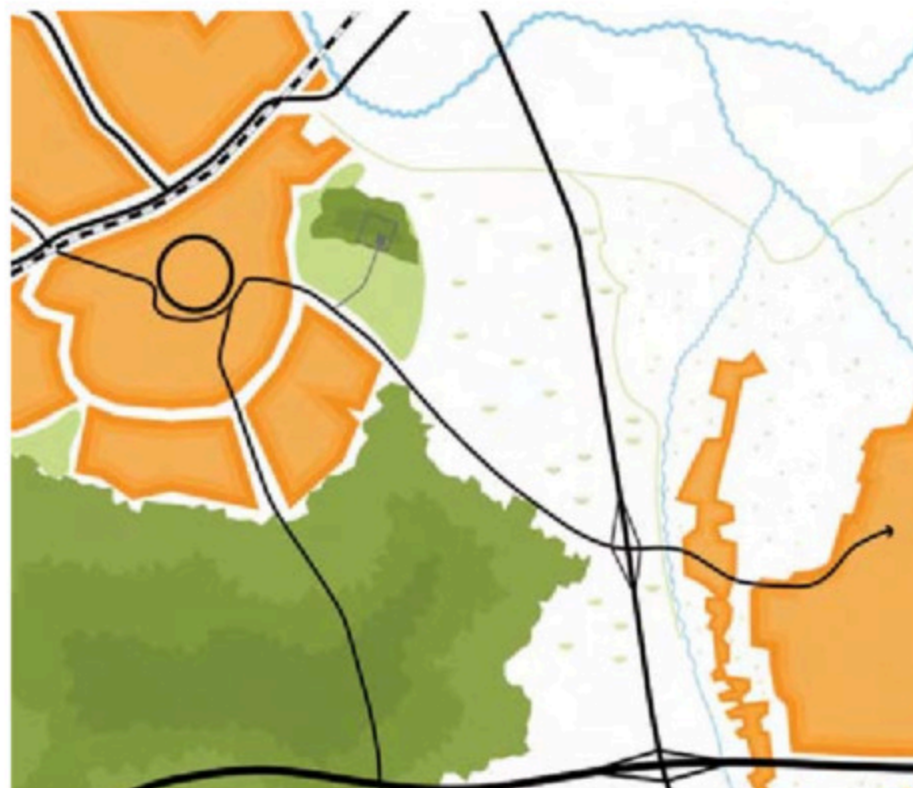
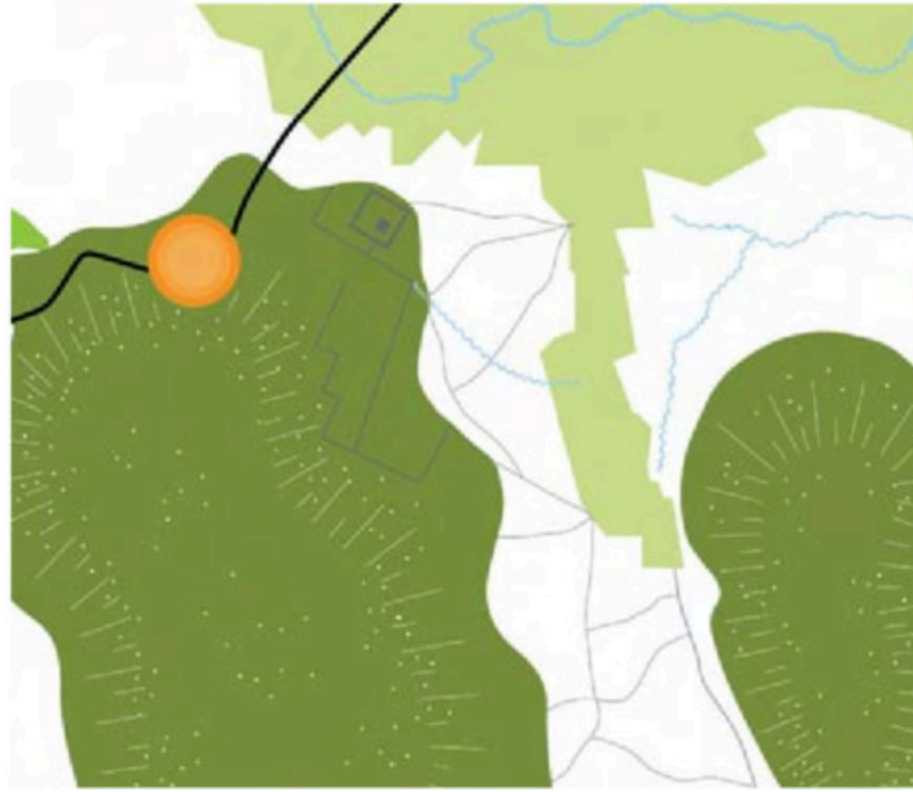
Model: Nieuwe Energie uit de modellenstudie van oktober 2008 had als uitgangspunt om bewust om te gaan met energie

- Duurzaam watergebruik. Het gebruik van hemelwater voor huishoudelijke toepassingen, het zuiveren van grijs water in de wijk en het winnen van energie uit zwart water. (optioneel)

Fietsvriendelijk

De vervoersmiddelkeuze (modal split) heeft veel invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving, de milieukwaliteit en het energieverbruik. In veel nieuwe woonwijken wordt, bij gebrek aan openbaar vervoer en goede fietsroutes, de auto al snel het hoofdvervoermiddel. Dat willen we in Het Opbroek voorkomen. Op de schaal van Rijssen is de fiets een perfect vervoermiddel: hij is schoon, goedkoop, flexibel en neemt weinig ruimte in. Ook vanuit oogpunt van gezondheid valt fietsgebruik te stimuleren. De gemeente vindt dan ook dat Het Opbroek bij uitstek een fietsvriendelijke wijk zou moeten worden. Dit betekent dat in de opzet van de wijk de positie van de fiets versterkt moet worden en het gebruik van de auto (over kortere afstanden) ontmoedigd moet worden. Dit betekent dat de verkeersstructuur van Het Opbroek zodanig moet worden opgezet dat de fiets een gunstig alternatief is voor de auto. Doordat het Opbroek relatief dicht bij het centrum van Rijssen ligt is de fiets als hoofdvervoermiddel een reële ambitie. Langzaam verkeer, wandelen en fietsen, kan verder gestimuleerd worden door:

- een goed wandel- en fietspadennetwerk dat aansluit op de voorzieningen in de wijk, op de omgeving – het buitengebied, het centrum en Enter – en het station en de bushaltes;
- het tegengaan van doorgaand verkeer door voorzieningen- en woonclusters;
- voldoende, gemakkelijk en direct bereikbare, fietsenstallingen.



Rijssen en omgeving: Infrastructuur en bebouwing rond 1850 (boven) en 1900 (onder)

De ontwikkeling van Rijssen en omgeving door de tijd heen. Van boven naar onder circa 1850, 1900 en 2000

3 Het plangebied

3.1 Landschappelijke context

De omgeving van Rijssen wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van drie stuwwallen. In de richting van west naar oost betreffen het de stuwwal van Holten, de stuwwal van Rijssen en de stuwwal van Enter. Karakteristiek voor de stuwwallen is de noord-zuid oriëntatie. Tussen de stuwwallen liggen lage en natte gebieden. Het Opbroek maakt onderdeel uit van dergelijk laag en nat gebied tussen de stuwwallen van Rijssen en Enter. Door deze ligging van Het Opbroek zijn in de directe omgeving diverse landschapstypen te onderscheiden. Het Opbroek zelf is te karakteriseren als Heide-broekontginningslandschap. De rand van Rijssen valt onder het Boslandschap (stuwwal) en richting Enter is Kampenlandschap aanwezig. Rondom de Regge, ten noorden van het plangebied Het Opbroek, is het landschap te karakteriseren als Beekdallandschap. De landschappelijke context is in de nevenstaande afbeelding schematisch weergegeven.

3.2 Bodemopbouw

De beschreven geomorfologische opbouw bepaalt de aanwezige bodemsoorten in en in de directe omgeving van het plangebied. De bodem op de stuwwallen Rijssen en Enter bestaat uit fijnzand. Tussen de stuwwallen, dus in het plangebied, worden beekerdgron-

den afgewisseld met zandopduikingen. Het plangebied heeft door zijn lage ligging een nat karakter wat terug te vinden is in de vele sloten. De bebouwing is in het lage gebied van oorsprong gelegen op de hogere zandopduikingen, hetgeen in de huidige situatie nog in het landschap is terug vinden.

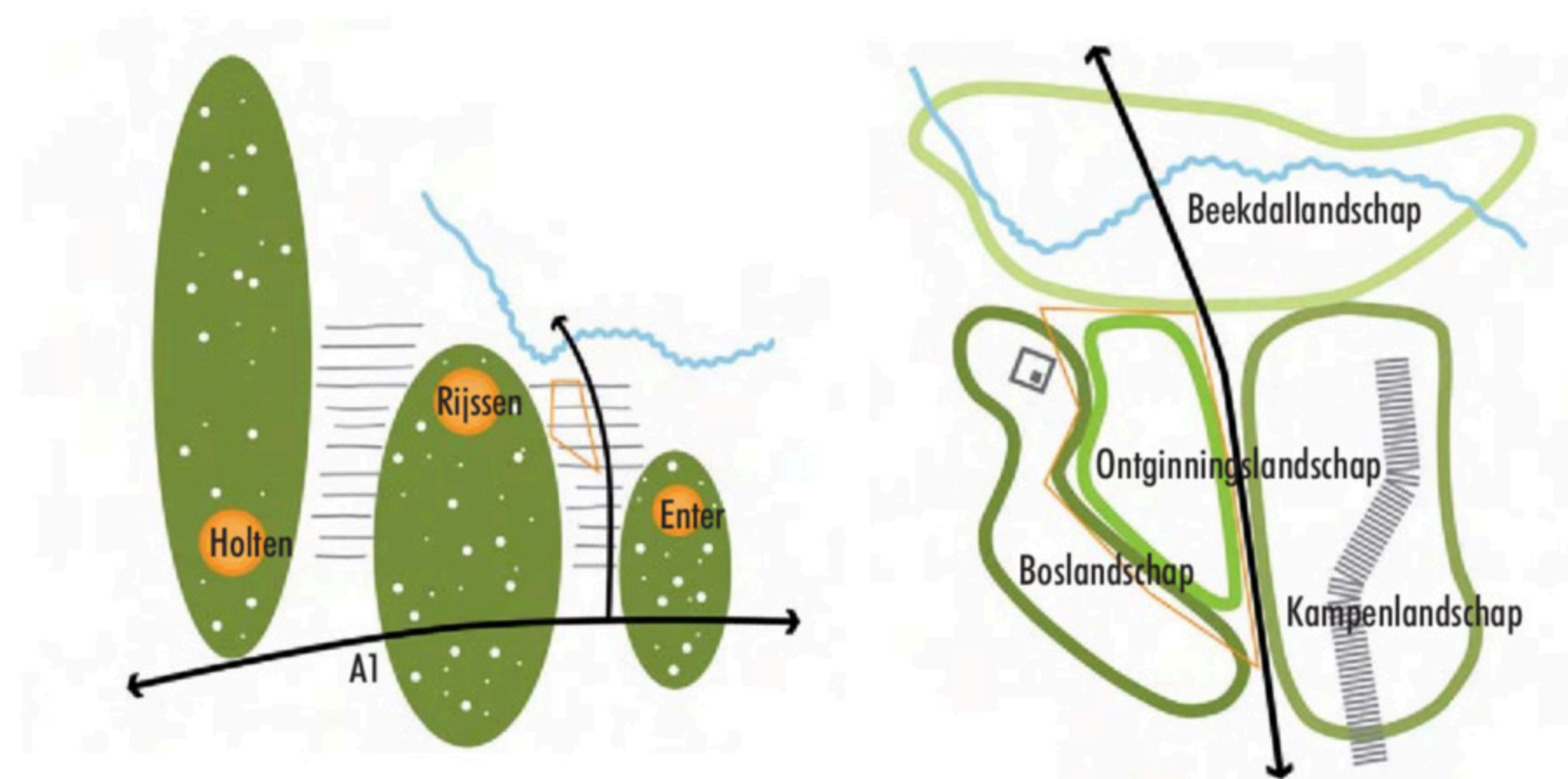
3.3 Ontwikkelingsgeschiedenis

Het Opbroek maakte, door haar lage ligging, in het verleden deel uit van een brede gordel van heide en veen. Het plangebied is voor 1850 dan ook te beschrijven als nat en slecht toegankelijk gebied, bestaande uit natte heide. Het gebied bood bovendien 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. Het landgoed Oosterhof is aan de rand van de stuwwal, op de overgang naar het lager gelegen Het Opbroek, gesitueerd. Een deel van de stuwwal was bebost met name rondom het landgoed.

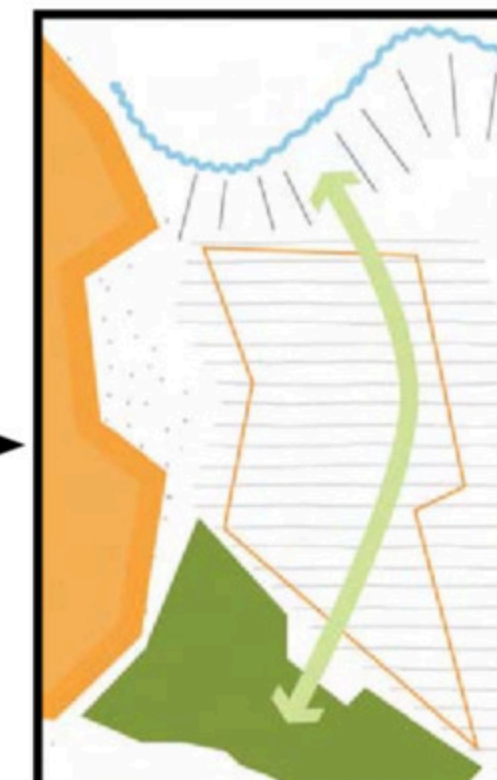
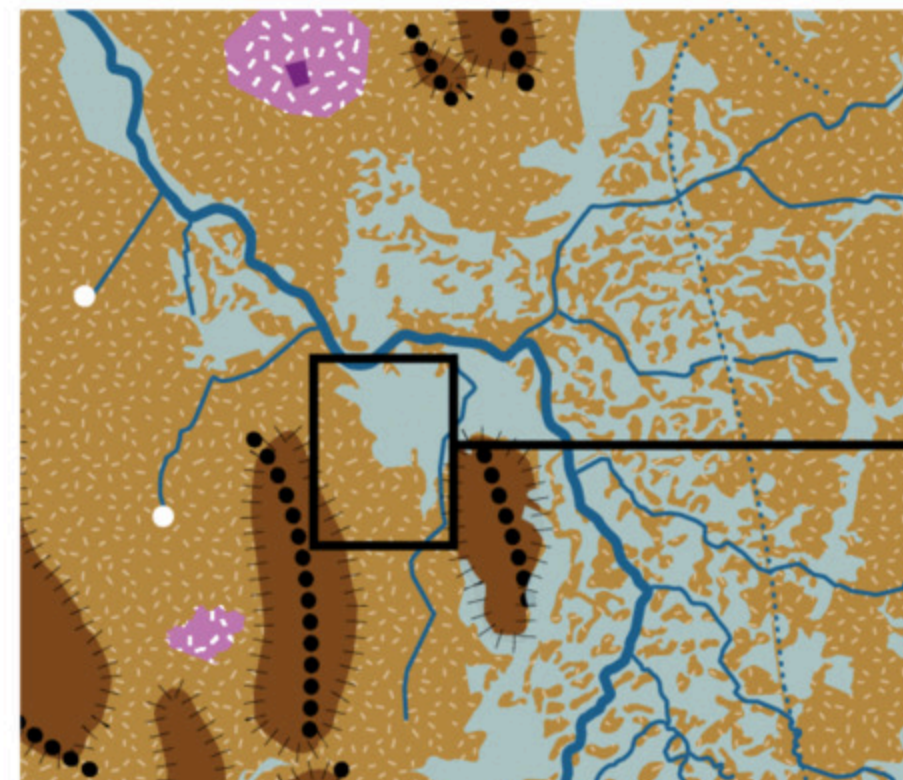
Rond 1900 is het gebied Het Opbroek door de aanleg van twee dijken, de Leijerweerdsluisdijk en Polmeijersdijk, ontgonnen. De rationele verkavelingsstructuur, welke nog steeds herkenbaar is in het landschap, is kenmerkend voor de ontginning. Beplanting van elzensingels zorgen voor het kleinschalige karakter

van het landschap. De Oosterhofsbeek is tijdens het ontginnen van het gebied gedempt. De aanleg van een spoorlijn tussen Rijssen en Goor was een nieuw element dat het gebied doorsneed. Het gebied tussen beide dijken is tot op de dag van vandaag slecht toegankelijk gebleven en is slechts over zand- en grindpaden te betreden. De afbeeldingen op voorgaande pagina tonen het resultaat de dijk aanleg en bijbehorende ontginning. Op de kaart van 1850 is te zien dat het gebied nog niet ontgonnen is. Het bestaat uit moerassige woeste gronden. Op de kaart van 1900 is het gebied wel ontgonnen en is de landschapsstructuur al aanwezig die tot in de huidige situatie nauwelijks veranderd is. Deze structuur wordt gekenmerkt door lange kaarsrechte lijnen in het landschap.

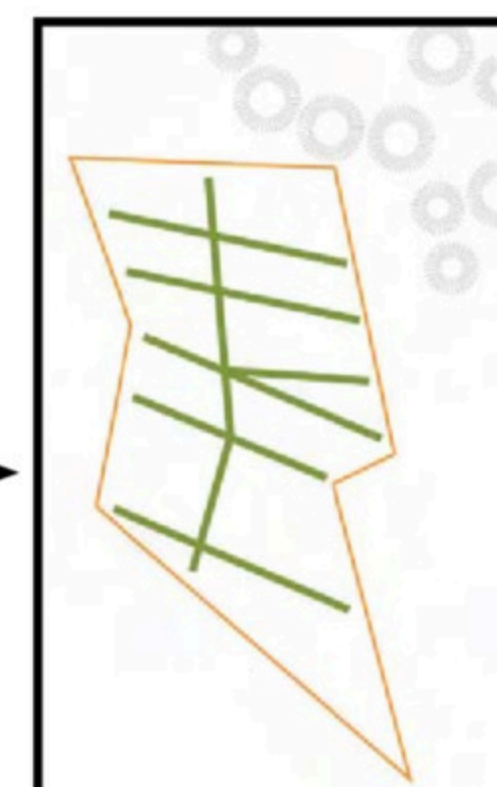
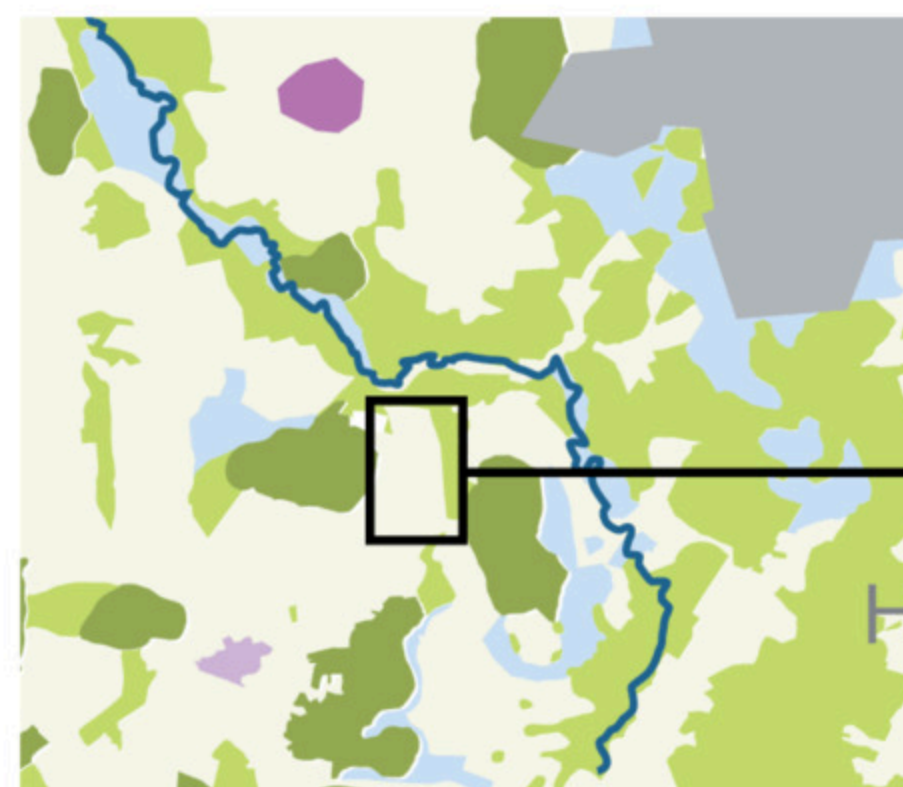
Met de aanleg van beide dijken werd de verbinding tussen Rijssen en Enter verbeterd. In de afgelopen eeuw zijn Rijssen en Enter uitgegroeid tot "grote" plaatsen. De aanleg van een nationaal en regionaal wegennetwerk, waaronder de A1 en de N347 ten zuiden en oosten van het plangebied, zorgde voor een 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 eeuw ongewijzigd gebleven.



De landschappelijke context van de ontwikkellocatie Het Opbroek
Links: De drie stuwwallen met daar tussen de laaggelegen natte gebieden
Rechts: De specifieke landschapstypen in en om Het Opbroek



Uitsnede van de provinciale kenmerkenkaart van het 'Natuurlijk landschap' van de provincie Overijssel met een analyse van deze laag ter hoogte van het plangebied van Het Opbroek



Uitsnede van de provinciale kenmerkenkaart van de 'Agrarische cultuurlandschappen' van de provincie Overijssel met een analyse van deze laag ter hoogte van het plangebied van Het Opbroek



Kleinschalig agrarisch landschap

3.4 Huidige situatie plangebied

Landschapsstructuur omgeving plangebied

De west- en zuidzijden van het plangebied worden gekenmerkt door beboste stuwwal. Rijssen is met name in de vorm van een losse bebouwingstructuur afgewisseld met bos langs de randen zichtbaar. Het landgoed Oosterhof zit verstopt in deze groene rand. De oostzijde van het plangebied kenmerkt zich door een kleinschalig kampenlandschap met afwisseling van groen en (lint)bebouwing. De lintbebouwing aan de westzijde van Enter is vanuit het plangebied zichtbaar en vormt zo het 'gezicht' van Enter. 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. De N347 doorsnijdt het gebied in noord-zuidrichting. Door het open karakter van de weg vormt deze geen visuele scheiding in het landschap.

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (juli 2009) gaat uit van gebiedskenmerken om de ruimtelijke kenmerken van een gebied aan te geven die bepalend zijn voor de karakteristiek en de kwaliteit daarvan (zie paragraaf 2.3 van bijlage 1 voor uitleg over de Ontwerp Omgevingsvisie en gebiedskenmerken). De gebiedskenmerken zijn opgedeeld in vier lagen te weten: De Lust en leisure laag, de Stedelijke laag, de Laag van het agrarisch cultuurlandschap en de Natuurlijke laag. De kenmerken van Het Opbroek worden nu 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). Momenteel ontbreekt de verbinding tussen stuwwal en de 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 agrarisch 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 gebied aanwezig zijn. De ontsluiting van het gebied is via Leijerweerdsluis, Wethouder Korteboslaan en de Enterstraat. 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:

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

stedelijke laag
kenmerkenkaart

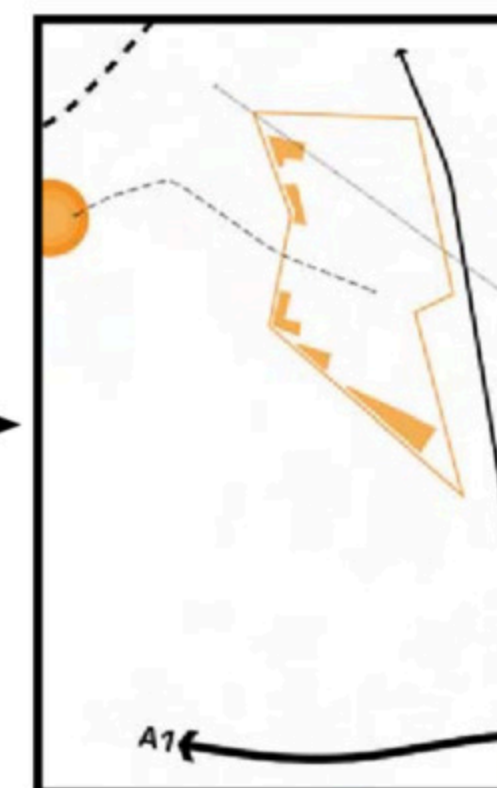
bebouwing

- historische centra binnensteden
- landstad es
- bebouwingsschil 900- 955
- woonwijken 955-nu
- bedrijventerrein 955-nu

infrastructuur

- autosnelwegen
- autowegen
- spoor met stations
- kanalen en vaarten

Beleidsinformatie nov.2008 nr.08295278



Uitsnede van de provinciale kenmerkenkaart met de 'Stedelijke laag' van de provincie Overijssel met een analyse van deze laag ter hoogte van het plangebied van Het Opbroek

lust en leisure
kenmerkenkaart

landgoederen

- landgoederen en buitenplaatsen

recreatieve voorzieningen

- gebieden voor verblijfsrecreatie
- attracties
- recreatieve routes

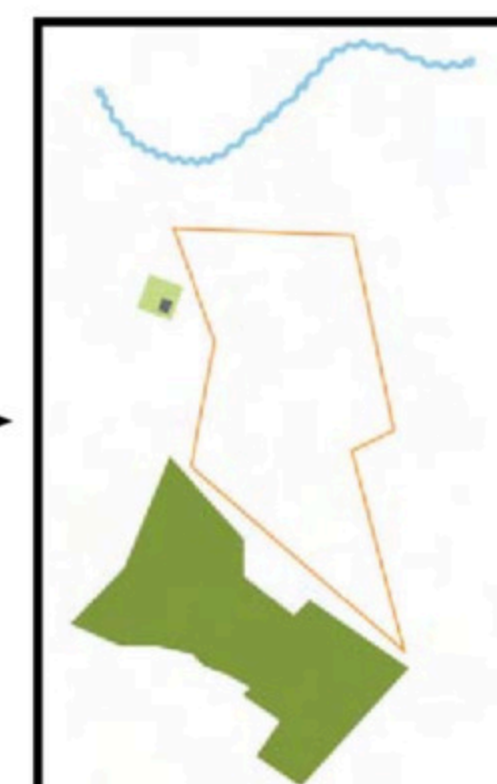
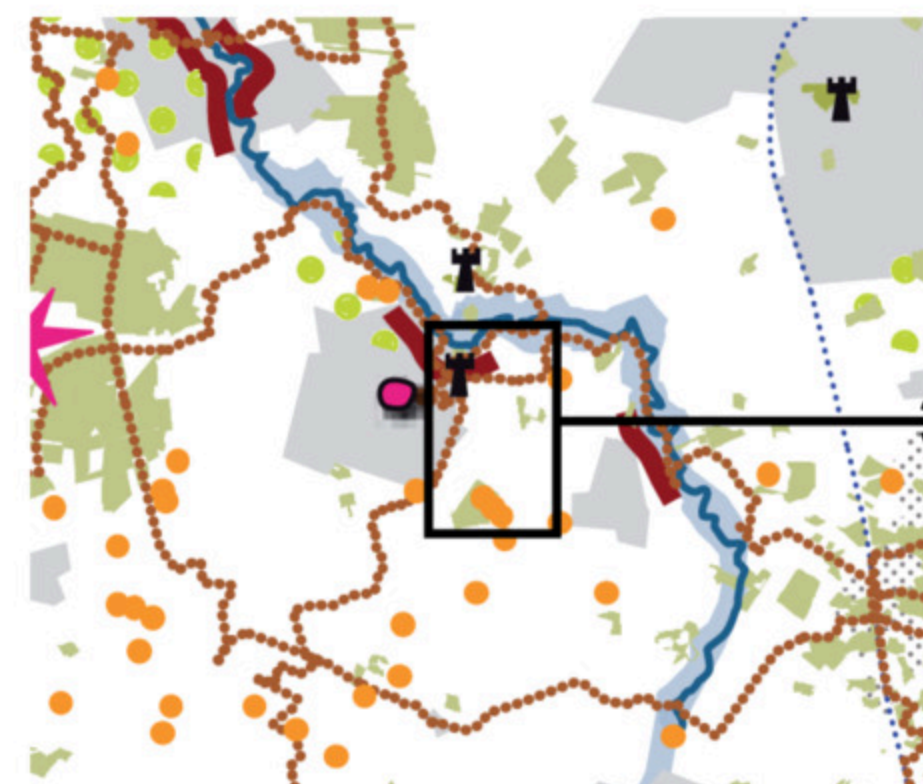
bijzondere plekken

- stads- en dorpsfronten
- stads- en dorpsranden

ervaringen

- donkerte

Beleidsinformatie nov.2008 nr.08295279



Uitsnede van de provinciale kenmerkenkaart 'Lust en Leisure' van de provincie Overijssel met een analyse van deze kenmerken ter hoogte van het plangebied van Het Opbroek



Bestaande bebouwing in de omgeving van Het Opbroek

Stedelijke laag

Op dit moment laat de stedelijke laag geen bijzonderheden zien ter hoogte van Het Opbroek. In de omgeving van Het Opbroek staat wel belangrijke infrastructuur, spoor en autosnelweg, en het historische centrum van Rijssen aangegeven. Meer elementen uit de stedelijke laag komen terug in het (recente) verleden van Het Opbroek. 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. Opvallend op de kaart van 1900 is de aanwezigheid van de Spoorlijn van Helleendoorn naar Neede, die ongeveer 25 jaar in bedrijf is geweest. De spoorlijn is opgebroken in de jaren '30 en de spoordijk is gesaneerd. Van de spoorlijn, in het verlengde van de Pelmolenvweg, is in het plangebied vandaag de dag nauwelijks iets terug te vinden. Wel staat in Enter bijvoorbeeld nog het stationsgebouw en is er een stationsstraat die naar de spoorlijn verwijst.

Dit levert de volgende bouwstenen op voor het ontwerp:

- handhaven bestaande zand- en landwegen
- zand- en landwegen benutten voor langzaam verkeerstructuur 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 verbeteren
- aandacht voor overgangen van stad naar platteland

Ontwikkelingsperspectief

De locatie Het Opbroek staat in de Omgevingsvisie op de 'Beleidsperspectieven Ontwikkelingsvisie kaart' aangegeven als 'Buitengebied, accent productie' (ten oosten van Cattelaar) en als 'Buitengebied, accent veelzijdig gebruikruimte' (ten westen van Cattelaar). Ten westen van de Cattelaar beslaat het ontwikkelingsperspectief 'verweving van functies'. 'Aan de ene kant melkveehouderij 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, dat duurzame benutting van de ruimte en ruimtelijke kwaliteit ermee gediend zijn nieuwe ontwikkelingskansen te benutten. Hier liggen in specifieke gevallen kansen voor woon-/werklandschappen, die de ruimtelijke structuur versterken. Dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel kunnen hun werklocatie heel goed combineren met een woon-/werklandschap.

Aan deze structuurvisie voor de ontwikkeling van Het Opbroek liggen naast de voorgaande ambities en landschapsanalyse verschillende uitgangspunten ten grondslag. Deze uitgangspunten zijn mede bepalend voor het huidige structuurbeeld. De uitgangspunten komen voort uit onderzoek van de gemeente naar de lokale woningbehoefte (paragraaf 4.1) en uit meerdere beleidsstukken. Uit het relevante beleid voor de ontwikkeling van Het Opbroek worden hier in paragraaf 4.2 de hoofdpunten genoemd. De volledige beschrijving van de beleidskaders voor de woningbouwontwikkeling in Het Opbroek is opgenomen in bijlage 1 van deze structuurvisie.





3.5 Conclusies landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten

Van analyse naar visie

Als men de beschreven analyse vertaalt naar het plangebied dan vormen de volgende uitgangspunten de aanknopingspunten voor de visie:

Verschillende landschapstypes

Het Opbroek is te typeren als jonge ontginningslandschap. Aan het Opbroek grenzen drie landschapstypes: Boslandschap, Kampenlandschap en het Reggebeekdal. De natuurlijke grens tussen het kampenlandschap en het jonge ontginningslandschap ligt oorspronkelijk bij de Elsmaten. Het wordt wenselijk geacht het contrast/grenzen tussen deze karakteristieke structuren te benadrukken. Kampenlandschap: kleinschalige weilanden met houtwallen. De overgang met het bosgebied kan worden versterkt door het besloten boskarakter door te zetten tot aan de Opbroekweg rond de geplande sportvelden. De grens met het landgoed Oosterhof wordt gevormd door de wethouder [REDACTED] eboslaan. Het contrast tussen deze twee landschapstypes is reeds aanwezig en blijft behouden. Tenslotte blijft de Leijerweerdsdijk de grens vormen tussen het Beekdal en het Opbroek.

Naast het benadrukken van de randen en karakteristieken van de diverse landschapstypes vormen een aantal landschappelijke elementen juist voor een verankering van het gebied.

Groen raamwerk landweggetjes

Het jonge ontginningslandschap is zeer herkenbaar door de openheid, rationaliteit van verkavelen en de grote maaswijdte tussen de landwegen en bomenrijen. Met de ontwikkeling van het Opbroek wordt de kans geboden om dit netwerk te versterken en te gebruiken als landschappelijk kader voor de woningbouwontwikkeling.

Relatie landelijk gebied en Rijssen

Om het landelijke karakter van het Opbroek te behouden, ook na de woningbouwontwikkeling, mag het agrarisch gebruik in het plangebied niet worden belemmerd. Door te kiezen voor een groene scheg in het plangebied komen de woningbouwontwikkeling in het landelijk gebied te liggen. Hierbij sluit de ontwikkeling tevens aan bij de lobbenstructuur van Rijssen en ontstaat er een ruimtelijke relatie tussen het buitengebied en het landgoed Oosterhof.

Historische Oosterhofsbeek

Om iets te vertellen over de historie van het gebied en om mogelijkheden te bieden voor waterberging biedt het terugbrengen van de historische beek kansen als belangrijke identiteitsdrager.

De Cattelaar

De belangrijkste noord zuid verbinding door het gebied kan worden opgepakt als ecologische of recreatieve structuurdrager. Hierdoor ontstaat een fraaie verbinding tussen het Reggedal en de Rijssense Es.

Stedenbouwkundige verankering

Het is belangrijk om de uitbreiding van Rijssen onderdeel te laten zijn van de stad. Dit betekent dat er zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor langzaam verkeer een goede verbinding met de stad moet worden gerealiseerd.

Het Opbroek zal op diverse manieren een meerwaarde bieden op recreatief gebied. Voorbeelden die gerealiseerd kunnen worden zijn een recreatief netwerk voor fietser en voetganger en voorzieningen zoals stadslandbouw. Daarbij kan dankbaar gebruik gemaakt worden van een aantal elementen, behorend tot de lust- en leisurelaag: landgoed Oosterhof, direct ten westen van het plangebied en in de omgeving daarvan meerdere gebieden voor verblijfsrecreatie.



Het Opbroek omstreeks 1850

Verder dient er met respect worden omgegaan met de bestaande woningen en bedrijven in het Opbroek. Dit geldt bijvoorbeeld voor de woningen die zijn gesitueerd aan de wethouder [REDACTED] eboslaan. In de visie zullen deze huidige bewoners ondanks de woningbouwontwikkeling ook deels mee kunnen profiteren van de beoogde landschappelijke ontwikkelingen.

Tenslotte is het belangrijk om de stedenbouwkundige ontwikkeling op een 'logische' manier aan te laten sluiten op de bestaande stad. Hiermee wordt bedoeld dat:

- de ontwikkeling zo dicht mogelijk bij het centrum wordt gerealiseerd;
- men aansluit op de lobbenstructuur van Rijssen;
- de ontwikkeling van de nieuwe wijken als een afgerond geheel moet worden ontworpen en functioneren. Hierbij vormt fraai ingerichte overgangen tussen het buitengebied en het woongebied de basis.

Tabel 4.1.1. Bevolkingsontwikkeling en woningvoorraad. Bron: gemeente Rijssen-Holten

	Rijssen-Holten		Rijssen-Holten		Rijssen-Holten	
	1991 t/m 2000		2001 t/m 2004		2005 t/m 2009	
	(gemiddeld per jaar)		(gemiddeld per jaar)		(gemiddeld per jaar)	
Geboorteoverschot	240		237		242	
Migratiesaldo	-20		-7		-98	
Uitbreid. woningvoorraad	164		140		156	
Bevolkingstoename	224		230		144	
Gemid. Woningbezetting	1-1-2001	2,91	1-1-2004	2,86	1-1-2008	2,8

Tabel 4.1.2. Woningbouwplannen Rijssen d.d. 10-09-2010. Bron: gemeente Rijssen-Holten

Het programma is exclusief de bouw voor bijzondere doelgroepen. Bestemmingsplan is als hard aangeduid als dit minimaal als ontwerp ter inzage heeft gelegen.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOT.	In- en uitbreiding	Hard/ zacht
Veeneslagen West	75	40	20								135	u	hard
Omefa	43	24									67	i	hard
Stationsomgeving				25	10						35	i	zacht
Watermolen Zuid			15								15	i	zacht
van Losser		12									12	i	hard
Grotestraat/Watermolen							20				20	i	zacht
											22	i	zacht
Overige inbreiding	10	10	10	9			16	22	22	22	121	i	hard/zacht
Overige uitbreiding	1										1	u	hard
Opbroek					30	45	45	45	40	37	242	u	zacht
	TOTAAL T/M 2014				334	TOTAAL 2015 T/M 2019				336	Tot. 2010 t/m 2019		670
Jaartotalen	129	86	45	34	40	67	81	67	62	59	670		

4 Uitgangspunten en beleid

Uit een 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 tabel 4.4.1 zijn enkele parameters van de bevolkingsontwikkeling en de woningbouw weergegeven.

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 heeft dit ook plaatsgevonden, maar wanneer de woningbouwproductie weer op niveau was bleek ook het migratiesaldo zich weer in positieve zin te herstellen.

Prestatieafspraken en opstellen woonvisie

In de voorontwerp structuurvisie was de woningbouwbehoefte onderbouwd op grond van prognoses migratiesaldo nul en het inhalen van achterstanden. Daarnaast was voor Holten nog een plus aan te realiseren woningen gerekend om het programma Holten Hoger Op te kunnen uitvoeren.

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 van 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 huishoudens ontwikkeling 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. (onder voorwaarden)

Naar aanleiding van de discussie over en de gemaakte prestatieafspraken heeft de gemeente het beleidsdocument nota Woningbouwontwikkeling Rijssen-Holten "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 keus 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 2010 die parallel met de structuurvisie Opbroek zal worden vastgesteld. Voor de inhoudelijke onderbouwing wordt verwezen naar de genoemde beleidsdocumenten.

Kwantitatief woningbouwprogramma Rijssen - Holten

Op basis van de nota Woningbouwontwikkeling Rijssen-Holten heeft de gemeenteraad op 29 april 2010 het kwantitatieve woningbouwprogramma voor Rijssen en Holten vastgesteld. Het aantal woningen daarin ligt ongeveer in het midden tussen de voorspelde behoefte volgens Primos en de prognose die de gemeente heeft laten opstellen door het bureau Companen.

Woningbouw Rijssen

Uit naaststaande tabel blijkt dat de oplevering van woningbouw in Opbroek moet plaatsvinden vanaf 2014.

Tabel 4.1.3. Woningbouwprogramma eerste fase Het Opbroek. (De woonvisie is maatgevend voor deze tabel)

Prijspeil 2010 excl. kosten t.a.v. duurzaamheidsmaatregelen Bron: gemeente Rijssen-Holten

Woningtype	Percentage
<i>Huur</i>	
Sociale huur- eengezins, grondgebonden < 648	10 %
Multifunctionele appartementen < 648	3 %
Multifunctioneel, grondgebonden, patio/2 ¹ , rijen	12 %
<i>Koop</i>	
Sociale koop, eengezins rijen < 175.000,-	15 %
Sociale koop, eengezins rijen 175.000,- - 225.000,-	10 %
Middel dure koop, eengezins 2 ¹ 225.000,- - 275.000,-	17 %
Vrije sector, eengezins 2 ¹ < 275.000,-	12 %
Vrijstaand, eengezins, vrijstaand, > 400.000,-	9 %
Multifunctioneel appartementen < 250.000,-	2 %
Multifunctioneel grondgebonden, patio/2 ¹	10 %



4.2 Woningbouw Opbroek

Lange termijn

In de nota woningbouwontwikkelingen Rijssen – Holten is zowel voor de lange als de korte termijn het huidige gemeentelijke beleid vastgelegd. Ook is hierin aangegeven hoe de kwantitatieve ontwikkeling van Opbroek gefaseerd kan plaatsvinden, dit is in de notitie omvang en fasering Opbroek ruimtelijk vertaald en als zodanig gebruikt voor het opstellen van deze structuurvisie.

De notitie ‘Omvang en fasering Het Opbroek’ maakt integraal onderdeel uit van deze structuurvisie. Uit deze notitie blijkt dat naast de huidige omvang van Het Opbroek, zoals verwoordt in deze structuurvisie, mogelijk nog een tweede en derde fase kunnen ontwikkeld worden. Op basis van de huidige woningbouwprognose heeft deze ontwikkeling echter een onzeker karakter. Rekeninghoudend met een eventuele toekomstige ontwikkeling dient de structuurvisie ook opgezet te worden volgens een groeimodel. Dit biedt ook in de toekomst maximale flexibiliteit. Na iedere realisatiefase zal een afgerond geheel gerealiseerd zijn. Per fase kan bekeken worden of er een volgende fase tot ontwikkeling gebracht zal worden.

In deelgebied 1a en 1b kunnen per deelgebied ca. 200 woningen worden gerealiseerd. In totaal biedt de huidige structuurvisie dan ook ruimte voor ca. 400 woningen. Dit is 100 tot 200 woningen minder dan waar aan conform de prognose aan harde capaciteit behoefte is. Deze 100 tot 200 woningen kunnen uiteraard wel gebouwd worden binnen de ruimte van een eventuele vervolgfase. Om praktische en ruimtelijke redenen zal bij de vordering van de woningbouw in fase 1 tijdig worden bekeken of een tweede fase haalbaar wordt. Ruimtelijk is het mogelijk maar minder gewenst om voor 100 tot 200 woningen de “oversteek” van de Cattelaar te maken. Belangrijk punt is de omvang van een tweede fase in relatie met de financiële haalbaarheid als gevolg van onder andere de verwerving van [REDACTED]. Ook wordt hiermee voorkomen dat naar betrokken partijen toe al te grote verwachtingen worden gewekt.

Korte termijn

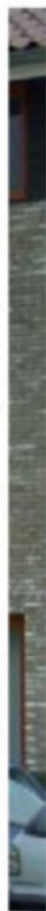
De verwachting is dat in de periode van 2014 tot 2020 minimaal 240 woningen in Opbroek kunnen worden gebouwd. De huidige situatie is zelfs zo dat de huidige uitbreidingslocatie Veeneslagen West medio 2010 nagenoeg is uitverkocht. Concurrerende plannen (grondgebonden woningen in de vorm van goedkope koop, huur en twee onder een kap en grondgebonden senioren woningen) zijn in Rijssen nagenoeg niet meer in voorbereiding voor de periode na 2011. Dit betekent dat wanneer de uitgifte Opbroek volgens de nu voorliggende planning medio/eind 2013 start er drie jaar in de genoemde categorieën in Rijssen nagenoeg geen woningen te koop zijn. De locatie De Kol in Holten biedt wel mogelijkheden vanaf 2011, de vraag is echter of dit plan in voldoende mate voorziet in de behoefte vanuit de kern Rijssen. Gezien de nog te nemen hindernissen in de procedures, instemming hogere overheden, onderhandelingen met marktpartijen is het nog maar de vraag of de datum startbouw Opbroek in 2014 gehaald wordt.

De eerste fase van het bestemmingsplan zal bij recht gelden voor circa 240 woningen. Bij de uitwerking van de eerste fase van de structuurvisie in het bestemmingsplan zal dit definitief worden bepaald. De kwalitatieve verdeling van de woningen wordt bepaald als afgeleide van het in de woonvisie opgenomen kwalitatieve woningbouwprogramma voor de komende perioden. Wanneer de woningmarktontwikkelingen voor de plaatselijke behoefte daar aanleiding toe geven zal aanpassing van zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbouwprogramma's kunnen plaatsvinden. Dit zal plaatsvinden op basis van besluitvorming op grond van de woonvisie en of het vaststellen van een aangepast woningbouwprogramma.

Bij het opstellen van de bestemmingsplannen zal het definitieve kwalitatieve woningbouwprogramma worden bepaald. Dit kwalitatieve woningbouwprogramma zal afgestemd worden op de resultaten van de woonvisie. Ook moet de mogelijkheid in Opbroek aanwezig zijn om te bouwen voor bijzondere doelgroepen. De woonvisie of het apart door de gemeenteraad vastgesteld woningbouwprogramma is hier bepalend.

Particulier opdrachtgeverschap en collectief particulier opdrachtgeverschap

De gemeente 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 opdrachtgeverschap of collectief particulier opdrachtgeverschap. We nemen als uitgangspunt dat in totaal 25 % van de te bouwen woningen in genoemde vormen worden gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is dat de gronden aan de afnemers beschikbaar worden gesteld om zelf of door een door hen gekozen bouwer hun woning te realiseren.







4.3 Uitgangspunten per aandachtsgebied

Het beleid van Rijk, provincie en gemeente bevat vele uitgangspunten die relevant zijn voor de ontwikkeling van Het Opbroek. Deze beleidstukken en de daaruit voortvloeiende uitgangspunten worden uitgebreid beschreven in bijlage 1 van deze visie. Hier worden kort, voor een aantal aandachtsgebieden, de hoofdlijnen van de uitgangspunten uit het beleid weergegeven. Hierbij wordt steeds eerst het Rijks- en provinciaal beleid genoemd alvorens de verschillende gemeentelijke uitgangspunten te noemen.

Wonen en werken

- Verdeling van de ruimte voor wonen en werken over gemeenten, waarbij uitgangspunt is dat in heel Nederland ruimte wordt geboden aan de natuurlijke bevolkingsaanwas en lokaal georiënteerde bedrijvigheid;
- Tijdige en voldoende beschikbaarheid van een bij de vraag aansluitend aanbod van ruimte voor wonen, bedrijven en voorzieningen, en van ruimte voor alle overige aan de verstedelijking verbonden functies;
- De fysieke leefomgeving staat vooral ten dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling door ruimte te maken voor werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus. Daarbij wordt rekening gehouden met waterveiligheid, milieu en een goede volksgezondheid;
- Onderzoeken van de mogelijkheden voor het realiseren van woonwijken binnen het plangebied Het Opbroek. Het gaat om aan huis gebonden beroepen (milieucategorie 1) die niet te veel parkeerruimte vragen of verkeer aantrekken en met een hoogwaardig ruimtelijk beeld gerealiseerd kunnen worden.

Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit

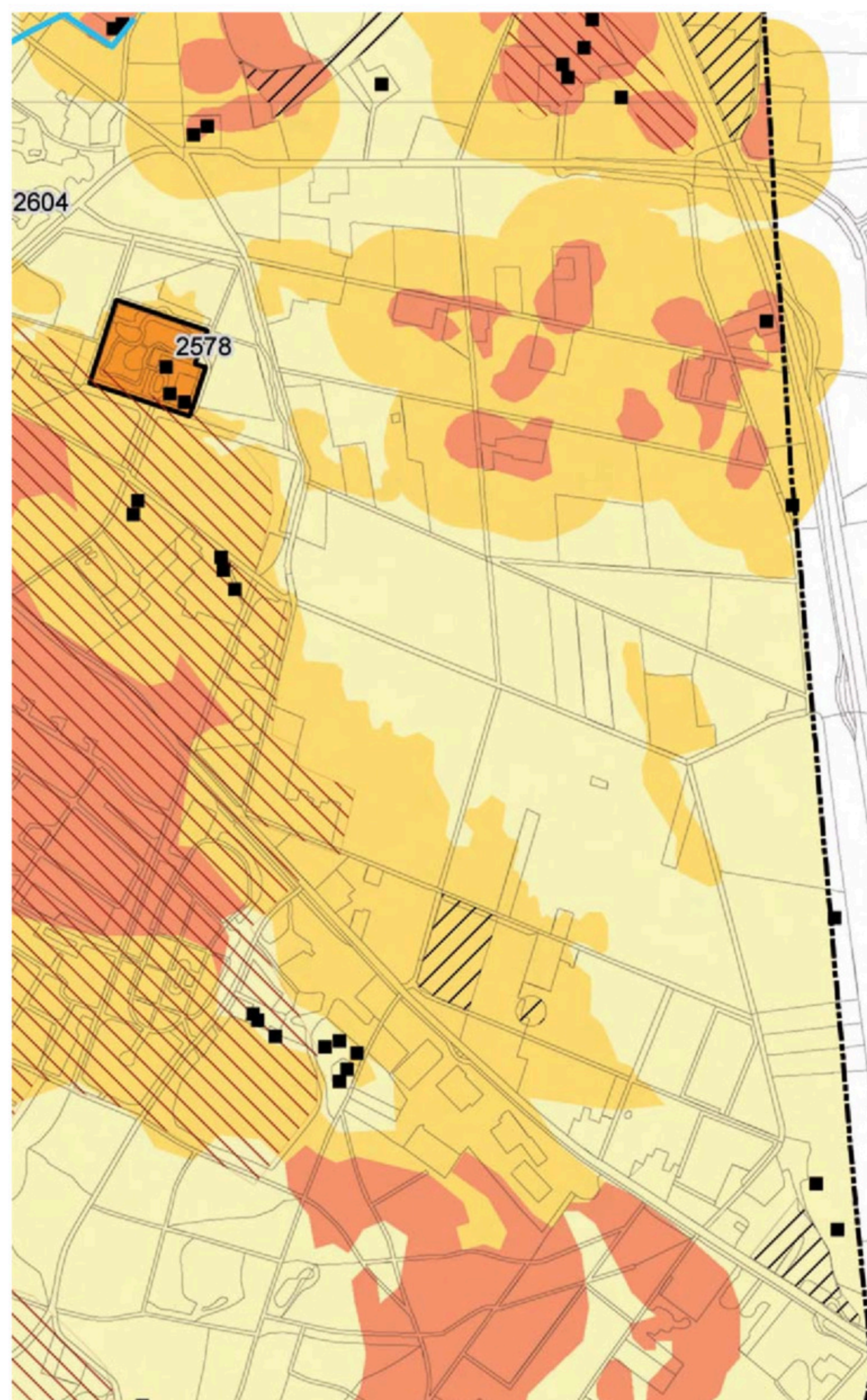
- Behoud en verbetering van de balans tussen groen en verstedelijking;
- Verantwoorde keuzen maken voor beslag op natuurlijke voorraden aan de hand van autonome ontwikkelingen en trends;
- Waardevolle landschappen worden versterkt en dynamiek wordt benut om ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken;
- Ontwikkeling van stadsrandgebieden moet gepaard gaan met substantiële investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid;
- Een hoge woonkwaliteit en aandacht voor duurzaamheid;
- Zoveel mogelijk gebruik van duurzame energie;
- Het realiseren van woningen waarvan de energie prestatie coëfficiënt (EPC) inspeelt op de komende aanscherping van deze landelijke norm. De EPC waarde geeft de energiezuinigheid van een woning aan. Gedurende de realisatietermijn van Het Opbroek zal deze waarde voor nieuwbouwwoningen waarschijnlijk meermalen worden verscherpt. De ambitie is om steeds woningen op te leveren die een stap vooruitlopen op de landelijke norm. Zie bladzijde 11 - 13 van de rapportage 'Goed bouwen, Prettig wonen in Opbroek Rijssen' van DWA en Saxion voor meer informatie en technische maatregelen voor wijk en woning ter verlaging van de EPC-waarde.

Landschap en water

- Mixlandschappen (zie Ontwerp Omgevingsvisie in bijlage 1 paragraaf 2.3) bieden ruimte aan een rijk pallet aan ontwikkelingsmogelijkheden en kansen om de leefbaarheid van de groen-blauwe hoofdstructuur te vergroten;
- Stedelijke ontwikkelingen moeten worden afgestemd op het watersysteem;
- Optimale aansluiting op het watersysteem;
- Behoud van waardevolle landschappelijke elementen aan de randen van het gebied Het Opbroek.

Voorzieningen en recreatie

- Goede afstemming met het verkeers- en vervoerssysteem;
- In stadsrandgebieden wordt er gestreefd naar een verdichting van het routenetwerk voor langzaam verkeer en kunnen recreatieve functies en culturele voorzieningen de kwaliteit en aantrekkelijkheid verhogen;
- Woonvormen en functies mede afstemmen op ouderen (met een behoefte aan ondersteuning), mensen met functiebeperkingen en overige doelgroepen die specifieke aandacht verdienen.
- Behoud en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve waarden aan de randen van het gebied Het Opbroek;
- Afstemming met recreatieve projecten in de directe omgeving van Het Opbroek.



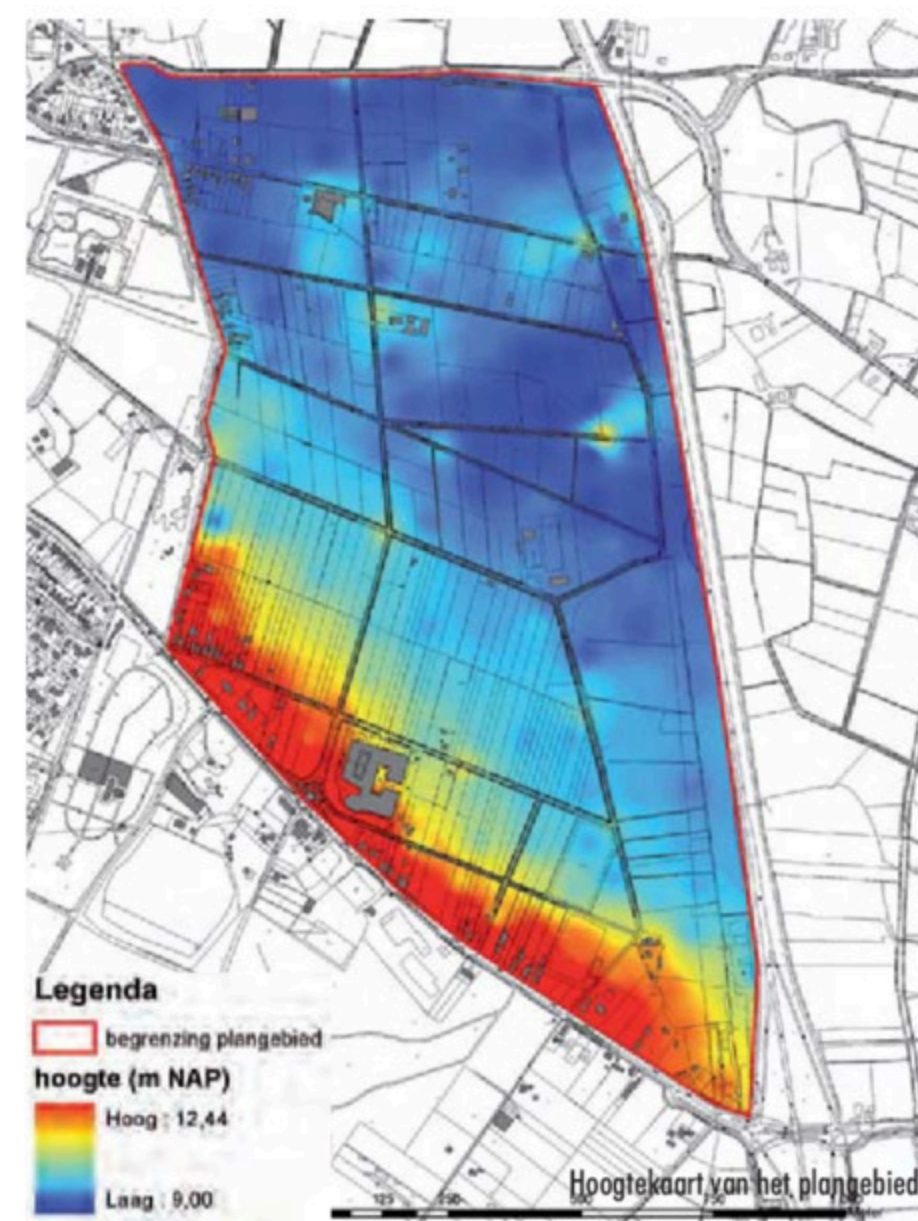
LEGENDA	
Rijksmonumenten	Beleidsadvies
beschermd monument (2)	Geen enkele bodemverstorende activiteiten toegestaan. Behoud in situ is uitgangspunt. Alle bodemverstorende activiteiten zijn vergunningsplichtig (aanvraag bij RACM)
Overige AMK-terreinen	
zeer hoge waarde (1)	Streven naar behoud in situ. Indien niet mogelijk, dan dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.
hoge waarde (9)	Ingrenen met een oppervlakte kleiner dan 50 m² zijn vrijgesteld van onderzoek
van waarde (1)	
Archeologische verwachting	Beleidsadvies
hoge verwachting	Bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 2500 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk
hoge verwachting bij cultuurhistorisch element of in dorpskern	Bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 2500 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk
middelhoge verwachting	Bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 2500 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk
lage verwachting	geen archeologisch onderzoek noodzakelijk mits: - planlocatie geheel in een lage verwachtingszone ligt - grenzend aan de planlocatie geen waardevol archeologisch terrein aanwezig is
geen archeologische verwachting	geen archeologische onderzoek noodzakelijk omdat archeologisch relevante laag is afgegraven
verstoringen (type verstoring, zie bijlage 2)	- Bij bestaande verstoringen dieper dan archeologische laag: geen archeologisch onderzoek noodzakelijk - Bij bestaande verstoringen ondieper dan archeologische laag: archeologisch onderzoek noodzakelijk
vermoedelijk een esdek aanwezig	grote kans dat eventueel aanwezige archeologische resten goed geconserveerd zijn
overig	
archeologische vindplaats	
archeologische vindplaats met administratieve plaatsing	
verspreide bebouwing in 1832	
boerderij in 1500	
gemeentegrens	
topografie (beeldrecht: Topografische Dienst)	

Uitsnede van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de Gemeente Rijssen - Holten ter hoogte van Het Opbroek. Bron: BAAC

5 Onderzoeken

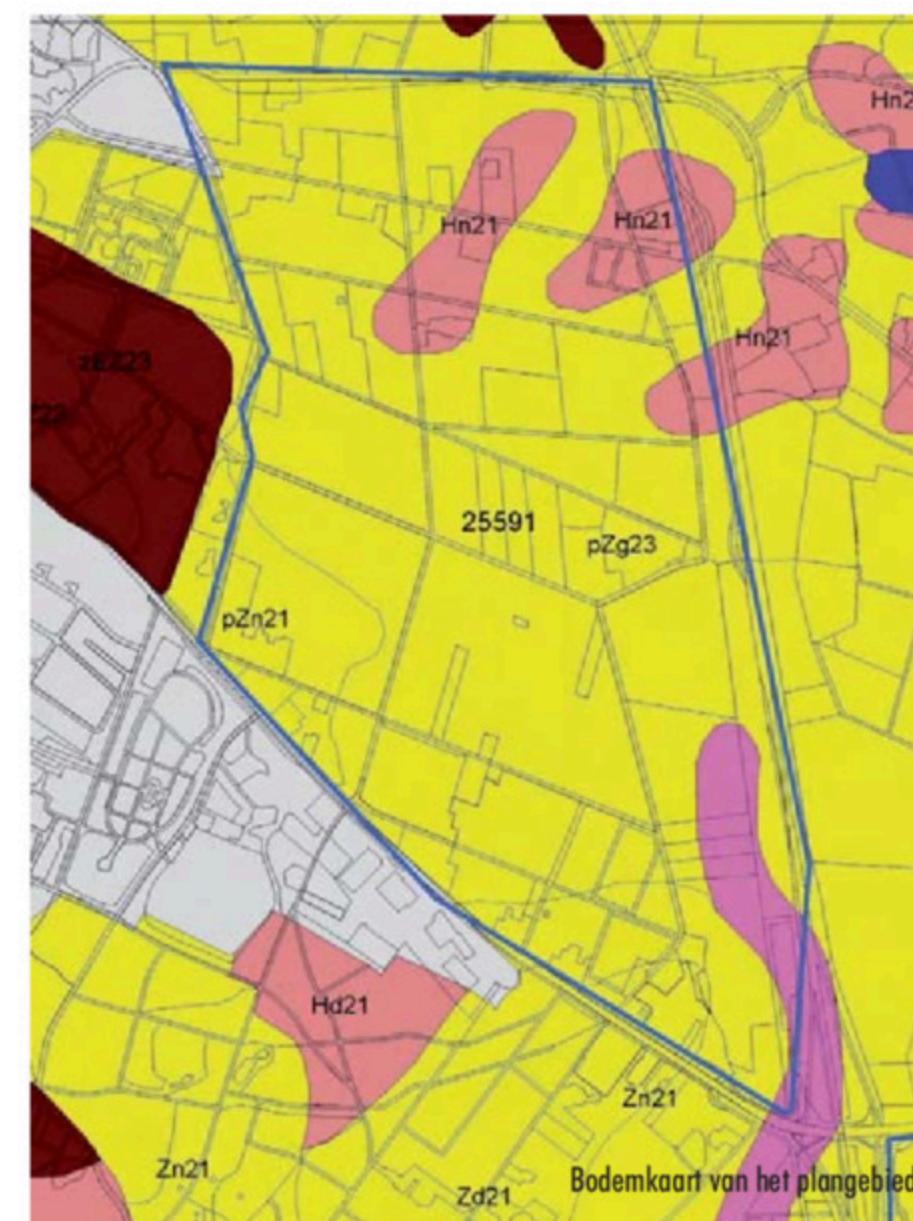
5.1 Inleiding

Tijdens het planproces zijn ter bepaling van randvoorwaarden voor het plan en ter onderbouwing van de structuurvisie, diverse onderzoeken uitgevoerd. In deze onderzoeken is nagegaan met welke omgevingsfactoren bij de planvorming rekening gehouden moet worden, welke veranderingen optreden waarvoor het plan een oplossing moet bieden en waar beperkingen of juist kansen voor het stedenbouwkundig plan liggen. De onderwerpen die zijn onderzocht zijn: bodemkwaliteit, Archeologie en cultuurhistorie, waterhuishouding, natuur en landschap, luchtkwaliteit en geur, geluid, externe veiligheid en vergunningen. In de volgende paragrafen wordt per onderzoek kort de voor de structuurvisie relevante informatie weergegeven. Voor de uitgebreide onderzoeksgegevens en toegepaste methoden wordt verwezen naar de betreffende onderzoeken. Deze zijn in een bundel als de afzonderlijke bijlage 'Onderzoeken in het kader van de structuurvisie Het Opbroek' bij deze structuurvisie beschikbaar.



5.2 Bodemkwaliteit

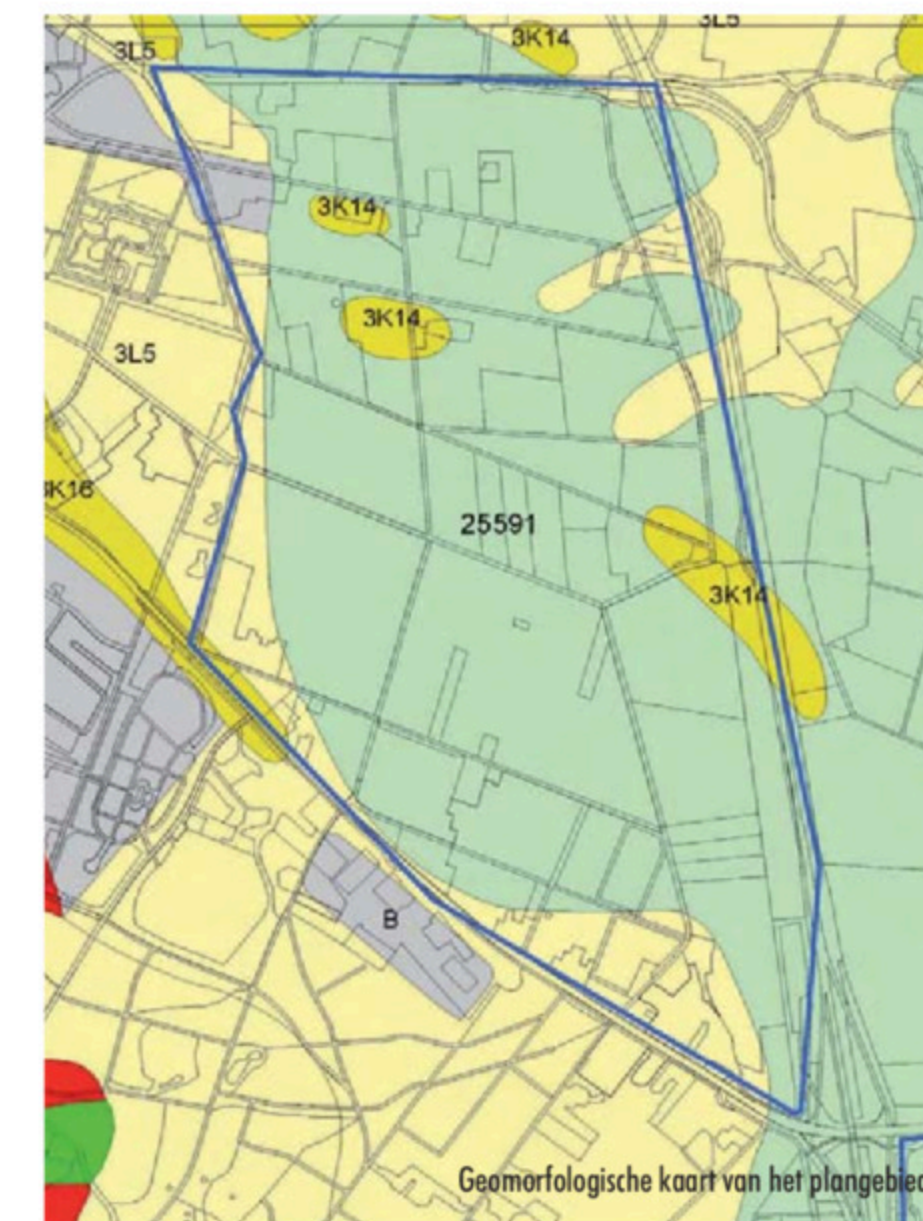
In het kader van de structuurvisie is een historisch bodemonderzoek (NVN 5725) uitgevoerd. Uit deze bureaustudie komen 12 verdachte locaties naar voren. In de bijlagen is een lijst opgenomen met de verdachte locaties in het plangebied. Op deze locaties kan sprake zijn van bodemverontreiniging. Dit is echter nog niet aangetoond. De verdenkingen zijn niet van dien aard dat ze op dit moment beperkingen opleggen aan de planvorming voor Het Opbroek. Bij de nadere uitwerking zal door middel van veldonderzoek (conform NEN 5740) worden nagegaan of de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het toekomstig gebruik. Mocht dit nader onderzoek uitwijzen dat er op locaties sprake is van verontreinigingen, zullen maatregelen worden getroffen om de kwaliteit in overeenstemming te brengen met het toekomstig gebruik. In de grondexploitatie zal rekening worden gehouden met kosten hiervoor.



5.3 Archeologie

In de planvorming voor Het Opbroek dienen de archeologische belangen op een zorgvuldige manier te worden meegenomen. Daarom is onderzoek gedaan naar de te verwachten archeologische waarden in het gebied.

Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door Grontmij en een door Baac. In het onderzoek van Grontmij is nagegaan welke archeologische waarden in het plangebied bekend zijn en/of te verwachten zijn. In het kader van het bureauonderzoek zijn diverse bronnen geraadpleegd en is er contact geweest met de historische vereniging Riessen. De kaart in het rapport van Baac is gedetailleerder en laat meer gronden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde zien. Het gaat om die gedeeltes waar zich dekzandruggen of –koppen bevinden en/of waar een podzolbodem aanwezig is. In de dekzandafzettingen, die direct onder het oppervlak voorkomen kunnen resten worden verwacht uit de periode vanaf de Steentijd tot en met de Nieuwe Tijd.







Geconcludeerd wordt dat de verwachtingswaarde in het gebied merendeels laag is en op enkele plaatsen de verwachtingswaarde middelhoog en een hoge verwachtingswaarde. Op pagina 32 zijn deze gebieden aangegeven.

Voorkomen moet worden dat bij de realisatie van de woningbouw archeologische resten verstoord of vernietigd worden. De voorkeur gaat er naar uit de gebieden met middelhoge verwachtingswaarde en nog intacte bodem te ontzien bij werkzaamheden die de bodem verstoren, zoals graaf- en heiwerkzaamheden. Mogelijk kan ophogen een alternatief bieden voor het funderen. Ophoging heeft een conserverend effect voor archeologische resten. Indien gronden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde voor de realisatie van Het Opbroek toch geroerd moeten worden, zal vooraf een archeologisch inventariserend veldonderzoek worden uitgevoerd.

5.4 Water

Door de ontwikkeling van Het Opbroek tot woonland-schap zal de waterhuishouding in het gebied veranderen. In diverse onderzoeken is nagegaan hoe het watersysteem het beste kan worden afgestemd op de nieuwe situatie.

Het watersysteem in Het Opbroek wordt gekenmerkt door twee schijnbaar tegenstrijdige kenmerken. Het gebied is nat (het is van oorsprong een moerasge-bied), maar het is ook verdrogingsgevoelig. Verdere ontwatering van het plangebied ten behoeve van de drooglegging voor woningbouw, zal leiden tot versto-ring van het lokale en regionale grondwatersysteem (de huidige grondwaterstromingen en kwellocaties worden daarmee verstoord) hetgeen onwenselijk wordt geacht. Het is daarom wenselijk om de huidige waterlopen zo veel mogelijk te handhaven, de afwatering van de huidige percelen zo veel mogelijk noord-zuid gericht te houden en de bijbehorende waterschei-dingen in het midden van de toekomstige woonvelden zo veel mogelijk te handhaven. Het aanbrengen van grote waterpartijen zal het watersysteem ernstig kun-nen verstoren.

Voor de bouw van de woningen heeft dit als conse-quentie dat er grondwaterneutraal gebouwd dient te worden. Technische drainage moet worden vermeden. Waar nodig moeten de woningbouwlocaties voldoen-de worden opgehoogd.

Gezien ervaringen elders in de omgeving is specifiek onderzoek verricht naar de mate van ijzerhoudend-heid van het water in het plangebied. Uit metingen in 6 peilbuizen is gebleken dat er een gerede kans is op roodvorming van het oppervlaktewater bij het graven van een watergang in het gebied. De mate van roodkleuring is daarbij afhankelijk van de pH, bufferend vermogen en de fosfaatconcentratie in het ontvangend oppervlaktewater. Dit betekent dat er een kans bestaat op verkleuring van het oppervlaktewater waardoor de esthetische waarde afneemt. Ook dit risico maakt de aanleg van grotere wateroppervlakken minder wenselijk.

Tijdens de planvorming zijn verschillende mogelijkhe-den voor het toekomstige waterhuishoudingssysteem bekeken. Hieruit is gebleken dat een robuust, grond-waterneutraal watersysteem de voorkeur verdient. Dit systeem kenmerkt zich door het bestaande ontwateringssysteem zoveel mogelijk in tact te laten en extra benodigde berging aan het bestaande ontwaterings-systeem te koppelen. De aanleg van de nieuwe Oos-terhofsbeek vormt een nieuw element in het systeem. Naast een waterhuishoudige functie heeft de beek ook een ruimtelijke functie.

Met behulp van berekeningen is aangetoond dat de ruimte die is gereserveerd in de profielen van de zandwegen, te weten 25 meter, voldoende is om de berging van regenwater en een goede ontwatering te kunnen realiseren. Dit betekent dat binnen het in deze visie voorgestelde structuurmodel een goed waterhuis-houdingssysteem kan worden aangelegd.

Uit de studie naar de waterhuishouding is ook een aantal aanbevelingen voortgekomen voor de uitwer-king van de structuurvisie in een stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan 1^e fase. Als aandachts-punten voor de uitwerking van het waterhuishoudings-model zijn de volgende punten benoemd:

De structuur van het uitbreidingsplan Opbroek is ge-baseerd op de huidige lanen en lijnbeplanting. In de nadere uitwerking van de dimensionering en inpassing van de waterhuishouding in het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan zal het behoud van de nu in het plangebied aanwezige beplanting als uitgangspunt worden gehanteerd. Op de inventarisatietekening zijn de te behouden bomen aangegeven.

De aanleg van Het Opbroek zal in fasen worden uitgevoerd. Per aanlegfase dient de ontwatering en de berging van hemelwater te worden gewaarborgd. Indien nodig kan dit gerealiseerd worden door bij-voorbeeld tijdelijke maatregelen te treffen, zoals de aanleg van vloeivelden ten behoeve van berging en het aanleggen van een by-pass ten behoeve van ont-watering.

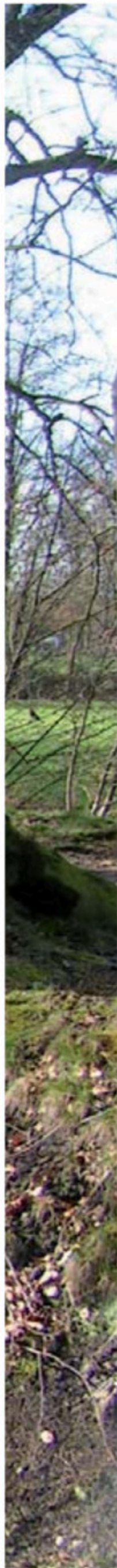
De minimaal benodigde ophoging van het gebied ten behoeve van de drooglegging van het gebied voor woningbouw is op dit moment indicatief berekend op basis van een 'worst-case' scenario. In de uitwerking van de woonvlekken dienen peilen van ophoging en slootpeilen nader onderzocht en berekend te worden op basis van meer gedetailleerde informatie. De waterhuishouding van de gereserveerde ruimte voor sportvelden is vooralsnog niet in de notitie water van juli 2009 opgenomen omdat er vooralsnog nog niet voldoende informatie voorhanden was om een gefundeerde uitspraak te doen. Dit punt behoeft bij nadere uitwerking dan ook nog de nodige aandacht. Mogelijk kan de huidige problematiek van de Oos-terhofsbeek (waterloop 2-0-4) met de aanleg van Het Opbroek worden opgelost. In de uitwerking van de plannen zal hier nader aandacht aan worden besteed.

5.5 Natuur

In een eerste quickscan Natuur (december 2007) is bekeken wat de gevolgen zijn van woningbouw in het plangebied voor de natuur. De natuurbescher-mingswet beschermt enerzijds gebieden en ander-zijds soorten. Uit het onderzoek blijkt dat er vanuit gebiedsbescherming geen belemmeringen zijn om in het plangebied woningbouw te realiseren. Vanuit de soortbescherming is het belangrijk om de lijnvormige beplantingen van de Oosterhof naar het landelijk gebied te behouden omdat deze van belang zijn voor



Overzicht bestaande natuur (groen) en nieuwe natuur (paars) rondom het plangebied
Bron: www.prv-overijssel.nl



vleermuizen om zich langs te verplaatsen. Ook meer algemene zoogdieren maken gebruik van de bomenrijen / lijnvormige beplantingselementen in het landschap.

De in het plangebied aanwezige geïsoleerde poelen kunnen een hoge waarde hebben voor amfibieën. Nader onderzoek is nodig naar broed- en verblijfplaatsen van uilen, spechten en roofvogels, trekroutes en kolonieplaatsen in gebouwen en bomen van vleermuizen en het voorkomen van vissen en amfibieën in het plangebied. Deze onderzoeken zullen in het kader van de op te stellen bestemmingsplannen worden uitgevoerd.

5.6 Lucht

Voor de kwaliteit van de buitenlucht in Nederland zijn normen vastgesteld in de Wet milieubeheer (Wm)(hoofdstuk 5, titel 5.2 “Luchtkwaliteitseisen”, ook wel bekend onder de naam “Wet luchtkwaliteit”). Ruimtelijk-economische projecten kunnen worden uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

- wanneer er na realisatie voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wm;
- wanneer het project niet in betekenende mate bijdraagt of;
- wanneer er door maatregelen of saldering voldoende compensatie plaatsvindt.

Een plan draagt in betekenende mate bij wanneer er meer dan 3% van de grenswaarde (= meer dan 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) wordt bijgedragen.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM) is de vertaling gemaakt van 3% bijdrage naar omvang van ruimtelijk-economische projecten. In deze vertaling is voor woningen bepaald dat luchtonderzoek niet hoeft plaats te vinden bij minder dan 1.500 woningen.

Aangezien het plan over minder dan 1.500 woningen gaat, is een luchtonderzoek niet noodzakelijk.

5.7 Geur

In en om het plangebied zijn enkele grote agrarische bedrijven aanwezig. Ten behoeve van de planvorming zijn hiervoor globaal de geurcirkels berekend. Ter onderbouwing van de structuurvisie zijn deze geurcirkels berekend met V-Stacks (een wettelijk verplicht, geavanceerd rekenmodel voor de verspreiding van geur).

De in het plangebied aanwezige geurcontouren zijn van invloed op de fasering van het plan. De contouren zijn verbeeld op de naaststaande kaart.

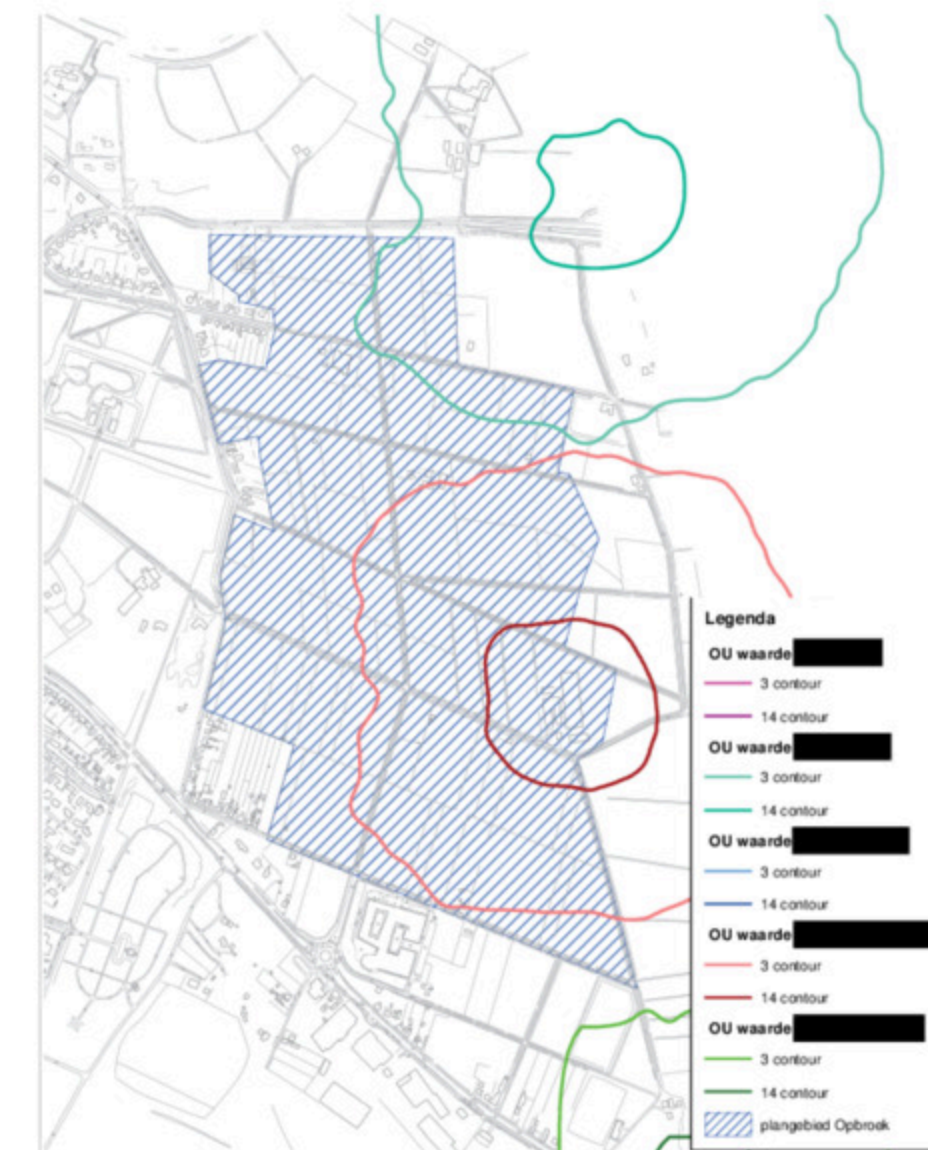
Omdat de volgende maatregelen zijn en worden getroffen, is het plan geurtechnisch haalbaar:

- de woningbouwontwikkeling zal zoveel mogelijk buiten de hindercontour van 3 odour van de agrarische bedrijven aan de [redacted] en de [redacted] worden gehouden.

5.8 Geluid

Ten behoeve van de planvorming is een eerste verkennend akoestisch onderzoek uitgevoerd. (bron: Grontmij Akoestisch onderzoek verkeerslawaaai-2 sept. 2010) Op basis van de reeds aanwezige wegen (N347, Enterstraat, Leijerweerdslak, Pelmolenweg, Wethouder [redacted] teboslaan en wijktoegangswegen) zijn de contouren bepaald waarbinnen zonder verder maatregelen naar verwachting gebouwd kan worden. De voorkeursgrenswaarde ligt daarbij op 48 dB. Bij hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarde dienen in eerste instantie mogelijke (aanvullende) geluidsreducerende maatregelen te worden onderzocht of de mogelijkheid van eventuele hogeregrenswaardeprocedures. Maatregelen kunnen respectievelijk zijn:

- Bronmaatregelen
- Overdrachtsmaatregelen
- Gevelmaatregelen



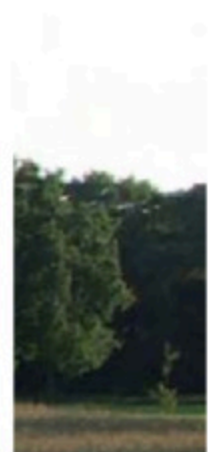
‘Voorgroondbelasting’ Bron: Oranjewoud ‘Aanvullende geurberekening plangebied Opbroek’-mei 2010



‘Achtergrondbelasting’ Bron: Oranjewoud ‘Aanvullende geurberekening plangebied Opbroek’-mei 2010

Overzicht berekende geluidcontouren, voor de situatie in 2020, van alle wegen in de eerste fase van Het Opbroek op 7.5 meter hoogte. Deze berekening is exclusief reductie db ten behoeve van artikel 110g Wgh





In september 2010 zijn de berekening geluid op basis van het nieuwe verkeersmodel en het maximaal aantal te bouwen woningen van 400 beschikbaar gekomen. (uitgaande van het structuurmodel zoals beschreven in hf. 6). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de geluidscontouren van de N347, Enterstraat, Leijerweerdsluis, Pelmolenweg de grootste invloed heeft op het plangebied. De woningbouw zal buiten deze vrije veld zone moeten worden gebouwd.

Ten aanzien van de Wehouder [REDACTED] te boslaan dient buiten een zone van 4 meter vanaf het midden van de weg gebouwd te worden. Voor de wijktoegangswegen geldt een afstand tussen de 12 en de 21 meter vanaf het midden van de weg, uitgaande van 50 km/uur.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht dat er in principe geen voorzieningen ten behoeve van geluidwering worden opgenomen in het plan. Is dit niet te voorkomen dan dient er gewerkt te worden volgens de beschreven maatregelen.

5.9 Externe Veiligheid

Met de toets externe veiligheid wordt onderzocht of er nog specifieke belemmeringen zijn met betrekking tot de veiligheid in het plangebied.

Het onderzoek heeft uitgewezen dat:

- er in het plangebied geen DPO-pijpleidingen van met Ministerie van Defensie aanwezig zijn;
- er geen bovengrondse hoogspanningsleidingen zijn;
- er één risicovolle inrichting in het gebied aanwezig is, te weten de propaanopslag MTS [REDACTED];
- er in het plangebied een hogedrukgasleiding van Gasunie aanwezig is;
- het plaatsgebonden risico geen knelpunt vormt voor de voorgenomen locatieontwikkeling;
- het groepsrisico m.b.t het transport gevaarlijke stoffen in het plangebied zal toenemen ten opzichte van de autonome ontwikkeling.

Bovenstaande conclusies leiden tot de maatregelen:

- de woningbouw blijft op voldoende afstand tot de kavel van [REDACTED];

- nader onderzoek zal worden verricht naar de mogelijkheden voor woningbouw in relatie tot de aanwezige Hogedrukgasleiding;
- College van Burgemeester en Wethouders zal de toename van het groepsrisico ten opzichte van de autonome situatie, veroorzaakt door de routing van gevaarlijke stoffen, verantwoorden.

Algemeen kan geconcludeerd worden dat externe veiligheid in principe geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van Het Opbroek. Wel dient bij de uitwerking van de structuurvisie in een stedenbouwkundige verkaveling rekening gehouden te worden met de in het plangebied aanwezige gasleiding.

Ten opzichte van de leiding geldt in elk geval een bebouwingsafstand van 4 meter. Tot 20 meter vanaf de leiding dienen zo min mogelijk woningen te worden gepland. Zodra de bouwblokken bekend zijn, dient door de Gasunie een controleberekening uitgevoerd te worden. Hierbij wordt in ogenschouw genomen dat de leiding 40 jaar oud is. Mogelijkheden voor de (bekostiging van) verlegging worden onderzocht. Omdat de structuurvisie geen informatie bevat over exacte de inrichting en verkaveling binnen de aandachtzone van de gasleiding kunnen de berekeningen in dit stadium nog niet worden gemaakt. Wanneer de inrichting en bebouwing bekend is zal een berekening van het verhoogd groepsrisico worden gemaakt. Naast de aanwezige gasleiding, zal in de bestemmingsplanfase ook het verhoogd Groepsrisico ten gevolgen van het Transport gevaarlijke stoffen over de N347 door het bevoegd gezag verantwoord te worden.

5.10 Milieuzonering

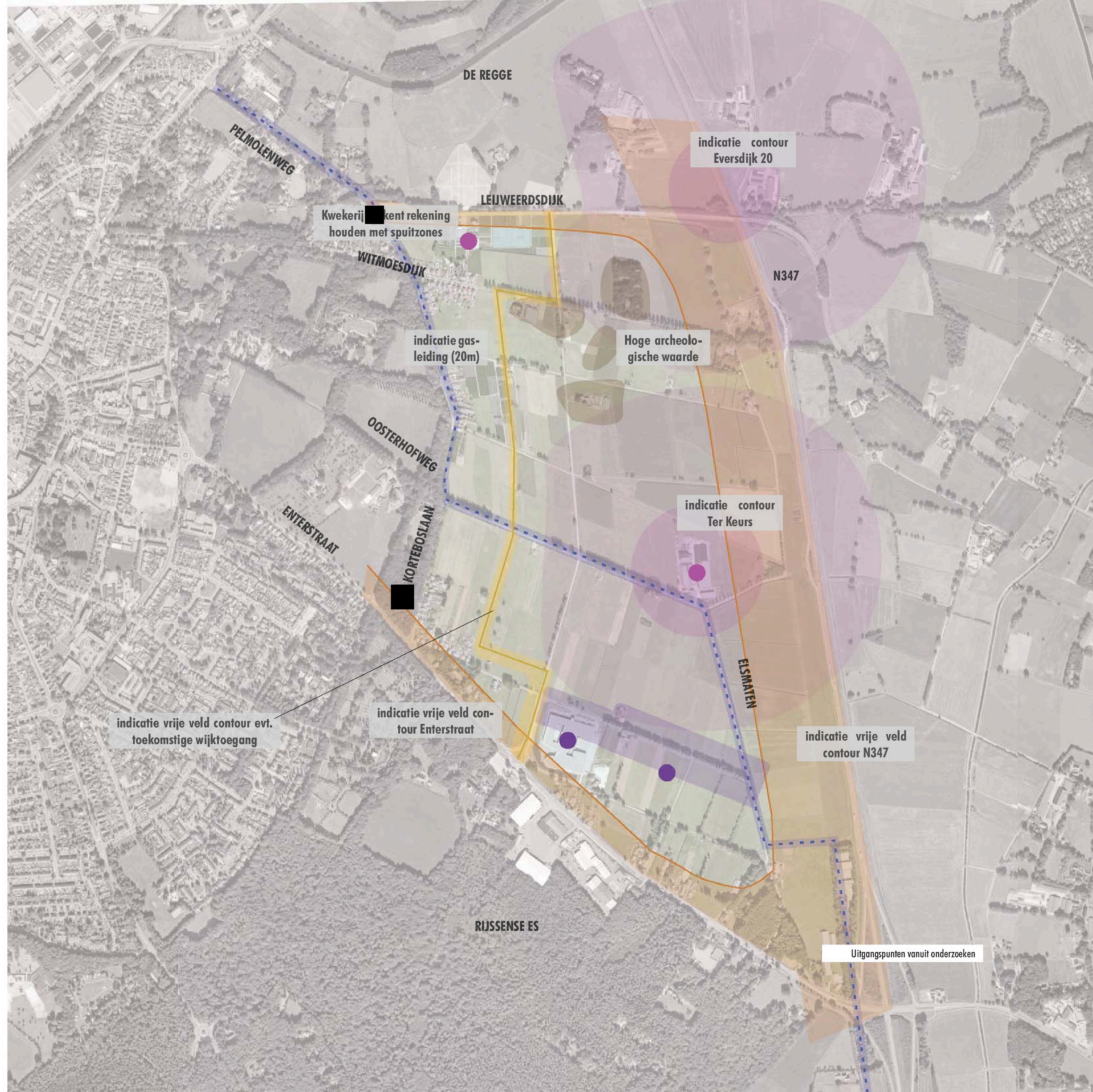
In het kader van de beoogde woningbouwontwikkeling Het Opbroek is een inventarisatie uitgevoerd naar de verstrekte milieuvergunningen in en in de nabije omgeving van het plangebied. Deze inventarisatie wijst uit dat er geen belemmeringen zijn die beperkingen opleggen aan de ruimtelijke planvorming voor Het Opbroek in deze structuurvisie.

Wel bevinden zich in het gebied bedrijven waarbij sprake is van een milieucontour. De belangrijkste zijn agrarisch bedrijf [REDACTED] (zie paragraaf 5.7) en hoveniersbedrijf Borkent. Verder zijn in en om het plangebied (kleinere) agrarische bedrijven aanwezig. In het geuronderzoek zullen de hindercirkels van de (kleinere) agrarische bedrijven aan bod komen (Zie losse bijlage 'Onderzoeken in het kader van de structuurvisie Het Opbroek').

Bij de uitwerking en fasering van het plan zal steeds de ontwikkeling van de woningbouw en de vergunde milieuruimte van de nog aanwezige bedrijven op elkaar afgestemd zijn. Uitgangspunt is daarbij dat de bedrijven die nu in het gebied aanwezig zijn en niet inpasbaar zijn in een woongebied (op termijn) het gebied zullen verlaten.

Aan de zuidkant van het plangebied bevindt zich de school Reggesteyn. Bij deze school zit tevens een gasdrukregulatiestation. Vanwege de milieuhinderzones dient een afstand van 30 meter aangehouden te worden tot de grens van de school en 30 meter uit het gasregulatiestation.

Aan de Schipperdijk zijn sportvelden gelegen. Ook is op deze plek uitbreiding van de sportvelden gedacht. Hiervoor geldt een hindercontour van 50 meter.



DE REGGE

indicatie contour
Eversdijk 20

PELMOLENWEG

Kwekerij kent rekening
houden met spuitzones

LEIJWEERDSDIJK

N347

WITMOESDIJK

indicatie gas-
leiding (20m)

Hoge archeolo-
gische waarde

OOSTERHOFWEG

indicatie contour
Ter Keurs

ENTERSTRAAT

KORTEBOSLAAN

ELSMATEN

indicatie vrije veld contour evt.
toekomstige wijktoegang

indicatie vrije veld con-
tour Enterstraat

indicatie vrije veld
contour N347

RIJSSENSE ES

Uitgangspunten vanuit onderzoeken

5.11 Conclusie landschappelijke, stedenbouwkundige en milieutechnische onderzoeken

Locatiekeuze

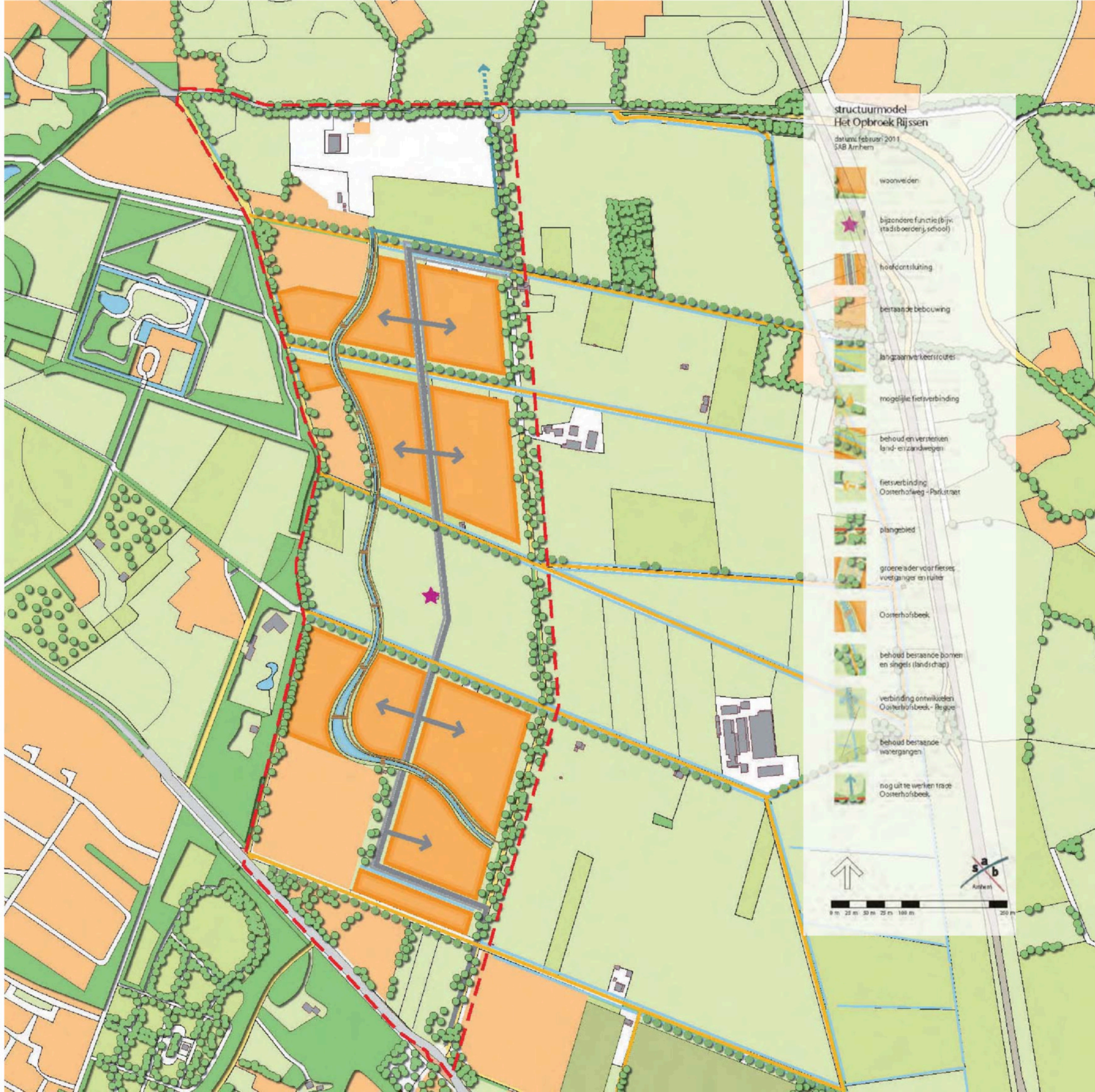
Naar aanleiding van de beschreven onderzoeken is op de tekening links alle belemmerende aspecten op een kaart gezet. Tezamen met de landschappelijke analyse en uitgangspuntenkaart van pagina 22 is er gekomen tot een voorkeursmodel van de woningbouwontwikkeling. Niet alleen de ruimtelijke aspecten spelen een rol bij de locatiekeuze, maar de financiële consequenties zijn ook van belang voor een haalbaar plan.

Met de ontwikkeling van twee 'woonvelden' zoals weergegeven op naaststaande tekening worden de meeste uitgangspunten vervuld. Met het oog op de aangegeven ontwikkelingsgebieden wordt het zoekgebied van het hele gebied beperkt tot een plangebied ten westen van de Cattelaar. Hieronder zijn de uitgangspunten kort beschreven, in het volgende hoofdstuk wordt hier nader op in gegaan.

- woonvelden koppelen aan de teruggebrachte beek
- woonvelden zoveel mogelijk aansluiten op de bestaande bebouwing
- zo dicht mogelijk bij het centrum bouwen
- woonvelden in het landelijk gebied leggen: De verschillende randen van de woonvelden kijken uit over het landelijk gebied en versterkt hiermee het karakter van 'woonlandschap'
- voorgaande punt resulteert in een groene scheg tussen het landgoed en het buitengebied, hierdoor ontstaat een visuele en recreatieve relatie
- de Cattelaar als 'natuurlijk' grens, fraaie afronding /overgang tussen woonveld en buitengebied
- de woonvelden binnen het groen/blauwe raamwerk van landwegen
- de beek als fraaie buffer tussen oude bebouwing en nieuwe bebouwing
- woningen buiten de verkeershinderzones)
- met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan dient men rekening te houden met de hinderzone van de gasleiding en de ruikzones rond de kwekerij



Meest gunstige ontwikkellocaties op basis van ruimtelijk en milieutechnische analyses
Verschuiving van zoeklocatie naar plangebied



6 Visie voor Het Opbroek

6.1 Woonlandschap

In dit hoofdstuk wordt de visie op de ontwikkeling van Het Opbroek beschreven. In de visie worden de ambities en doelstellingen in een totaalbeeld vervat rekeninghoudend met de landschappelijke uitgangspunten en de uitkomsten van de diverse onderzoeken naar de haalbaarheid.

De kern van de visie betreft de wijze waarop de gebiedskenmerken en de ambities met elkaar worden gecombineerd tot een zich langzaam ontwikkelend woonlandschap.

In de verkenningen van het gebied werd duidelijk dat het aanwezige landschap vele aanknopingspunten biedt voor een woongebied met veel ruimtelijke kwaliteit indien op de juiste manier met dat landschap wordt omgegaan. In de visie wordt ernaar gestreefd de karakteristieken van het landschap in tact te houden en de meest aantrekkelijke delen van bebouwing vrij te houden. Zo blijft het landschap beleefbaar en van betekenis voor de bewoners.

Ook bij de beoogde fasering speelt het landschap een belangrijke rol. Omdat op dit moment niet valt te voorzien wat de laatste fase van de woningbouw in Het Opbroek zal zijn, moet elke fase de eindfase kunnen zijn. Dit betekent dat er in elke fase een goede relatie tussen woningbouw en landschap (met landbouw) moet zijn. Een goede verweving tussen beide biedt aanknopingspunten voor een unieke kwaliteit, namelijk wonen in een agrarisch cultuurlandschap. Daarom hanteren we het begrip “woonlandschap”.

6.2 Hoofdpijnen van de visie

De rechtlijnigheid van het ontginningslandschap vormt een belangrijk gebiedskenmerk van Het Opbroek. Als landschap heeft Het Opbroek een eigen karakter dat vooral opvalt doordat de omgeving aan alle zijden anders is. Aan de noordzijde begint over de Leijerweerdsluis het beekdal van de Regge. Dit beekdal zal door de beoogde natuurontwikkeling nog aan betekenis winnen. De karakteristieke Pelmolen – weliswaar geïmporteerd – voegt daar nog een cultuurhistorische noot aan toe. Deze visie en de uitwerking daarvan wordt afgestemd op de toekomstige ontwikkeling van Het Opbroek en vice versa.

Aan de westzijde is met het landgoed Oosterhof cultuurhistorie ruimschoots aanwezig. Met het volkspark en de boomgaarden krijgt dit groengebied door de ontwikkeling van Het Opbroek een nog grotere betekenis. De omgeving van de Oosterhof is niet langer een rand van Rijssen, maar krijgt met de ontwikkeling van Het Opbroek een grotere betekenis als centraal groengebied met recreatieve betekenis.

Aan de zuidzijde is het bos van de Rijssense Es beeldbepalend. De aanwezige natuur vormt een belangrijke kwaliteit, ook voor de toekomstige bewoners van Het Opbroek. Diverse routes vanaf de Enterstraat maken dit gebied voor deze bewoners van Het Opbroek makkelijk bereikbaar.

Het Opbroek zelf wordt getypeerd als een ontginningslandschap waarin tot op dit moment agrarisch gebruik overheerst. Dit landschap is zeer duidelijk waarneembaar: de rechtlijnige verkaveling. Rechte wegen met sloten aan weerszijde en boombeplanting daar langs. Nog steeds is het merendeel van de wegen in het gebied onverhard, doch door de bomen is een duidelijke structuur ontstaan. Deze structuur wordt in de visie opgepakt om ook in Het Opbroek als woongebied de drager te zijn en de verbinding te houden met het agrarisch cultuurlandschap: het ontginningslandschap. De visie is dan ook gebaseerd op zoveel mogelijk behoud van de zand- en landwegen in Het Opbroek en de daarbij behorende sloten en bomen. Deze zand- en landwegen vormen letterlijk een raamwerk. De vakken in dat raamwerk zijn nu nog agrarische percelen, maar straks kunnen dat de woonvelden zijn. Met de woningbouw wordt het raamwerk van het ontginningslandschap dus met een andere functie ingevuld, zonder dat deze voor het landschap bepalende karakteristiek, namelijk dat raamwerk, verloren gaat. Het landschappelijk raamwerk legt niet alleen een verbinding naar het agrarisch cultuurlandschap, maar biedt tevens een basis voor de ruimtelijke kwaliteit in het toekomstig woongebied. Het landschappelijk raamwerk levert namelijk zeer veel groene randen op met bomen in een volwassen fase. Hierdoor zal er vanaf het begin van de ontwikkeling een aantrekkelijke woonomgeving aanwezig zijn.

Het onderscheid tussen raamwerk en woonvelden heeft als groot voordeel dat ze tamelijk los van elkaar staan. De ontwikkeling van een veld tot woongebied tast het raamwerk niet aan, want het blijft er binnen. Versterking van het raamwerk kan geschieden los van het feit of er al woningbouw is gerealiseerd. Dit biedt vele mogelijkheden in de fasering.

Het landschappelijk raamwerk kan in alle faseringsmogelijkheden de passende landschappelijke inpassing verzorgen en biedt daardoor een grote mate van flexibiliteit. De visie beoogt tevens de zand- en landwegen zo veel ruimte te gunnen dat hun landschappelijk karakter en ruimtelijke kwaliteit beleefbaar blijft.

Het raamwerk vormt daardoor niet alleen een verbinding met het landschap, de omringende natuur en het agrarische verleden, maar wordt ook een drager van de ruimtelijke kwaliteit bij de nieuwe invulling van het gebied. Dat laat zich op deze manier typeren als “landschappelijk wonen” of “woonlandschap”.

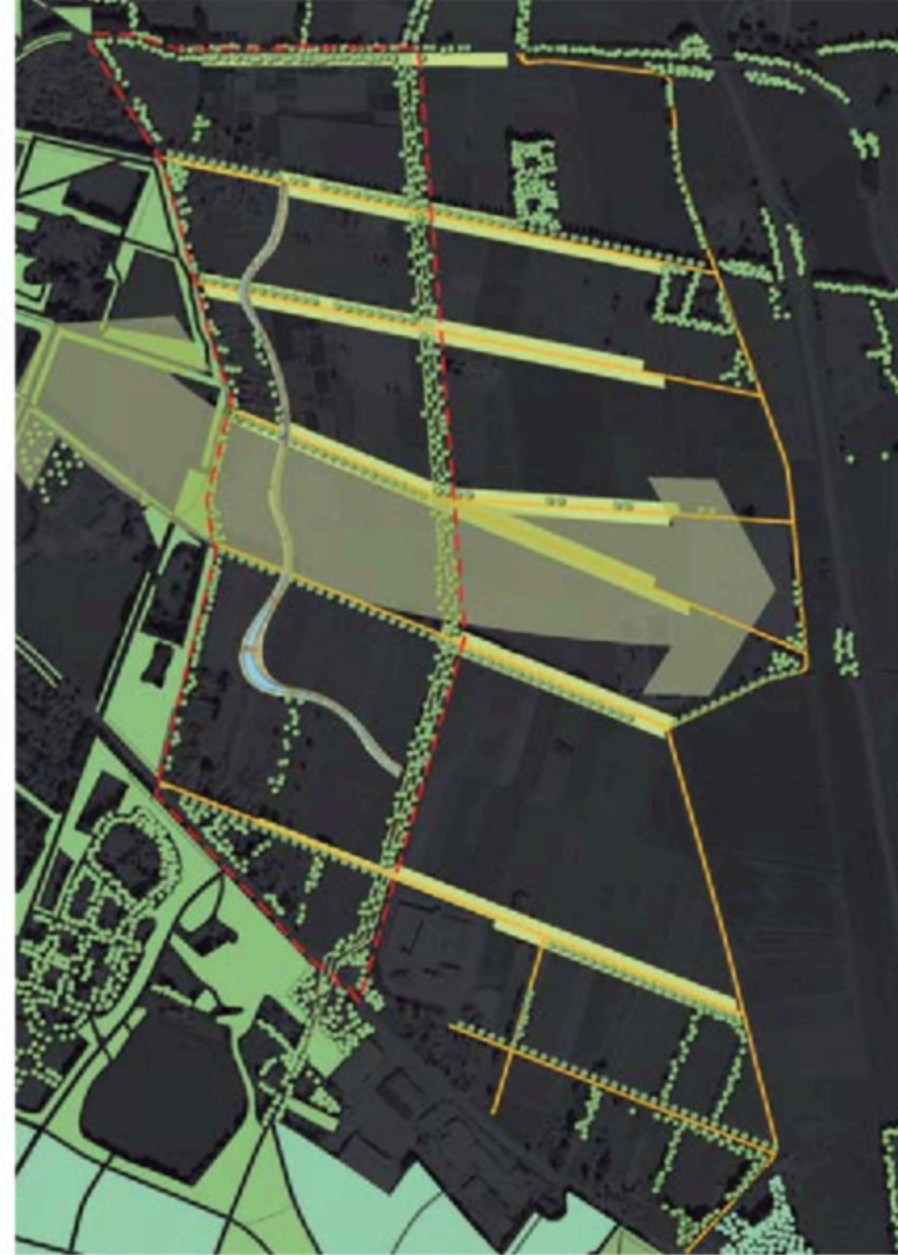
De visie gaat er van uit dat het raamwerk van zand- en landwegen blijft bestaan en gebruikt zal worden als langzaam verkeersnetwerk. Daarbij wordt, zoals al beschreven, een profielbreedte gehanteerd die er voor zorgt dat deze zand- en landwegen als dragers en niet als restanten van het landschap ervaarbaar blijven. Deze wegen behouden hun rustig en landelijk karakter, onverhard waar dat kan, verhard waar dat moet. Voor de auto zijn ze (op enkele plaatsen na) niet bestemd. Doordat de verbindende functie van niet alle zand- en landwegen gelijk is, zal in de praktijk een zekere gebruikshierarchie ontstaan. Zo wordt verwacht dat de Oosterhofweg zich tot een belangrijke fietsverbinding zal ontwikkelen vanuit het gebied naar de stad. De Polmeijerdijk is wellicht een route die slechts lokaal betekenis zal krijgen.

Tussen de twee woonvelden vormt een ‘groene scheg’ 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. In deze groene scheg is bijvoorbeeld ruimte voor een stadsboerderij of voor onderwijsfuncties, maar er zal voor gezorgd worden, dat er vrij doorzicht blijft vanaf het park Oosterhof naar het landelijk gebied.

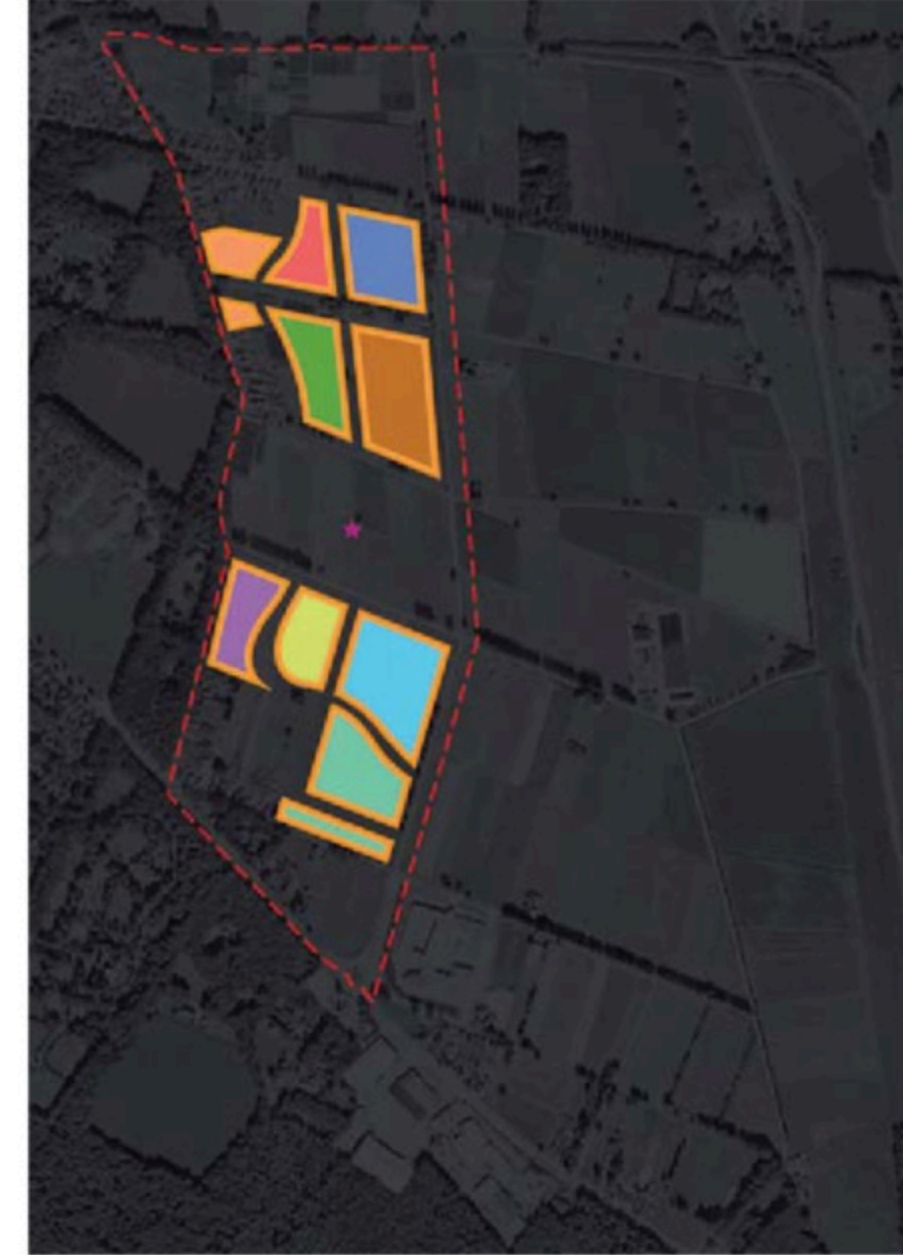
1 De land- en zandwegen; de landschappelijke 'drager' van het plan



2 Groen-blaauwe structuur



3 Velden: de woonvelden kunnen allemaal een eigen karakter krijgen



4 Netwerk van langzaamverkeersroutes



5 Hoofdontsluiting autoverkeer



6 Watersysteem



Ontsluiting

Bij de ontwikkeling van Het Opbroek wil de gemeente het gebruik van de fiets zo veel mogelijk stimuleren. Met het raamwerk van land- en zandwegen ontstaat een fijnmazig netwerk waardoor er vele mogelijkheden zijn om je met de fiets makkelijk te verplaatsen. Het langzaam verkeer past bij de huidige profielen van de landwegen. Als men kiest voor autoverkeer over deze landwegen dan zullen de profielen moeten worden verbreed en daarmee het landschappelijke karakter worden aangetast (bomen gekapt en het verhard van de wegen). Daarnaast vormt het raamwerk in plaats van een zachte overgang met het landelijk gebied een scheiding/barrière met het landschap. Dit is niet wenselijk.

het fietsnetwerk wordt tevens ingespeeld op het Besluit gevoelige bestemmingen dat in januari 2009 in werking is getreden, ingespeeld (zie paragraaf 5.6). Door de langzaam verkeersroutes niet parallel te laten lopen met het autoverkeer is de afstand van de luchtvervuilende bron (het autoverkeer) tot de gevoelige bestemming (voetganger, fietser) groot. Dit verhoogt de kwaliteit van het plan. Bij kruisingen krijgen de fietsroutes voorrang boven de auto. Deze kruisingen zullen zo worden vormgegeven dat ze voor de auto tevens als snelheidsremmer fungeren.

De bestaande buslijn via de Enterstraat zal, afhankelijk van de ontwikkeling van Het Opbroek en afhankelijk van overleg met de vervoersmaatschappij, via de hoofdstructuur van het plan worden geleid.

De ontsluitingsweg ligt midden in de woonvelden zodat de verkeersafwikkeling zo efficiënt mogelijk kan geschieden en zoveel mogelijk het doorgaand verkeer kan worden vermeden in de woonvelden zelf.

De auto-ontsluiting ligt merendeels juist verschoven ten opzichte van dit landschappelijk raamwerk. Hierdoor raken de zand- en landwegen niet beschadigd door de voor de auto noodzakelijke wegbreedten en kan de auto ontsluiting centraal door de woonvelden heen worden geleid. De visie gaat uit van twee aansluitingen op de omringende hoofdwegen. In het zuiden een op de Enterstraat, in het noorden een op de Leijerweerdsluis. Deze loopt via de Pelmolenveldweg

vervolgens naar de Wierdensestraat. De wethouder teboslaan en de Opbroekweg worden, afgezien van enkele aangrenzende woningen, in principe niet gebruikt voor de ontsluiting van Het Opbroek. Dit is vanwege het karakter en de functie van de weg niet acceptabel. Als gevolg van het bovenstaande is het noodzakelijk een verbinding te maken tussen de twee woonvelden zodat er geen sluipverkeer ontstaat over de wethouder teboslaan.

In noord-zuidrichting zijn twee routes van belang: langs de westrand van Het Opbroek de Wethouder en aan de oostrand De Cattelaar. Deze twee routes hebben geen functie voor de auto-ontsluiting van Het Opbroek. Ze dragen op verschillende manieren zorg voor de verbinding, recreatief en ecologisch, tussen Het Hollands Schwarzwald, c.q. de Rijssense Es en het dal van de Regge.

Met de gekozen ontsluitingsstructuur heeft men een heldere en eenduidige structuur voor ogen, waarmee ook de toekomstige ontwikkelingen niet op slot worden gezet, maar juist volgens hetzelfde principe kunnen worden voortgezet.

Water

Water speelt van oudsher een belangrijke rol in Het Opbroek. Het gebied staat door de lage ligging en de kwel vanaf de stuwwal als nat bekend. Voor de ontginning liep er een beek door het gebied. Deze liep langs de Oosterhof naar het noorden en waterde af in de Regge. Tijdens de ontginning heeft de beek plaats gemaakt voor een patroon van sloten. De beek is momenteel niet meer waarneembaar. In de visie wordt het herstel van de beek voorgestaan. Hiermee wordt een landschappelijk element uit de periode voor de ontginning weer beleefbaar in het gebied.

De toename van de verharding als gevolg van de woningbouw betekent ook dat er meer ruimte voor waterberging en aanpassingen aan het huidige watersysteem nodig zijn (zie paragraaf 5.4). Daar zal de beek een belangrijke functie in vervullen. In principe wordt het regenwater dat in de woonvelden terechtkomt afgevoerd naar de sloten langs de land- en zandwegen in het gebied en via deze sloten naar de

beek getransporteerd. 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 perioden langer in de beek blijft.

De beek is tevens een bruikbaar middel om de ruimtelijke structuur van het gebied te versterken en op plaatsen te verbijzonderen. Verbijzonderingen ontstaan waar routes de beek kruisen. Dit verhoogt de oriëntatiemogelijkheden in het gebied en versterkt de eigen identiteit. Niet alleen als waterloop, maar ook als informele route met allerlei plekjes en speelgelegenheden, kan de beek de blauwe draad van de wijk worden.

Tenslotte biedt de beek aanknopingspunten voor op het water georiënteerde woonmilieus en kunnen er speelgelegenheden mee worden verbonden. Op deze wijze heeft de nieuwe beek vele betekenissen voor het plangebied.

Ten tijde van het opstellen van de structuurvisie is er nog discussie over het verloop van de beek ten noorden van de Witmoesdijk tot aan de Regge. Hiervoor zal met de uitwerking een oplossing worden gezocht.

Leefbaarheid

Door op een aantal plekken werken aan huis toe te laten wordt de leefbaarheid van Het Opbroek vergroot. Hoewel de woonfunctie steeds voorop staat in Het Opbroek wordt de mogelijkheid geboden om verspreid door de wijk huizen gerealiseerd kunnen worden met een ruimere gebruiksmogelijkheid dan enkel wonen. Een grote werkkamer op de begane grond bijvoorbeeld maakt 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 wordt door oudere bewoners dan omgevormd tot slaapkamer op de begane grond.



In de structuurvisie wordt ook rekening gehouden met sportvoorzieningen. Hiervoor ontwikkelt de gemeente afzonderlijk plannen, maar in deze visie is hiervoor een reservering opgenomen aan de zuidzijde van het plangebied, tussen de Enterstraat en de Opbroekweg. Deze locatie is goed bereikbaar, is goed inpasbaar in het landschap, kan gecombineerd worden met reeds aanwezige sportvelden en benut worden door leerlingen van scholengemeenschap Reggesteijn. Tussen de twee woonvelden is het belangrijk om hier het landelijke karakter een plek te geven bij de inrichting. Hierbij kan men denken aan een stadsboerderij. (zie sterretje op de visiekaart)

Uit onderzoek is gebleken dat stadslandbouw een vrij nieuw begrip in Nederland is. Er zijn vele mogelijkheden tot invulling van deze verbredende vorm van landbouw. Enkele voorbeelden hiervan zijn; zorg, educatie, plattelandswinkel, werken & vergaderen en kinderopvang. Voor de verschillende onderdelen is veel draagvlak binnen de gemeente, zo is gebleken uit twee georganiseerde avonden. (bron: stadslandbouw in Het Opbroek, januari 2010)

Samenvattend bestaat de visie uit vijf elementen:

- het landschappelijk raamwerk van zand- en landwegen koesteren, conserveren en versterken
- de herstelde Oosterhofsbeek als blauwe draad door het raamwerk
- een auto-ontsluiting los van het intensieve langzaamverkeerraamwerk
- vrij invulbare woonvelden binnen het raamwerk met een eigen karakter
- een groene scheg tussen de woonvelden met mogelijk ruimte voor een stadsboerderij of onderwijsvoorzieningen.

Uitdrukkelijk moet hier vermeld worden, dat het gebied tussen de beide woonvelden wel benut mag worden voor een stadsboerderij en/of een school, maar dat mag niet betekenen, dat het gebied "dichtslibt". De helft of meer van het gebied dient open te blijven, zodat er onbelemmerd zicht blijft bestaan vanuit het park Oosterhof naar het landelijk gebied.





Fase 1A



Fase 1B

6.3 Fasering

Werkwijze

Naar aanleiding van de provinciale reactie en overige inspraakreacties op de voorontwerp structuurvisie is de nota Omvang en fasering Het Opbroek opgesteld. Daarnaast is naar aanleiding van de prestatieafspraken met de provincie over woningbouw de nota woningbouw Rijssen-Holten “Balanceren tussen groei in Rijssen en krimp in Holten” eind april door de gemeenteraad vastgesteld. De inhoud van de nota is verwerkt in de “Woonvisie 2010”, die naar verwachting gelijktijdig met de ontwerp structuurvisie zal worden vastgesteld. Bovenstaande heeft ertoe geleid dat nu de ontwerp structuurvisie voor Opbroek voor 400 woningen wordt opgesteld. Om inzicht te krijgen in de te hanteren uitgangspunten en randvoorwaarden voor de fasering, wordt hieronder de beargumentatie van de keuzes uitgelicht.

Te hanteren uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn door voortschrijdend inzicht ontstaan:

- de groei van de kern Rijssen gaat mogelijk langzamer dan voorzien
- woonvelden moeten derhalve in kleinere eenheden kunnen worden ingevuld
- woonvelden moeten derhalve per woonveld een afgerond eindbeeld opleveren, daarbij uitgaande van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik
- [REDACTED] heeft door aanvraag van een nieuwe milieuvergunning een kleinere hindercirkel gekregen. Hierdoor zijn de beperkingen die het bedrijf oplegt aan de ontwikkeling van Het Opbroek aanzienlijk afgenomen en kan het de komende jaren naast de woningbouwontwikkeling blijven voortbestaan. Het is niet meer noodzakelijk dit bedrijf aan het begin van de realisatie te amoveren.
- de hindercirkel ten noordoosten van het plan zal ook kleiner worden dan in eerste instantie berekend, eveneens ten gevolge van een nieuwe te verstrekken milieuvergunning
- doordat de hindercirkel geur in het plangebied kleiner zijn dan voorheen, is het nu fysiek mogelijk aan de westzijde van het gebied te starten met ontwikkelen. Hiermee kan tegemoet worden gekomen aan de wens van de provincie Overijssel.

Naast de gewijzigde uitgangspunten zijn de volgende uitgangspunten nog steeds leidend voor het tot stand komen van de voorkeursvariant fasering ‘Het Opbroek’:

- de fasering vindt plaats met behoud van de structuur zoals verwoord in de structuurvisie: het netwerk van groene lanen en zandpaden én het waternetwerk worden gehandhaafd. Daarbinnen worden woonvelden ingevuld
- de ruimtelijke structuur vindt zijn basis in de structuur van het huidige landschap waarin de land- en zandwegen met hun sloten en bomen de dragers zijn. De land- en zandwegen vormen een landschappelijk casco dat op verschillende manieren, met verschillende functies en in verschillende volgorden ingevuld kan worden
- Het Opbroek dient zich te ontwikkelen tot een zorgvuldig ingerichte stadsrand waar verschillende functies naast elkaar kunnen bestaan. Er wordt daarom gesproken over een woonlandschap. Stedelijke en landelijke functies worden hier verweven
- er dient binnen de structuur van lanen en zandpaden een locatie te komen, waar mogelijk een stadsboerderij gerealiseerd kan worden.
- de sportvelden worden, vanwege zondagsrust en de verkeersbewegingen die bij sportvelden horen, niet midden in het plangebied gesitueerd, maar aan de rand, achter Reggesteijn waarmee ook goede uitwisselingsmogelijkheden zijn
- de woonvelden moeten logisch in het landschap liggen en hechten aan het stedelijk weefsel van de kern Rijssen
- de woningbehoefte op basis waarvan is gefaseerd is de volgende:

Fase 1a: circa 200 woningen

Fase 1b: circa 200 woningen

Randvoorwaarden

Naast de uitgangspunten gelden voor de fasering de volgende randvoorwaarden:

- de waterhuishouding moet per fase / per deelgebied gewaarborgd kunnen worden
- de woonvlekken moeten per fase / per deelgebied logisch ontsloten kunnen worden zonder onevenredige voorinvestering in infrastructuur
- de ligging en reservering van ruimte voor voorzieningen zoals de stadsboerderij moet flexibel zijn omdat nu niet voorzien kan worden hoeveel

ruimte werkelijk benodigd zal zijn. Daarbij wordt vooralsnog vastgehouden aan het principe dat de voorziening wordt gesitueerd in de groene scheg, gesitueerd aan de beek én aan hoofdinfrastructuur én aan een langzaam verkeersroute

- het plan mag door de wijze van faseren niet financieel-economisch onmogelijk worden
- het maatschappelijk draagvlak moet worden geborgd waar mogelijk

Het lobbenmodel

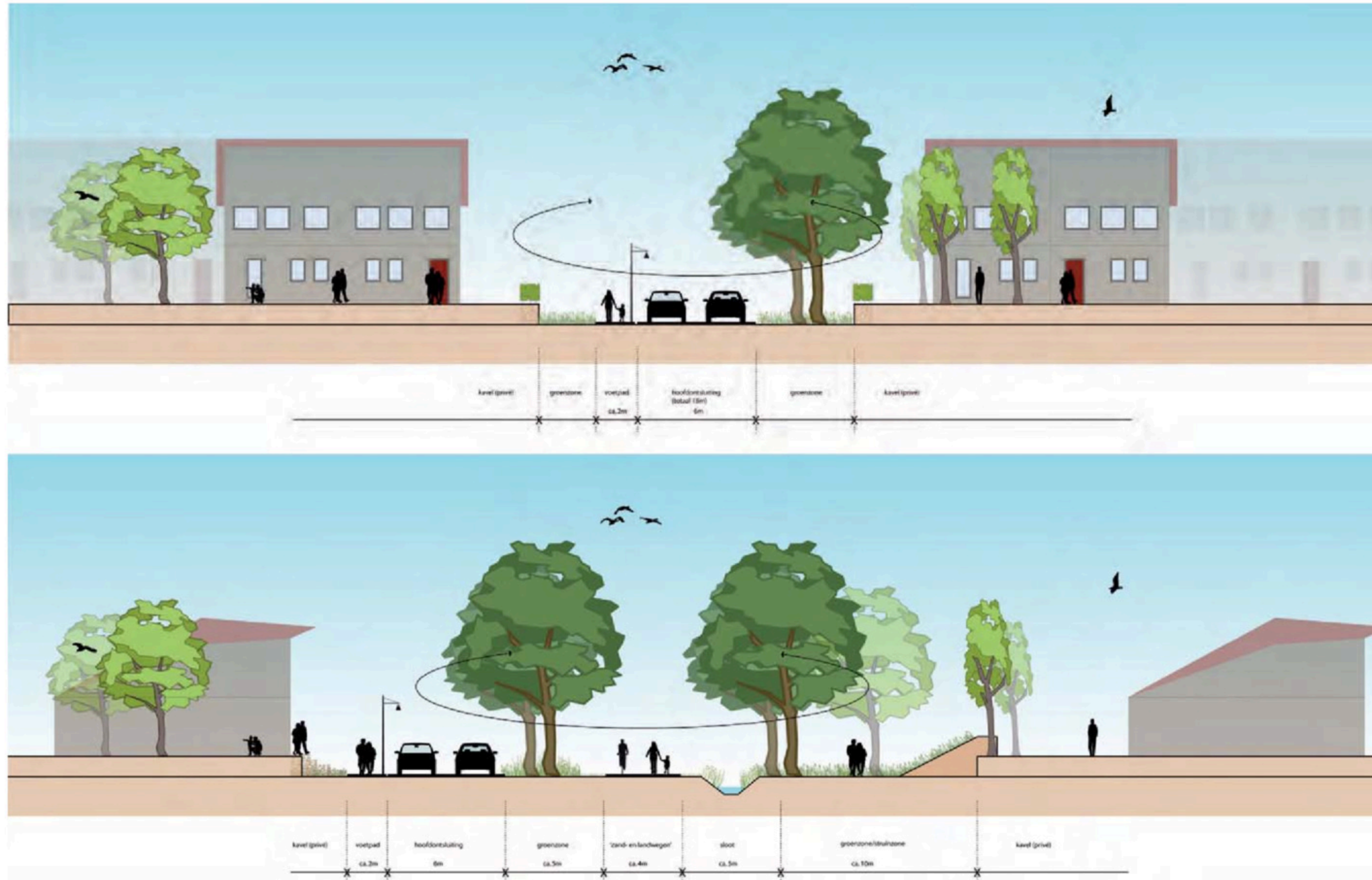
Uitgangspunt voor het lobbenmodel is de ligging van de woonvelden van Het Opbroek ‘in het landschap’. De landschappelijke kaders (het groen-blauwe netwerk) vormt daarbij het kader. Het landschap is leidend en de woonvelden worden daar in gelegd. Vanuit de provincie geldt het beleid dat de woonvelden moeten aansluiten op het stedenbouwkundig weefsel van de kern Rijssen. Ook dient iedere fase een afgerond eindbeeld op te leveren.

Het lobbenmodel biedt een oplossing voor deze schijnbaar tegengestelde uitgangspunten. In het lobbenmodel worden juist die woonvelden ingevuld die samen een goed en afgerond ruimtelijk eindbeeld leveren en die het beste aansluiten op het stedenbouwkundig weefsel van de kern Rijssen. Daarbij zijn 2 groene scheggen ontstaan die een extra ruimtelijke kwaliteitsimpuls aan het plan geven: een groene scheg grenzend aan het Reggedal en een groene scheg als verbingszone tussen landgoed de Oosterhof en het buitengebied. De Cattelaar dient als fraaie afronding van het eerste deelgebied. De lobben sluiten goed aan op het stedenbouwkundig weefsel van de kern Rijssen maar liggen ook, mede door de groene scheggen, ‘in het landschap’.

Fasering binnen de eerste fase

Fase 1 is op te delen in fase 1a en fase 1b. De keuze qua volgorde kan onder andere voortkomen uit de volgende randvoorwaarden:

- Door ‘stroomopwaarts’ (afvoerend richting de Regge) te bouwen is het mogelijk om een gesloten watersysteem te realiseren.
- De ontwikkeling die het beste aansluit op de bestaande kern.
- Het woonveld dat financieel of mlieutechnisch het beste haalbaar is.



Principe doorsneden.

Boven en onder: Sectie ter hoogte van de hoofdontsluiting en de hoofdontsluiting gecombineerd met de beek

6.4 Ruimtelijke kwaliteit

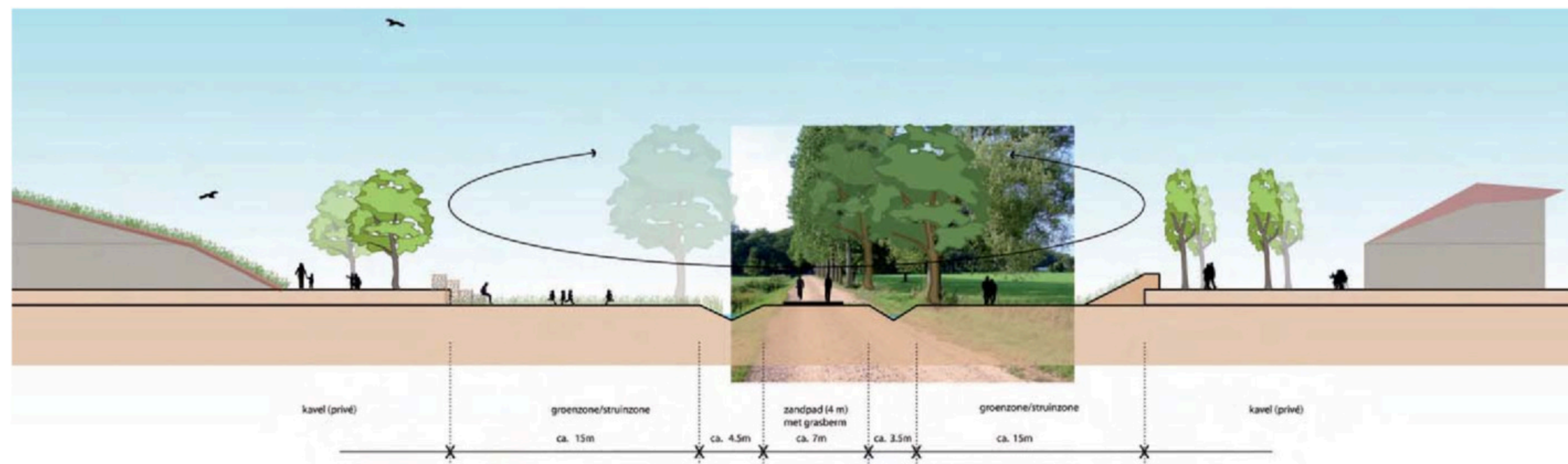
Een van de aspecten van ruimtelijke kwaliteit is de beeldkwaliteit. De beeldkwaliteit bepaalt in belangrijke mate hoe de wijk wordt beleefd. Er wordt daarom wel gesproken van belevingswaarde als een van de drie bouwstenen (naast gebruikswaarde en toekomstwaarde) die ruimtelijke kwaliteit bepalen. Een goede balans tussen het ruimtelijk beeld, de gebruiksmogelijkheden nu en de flexibiliteit om andere gebruik in de toekomst te kunnen opvangen, bepaalt uiteindelijk de kwaliteit van een gebied. De structuurvisie voor Het Opbroek speelt hierop in door een robuuste hoofdstructuur vast te leggen die ook richtinggevend is voor het ruimtelijk beeld met veel flexibiliteit in de woonvlekken.

Doordat de woonvlekken in verloop van vele jaren zullen worden ontwikkeld, zullen er ook veranderende inzichten en trends op van invloed zijn. Juist hierdoor zal Het Opbroek een heel eigen karakter ontwikkelen. Echter het nu al vastleggen van ruimtelijke beelden voor de verschillende deelgebieden is niet zinvol. Dit zal bij de uitwerking van deelgebieden ter hand worden genomen. Daarbij zal gestuurd worden op voldoende verschil en variatie tussen de verschillende woonvlekken. (Onder een woonvlek wordt verstaan één gebied binnen het raamwerk van zand- en landwegen).

Op structuurniveau is het raamwerk van land- en zandwegen en combinatie met de water- en groenstructuur het fundament voor de ruimtelijke kwaliteit in Het Opbroek. Het raamwerk van zand- en landwegen vormt de robuuste, vanuit het ontginningslandschap gevormde structuur die een grote variatie aan invulling van deelgebieden kan opvangen, mits dit raamwerk voldoende ruimte krijgt zodat het onder alle omstandigheden als zodanig herkenbaar blijft. Ten behoeve van de structuurvisie zijn daarom profielstudies gedaan waarin bepaald is wat de minimale profielbreedte van de zand- en landwegen moet zijn en onderzocht is hoe de aansluiting op de woongebieden kan worden vormgegeven. Bij de ontwikkeling van elk deelgebied moet steeds de aansluiting op het raamwerk van land- en zandwegen worden mee-ontworpen omdat deze aansluiting bepalend zal zijn voor de beleving.

Uit oogpunt van doelmatig en zuinig ruimtegebruik wil de gemeente niet op voorhand te veel beperkingen opleggen aan de bouwhoogten. De ruimtebehoefte per persoon neemt nog steeds toe, terwijl we zuinig willen zijn met grond. Grondgebonden woningen met een derde laag kunnen de extra ruimte in de woning bieden zonder dat het grondoppervlak toeneemt. Compact bouwen heeft tevens energetische voordelen en kan extra ruimte voor landschappelijk groen betekenen.

Slimme parkeeroplossingen zullen moeten voorkomen dat auto's het straatbeeld gaan overheersen, maar kunnen ook bijdragen aan efficiënt ruimtegebruik. Het beperken van de benodigde hoeveelheid verharding is bovendien kostenbesparend en gunstig voor de waterhuishouding.



Boven: Aanwezige landweg in gebied Het Opbroek

Onder: Inpassing van deze landweg bij de ontwikkeling van woningbouw

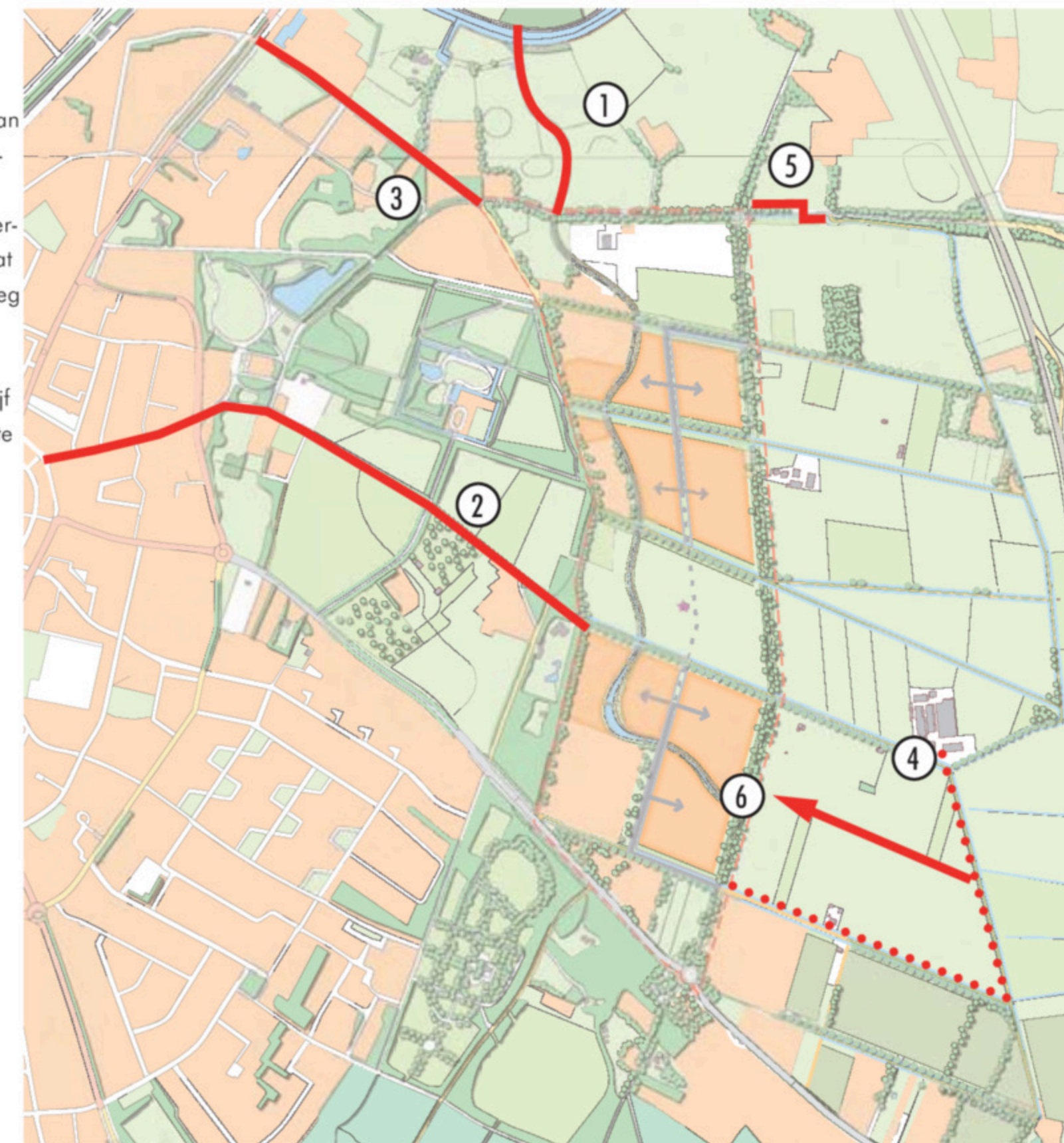


Grote startbijeenkomst 13 december 2007



Visiekaart met de binnenplanse kosten

1. De afwatering van het plan via de nieuwe Oosterhofbeek naar de Regge
2. Fietsverbinding via Oosterhofweg naar de Parkstraat
3. Reconstructie Pelmolenweg naar Wierdensestraat
4. Het realiseren van een ontsluiting voor het bedrijf [redacted] (traject nader te bepalen)
5. Voorziening voor ruiters.
6. Wateraanvoer vanuit Elsgraven



Informele inloopavond 30 juni 2009

7 Op weg naar uitvoering

7.1 Realisatie van het plan

De realisatie van Het Opbroek zal vele jaren in beslag nemen. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de wijze waarop de gemeente dat wil bereiken.

De voorliggende structuurvisie vormt de basis voor de toekomstige ruimtelijke inrichting van het gebied. De hoofdlijnen uit deze structuurvisie moeten gedurende de hele ontwikkelperiode de kaders kunnen bieden voor uitwerkingen van de verschillende deelplannen.

Bij de uitwerking van een deelplan zal een verfijning plaatsvinden van de opgave binnen de kaders van deze structuurvisie. In deze verfijning wordt rekening gehouden met de behoeften, omstandigheden en wensen van dat moment, voor zover deze de hoofdstructuur van het plan niet aantasten. De verfijning zal plaatsvinden in samenspraak met betrokkenen, zoals in- en omwonenden, grondeigenaren en zo mogelijk toekomstige bewoners.

De uitwerkingen van delen van het plan zullen juridisch worden vastgelegd in bestemmingsplannen. Pas na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan de gemeente overgaan tot het verlenen van de vergunningen die nodig zijn voor de daadwerkelijke start van de bouw.

De structuurvisie Het Opbroek vormt een ruimtelijke eenheid. Voor ieder deelplan wordt een afzonderlijk bestemmingsplan gemaakt. Dit leidt er toe dat de gemeente Rijssen-Holten individuele verzoeken tot wijziging van het bestemmingsplan of de aanvraag voor een omgevingsvergunning zal afwijzen, tenzij de maatschappelijke noodzaak tot wijziging kan worden aangetoond.

Financiële uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling van Het Opbroek is een grondexploitatie op het niveau van de structuurvisie opgesteld. In deze grondexploitatie zijn alle voorziene kosten en opbrengsten in een berekeningsmodel ingebracht. Vervolgens is het resultaat daarvan berekend rekening houdend met een looptijd van 12 jaar voor

het gebied zoals weergegeven in de structuurvisie. Uit de berekeningen blijkt dat ondanks de lange looptijd een positief resultaat kan worden bereikt. De gemeente vindt dat deze grondexploitatie voldoende zekerheid biedt om de ontwikkeling van Het Opbroek verder in gang te zetten.

Kostenverhaal

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht bij (o.a.) de bouw van woningen over te gaan tot kostenverhaal wanneer een initiatief wordt mogelijk gemaakt. Hiertoe dient de gemeente een exploitatieplan op te stellen dat tezamen met het bestemmingsplan wordt vastgesteld, tenzij het kostenverhaal, locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën op een andere manier zijn geregeld. De uitvoering van het bestemmingsplan Opbroek komt in beginsel in aanmerking voor kostenverhaal waarbij eveneens locatie-eisen kunnen worden gesteld. Dit kostenverhaal is gebaseerd op de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Aan deze wet is een hoofdstuk grondexploitatie toegevoegd. Hierin zijn instrumenten opgenomen om de particuliere grondexploitaties te verbinden aan een verbetering van het kostenverhaal. Dit kostenverhaal kan op twee manieren plaatsvinden, te weten via het privaatrechtelijk spoor en via het publiekrechtelijk spoor. De gemeente Rijssen-Holten heeft voor de ontwikkeling van het Opbroek de voorkeur voor het kostenverhaal via het privaatrechtelijk spoor. De daaraan ten grondslagliggende overeenkomsten worden gesloten in de fase van het opstellen van een bestemmingsplan. Wanneer blijkt dat niet alle grondeigenaren in een bestemmingplangebied bereid zijn tot het sluiten van een overeenkomst, dan wordt een via het publiekrechtelijk spoor een exploitatieplan vastgesteld (artikel 6.12 Wro en artikel 6.2.1 Bro).

Binnenplanse kosten

Op de kaart op bladzijde 50 is de planbegrenzing aangegeven en waarnodig aangevuld met werkzaamheden die tot het plan behoren (wijkse 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:

1. De afwatering van het plan via de nieuwe Oosterhofbeek naar de Regge.
2. Fietsverbinding via Oosterhofweg naar de Parkstraat.
3. Reconstructie Pelmolenweg naar Wierdensestraat.
4. Het realiseren van een ontsluiting voor [REDACTED]
5. Voorziening voor ruiters.
6. Wateraanvoer vanuit Elsgraven

Bovenwijkse voorzieningen

Voor de aanleg van Het Opbroek zijn ook voorzieningen nodig buiten het plangebied. De kosten van dergelijke voorzieningen (zie kostensoortenlijst artikel 6.2.5. Bro) komen in aanmerking voor verhaal. Hierbij geldt dat (een deel van) deze kosten moeten kunnen worden toegerekend aan de ontwikkeling van Het Opbroek. Er moet dus een verband zijn tussen de ontwikkeling van Het Opbroek en de aanleg van de betreffende voorzieningen. Voorts moet worden aangetoond dat Het Opbroek profijt heeft van de aanleg van die voorzieningen en indien meerdere gebieden profijt hebben van de voorzieningen dienen de toe te rekenen kosten naar evenredigheid te worden verdeeld.

De gemeente is voornemens over te gaan tot kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen. De wijze waarop dit zal gebeuren wordt bepaald in de structuurvisie Rijssen-Holten. Voorbeelden van bovenwijkse projecten die mogelijk in aanmerking komen voor een bijdrage vanuit Opbroek zijn:

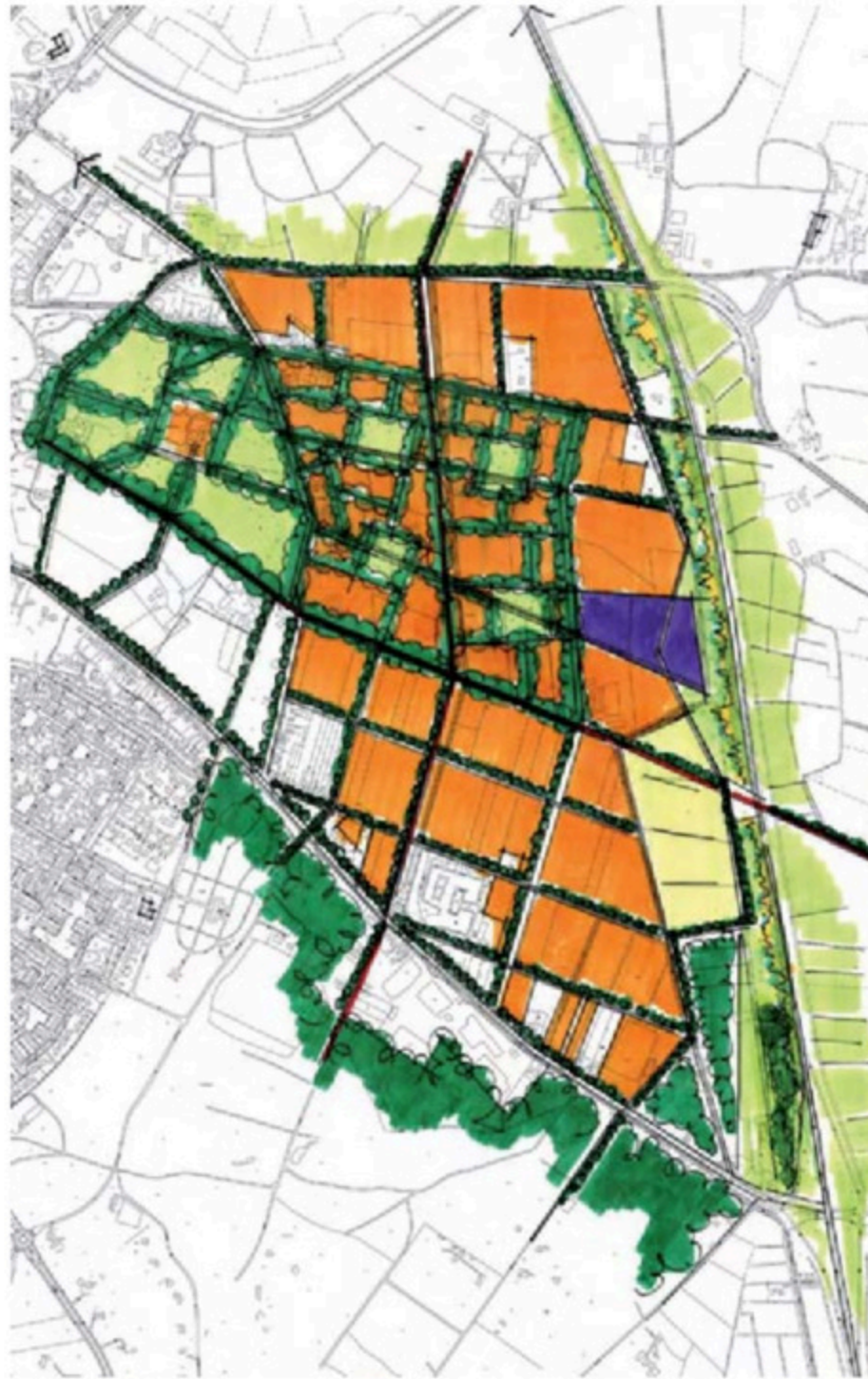
- Toekomstig sportpark Opbroek.
- Omvormen gebied Oosterhof naar Stadspark.
- Fietsverbindingen naar bosgebied Schwarzwald.

De kosten bovenwijkse voorzieningen worden opgenomen in een afzonderlijke Nota Bovenwijkse Voorzieningen.

Bovenplanse verevening

Hiermee kunnen positieve planresultaten van een planontwikkeling worden ingezet om negatieve resultaten van een andere planontwikkeling te verevenen. De te verhalen kosten in deze categorie worden benoemd en onderbouwd in de Structuurvisie gemeente Rijssen-Holten.

In het proces zijn er diverse modellenstudies uitgevoerd. Hieronder staan tekeningen gemaakt in oktober 2008 in samenwerking met Saxion Hogeschool



Model: Nieuw Netwerk had als uitgangspunt om een fietsvriendelijke woonomgeving te realiseren



Model: Vers Water had als uitgangspunt om verstandig – wijs – om te gaan met water



Model: Nieuwe Energie had als uitgangspunt om bewust om te gaan met energie

Ruimtelijke ontwikkelingen

Binnen haar grondgebied werkt de gemeente aan een aantal ruimtelijke ontwikkelingen die de aantrekkelijkheid van Rijssen-Holten en de algehele kwaliteit van de leefomgeving verbeteren. De nieuwe Wro biedt de gemeente de mogelijkheid hiervoor bijdragen te vragen indien hiervoor een grondslag wordt geboden in een structuurvisie Rijssen-Holten. Dit zijn kosten van maatschappelijk noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Een voorbeeld hiervan is de aanleg van Ecologische verbindingzones.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanaf het prille begin van de planvorming is de bevolking betrokken bij de ontwikkeling van Het Opbroek tot woonlandschap.

Op 13 december 2007 is een grote startbijeenkomst gehouden in de aula van scholengemeenschap Reggesteijn. De circa 250 deelnemers vertegenwoordigden in- en omwonenden, belangenorganisaties, marktpartijen, grondeigenaren, mogelijk toekomstige bewoners, gemeentebestuurders en gewoon geïnteresseerde burgers. In de bijeenkomst is het aanstaande planproces toegelicht en gevraagd naar aandachtspunten voor het ontwerpproces.

Uit deze grote groep is vervolgens een klankbordgroep samengesteld die op gezette tijden is geïnformeerd en geconsulteerd tijdens het planproces. Tot de tervisielegging van deze structuurvisie is de klankbordgroep zes keer bijeen geweest. De reacties uit de groep zijn steeds meegenomen in het vervolg van het planproces en hebben het gemeentebestuur een indruk gegeven van het maatschappelijk draagvlak voor het plan.

Een veel bredere groep van de bevolking is geïnformeerd via nieuwsbrieven. Er zijn er voorafgaand aan de structuurvisie vier verschenen. Ook is er voor een ieder op 30 juni 2009 de gelegenheid geweest om op een informele inloopavond kennis te nemen van het structuurmodel dat de basis vormt voor deze struc-



tuurvisie en hierover vragen te stellen. Deze avond was niet bedoeld voor formele inspraak. Hiervoor heeft de gemeente tijdens de tervisielegging gelegenheid geboden. De voorontwerp structuurvisie heeft vanaf 28 oktober 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Op 3 november 2009 heeft er een inloop avond voor de bevolking plaatsgevonden.

Als gevolg van de inspraakreacties, het overleg met de provincie en de wijziging van de hindercirkel van het bedrijf [REDACTED] is begin januari 2010 hierop direct actie ondernomen en zijn in de afgelopen maanden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Maken lange termijn prognose op grond van meest recente parameters door het bureau Companen.
- Opstellen nota woningbouwontwikkeling Rijssen-Holten.
- Het opstellen van programma van eisen voor het eerste bestemmingsplan, de uitwerking van de duurzaamheidsambitie en de aanverwante werkzaamheden en het opstellen van de inrichtingsschets zijn stilgelegd in afwachting van de besluitvorming over de inspraakreacties.
- Opstellen nota aanpassing omvang en fasering structuurvisie Opbroek
- Opstellen reactienota op inspraak voorontwerp structuurvisie Opbroek
- Uitvoeren berekening naar noodzaak extra ontsluitingsweg autoverkeer met rotonde op de Enterstraat
- Uitvoeren van de berekening van de economische uitvoerbaarheid van het aangepaste plan.

De reactienota is in een separate bijlage opgenomen. De beschreven werkzaamheden hebben geresulteerd

bronnen

in de voorliggende Structuurvisie.

Bronnen

- Nota van Uitgangspunten Het Opbroek gemeente Rijssen-Holten. SAB en Grontmij, 18 maart 2008
- Structuurmodellen Het Opbroek Gemeente Rijssen-Holten. SAB en Grontmij, 22 oktober 2008
- Goed bouwen, Prettig wonen in Opbroek Rijssen. DWA en Saxion, 21 April 2009
- Onderzoeken in het kader van de structuurvisie Het Opbroek, 2009, Grontmij (red.) en anderen
- Nota beroepen en bedrijven aan huis, gemeente Rijssen-Holten, juli 2006
- Stadslandbouw in Het Opbroek, Saxion-gemeente Rijssen-Holten, januari 2010
- Structuurvisie Rijssen, gemeente Rijssen, 1997

bijlagen

- Omvang en fasering Het Opbroek 20 mei 2010
- Woonvisie 2010 (in ontwikkeling)

Bijlagen

- Bijlage 1: Beleidsplan
- Bijlage 2: Verdachte locaties bodemverontreiniging
- Losse bijlage: 'Goed bouwen en prettig wonen in Opbroek, Rijssen' april 2009, DWA en Saxion
- Losse bijlage: 'Onderzoeken in het kader van de structuurvisie Het Opbroek' 2009, Grontmij (red.) en anderen
- Losse bijlage: 'Reactienota zienswijze structuurvisie Opboek' 2010
- Losse bijlage: 'Omvang en fasering Het Opbroek' 20 mei 2010
- Losse bijlage: 'Woonvisie 2010' (in ontwikkeling)

bijlage 1 beleidscan

1 Rijksbeleid: de nota ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De nota stelt ruimte voor ontwikkeling centraal en gaat uit van het motto ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. De voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn betreffen versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden en borging van de veiligheid.

Conform het motto ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’ richt het rijk zich vooral op de gebieden en netwerken die tot de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS) behoren: economische kerngebieden, hoofdverbindingssassen en nationale stedelijke netwerken. Voor gebieden buiten deze RHS, waaronder de kern Rijssen, heeft het rijk de basiskwaliteiten vastgelegd, die door lagere overheden moeten worden uitgewerkt. Met betrekking tot de kern Rijssen is de basiskwaliteit ‘bundeling van verstedelijking en economische activiteiten’ relevant. Bundeling betekent dat nieuwe bebouwing voor stedelijke functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten en dat er wordt aangesloten bij bestaande ruimtelijke structuren.

In de Nota wordt het van belang geacht dat lagere overheden het bundelingsbeleid zodanig vormgeven, dat het de vraag naar ruimte van alle stedelijke functies accommodereert en de rijksdoelstelling krachtige steden en vitaal landelijk gebied ondersteunt. De invulling van het bundelingsbeleid moet aansluiten bij de integrale ontwikkelingsdoelstellingen van het betreffende gebied en de daarin liggende steden en dorpen. Waar in het buitengebied bijzondere natuurlijke en landschappelijke waarden beschermd of ontwikkeld moeten worden en voor gebieden die de waterproblematiek moeten helpen oplossen gelden mogelijk beperkingen voor verstedelijking.

Randvoorwaarden stedelijke ontwikkeling Het Opbroek

Het beleid van lagere overheden voor de aspecten bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, moet voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

- verdeling van de ruimte voor wonen en werken over gemeenten, waarbij uitgangspunt is dat in heel Nederland ruimte wordt geboden aan de natuurlijke bevolkingsaanwas en lokaal georiënteerde bedrijvigheid;
- tijdige en voldoende beschikbaarheid van een bij de vraag aansluitend aanbod van ruimte voor wonen, bedrijven en voorzieningen, en van ruimte voor alle overige aan de verstedelijking verbonden functies;
- optimale benutting van bestaand bebouwd gebied;
- goede afstemming met het verkeers- en vervoerssysteem;
- behoud en verbetering van de balans tussen groen en verstedelijking;
- optimale aansluiting op het watersysteem.

2 Provinciaal beleid

Relevant provinciaal beleid staat tot juni 2009 in drie documenten vermeld. Het Streekplan Overijssel 2000+, de Herziening Streekplan Overijssel 2000+ en de Ontwerp Omgevingsvisie Visie Overijssel.

2.1 Streekplan Overijssel 2000+

Op 13 december 2000 is het streekplan Overijssel 2000+ vastgesteld. Bij de gebiedsbeschrijving is een aparte paragraaf voor Rijssen opgenomen.

De provincie wijst verdergaande stedelijke ontwikkelingen in westelijke richting af. Overigens ligt aan de zuidwest zijde van Rijssen ook nog een gebied dat in aanmerking kan komen voor ontwikkeling. Dit gebied is echter aanmerkelijk kleiner dan Het Opbroek. Bijkomende factoren waardoor dit gebied minder geschikt wordt geacht voor grootschalige woningbouw zijn de ligging nabij de ecologische hoofdstructuur en de grote afstand van het gebied ten opzichte van het centrum van Rijssen. De locatie Het Opbroek wordt in het provinciale Streekplan 2000+ aangeduid als de enige overgebleven grotere locatie buiten de bebouwde kom van Rijssen, waar nog uitbreiding kan plaatsvinden. De zogenaamde rode contour, waarbuiten geen nieuwbouw mag worden gerealiseerd, is namelijk rondom de hele kern Rijssen gesitueerd, met enkel een opening richting de locatie Het Opbroek. Deze beperkte ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de kern Rijssen zijn het gevolg van hoge (natuur)waarden van het omliggende landschap. Aan de zuidzijde van Rijssen is het bos- en recreatief uitloopgebied Het Rijssenseveld/ Hollands Schwarzwald gelegen. Aan de noordoostzijde

bevindt zich het beekdal van de Midden-Regge, waar het beleid zich richt op behoud en herstel van de landschappelijke waarden. Aan de westzijde van Rijssen moet rekening worden gehouden met een te realiseren natte ecologische verbindingszone. Na voltooiing van de wijk Veeneslagen in het westen van Rijssen, is de kern voor uitbreiding van woningbouw dan ook op de oostzijde aangewezen. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn echter eveneens aan deze zijde niet onbeperkt. Het nieuwe woongebied Opbroek biedt volgens het provinciale beleid voldoende ruimte tot 2020.

Randvoorwaarden stedelijke ontwikkeling Het Opbroek

Met betrekking tot stedelijke ontwikkeling worden in het streekplan de volgende doel- en taakstellingen van belang geacht:

- het veilig stellen van de ruimtelijke kwaliteit van Overijssel door een zorgvuldige en duurzame ontwikkeling van steden en dorpen, een en ander afgestemd op water- en milieukwaliteiten;
- de mogelijkheid tot het afzien van bepaalde uitbreidingsrichtingen, indien sprake is van zwaarwegende bovenlokale belangen;
- het vastleggen van de maximale ontwikkelingsruimte van kernen met behulp van een gesloten contour, indien aanzienlijke kwaliteiten van de omgeving hiertoe leiden.

Met het oog op het verkrijgen van ruimtelijke kwaliteit bij stedelijke ontwikkelingen gelden de volgende principes, waaraan bij de planvorming in ieder geval expliciet aandacht moet worden besteed:

- De mogelijkheden voor een duurzame ontwikkeling worden optimaal benut. Een duurzame ontwikkeling betekent zuinig omgaan met ruimte en grondstoffen, geen schadelijke effecten veroorzaken op de volksgezondheid, rekening houden met belangen van planten en dieren en geen wissel trekken op de toekomst.
- Ter aanzien van efficiënt ruimtegebruik zijn eerst de mogelijkheden voor optimale benutting van het bestaand stedelijk gebied bezien, alvorens nieuwe uitbreidingen aan snee komen. Hierbij staat het handhaven van karakteristieke waarden en het zorgvuldig inpassen van waardevolle binnenstedelijke groenstructuren centraal.
- Locaties sluiten logisch aan bij bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt bijgedragen aan efficiënt ruimtegebruik, het tegengaan van versnippering en het beperken van de afstand tot voorzieningen en tussen woon- en werkgebieden.
- Bestaande openbaar vervoervoorzieningen en mogelijkheden voor aansluiting op deze voorzieningen vormen een structurerend element. In het algemeen moet een treinhalte binnen een afstand van 1 km liggen en/of een bushalte binnen een afstand van 1/2^e km.
- Aandacht wordt besteed aan goede, rechtstreekse fietsverbindingen met centrum, belangrijke voorzieningen (bijvoorbeeld scholen en ziekenhuizen) en tussen belangrijke woon- en werkgebieden. Fietsverbinding zijn bij voorkeur beter/snelser dan wegverbindingen voor de auto.
- Gebieden met hoge natuur- en landschapswaarden (ecologische hoofdstructuur, zones landelijk gebied III en IV) en met bijzondere waarden van cultureel erfgoed worden ontzien. Binnen zone III is nadere afweging mogelijk, indien op basis van de op de functiekaart aangegeven rode belijning ontwikkelingsruimte aanwezig is.
- Aandacht wordt besteed aan het handhaven en tot stand brengen van een goede ruimtelijke kwaliteit van nieuwe en bestaande verstedelijkte gebieden in het algemeen, en de kwaliteit van de architectonische vormgeving daarin in het bijzonder, bijvoorbeeld in de vorm van Welstandsnota's. Aanbevolen wordt om in bijvoorbeeld een gemeentelijke Welstandsnota het kader aan te geven voor deze ruimtelijke kwaliteitstoets.
- Bij de planvorming (locatiekeuze en inrichting) spelen waterhuishoudkundige aspecten een medebepalende rol. Dit betreft vooral het voorkomen van een verdere aantasting van de veerkracht van watersystemen en het realiseren van de streefbeelden voor het te voeren waterbeheer. Gemeenten betrekken de waterschappen in een vroeg stadium bij de planvorming.
- Bij de inrichting van stedelijk gebied wordt rekening gehouden met milieudoelen, hetgeen de gebruiks- en beleevingswaarde van stedelijk gebied ten goede komt. Van belang zijn zaken als een schone bodem, schone lucht, veiligheid en geluidhinder.
- Woningbouwplannen zijn gericht op het aanbieden van de juiste kwaliteiten, aansluitend op aantoonbare behoefte en rekening houdend met de bestaande woningvoorraad.
- Bij het opstellen van bestemmingsplannen worden energetische aspecten in de beschouwing betrokken. In het bijzonder wordt gedacht aan zonne-energie.
- Het realiseren van een aantrekkelijk woon- en werkmilieu staat centraal.
- Bij de planontwikkeling worden vanaf het begin de aspecten emancipatie, sociale veiligheid en (verkeers)veiligheid betrokken.
- Door stedenbouwkundige en landschappelijke vormgeving wordt een goede overgang tussen de bebouwing en de omgeving bewerkstelligd. Een visie op de ontwikkeling van stadsrandgebieden, waarbij aandacht wordt besteed aan de recreatiebehoefte vanwege de nieuwe locatie, is een hulpmiddel.
- Bij de locatiekeuze wordt rekening gehouden met landbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden.

2.2 Herziening streekplan overijssel 2000+

Vanwege een omslag in het provinciale woonbeleid is in maart 2005 een herziening van het geldende streekplan Overijssel 2000+ vastgesteld. Met deze partiële herziening wordt uitwerking gegeven aan het voorgenomen woonbeleid in het Onderhandelingsakkoord Ruimte voor actie. Dit nieuwe woonbeleid maakt een omslag van sturen op kwantiteit naar sturen op kwaliteit. Daarnaast wordt ingezet op het stimuleren van de bouwproductie, die kwaliteits- en vraaggericht is. Hiermee wil de provincie zorgdragen voor het inlopen van het woningtekort met minimaal 2.500 woningen in 2010.

De hoofddoelstelling van het provinciale woonbeleid is het kunnen aanbieden van voldoende woningen in de juiste woningtypen. Deze woningen staan, goed ingepast, op de juiste plek, in gedifferentieerde woonmilieus en in een aantrekkelijke en veilige woonomgeving, waarin mensen zich thuis voelen. Het woningbouwbeleid dient van onderop vorm te krijgen. De gemeenten maken woonplannen, in samenwerking met de betrokken partijen en afgestemd met omliggende gemeenten. Uitgangspunt is dat er vraaggericht gebouwd wordt. De provincie zal deze gemeentelijke woonplannen becommentariëren en wil op basis van deze plannen prestatieafspraken maken.

In het provinciale woonbeleid is Rijssen aangemerkt als grotere kern. De woningbouw in grotere kernen moeten gericht zijn op de eigen woningvraag. Hierbij gaat het vooral om de huisvesting van starters en ouderen, evenals mensen die door hun werk in de kernen moeten wonen.

Randvoorwaarden stedelijke ontwikkeling Het Opbroek

Uit het provinciale woonbeleid volgen de volgende randvoorwaarden betrekking tot toekomstige stedelijke ontwikkelingen:

- lagere overheden voorzien in de ontwikkeling van voldoende woningen in de juiste woningtypen;
- woningen zijn goed ingepast in gedifferentieerde woonmilieus, die een aantrekkelijke en veilige woonomgeving vormen, waarin mensen zich thuis voelen;
- gemeenten werken hun woonbeleid uit in een gemeentelijk woonplan, waarin de gemeentelijke woonopgave en de wijze waarop de gemeente deze opgave aanpakt is geformuleerd. Bij het opstellen van het plan betreft de gemeente de partijen die betrokken zijn bij bouwen en wonen (woningcorporaties, zorginstanties, marktpartijen, consumentenorganisaties). De gemeente stemt het woonplan bovenlokaal af met andere gemeenten.

2.3 Omgevingsvisie Overijssel

De ‘Omgevingsvisie, Visie en uitvoeringsprogramma voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel’ en de ‘Ontwerp Omgevingsvisie, Catalogus Gebiedskenmerken’ uit november 2008 zijn in juni 2009 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving tot 2030. De bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken brengt de ruimtelijke kenmerken, welke een sleutelrol hebben bij het sturen op ruimtelijke kwaliteit, van de provincie in beeld.

De gebiedskenmerken worden in beeld gebracht op basis van vier lagen waarvan de onderlinge wisselwerking bepalend is voor de verschijningsvorm van een bepaald gebied. Deze lagen zijn:

- De Natuurlijke laag. Deze beschrijft de ondergrond en het water- en ecosysteem
- De Laag van het agrarisch cultuurlandschap laat de in cultuur gebrachte gebieden met ontsluiting, erven en dorpen zien
- De Stedelijke laag toont bebouwing en infrastructuur
- De Lust- en leisure laag geeft inzicht in de recreatieve en beleevingskwaliteiten, zoals landgoederen, van de provincie

Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van ‘rode’ functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt. (Bron: www.ser.nl)

De provincie koppelt de SER-ladder (zie kader) aan gebiedskenmerken en komt zo tot de volgende uitgangspunten voor de ontwikkeling van de omgeving:

- Wonen, werken en voorzieningen in groene omgeving: Ontwikkelingen zijn mogelijk als sociaaleconomische structuur wordt versterkt, het past bij ontwikkelingsperspectief en wordt uitgevoerd volgens gebiedskenmerken. Ofwel: onnodige versnippering wordt tegengaan, kwaliteitsverhogende ontwikkeling stimuleren we via Kwaliteitsimpuls groene omgeving.

- Wonen, werken en voorzieningen in stedelijke omgeving: Bij nieuwe ontwikkelingen wordt ingezet op herstructurering. Als uitbreiding echt noodzakelijk is, dan geschiedt uitvoering via integrale gebiedsontwikkeling conform gebiedskenmerken.
- Natuur: Realisatie van de EHS vindt plaats in combinatie met wateropgave, binnen het ontwikkelingsperspectief en conform gebiedskenmerken.
- Wateropgave: Ontwikkelingen bij rivieren en beken zijn mogelijk als waterveiligheid en de veerkracht van het watersysteem worden versterkt.
- Bereikbaarheid: Ontwikkelingen die bovenlokale mobiliteit met zich meebrengen worden gelokaliseerd rond aanwezige hoofdinfrastructuur (wegaansluitingen, stations, havens).
- Energie: locaties voor opwekking van duurzame energie in eerste instantie in combinatie met bestaande bebouwing, en altijd conform gebiedskenmerken.

(Bron Omgevingsvisie p. 73)

De Omgevingsvisie volgt min of meer de autonome trends en ontwikkelingen op het gebied van demografie, economie en werkgelegenheid, woningbehoefte, mobiliteit, klimaatverandering, energie, landbouw, natuur en landschap, de ondergrond en milieu en gezondheid tot ongeveer 2030. Soms – zoals bij klimaatverandering – wordt er verder gekeken dan 2030. Aan de hand van de genoemde trends maakt de provincie een keuze voor de verdere ontwikkeling van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de natuurlijke voorraden. Met 2030 als horizon kent de ontwikkelingsvisie de nodige onzekerheden. De provincie voorziet daarom voor de behoefte aan woningen en bedrijventerreinen, in een ‘midterm review’ in 2015. Het beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Er wordt ruimte gemaakt voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus. Daarbij wordt ingezet op waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Waardevolle en karakteristieke landschappen worden versterkt en dynamiek wordt benut om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken.

De locatie Het Opbroek staat in de Omgevingsvisie op de ‘Beleidsperspectieven Ontwikkelingsvisie kaart’ aangegeven als ‘Buitengebied, accent productie’ (ten oosten van Cattelaar) en als ‘Buitengebied, accent veelzijdig gebruikruimte’ (ten westen van Cattelaar). De voorgestelde woonvlekken liggen ten westen van de Cattelaar. Het ontwikkelingsperspectief beslaat ‘verweving van functies’. ‘Aan de ene kant melkveehouderij 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, dat duurzame benutting van de ruimte en ruimtelijke kwaliteit ermee gediend zijn nieuwe ontwikkelingskansen te benutten. Hier liggen in specifieke gevallen (hf.4.1 en 4.4) kansen voor woon-/werklandschappen, die de ruimtelijke structuur versterken.

Dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel kunnen hun werklocatie heel goed combineren met een woon-/werklandschap.

(Bron: Omgevingsvisie p. 46)

Het vormgeven van de stadsrandgebieden als entrees 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 leefbaarheid. 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. (Bron: Omgevingsvisie p. 50)

Randvoorwaarden stedelijke ontwikkeling Het Opbroek

Uit de Omgevingsvisie volgen de volgende randvoorwaarden voor stedelijke ontwikkelingen:

- Verantwoorde keuzen maken voor beslag op natuurlijke voorraden aan de hand van autonome ontwikkelingen en trends;
- De fysieke leefomgeving staat vooral ten dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling door ruimte te maken voor werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus. Daarbij wordt rekening gehouden met waterveiligheid, milieu en een goede volksgezondheid;
- Waardevolle landschappen worden versterkt en dynamiek wordt benut om ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken.
- Mixlandschappen bieden ruimte aan een rijk pallet aan ontwikkelingsmogelijkheden en kansen om de leefbaarheid van de groen-blauwe hoofdstructuur te vergroten;
- Stedelijke ontwikkelingen moeten worden afgestemd op het watersysteem;
- Het vormgeven van de stadsrandgebieden als entrees van de groen-blauwe hoofdstructuur is een belangrijk kwaliteitsdoel;
- Ontwikkeling van stadsrandgebieden moet gepaard gaan met substantiële investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid;

- In stadsrandgebieden wordt er gestreefd naar een verdichting van het routenetwerk voor langzaam verkeer en kunnen recreatieve functies en culturele voorzieningen de kwaliteit en aantrekkelijkheid verhogen.

3 Landinrichtingsplan

De landinrichtingscommissie heeft het landinrichtingsplan voor de ruilverkaveling opgesteld dat in 1999 tot uitvoering is gekomen. Het plan bevat maatregelen die verbeteringen van het landelijk gebied tussen Rijssen, Holten, Nijverdal en Wierden beogen. Het hoofddoel van het plan is het landelijk gebied mooier en vitaler maken. Dit betekent een gezonde landbouw, een betere natuur, meer recreatie, een mooi landschap, verkeersveilige situaties en een schoon milieu. Voor Het Opbroek is landinrichtingsplan Rijssen van belang omdat het aan de noordzijde van het plangebied (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.

Randvoorwaarden ontwikkeling Het Opbroek

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

- behoud en ontwikkeling van ecologische waarden direct ten noorden van plangebied Het Opbroek.

4 Gemeentelijke structuurvisie

In de Structuurvisie Rijssen uit 1997 is het kader neergelegd voor de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente in de komende 25 jaar. Uitgaande van de cijfers van 1997 werd berekend dat een nieuwe woningbouwlocatie moet worden aangewezen. Hier 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.

- De eerste stap in deze beschouwing is de afstand tot het historische stadscentrum. Hierbij is de afstand van Schild tot de bebouwingsgrens van Braakmanslanden (situatie 1997) als straal voor een cirkel te nemen, waarbinnen zich verstedelijking zou kunnen afspelen.
- De tweede stap is de lobbenstructuur als uitgangspunt te nemen. Deze lobbenstructuur sluit aan bij de ontsluitingsstructuur van Rijssen.
- De derde stap is de stedenbouwkundige structuur van de aan de toenmalige stadsgrens gelegen wijken. De afronding aan de westzijde, de wijk Braakmanslanden, maakt de structuur zodanig dat aan deze zijde geen uitbreiding mogelijk is zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit van de wijk.
- Na het doorlopen van deze stappen blijven een aantal gebieden rondom het centrum over die mogelijke toekomstige verstedelijking een plaats kunnen bieden. Een van deze gebieden is Het Opbroek.

Vervolgens is gekeken van buitenaf (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 komen niet in aanmerking voor verstedelijking. Van de nu nog overgebleven gebieden die wel in aanmerking komen voor verstedelijking, is de westelijke in de huidige situatie (2007) reeds ingevuld door het plan Veeneslagen West. Veeneslagen West levert tot 2011, samen met diverse inbreidingslocaties, woningbouwcapaciteit voor Rijssen. Wat overblijft is het gebied Het Opbroek aan de oostzijde.

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.

In de Structuurvisie Rijssen 1997 wordt voorts 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 lobben structuur 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 is bosgebied 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. De locatie 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 even-

eens in beeld als ontsluitingsweg voor Opbroek. De langzaamverkeersrelaties kunnen zonder bezwaar via de groene lob plaatsvinden Tussen de N347 en de (toekomstige) bebouwing in Opbroek dient uit akoestische overwegingen een strook vrij van bebouwing te blijven. Deze strook kan als ecologische verbinding worden ingericht.

randvoorwaarden ontwikkeling Het Opbroek

Op basis van de gemeentelijke structuurvisie gelden de volgende randvoorwaarden met betrekking tot toekomstige stedelijke ontwikkeling van de locatie Het Opbroek:

- behoud van waardevolle landschappelijke elementen aan de randen van het gebied Het Opbroek;
- kleinschalige natuurontwikkeling in het kampenlandschap van het Reggedal;
- handhaven van het parkachtige karakter van het landgoed Oosterhof;
- behoud van bosgebied en het afwisselende karakter van de randen daarvan, op de stuwwal ten zuiden van het plangebied.
- de ontsluiting van Het Opbroek voor autoverkeer wordt bij voorkeur via de Enterstraat en de Pelmolenweg gerealiseerd, ten behoeve van langzaam verkeer zijn meerdere ontsluitingsroutes mogelijk;
- realisatie van een bebouwingsvrije zone tussen de N347 en de (toekomstige) bebouwing in Het Opbroek, die als ecologische verbinding kan worden ingericht.

Bij het gereedkomen van de nieuwe structuurvisie voor het totale grondgebied van de gemeente Rijssen - Holten, zullen de inzichten hieruit ook op Het Opbroek toegepast worden.

5 Woonvisie 2010

Visie zal naar verwachting in maart 2011 worden vastgesteld gelijktijdig met het vaststellen van de structuurvisie Opbroek. De onderbouwing van de woningbouwbehoefte in Opbroek is gebaseerd op de woonvisie en de hierin verwerkte nota woningbouwontwikkeling Rijssen-Holten "Balanceren tussen groei in Rijssen en Krimp in Holten".

6 Masterplan wonen, welzijn, zorg

Het Masterplan geeft op hoofdlijnen aan hoe de visie op wonen, welzijn, zorg in de praktijk van Rijssen-Holten kan worden gerealiseerd. Het Masterplan biedt een handvat bij de ontwikkeling van nieuwe wijken. Het geeft namelijk aan welke woonvormen en functies gewenst zijn in het licht van de vergrijzing en de aandacht voor kwetsbare doelgroepen. Met het concept van woonservicezones wordt beschreven hoe functies en voorzieningen kunnen worden gecombineerd en op die manier bijdragen aan een leefbare wijk met sociale samenhang. Van belang wordt geacht dat mensen uit voornoemde doelgroepen zelfstandig kunnen blijven of gaan wonen met de nodige ondersteuning in de vorm van welzijnsvoorzieningen en zorgaanbod. Er dienen voldoende mogelijkheden te zijn waardoor mensen met beperkingen midden in de samenleving kunnen blijven staan.

Bij wijkontwikkeling dient de blik van het Masterplan worden verbreed met aandacht voor andere doelgroepen, zoals jeugd.

randvoorwaarden ontwikkeling Het Opbroek

Op basis van het masterplan wonen, welzijn, zorg gelden de volgende randvoorwaarden met betrekking tot toekomstige stedelijke ontwikkeling van de locatie Het Opbroek:

- woonvormen en functies mede afstemmen op ouderen (met een behoefte aan ondersteuning), mensen met functiebeperkingen en overige doelgroepen die specifieke aandacht verdienen.

7 Recreatienota

De recreatienota gemeente Rijssen-Holten is in 2006 vastgesteld en geeft een kader aan waarbinnen de komende jaren ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Daartoe is een uitvoeringsprogramma bijgevoegd dat een concrete invulling geeft aan deze ontwikkelingen. In de recreatienota is aangegeven dat de ontwikkeling van het dagrecrea-

tiegebied Centrum Holten en de Sallandse Heuvelrug de hoogste prioriteit heeft. Daarnaast zijn andere ambities aangegeven, waarvan de ambities die invloed hebben op het gebied rondom Het Opbroek hieronder worden beschreven.

Ten noordoosten van Rijssen is het gebied rondom de Regge aangewezen als recreatief ontwikkelingsgebied. Ten zuiden van Rijssen is eveneens een recreatief ontwikkelingsgebied gesitueerd. Een recreatief ontwikkelingsgebied is een gebied/streek met een aantrekkelijke dagrecreatie en/of cultuurhistorische uitstraling met op de locatie toegesneden voorzieningen. Afhankelijk van de locatie zijn verschillende recreatieve ontwikkelingen mogelijk.

Aan de zuid- en oostkant van Rijssen is volgens de recreatienota een aantrekkelijk uitloophet gebied gesitueerd, met landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waaronder de Pelmolten, het Volkspark met het parkgebouw, de Oosterhof en het Leemspoor. Deze cultuurhistorische en landschappelijke elementen en de Regge kunnen op recreatief toeristisch gebied nog sterk worden verbeterd. Hierbij valt onder andere te denken aan versterking van de samenwerking, combinatiebezoeken en het organiseren van evenementen. Daarnaast kunnen nieuwe routes en infrastructurele verbindingen worden aangelegd en is aandacht nodig voor de overgang van platteland naar stedelijk gebied.

In het uitvoeringsprogramma wordt met behulp van projecten invulling gegeven aan voornoemde ambities. Projecten die specifiek betrekking hebben op (de directe omgeving van) het plangebied zijn de volgende:

- Recreatief ontwikkelingsgebied Regge, ten noordoosten van Rijssen. Het doel van dit project is het vergroten van de beleevingswaarde van de Regge. Het gebied ontwikkelen tot een watergerelateerd dagrecreatiegebied, met bijbehorende wandel- en fietspaden en een voetveer is kansrijk.
- Ontwikkelen landschapspark ten oosten van Rijssen, nabij de Regge en de Pelmolten. De aantrekkelijkheid van dit uitloophet gebied kan worden vergroot door de ontwikkeling van een landgoed (ten noorden van de Leijerweerdsluk), waaraan overige losse elementen kunnen worden gekoppeld. Hierdoor ontstaat een samenhangend en aantrekkelijk landschapspark.
- randvoorwaarden ontwikkeling Het Opbroek
- Op basis van de gemeentelijke recreatienota geldt de volgende randvoorwaarde met betrekking tot toekomstige stedelijke ontwikkeling van de locatie Het Opbroek:
- behoud en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve waarden aan de randen van het gebied Het Opbroek;
- afstemming met recreatieve projecten in de directe omgeving van Het Opbroek, waaronder de ontwikkeling van het landschapspark rondom de Pelmolten en het watergerelateerde dagrecreatiegebied nabij de Regge.

8 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 ecologisch 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 wordt als een belangrijk element voor de stad Rijssen genoemd. 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 de 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, beuk, 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.

randvoorwaarden ontwikkeling Het Opbroek

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 Oosterhof ten westen van het gebied Het Opbroek, waarbij wordt gestreefd naar het verweven van het landgoed met Het Opbroek en tegelijkertijd behoud van de ecologische verbinding tussen het bosgebied Hollands Schwarzwald en het beekdal van de Regge.

9 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan 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 waarmogelijk te versterken. Sturend is het besef dat de stuwwallen de belangrijkste bron van omgevingskwaliteit zijn, die zo ver mogelijk moet worden ontwikkeld.

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. Direct ten noorden en zuiden van het plangebied bevinden zich respectievelijk de deelgebieden De Regge en De Rijsserberg. Voor de Rijsserberg wordt gestreefd naar het verhogen van de natuurwaarden en een geleidelijke landschappelijke overgang tussen bosgebied en omringend landschap. In het deelgebied de Regge staat herstel van watersystemen gecombineerd met herstel van karakteristiek rivierbegeleidend landschap centraal. Het totale recreatieve concept van dit deelgebied moet worden versterkt, waarbij de Pelmolen bijvoorbeeld als startpunt voor recreatieve en educatieve routes kan fungeren.

randvoorwaarden ontwikkeling Het Opbroek

Op basis van het landschapsontwikkelingsplan gelden de volgende randvoorwaarden met betrekking tot toekomstige stedelijke ontwikkeling van de locatie Het Opbroek:

- het zuidelijk deel van het plangebied onderdeel laten uitmaken van de geleidelijke landschappelijke overgang naar het bosgebied van de Rijsserberg;
- in het noordelijk deel van het plangebied aansluiting zoeken op het rivierbegeleidende en recreatieve landschap langs de Regge.

10 Energiebeleidsplan 2008 - 2012

In het Milieubeleidsplan heeft de gemeente Rijssen-Holten doelstellingen ten behoeve van het te voeren energiebeleid vastgelegd. Het betreft het op een systematische wijze besparen van energie en er voor zorgen dat verspilling van energie zoveel mogelijk wordt voorkomen. Bovendien wil de gemeente het gebruik van duurzame energie bevorderen in plaats van 'gewone' energie. Om uitvoering te geven aan deze doelstellingen is in concept een Energiebeleidsplan opgesteld. Onderwerpen die in het plan aan bod komen betreffen onder andere energievisies voor bestaande bouw, energievisies voor nieuwbouwwijken en bedrijventerreinen, gebouwbeheer gemeentelijke gebouwen, inzet van windenergie en duurzaam inkopen.

De gemeente Rijssen-Holten streeft allereerst de inzet van duurzame energie na. Ze acht het van belang dat 3% van de energie, die binnen de gemeentegrenzen wordt gebruikt, duurzaam wordt opgewekt en wordt geleverd via grootschalige en/of collectieve opties: met wind, biomassa, waterkracht of warmte/koude-opslag.

Met betrekking tot Het Opbroek is met name de visie op nieuwbouw relevant, die is gebaseerd op de landelijke normen voor duurzaam bouwen. De Energieprestatienorm of –coëfficiënt (EPC) voor woningbouw is landelijk vastgelegd op 0,8. Het Rijk en VNG hebben daarnaast in het klimaatakkoord uitgesproken dat in 2020 de nieuwbouw klimaatneutraal is. Het energieverbruik in woningen en gebouwen moet dan met 50% zijn verlaagd. Het Rijk zal hiertoe de EPC-norm de komende jaren stapsgewijs aanscherpen, zodat deze in 2015 0,4 bedraagt. In bouwprojecten die nu worden voorbereid, moet hiermee rekening worden gehouden. Naast EPC bestaat er ook Energie Prestatie op Locatie (EPL), een energie-advies voor de toelevering van energie. Voor EPL zijn geen normen gesteld. EPL wordt uitgedrukt in een waarde tussen 6,0 en 9,5.

De gemeente Rijssen-Holten acht het bij woningbouwprojecten met meer dan 200 woningen van belang woningen met een 10% verscherpte EPC en een EPL van 7,0 tot 8,0 te realiseren. Bovendien stelt ze zich als doel bij 40% van de bouwvergunningen de EPC-berekening te toetsen en/of toezicht te houden op de uitvoering van EPC-maatregelen.

Om bij nieuwe woonwijken vanaf 100 woningen een bewuste keus voor de meest optimale energietoeleverende modellen of concepten te maken, wordt het opstellen van een energievisie noodzakelijk geacht. Bij grotere nieuwbouwwijken, waaronder Het Opbroek, kan daarbij de EPL worden bepaald. Dit betekent dat energielevering wordt meegenomen en bijvoorbeeld wordt bekeken of het mogelijk is warmte te krijgen uit omliggende bedrijven of een biomassacentrale.

randvoorwaarden ontwikkeling Het Opbroek

Op basis van het gemeentelijk energiebeleidsplan gelden de volgende randvoorwaarden met betrekking tot toekomstige stedelijke ontwikkeling van de locatie Het Opbroek:

- zoveel mogelijk gebruik van duurzame energie;
- realisatie van woningen met een 10% verscherpte EPC ten opzichte van de landelijk norm en een EPL van 7,0 tot 8,0;
- opstellen van een energievisie voor de locatie Het Opbroek, op basis waarvan het meest optimale energieconcept voor de wijk kan worden gekozen;
- bepalen van de EPL voor Het Opbroek, een energie-advies voor de toelevering van energie.

11 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 dienstwoning met bedrijfsruimte. De onderzoeksresultaten zijn verwoord in de beleidsnota Woonwerklocaties in Rijssen-Holten, waarvan momenteel enkel een concept versie beschikbaar is.

In de nota wordt gesteld dat de locatie Het Opbroek, waar naar verwachting 2.000 woningen worden gebouwd, mogelijkheden biedt voor het realiseren van woonwerk-eenheden op daarvoor geschikte locaties. Daarnaast zijn bedrijven aan de Enterstraat, direct ten zuiden van het plangebied Het Opbroek, mogelijk geschikt voor realisatie van 20 tot 25 woonwerk-eenheden. De mogelijkheid en wenselijkheid van woonwerk-eenheden op laatstgenoemde locatie wordt meegenomen als ontwerpopgave in de structuurvisie voor het Opbroek.

randvoorwaarden ontwikkeling Het Opbroek

Op basis van de concept nota woonwerklocaties gelden de volgende randvoorwaarden met betrekking tot toekomstige stedelijke ontwikkeling van de locatie Het Opbroek:

- onderzoeken van de mogelijkheden voor het realiseren van woonwerk-eenheden binnen het plangebied Het Opbroek;
- onderzoeken van de mogelijkheden voor het realiseren van woonwerk-eenheden ten zuiden van de Enterweg.

bijlage 2 verdachte locaties bodemverontreiniging

█ spoorlijn.

Het gedeelte van de voormalige spoorlijn tussen de kruising Leijerweerdsdijk-Pelmolenweg en de Groteboersdijk is nog niet onderzocht met uitzondering van een klein gedeelte ten westen van de Cattelaar (nr. 824).

█ Oosterhofsbeek

De Oosterhofsbeek is reeds voor 1922 gedempt. Het is niet bekend waarmee de demping heeft plaatsgevonden. In deze periode was het echter niet ongebruikelijk om voor dempingen afval, puin enzovoort te gebruiken. Hierdoor kunnen onder andere verontreinigingen met zware metalen en PAK ontstaan in de bodem.

█ 2

Op het perceel van Elsmaten 2 is een bovengrondse dieseltank van 1.200 liter aanwezig hiervan is geen bodemonderzoek bekend.

█

De schuurtjes op deze locatie zijn voorzien van asbesthoudende golfplaten daken.

█

Op deze locatie is een tankplaats met een boven- of ondergrondse brandstoftank aanwezig waarvan geen bodemonderzoek bekend is.

█

Op deze locatie is een bovengrondse brandstoftank (2.500 liter) aanwezig in een lekbak in de werktuigenstalling. Van deze tank is geen bodemonderzoek bekend.

█

Op deze locatie was een bovengrondse HBO-tank (3.000 l) aanwezig tegen de buitengevel. Deze tank is in 2004 vervangen door een dubbelwandige bovengrondse tank (4.000 l). Tevens is een spuitcabine (opp. Ca 40 m²) aanwezig op de locatie. De nulsituatie ter plaatse van de brandstoftank en spuitcabine is nog onvoldoende vastgesteld.

█, perceel B 4093

De bovengrond van dit perceel is matig verontreinigd met lood en zal, indien woningbouw gewenst is, gesaneerd moeten worden.

█ Rotij (Opbroekweg)

In het grondwater van dit perceel zijn matige verontreinigingen met koper en nikkel aangetroffen.

█ puin en asfalt verharde wegen

Verschillende wegen in het plangebied zijn verhard met puin en asfalt dat door uitspoeling en of vermenging mogelijk verontreiniging veroorzaakt in de bodem. In bijlage 2 is een aparte overzichtstekening met verhardingen per wegvak opgenomen.

█ sloten

Binnen het plangebied bevinden zich 5 gedempte sloten en 19 vermoedelijk gedempte sloten.

Het is niet bekend met welk materiaal deze sloten (vermoedelijk)gedempt zijn. Daarom wordt ervan uitgegaan dat het dempingsmateriaal bodembedreigend is.

