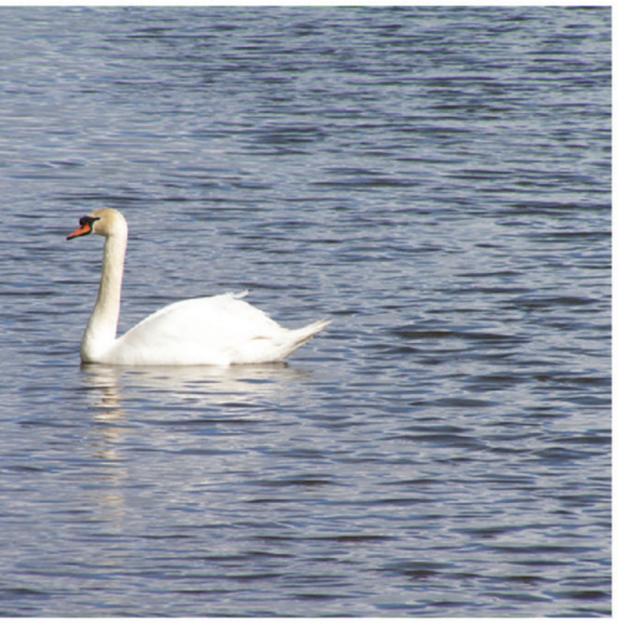


structuurvisie
Het Opbroek Oost Rijssen

augustus 2020

Colofon

Titel:	Structuurvisie Het Opbroek Oost Rijssen
Opdrachtgever:	Gemeente Rijssen-Holten
Contactpersoon:	[redacted]
Projectnummer:	180515
Status:	Definitief
Datum:	28 augustus 2020

opgesteld door:

[redacted]
[redacted]
[redacted] Arnhem

T: [redacted]
I: www.sab.nl
E: [redacted]

revisie augustus 2020:

Land-id
Kantoorgebouw De [redacted]
[redacted] Arnhem

T: [redacted]
I: www.land-id.nl
E: [redacted]

structuurvisie

Het Opbroek Oost Rijssen

augustus 2020

OP

Inhoud

1. INLEIDING 6

2. BELEID EN ONTWIKKELINGEN 8

Omgevingsvisie Overijssel 10

Structuurvisie Rijssen-Holten 14

Structuurvisie Het Opbroek 15

Locatiestudie woningbouw Rijssen 15

Woonbeleid gemeente Rijssen-Holten 16

Visie vrijetijdseconomie Rijssen-Holten 17

Duurzaamheidsvisie 18

Landschapsontwikkelingsplan 19

[redacted] [redacted]

Ontwikkelingen 20

3. KENSCHETS PLANGEBIED 24

Natuurlijke laag 26

Laag van het agrarisch cultuurlandschap 29

Stedelijke laag 30

Laag van de beleving 33

Analyse van de lagen 34

Geluid 38

Externe veiligheid 39

Bedrijven en milieuzonering 40

Geur 41

Natuur 42

Archeologie 43

Vormvrije m.e.r. 44

Ruimtelijke structuren 46

4. VISIE 48

Duurzaamheid 50

Natuur en landschap 52

Ontsluiting en verbindingen 54

Water 56

Recreatie 58

Wonen en fasering 60

Visiebeeld 62

5. Haalbaarheid 64

Sinds 1997 wordt gesproken over de ontwikkeling van Het Opbroek. Het Opbroek is een woningbouwontwikkeling ten oosten van de kern Rijssen. Het Opbroek Zuid is inmiddels nagenoeg gerealiseerd en met het onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplan is de volgende fase van Het Opbroek (Het Opbroek Noord) ingezet. De gemeente Rijssen-Holten zet in haar woonbeleid in op het voorzien in de lokale behoefte door woningtoevoeging op basis van de lokale huishoudensontwikkeling. Daarbij geldt in principe inbreiding boven uitbreiding. Voor de kern Rijssen geldt echter dat de afgelopen decennia veel binnenstedelijke vernieuwing heeft plaatsgevonden, waardoor met het uitsluitend benutten van inbreidingslocaties niet kan worden voldaan aan de lokale woonbehoefte voor Rijssen. Daarom heeft de gemeente Rijssen-Holten een locatiestudie uitgevoerd, waaruit volgt dat Het Opbroek Oost een geschikte locatie voor woningbouw is. Met Het Opbroek Oost wordt een verder vervolg gegeven aan de gehele ontwikkeling van Het Opbroek. De verdere invulling van Het Opbroek met woningbouw zal gefaseerd plaatsvinden, afhankelijk van de woningbouwbehoefte. De realisatie van basisscholen, kinderopvang en een kerk zijn optioneel, wederom afhankelijk van de behoefte. De mogelijkheden voor sportaccomodaties zijn planologisch reeds ingevuld.

Met voorliggende structuurvisie legt de gemeente Rijssen-Holten de ontwikkeling van Het Opbroek Oost op hoofdlijnen vast. De visie bevat kaders, uitgangspunten en ambities om een integrale en duurzame ontwikkeling van Het Opbroek Oost te kunnen bereiken. Dit betekent dat de visie enerzijds de kwaliteiten en (onderscheidende) kenmerken van Het Opbroek Oost en haar omgeving vastlegt en anderzijds aangeeft waarbinnen initiatieven in dit gebied gerealiseerd kunnen worden. Op basis van de lokale behoefte zal het gebied gefaseerd tot ontwikkeling worden gebracht.

Hierna zullen de geldende relevante beleidskaders van de provincie Overijssel en de gemeente Rijssen-Holten worden besproken. Vervolgens bevat deze structuurvisie een kenschets van Het Opbroek Oost. In deze kenschets worden de landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristieken van het gebied uiteengezet en is aandacht voor milieu- en omgevingsaspecten. Afgesloten wordt met een uiteenzetting van de visie voor dit gebied ten aanzien van diverse thema's.

Zijdewijde
Keukenwijde
Lange wijde
Grote wijde

2. Beleid en ontwikkelingen

Inleiding

Voor de ontwikkeling van Het Opbroek Oost is het van belang om aansluiting te zoeken bij geldende beleidskaders- en ambities en ontwikkelingen die in de directe nabijheid plaatsvinden of recentelijk hebben plaatsgevonden. Daarom wordt in dit hoofdstuk de Omgevingsvisie van Overijssel besproken en relevant gemeentelijk beleid. Ook worden relevante ontwikkelingen in de omgeving van Het Opbroek Oost kort beschreven.

Beleid

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel bevat een uitvoeringsmodel. Vanuit dit model wordt bepaald of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities. In het model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar wat ontwikkeld kan worden en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief ingepast kan worden. Hierna wordt voorliggend initiatief besproken aan de hand van de of-waar-hoe-benadering.

Of

Of een initiatief mogelijk is hangt af van een aantal generieke en gebiedsspecifieke beleidskeuzes die gelden. De generieke beleidskeuzes die voor de gehele provincie gelden hebben betrekking op integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Gebiedsspecifiek geldt dat er geen provinciale beleidskeuzes binnen Het Opbroek Oost gelden. De nabijgelegen provinciale weg N347 is aangewezen als 'provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen'. Dit routenetwerk is inmiddels verplaatst naar de A1 en A35, echter de N347 is hier nog wel onderdeel van.

Waar

Overijssel onderscheidt in de Omgevingsvisie zes ontwikkelingsperspectieven: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze perspectieven geven een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities voor de provincie leidend zijn.

Het Opbroek Oost behoort vrijwel geheel tot het 'ontwikkelingsperspectief agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Binnen deze gebieden heeft de provincie de ambitie om voort te bouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. De omgevingsvisie geeft aan dat dit ontwikkelingsperspectief gebieden omvat waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in

combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Voor een klein deel van de gronden geldt het ontwikkelingsperspectief wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. Binnen deze gebieden heeft de provincie de ambitie om in harmonie diverse functies in het buitengebied met elkaar te combineren. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere sectoren maken een verbinding met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen.

In algemene zin zet de provincie in beide gebieden in op een aantal ruimtelijke kwaliteitsambities:

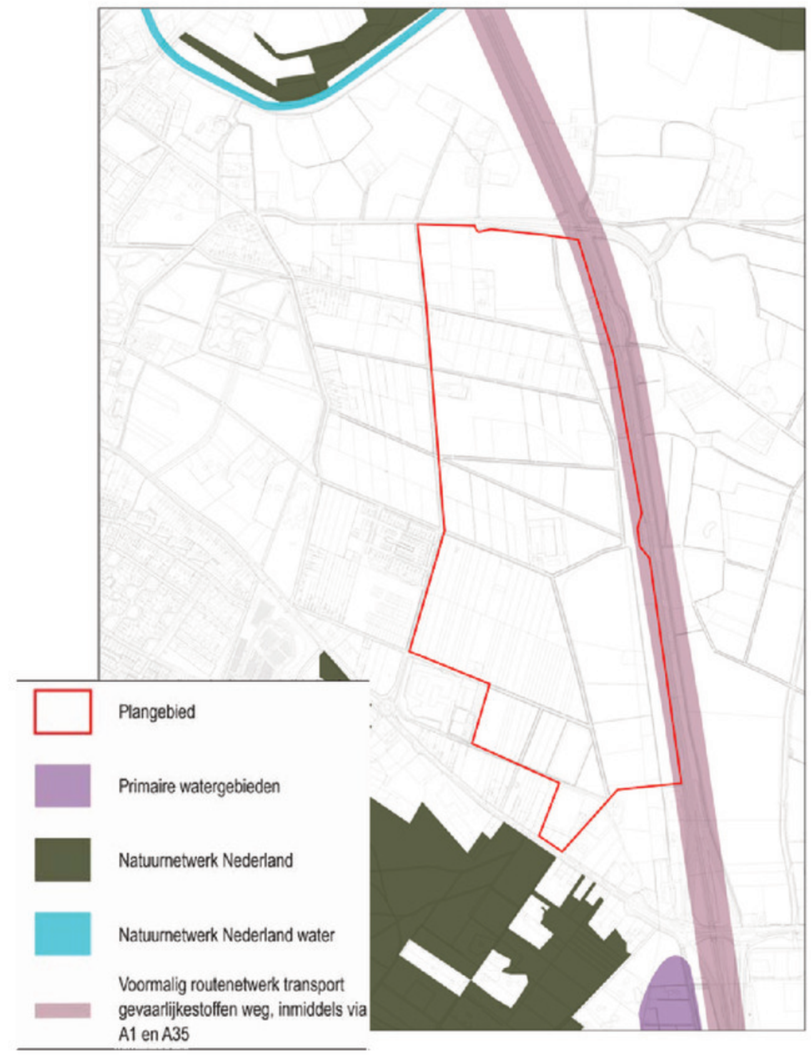
- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap.
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.
- Continu en beleefbaar waterwsteem.

Hoe

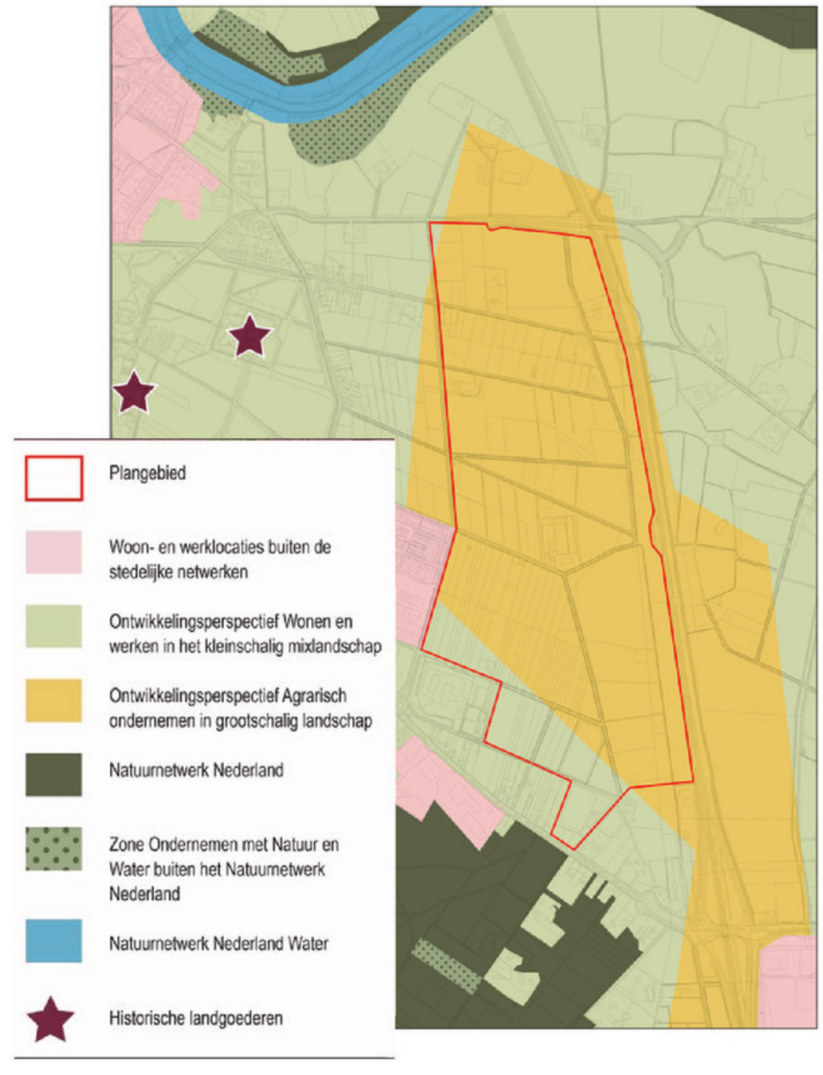
Ruimtelijke kwaliteit is, naast duurzaamheid en sociale kwaliteit, ook een van de rode draden binnen de beleidsambities van de provincie Overijssel bij initiatieven in de fysieke leefomgeving. De inzet op ruimtelijke kwaliteit is daarbij volgens de provincie van belang voor het vestigingsklimaat van onder andere bedrijven en bewoners. Een belangrijk instrument dat de provincie heeft opgesteld ten aanzien van het sturen op ruimtelijke kwaliteit is de Catalogus Gebiedskenmerken. De Catalogus is opgenomen binnen de Omgevingsvisie en hierbinnen wordt een onderscheid gemaakt in vier lagen, namelijk:

- Natuurlijke laag
- Laag van agrarisch cultuurlandschap
- Stedelijke laag
- Laag van de beleving

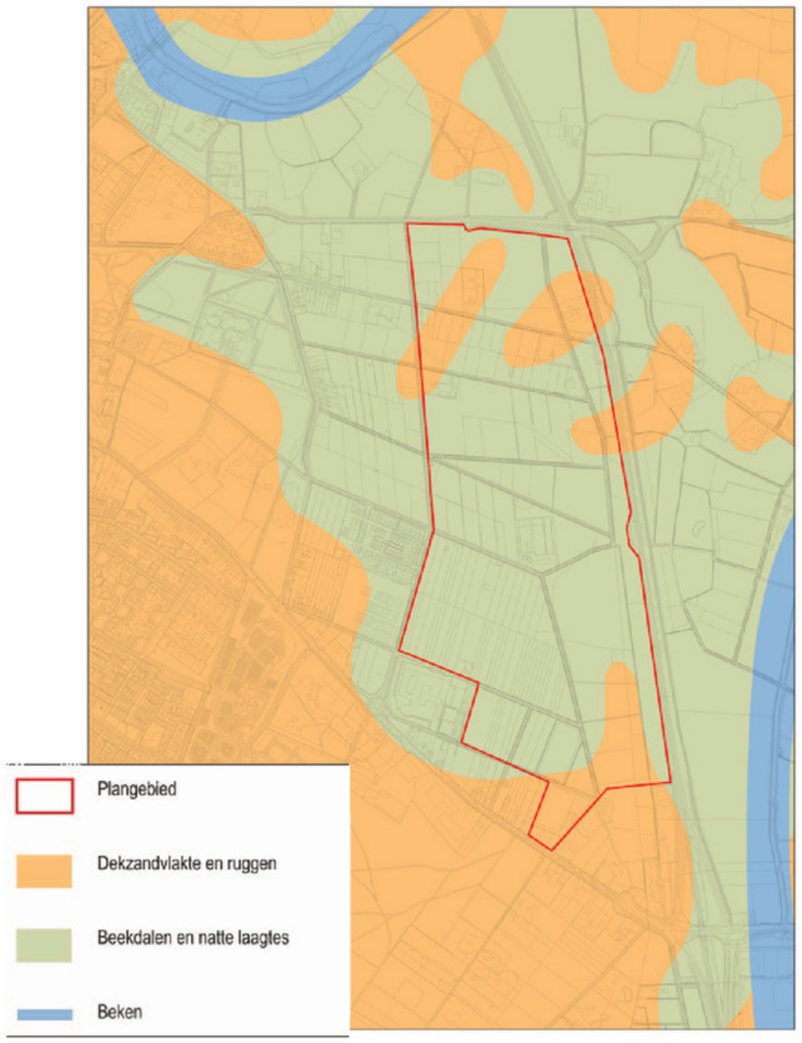
Iedere laag kent vervolgens weer haar eigen gebiedstypen, die elk weer eigen kwaliteiten en ambities hebben. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken.



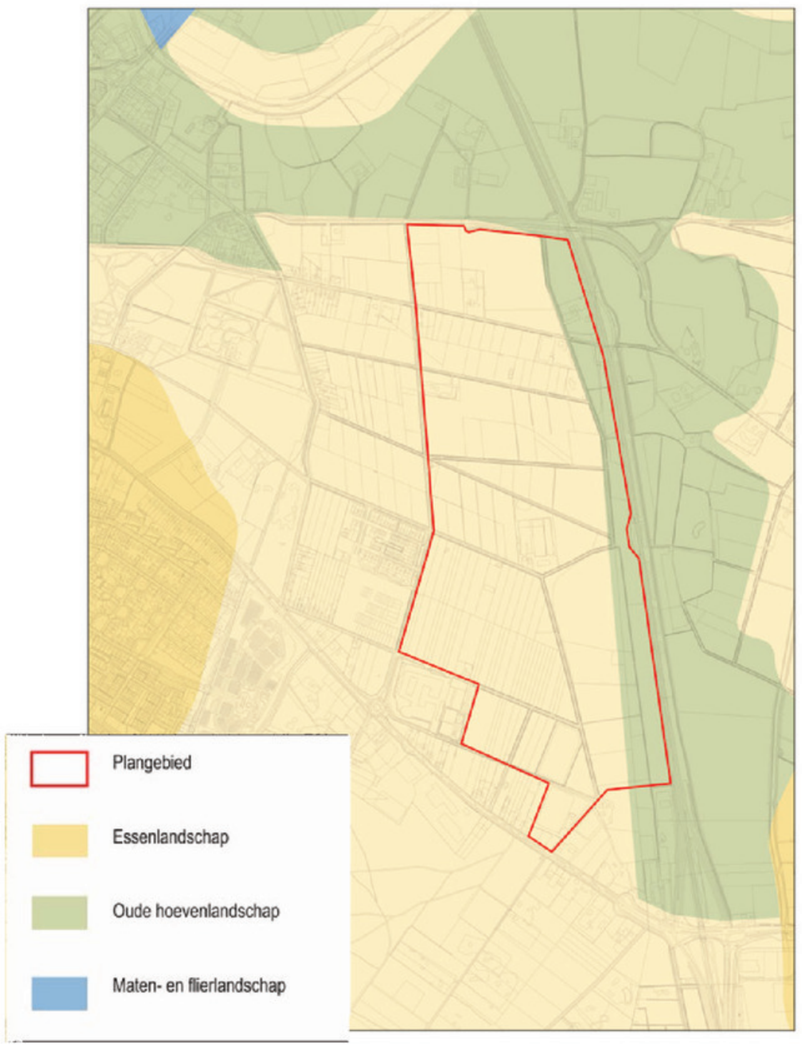
> Generieke beleidskeuzes - of



> Ontwikkelingsperspectieven



> Natuurlijke laag



> Laag van agrarisch cultuurlandschap

Natuurlijke laag

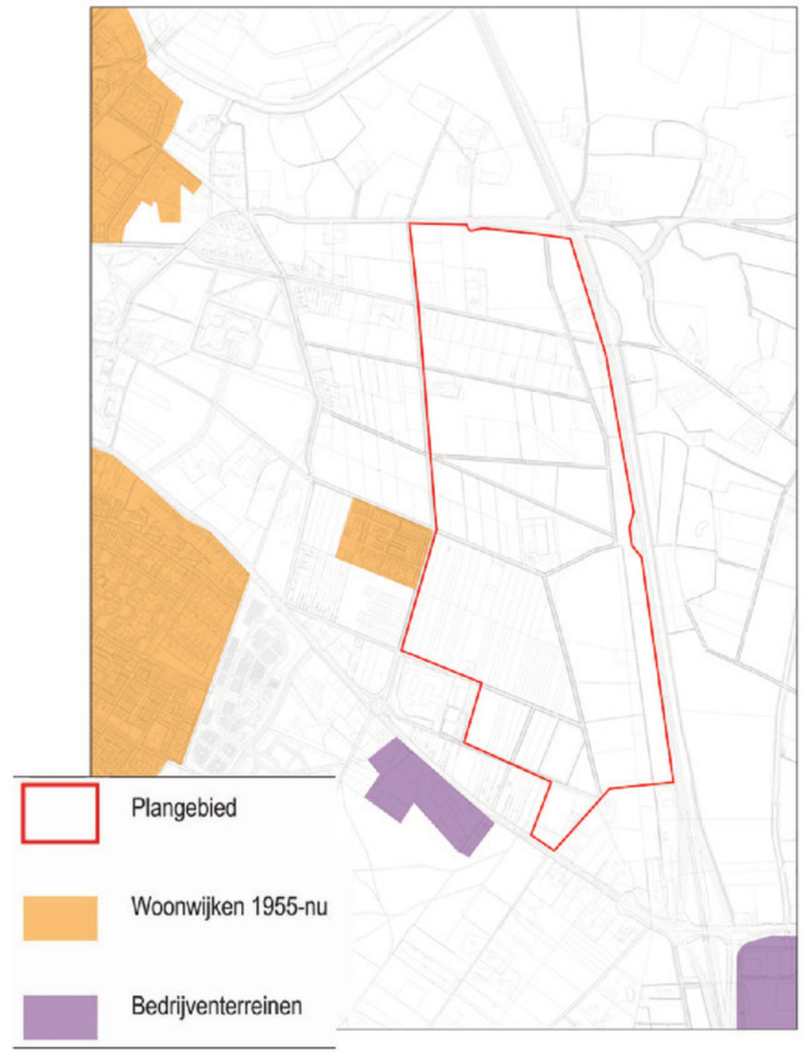
Het Opbroek Oost behoort binnen de natuurlijke laag tot de gebiedskenmerken van 'dekzandvlakte en ruggen' en 'beekdalen en natte laagtes'. De beekdalen en natte laagtes is een dynamisch landschap met een open karakter met hogere randen. Binnen dit landschap speelt water een belangrijke rol. De provincie Overijssel heeft binnen dit gebiedstype dan ook de ambitie om de beekdalen de functionele en ruimtelijke structuren binnen het landschap te laten zijn. Ruimte voor water en het behoud van de watersystemen is daarbij leidend. Voor de dekzandvlakte en ruggen geldt de inzet op ontwikkelingen die bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaarheid maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Bij ontwikkelingen is de strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Laag van agrarisch cultuurlandschap

Binnen de laag van het agrarisch cultuurlandschap behoort Het Opbroek Oost tot een tweetal gebiedstypen. Het gaat grotendeels om het 'jong heide- en broekontginningslandschap' en in mindere mate aan de randen het 'oude hoevenlandschap'. Binnen het jong heide- en broekontginningslandschap zet de provincie Overijssel in op het behoud en de versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen. Het oude hoevenlandschap kenmerkt zich door haar kleinschaligheid en de afwisseling waarbinnen verspreid liggende erven aanwezig zijn. Voor ontwikkelingen in dit gebiedstype geldt dat gestreefd wordt naar het behoud en de accentuering van de dragende structuren in dit landschap.

Stedelijke laag

Binnen de stedelijke laag zet de provincie in op het principe van concentratie en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Buiten de stedelijke omgeving hebben 'groene' functies prioriteit, ontwikkelingen die hier niet primair thuishoren, zoals woningbouw, worden alleen toegestaan als zij een meerwaarde opleveren voor de kwaliteit zoals landschap, cultuurhistorie, water- en natuuropgaven. Het Opbroek Oost maakt geen onderdeel uit van de stedelijke laag. Wel behoort een eerdere fase van Het Opbroek tot het gebiedstype 'wonwijken 1955 - nu', die ook geldt voor de oostelijke rand van de bestaande kern van Rijssen. Binnen de 'wonwijken 1955 - nu' geldt dat het beleid gericht is op het doel dat ontwikkelingen naar aard, maat en karakter in het grotere geheel moeten passen. De ontwikkelingen mogen als onderdeel van de omgeving wel herkenbaar zijn.



> Stedelijke laag

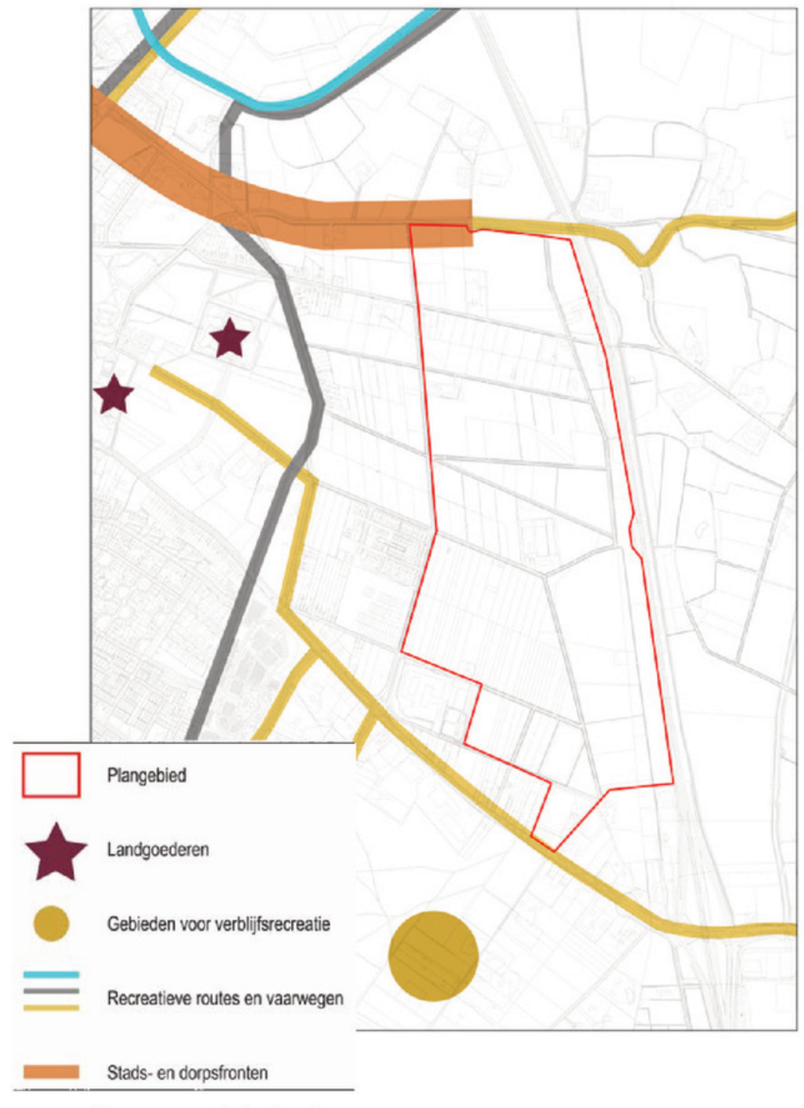
Laag van de beleving

De laag van de beleving verbindt het stedelijke met het landelijke en geeft belevenis, betekenis en identiteit. Rondom de westelijke rand van Rijssen zijn diverse recreatieve routes aanwezig. Ontwikkelingen in de directe invloedssfeer van deze routes dragen bij aan het behoud en de verkleining van de maas-breedte van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden voor lange afstands-, wandel- en fietsroutes worden benut.

Ten westen van Het Opbroek Oost bevindt zich een landgoed en buitenplaats. Het in stand houden en herstellen van bestaande landgoederen met bijbehorende buitenplaats is de ambitie van Overijssel.

De noordzijde van Het Opbroek Oost is aangewezen als 'stads- en dorpsfront'. Vanuit het landschap is er vrij zicht op deze duidelijk gedefinieerde rand van het stedelijk gebied met een herkenbare kwaliteit. De provincie Overijssel streeft naar het benutten van de stads- en dorpsfronten om de stad-land overgangen kracht bij te zetten.

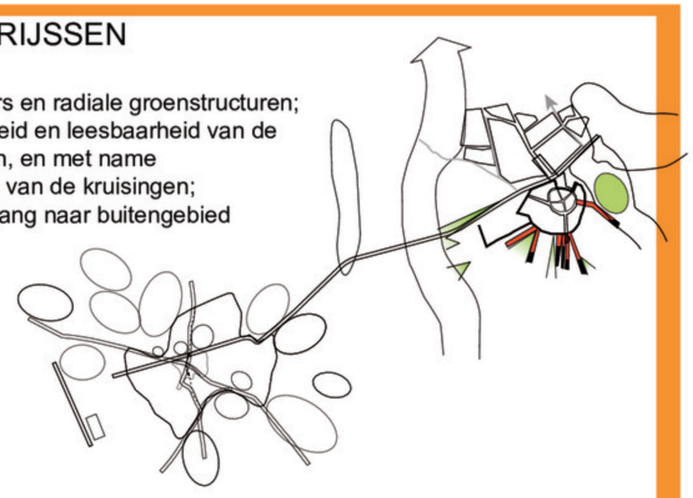
Tot slot geldt dat zich ten zuiden van Het Opbroek Oost een gebied voor verblijfsrecreatie bevindt. De ambitie bestaat om de verblijfsrecreatie sterker te verbinden met de kwaliteiten van de omgeving en onderdeel uit te laten maken van het recreatieve netwerk.



> Laag van de beleving

7. SINGELS EN RADIALEN RIJSSEN

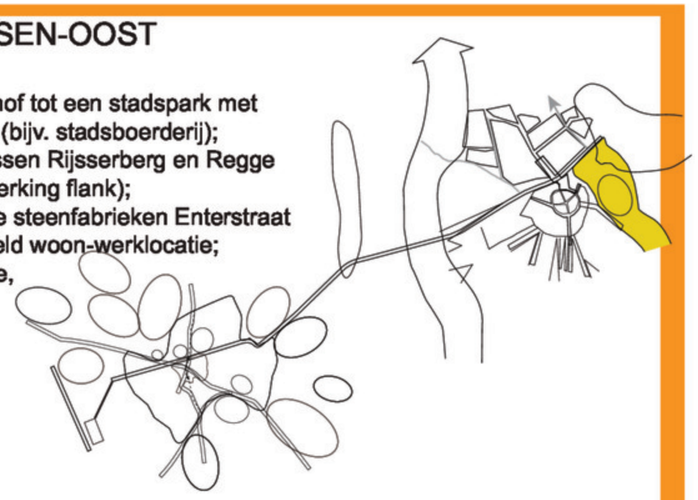
- Herstellen van de groene vingers en radiale groenstructuren;
- Versterken van de herkenbaarheid en leesbaarheid van de structuur van singels en radialen, en met name stedenbouwkundige versterking van de kruisingen;
- Toegankelijkheid en beeldovergang naar buitengebied versterken.



Landschap in de stad

9. FLANKZONE OOST RIJSSEN-OOST

- Transformatie landgoed Oosterhof tot een stadspark met bijbehorende functies en routes (bijv. stadsboerderij);
- Realisatie groene verbinding tussen Rijsserberg en Regge met recreatieve potenties (versterking flank);
- Transformatie locatie voormalige steenfabrieken Enterstraat en Markeloseweg, tot bijvoorbeeld woon-werklocatie;
- Oosterhof beschermende functie, geen nieuwe bebouwings-mogelijkheden.



Doorgaande groen-structuur langs flank Rijsserberg

> Structuurvisie Rijssen-Holten - singels en radialen

Structuurvisie Rijssen-Holten

De gemeente Rijssen-Holten heeft ambities om op basis van ruimtelijke kwaliteit de duurzaamheid van haar gemeente op een hoger peil te brengen. Aan de basis van deze duurzaamheid staat de dagelijkse behoefte aan werk en woningen, aan de top de behoefte aan kwaliteit en trots.

De Structuurvisie Rijssen-Holten is opgesplitst in een aantal thema's. De thema's die van toepassing zijn op het gebied van Het Opbroek Oost zijn met name de 'Singels en radialen Rijssen' en de 'Flankzone oost Rijssen-Oost'.

Singels en Radialen Rijssen

Doel is om de groene vingers en radiale groenstructuren in Rijssen te herstellen. Dit wordt gedaan door de herkenbaarheid van de reeds aanwezige structuur te versterken en de toegankelijkheid en beeldovergang naar het buitengebied te versterken. Hierdoor zal de stad meer klimaatbestendig worden en zal het leefklimaat aangenamer worden. Voor Het Opbroek bestaat de mogelijkheid de radialen van de reeds aanwezige dijken te gebruiken als basis voor een aantal groene singels. Daarnaast is er ruimte voor een grote groene zwig tussen de deelplannen Het Opbroek Noord en Het Opbroek Zuid.

Flankzone oost - Rijssen-Oost

In de Flankzone Rijssen-Oost wordt ingezet op het opwaarderen van de bestaande kwaliteiten van de stadsrand van Rijssen-oost. Met de herintroductie van de Oosterhofbeek met de begeleidende wandelpaden in de ontwikkeling van Het Opbroek wordt de toegankelijkheid van Het Opbroek verbeterd. Daarnaast zorgt de beek voor een meer klimaatbestendig gebied. Zo worden de kwaliteiten van de stadsrand versterkt. Met de ontwikkeling van Het Opbroek doet zich eveneens de mogelijkheid voor om een duidelijke voorkant te presenteren in een gebied waar zichtbaarheid en toegankelijkheid belangrijke thema's zijn.

Structuurvisie Het Opbroek

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

De structuurvisie zet in op het mogelijk maken van een woningbouwontwikkeling in een groen raamwerk van landweggetjes. Door te kiezen voor een groene scheg in het plangebied wordt een overgang tussen het landelijk gebied en de kern van Rijssen beoogd.

Locatiestudie Woningbouw Rijssen

De gemeente Rijssen-Holten heeft voor de kern Rijssen een locatiestudie uitgevoerd naar nieuwe locaties voor woningbouw. In totaal zijn zestien locaties rondom Rijssen geanalyseerd op basis van geldend beleid en diverse ruimtelijke aspecten en de (gezonde) leefomgeving. Uiteindelijk zijn een viertal potentiële locaties voor woningbouw uit de studie naar voren gekomen. Een van deze locaties betreft Het Opbroek Oost. Het Opbroek Oost scoort goed op basis van ruimtelijke aspecten en het beleid. Op het gebied van de (gezonde) leefomgeving geldt dat bij de de aanwezige geurhinder en het aspect externe veiligheid onderzerpen zijn die bij de ontwikkeling van het gebied verdere aandacht vragen. Al met al scoort Het Opbroek Oost van alle vier de potentiële woningbouwlocaties als tweede, met name ingegeven door het aspect 'geur'. De aanwezige geurhinder in het gebied is het zwaarstwegende argument om Het Opbroek Oost deze tweede plek te geven.

De locatiestudie woningbouw in de kern Rijssen is opgesteld om een beeld te krijgen van mogelijke potentiele uitbreidingslocaties voor woningbouw. De kwantitatieve woningbouwopgave voor uitbreidingslocaties op grond waarvan het onderzoek is uitgevoerd heeft een bandbreedte van 250 - 350 woningen. De conclusie in het hoofdrapport is dat de locaties De Banis (4) en Opbroek Oost (noordelijk deel) (20) het meest geschikt zijn om mogelijk in deze woningvraag te voorzien. De overige locaties waren te groot, te klein, alleen geschikt voor bijzondere woonvormen of minder geschikt voor woningbouw. Knelpunt voor Opbroek Oost is het agrarische bedrijf van de gebroeders [redacted]. Om Opbroek Oost te kunnen ontwikkelen met woningbouw is dit bedrijf inmiddels verworven. Inmiddels is de bandbreedte (zie paragraaf

'Woonbeleid gemeente Rijssen-Holten' op deze pagina) van de woningbouwopgave door de nieuwe afspraken met de provincie Overijssel gewijzigd in circa 300 - 500 en wellicht 600 woningen. Dit betekent dat invulling van totaal Opbroek Oost, dat ook op grond van vigerend beleid en beleid uit het verleden voor de hand ligt, mogelijk wordt. Na onderhandelingen met de eigenaren van het agrarische bedrijf is een principeovereenkomst gesloten waardoor op redelijk korte termijn (2025) kan worden gestart met de woningbouw in Opbroek Oost. Om ook de locatie De Banis hierbij te betrekken is niet aan de orde omdat dan het financieel risico in relatie met de verwerveringskosten van het agrarisch bedrijf te groot wordt, zeker als de verwachte woningbouwaantallen van 500 niet kunnen worden gehaald. Hoe minder woningen in Opbroek Oost worden gebouwd hoe hoger het financieel risico dat de gemeente loopt.

In het locatieonderzoek kwam het zuidelijk deel van Opbroek Oost als woningbouwlocatie minder goed naar voren. Het negatieve oordeel had te maken met de aanwezigheid van het agrarische bedrijf (niet meer aan de orde), de aanduiding van een deel van het gebied als agrarisch natuurbeheer (droge dooradering) en de thema's water, geluid en externe veiligheid. Als wordt ingezoomd op deze aspecten en wordt gekeken naar het beoogde grondgebied waar woningbouw gaat plaatsvinden (in het locatieonderzoek is dit gebied ruimer aangegeven) is de conclusie dat deze aspecten weliswaar in beperkte mate in negatieve zin aanwezig zijn, maar voor de planontwikkeling geen belemmering vormen. De externe veiligheid heeft hoofdzakelijk betrekking op de aanwezige gasunieleiding (bij de ontwikkeling van de huidige bestemmingsplannen in Opbroek had dit geen effect). In het kader van natuur (droge dooradering en in relatie hiermee agrarisch natuurbeheer) kennen deze gronden geen beschermingsregime. Het aspect geluidshinder is oplosbaar, de geluidshinder zone ligt maar zeer beperkt op het gebied waar woningbouw gaat plaatsvinden. Voor Opbroek is een waterhuishoudkundig plan opgesteld en hieruit blijkt dat het aspect water geen probleem voor de planontwikkeling vormt.

Bijkomend voordeel van de planontwikkeling Opbroek Oost is dat de verwerving van het agrarische bedrijf ook nog andere voordelen heeft. De geurbelasting op Opbroek Zuid en Noord (in ontwikkeling zijnde deel van Opbroek) verdwijnt en ook de reductie van de stikstofbelasting op het gebied met onder andere het natura 2000 gebied De Borkeld vermindert.

Woonbeleid gemeente Rijssen-Holten

De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningbouw wordt voor de gemeente Rijssen-Holten integraal onderbouwd. Hierbij vormen de woningbouwafspraken met de provincie Overijssel de kwantitatieve basis. Hierbij laat de gemeente ook zelf voor de kwantitatieve onderbouwing hiervan prognoses opstellen. De kwalitatieve woningbouwbehoefte wordt onder andere bepaald op grond van een woningmarktonderzoek en marktanalyse. Om de behoefte aan uitbreidingplannen in beeld te brengen is het onderzoek woningbouwmogelijkheden op inbreidingslocaties uitgevoerd (nota Verkenning inbreidingslocaties Rijssen & Holten). Tenslotte wordt in een integraal woningbouwprogramma voor de komende 15 jaar (2019 t/m 2033) zowel de kwantitatieve en kwalitatieve aantallen woningen op verwachte inbreidingslocaties en uitbreidingslocaties in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat er nog extra uitbreidinglocaties nodig zijn. Het uiteindelijke beleid wordt weergegeven in de Woonvisie en de bijbehorende nota Woningbouw. Het op dit moment geldende beleid is op 7 maart 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze waren gebaseerd op de provinciale afspraken in de bestuursovereenkomst over het RWP Twente uit 2016 (met actualisatie in 2017) en het uitgevoerde woningmarktonderzoek uit 2017. De woningmarkt is de afgelopen jaren flink in beweging. Na een economische crisis is er nu een krapte op de woningmarkt en is versnelling nodig. Omdat de woningmarkt de nodige dynamiek vertoont worden de afspraken met de provincie, de onderzoeken en het daaruit volgende beleid periodiek gemonitord. Recent zijn op ambtelijk niveau nieuwe kwantitatieve woningbouwafspraken met de provincie Overijssel gemaakt voor de periode 2019 t/m 2028 met een doorkijk naar de periode 2029 t/m 2033, zijn de mogelijkheden voor inbreidingslocaties geactualiseerd en is er een woningmarktonderzoek uitgevoerd naar vooral de kwalitatieve woningbouwbehoefte. Tenslotte heeft ook een participatie traject plaatsgevonden ten behoeve van de actualisatie van de Woonvisie.
De bestuurlijke afspraken zijn vastgelegd in de bestuursovereenkomst Regionale Woonafspraken Twente 2019. Op grond van de onderbouwing conform RWP 2019 (onderbouwing woningbouwprogramma 2019 t/m 2033, gemeente Rijssen-Holten) welke de gemeente heeft opgesteld, betekent dit dat er in de periode 2019 t/m 2033 circa 1460 woningen aan de woningvoorraad kunnen worden toegevoegd. Hierbij is in het RWP aangegeven dat via een pilot door monitoring worden gekeken hoe de aantallen zich verhouden tot de dan geldende richtinggevende prognose. Hierbij geldt als uitgangspunt het bouwen voor de lokale behoefte. Op grond van het geactualiseerde

woningbouwprogramma is er in de periode 2019 t/m 2028 ruimte voor het realiseren van circa 450 woningen op nieuwe te ontwikkelen uitbreidingslocaties. Voor de periode 2029 t/m 2033 is er naar verwachting nog ruimte voor circa 200-250 woningen op nieuwe te ontwikkelen uitbreidingslocaties. Deze aantallen zijn uiteraard afhankelijk van de resultaten van de hiervoor genoemde monitoring en de ontwikkeling van het aantal inbreidingslocaties, deze worden periodiek geactualiseerd.
De bovengenoemde afspraken met de Provincie, de onderbouwing hiervan, de actualisatie van de nota verkenning inbreidingslocaties en het woningbouwprogramma zullen parallel aan het opstellen van de structuurvisie en het hieruit voortvloeiende bestemmingsplan worden vertaald in een geactualiseerde Woonvisie en Nota Woningbouw die gelijktijdig met het proces voor het opstellen van de structuurvisie en het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal worden vastgesteld.

Visie vrijetijdseconomie Rijssen-Holten

Met de visie 'Vrijetijdseconomie Rijssen-Holten, een nieuwe koers voor 2017-2021' streeft de gemeente Rijssen-Holten naar het verkrijgen van een nog betere plaats op de toeristische kaart van Nederland. Voor de kern Rijssen geldt dat onder andere met de uitvoering van de Reggeherstelprojecten en de kwaliteitsverbetering van het centrum de aspecten toerisme en recreatie verder op de kaart zijn gezet. De gemeente zet in op de verdere afronding van deze projecten en geeft daarbij aan dat de natuurontwikkeling aan de westkant van Rijssen (Overtoom en Elsenerbeek) en in het Reggedal de stadsranden van Rijssen hebben verfraaid. Verder zet de gemeente in op het verbinden van nieuwe routestructuren rondom Rijssen (stadsrandroute Rijssen) met het centrum en de cultuurhistorisch waardevolle attracties (Pelmolen, Zomp, Havezate Oosterhof, Rijssense Musea, Parkgebouw en Leemspoor). Deze attracties komen met de uitvoering van het masterplan Oosterhof nog beter tot hun recht. Voor wandelaars en fietsers worden in en rondom Rijssen bewegwijzerde routes aangelegd. Tot slot geldt dat de visie ingaat op de nieuwe mountainbike-route in Rijssen, die landelijke bekendheid geniet en daarmee bijdraagt aan het aantrekken van nieuwe doelgroepen, namelijk de sportieve recreant en de (top)sporters die in deze omgeving graag komen trainen of meedoen aan een van de vele sportwedstrijden.

Duurzaamheidsvisie 2020-2023 (ontwerp augustus 2020)

In de duurzaamheidsvisie heeft de gemeente Rijssen-Holten het begrip 'duurzaamheid' afgebakend aan de hand van 4 pijlers met bijbehorende kernopgaven. De ambities zijn toegelicht in het desbetreffende rapport.

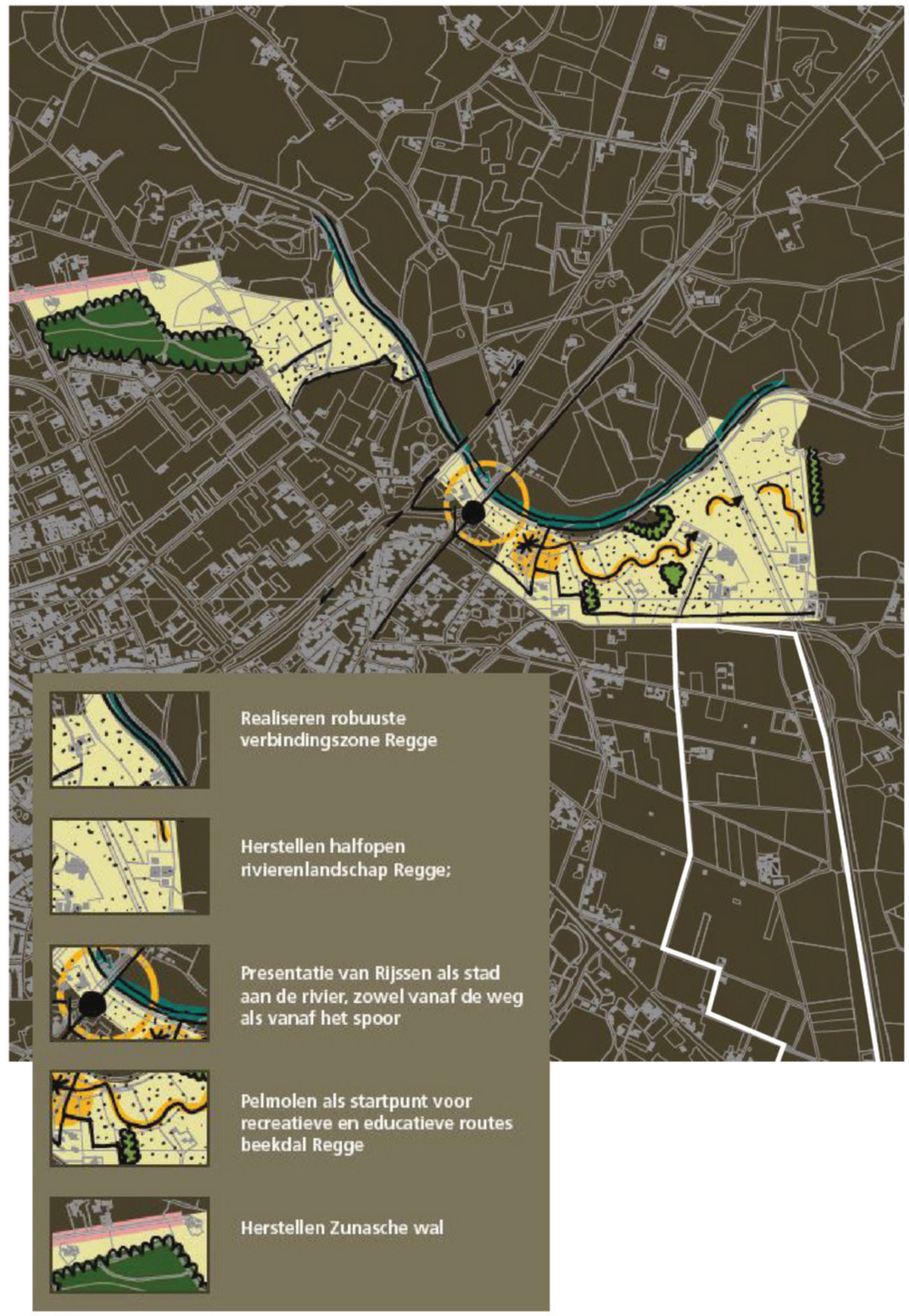
Pijler	Icoon	Vijf kernopgaven *(afkomstig uit omgevingsagenda Rijssen-Holten)*	SDG's *(relatie met fysiek domein)*
1		• *Profiel MKB benutten, versterken en aanvullen* Circulair & Ondernemerschap	
2		• *Een duurzame woningvoorraad (kwalitatief en kwantitatief)* Hernieuwbare Energie & Besparing	
3		• *Bereikbaarheid: zorg voor goede verbinding met stedelijke regio's* Verkeer & Mobiliteit	
4		• *Vitale centra / platteland* • *Vergroten leefkwaliteit: zorg voor gezond en aantrekkelijk leefklimaat* Toekomstbestendige leefomgeving	

Landschapsontwikkelingsplan Rijssen-Holten

De visie voor het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten is beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Het Opbroek Oost ligt aan de buitenrand en valt, behalve het meest noordelijke puntje, buiten het gebied waarvoor de visie richtlijnen geeft. Wel grenst het aan deelgebied 22 – de Regge. Dit deelgebied bestaat uit een smalle strook land tussen de rivier de Regge en de noordoostrand van Rijssen. Een van de opgaven van dit landschap is het vergroten van de beleving van de Regge en de toegankelijkheid van de rand van het rivierdal voor recreatief medegebruik. Een goede recreatieve verbinding vanaf Het Opbroek Oost is daarom belangrijk voor de toegankelijkheid van de Regge. De Pelmolen kan hiervoor als startpunt gebruikt worden.

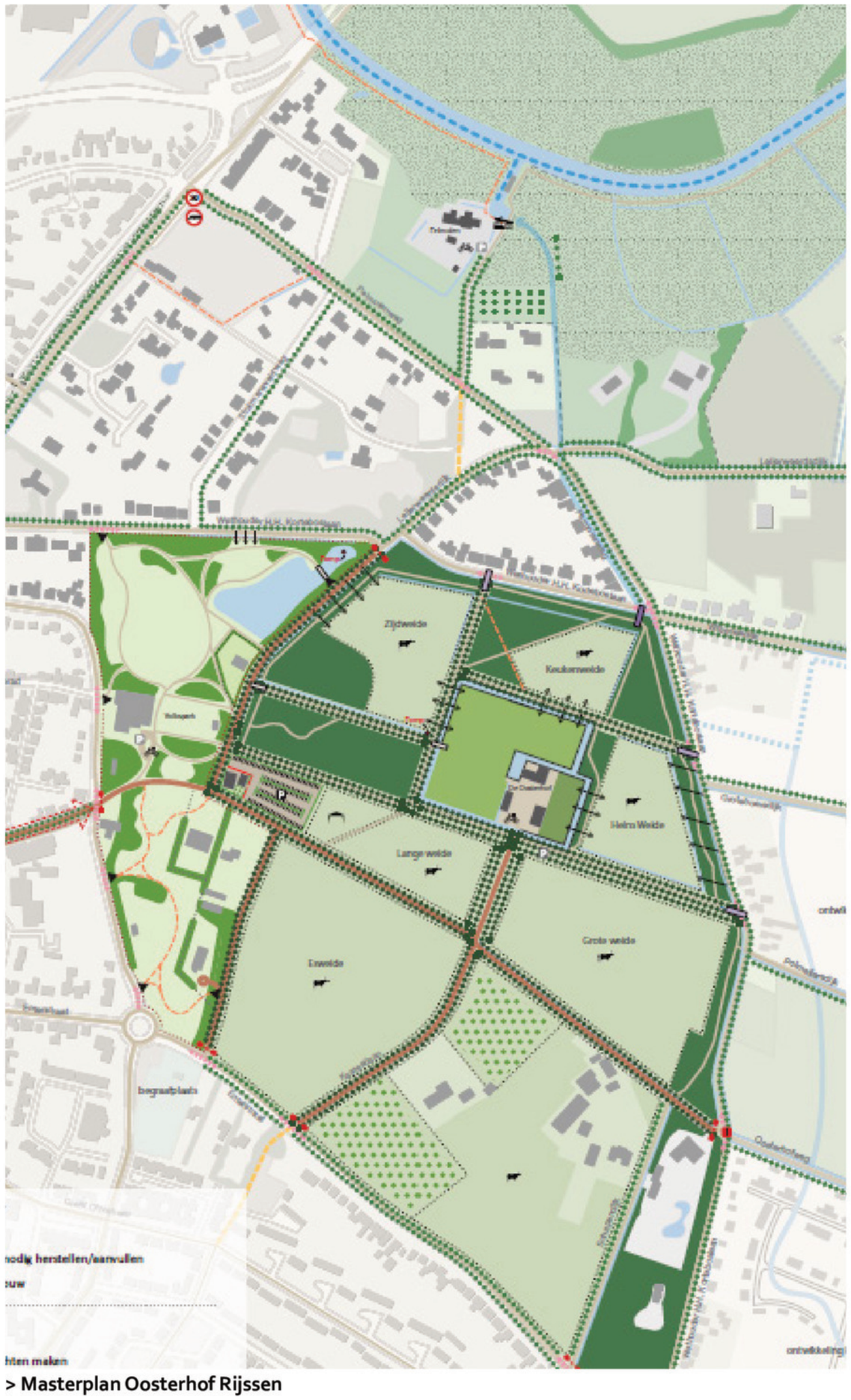
[redacted]

Het coalitieakkoord van de gemeente Rijssen-Holten bevat diverse ambities voor de komende jaren op diverse beleidsterreinen. Zo zet de coalitie op het gebied van onderwijs in op slimme, duurzame huisvestingsoplossingen, waarbij het streven is om, ondanks de krimpsituatie, het openbaar onderwijs in alle kernen te handhaven. Ten aanzien van wonen ziet de coalitie het sneller bouwen van betaalbare woningen voor alle doelgroepen als belangrijke opgave en worden recreatie en toerisme als belangrijke economische pijler van de gemeente genoemd.



> LOP Omgeving de Regge

Ontwikkelingen



> Masterplan Oosterhof Rijssen

Pelmolen Regge Rijssen

Op het adres [redacted] te Rijssen bevindt zich een Pelmolen. ODIN Landschapsontwerpers BV heeft voor de Pelmolen en omgeving een schetsontwerp gemaakt. Het schetsontwerp zet in op het koesteren van de landschappelijke kwaliteiten van de stadsring van Rijssen, het herstellen van de ruimtelijke en functionele relatie tussen water en land, een landschappelijke inpassing van (fiets)parkeergelegenheid nabij de entree en het realiseren van attractieve plekken.

Masterplan Oosterhof Rijssen

Het Masterplan Oosterhof Rijssen, opgesteld door Strootman Landschapsarchitecten, bestaat uit een zestal ambities die tezamen de groene kwaliteiten van de oostkant van Rijssen beschermen en verder ontwikkelen. Met deze ambities kan sturing gegeven worden aan het recreatieve gebruik van het gebied. De oostelijke groene lob wordt beter verbonden met de omgeving. Het masterplan zet zich in op de volgende ambities: Het creëren van vier herkenbare gebiedssferen, het vereenvoudigen van de herkenbare hoofdstructuur in de Oosterhof, het optimaliseren van het Volkspark, het verder ontwikkelen van de Pelmolen en omgeving, het optimaliseren van het recreatieve netwerk en het verbeteren van de waterstructuur.

Landgoed Leijerweerdsdijk

Aan de Leijerweerdsdijk liggen enkele grote villa's op enige afstand van de weg. Deze zijn onderdeel van het landschapsplan voor het Landgoed Leyerweerdsdijk gemaakt door ODIN Landschapsontwerpers BV. Het landschapsplan zet in op een minimale ontwikkeling van het gebied met woningen waardoor tegelijkertijd de landschappelijke kwaliteiten gewaarborgd en verbeterd worden. Er is ruimte voor een tweetal woningen waarvan reeds één gebouwd is.

Schetsontwerp Regge

Het Waterschap Vechtstromen en de Provincie Overijssel werken aan ruimte voor water en natuur in het Reggedal. Ter hoogte van Rijssen stroomt de Midden Regge, ook hier zijn verschillende ontwikkelingen gaande op het gebied van natuur en recreatie. ODIN Landschapsontwerpers BV heeft voor het segment vanaf de provinciale weg tot aan de Maatgraven een schetsontwerp gemaakt.

> Schetsontwerp Regge ter hoogte van Rijssen

> Verschillende profielen van het schetsontwerp voor de fietsstructuur Het Opbroek en omgeving

Fietsstructuur Het Opbroek en omgeving

In en rondom 'Het Opbroek' bestaan momenteel meerdere plannen om de fietsroutes aan te passen en te verbeteren. Zo is de doelstelling om van een aantal wegen het profiel te veranderen ten behoeve van een verbeterde situatie voor de fietser.
Het schetsontwerp richt zich op de verbinding van het bosrijke gebied ten zuiden van Rijssen en het Beekdallandschap rondom de Regge met het centrum van Rijssen. Verschillende straten zijn onderdeel van deze verbinding, van zuid naar noord; de Schapendijk, de Wethouder H.[redacted], de Oosterhofweg, de Leijerweerdsdijk en de Pelmolenweg.

ruiters

3. Kenschets plangebied

Inleiding

Om de ontwikkeling en planvorming voor Het Opbroek Oost aan te laten sluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten in en rondom het gebied, is gekozen om de kenschets van het plangebied op te bouwen aan de hand van de vier lagen uit de Catalogus Gebiedskenmerken van de provincie Overijssel. Achtereenvolgens worden de natuurlijke laag, laag van agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving met de geldende gebiedstypen en bijbehorende kwaliteiten en ambities besproken. Tot slot worden in dit hoofdstuk enkele relevante milieu- en omgevingsaspecten aangestipt, waar in de verdere planontwikkeling rekening mee moet worden gehouden.

Natuurlijke laag

Het natuurlijke landschap van Het Opbroek is grotendeels gevormd tijdens de ijstijd. Door het opstuwende ijs tijdens de voorlaatste ijstijd is een reliëfrijk landschap ontstaan. De stuwwallen bestaan uit opgestuwde aardlagen die door de grote hoogteverschillen nog steeds goed zichtbaar zijn in het landschap. De omgeving van Rijssen wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van drie stuwwallen. De gebieden die tussen de stuwwallen in liggen zijn laag en natter. Het Opbroek is een van deze lagere nattere gebieden. Door de lage ligging maakte Het Opbroek in het verleden deel uit van een gebied van heide en veen. Tevens stroomde door het gebied de Oosterhofsbeek, die in verbinding stond met de Regge.

Landschapstypen

Grofweg is het plangebied op te delen in twee verschillende landschapstypen. In het noordelijke gedeelte van Het Opbroek zijn verschillende karakteristieken van het kampenlandschap te herkennen. Zo zijn er enkele kavels omsloten door brede houtwallen en is het gebied wat hoger en droger dan de rest van Het Opbroek.
Het overige deel van Het Opbroek maakt meer onderdeel uit van het broeklandschap. De Oosterhofbeek die hier vroeger stroomde heeft er voor gezorgd dat het gebied ook bepaalde kenmerken van een beekdallandschap heeft.

Bodem

De bodemgesteldheid in de gemeente Rijssen-Holten is erg divers. Salland en Twente bestaat uit zand- en rivierlandschappen. Door de dekzanden van deze landschappen snijden de diverse beekdalen waardoor tevens beek- en broekgronden worden aangetroffen.

Het Opbroek is een laaggelegen gebied dat tussen twee hogere stuwwallen in ligt. Het gebied bestaat voornamelijk uit Beekeerdgronden. Dit zijn zand-eerdgronden die meestal voorkomen in beekdalen. Dit is te herleiden uit het feit dat hier vroeger de Oosterhofbeek heeft gelopen.

Hoogte en water

Het gebied loopt licht af richting het noordwesten. Ten westen van de locatie is reeds de nieuwe woonwijk Het Opbroek Zuid ontwikkeld en momenteel worden voorbereidingen getroffen voor Het Opbroek Noord. Door deze twee plannen loopt een nieuwe beek vanuit het zuiden richting de Regge in het noorden. De beek zal in de toekomst een grote rol spelen in de waterhuishouding voor het gehele Opbroek.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

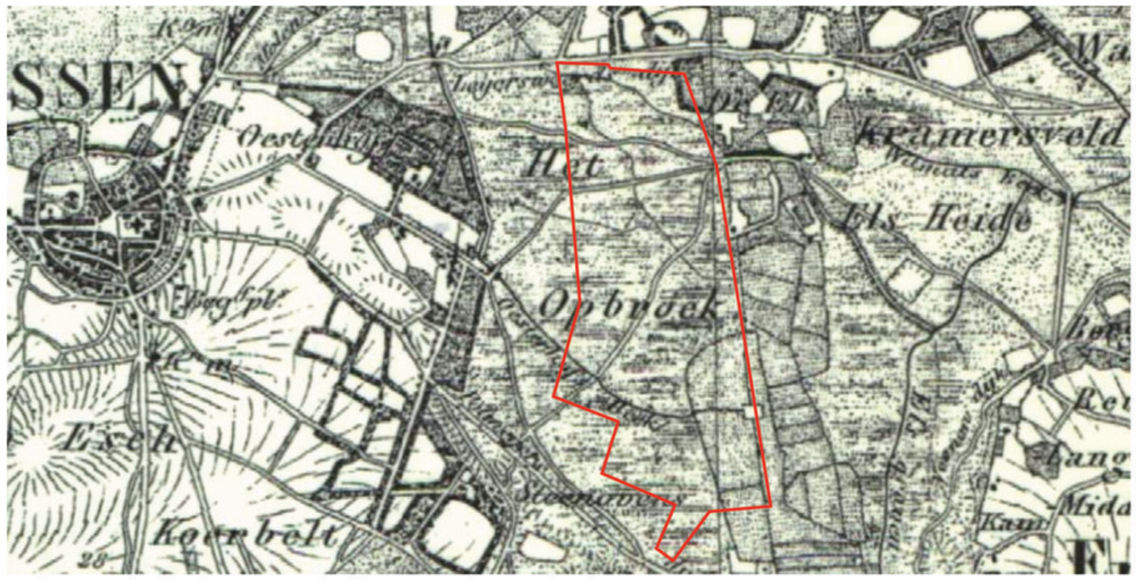
Het Opbroek is rond 1900 door de aanleg van de Leijerweerdsdijk en de Polmeijersdijk ontgonnen. De rechtlijnige verkavelingsstructuur, die nog steeds herkenbaar is, is kenmerkend als ontginningslandschap. Tijdens de ontginning van het landschap is de Oosterhofsbeek gedempt.

Rond 1910 werd er een spoorweg aangelegd tussen Rijssen en Enter, deze is nog te zien op de kaart van 1950. Echter op de kaarten van na 1950 is deze spoorweg vrijwel geheel verdwenen. Een aantal kavels hebben nog altijd een schuine zijde aan de kant waar ooit het spoor gelegen heeft.

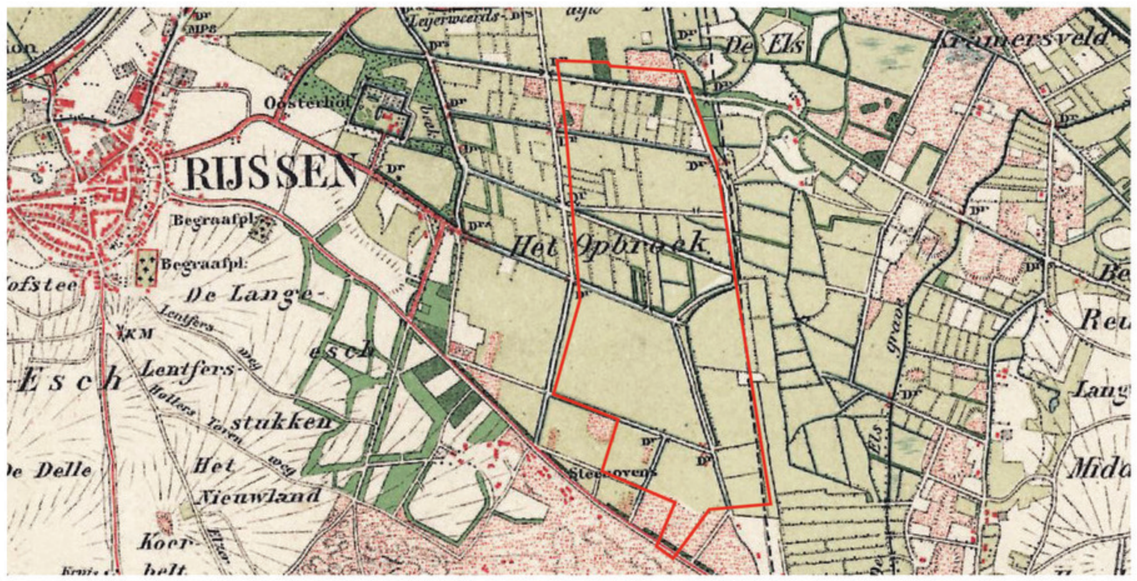
Gebiedskenmerken

Kenmerkend voor Het Opbroek zijn de lange ontginningslijnen die zijn aangelegd toen het gebied in gebruik genomen werd als agrarisch gebied. Als eerste werden de Leijerweerdsdijk in het noorden en de Polmeijersdijk in het zuiden aangelegd. Vanuit deze twee dijken ontstonden er tal van kleinere en lagere dijkjes vanwaaruit het gebied werd verkaveld. Een aantal van deze dijken worden (deels) begeleid door lange bomenlanen.

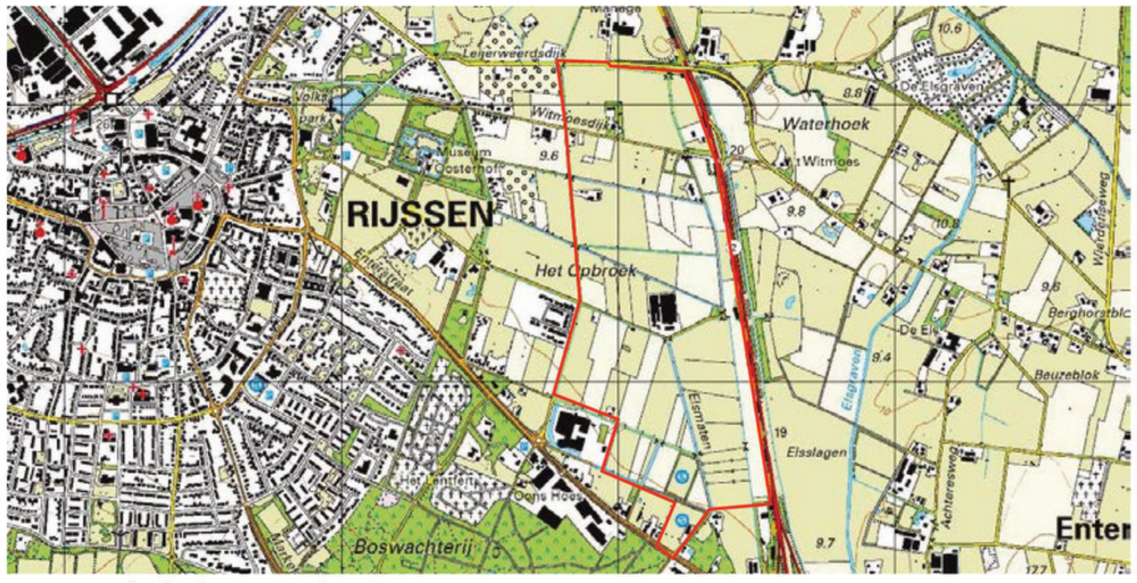
Sindsdien is er aan deze hoofdstructuur weinig tot niks veranderd. Het gebied is nog altijd moeilijk begaanbaar en het grootste gedeelte van de wegen is onverhard. Er heeft natuurlijk wel ruilverkaveling plaatsgevonden en de kavels zijn over het algemeen groter geworden.



> Topografische kaart rond 1880 (voor de ontginning)



> Topografische kaart rond 1900



> Topografische kaart rond 2018

Stedelijke laag

Rijssen is gebouwd op de hogere en drogere esgronden in de nabijheid van de Sallandse Heuvelrug en Borkeld. Het is gesticht als een klassiek voorbeeld van een esdorp, een dorp gesitueerd aan de rand van een zandgrond. De gunstige landschappelijke condities hebben ertoe geleid dat Rijssen welvarend genoemd kon worden. Het kreeg zelfs stadsrechten en de oude kern werd versterkt met wallen en grachten. De oorspronkelijke kern breidde zich vervolgens langzaam maar zeker uit langs de radiale uitvalswegen richting de andere dorpen. Voornamelijk langs de Holterstraat, de Haarstraat, de Markelose weg en in de richting van het Station. Eerst zijn de droge en hogere gronden naar het zuiden bebouwd. Toen er vervolgens binnen de gemeentegrenzen weinig ruimte meer was op deze hoge gronden koos de gemeente ervoor om ook de natte delen geschikt te maken voor woningbouw. Zo werd eind van de jaren '90 van de vorige eeuw aanstalten gemaakt met de wijk Veeneslagen.

Het Opbroek

Later is ook een start gemaakt met Het Opbroek. Het Opbroek is een grote polder aan de oostzijde van Rijssen. Tussen de kern Rijssen en Het Opbroek ligt een groene zone met onder andere het Landgoed Oosterhof en het Volkspark. Daarnaast is oudere korte lintbebouwing aanwezig langs de Witmoesdijk, Wethouder H. [redacted] en de Opbroekweg. Het Opbroek Zuid wordt op dit moment al gebouwd en is nagenoeg gerealiseerd. Het bestemmingsplan voor Het Opbroek Noord is inmiddels onherroepelijk. In de stedenbouwkundige plannen van deze deelfases is steeds rekening gehouden met de oorspronkelijke structuren van het natuurlijke en agrarische landschap. De hoofdstructuur van lange lijnen met daartussen grote velden vormt de basis voor de stedenbouwkundige plannen van Het Opbroek.

Het Opbroek is gelegen tussen twee verbindingswegen van Rijssen naar Enter en heeft, mede door de ligging van de N347, geen grote autowegen die het gebied doorkruisen. Wel maakt het onderdeel uit van een 'traag' netwerk van paden en routes voor het langzaam verkeer. Deze routes verbinden niet zozeer omliggende 'trekkers' met elkaar maar zijn vooral gericht op de ontsluiting van Het Opbroek. Uitzondering hierop is de Cattelaar die een verbinding maakt tussen het bosrijke gebied in het zuiden en het Reggedal in het noorden.

Laag van de beleving

De laag van de beleving gaat over de beleving, betekenis en identiteit van het landschap. Het gaat dan om toegevoegde eigen kenmerken zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Deze laag verbindt de stedelijke laag met de natuurlijke en agrarische cultuurlaag en benut de kwaliteiten op een andere wijze. Deze worden beleefbaar gemaakt. Buitens en landgoederen van de welgestelden werden buiten de steden gesitueerd maar wel dichtbij de stad. Vanaf het eind van de 19e eeuw wordt het buitengebied voor iedereen beter bereikbaar. Recreatie vormt een nieuwe economische factor in het buitengebied en voegt nieuwe kwaliteiten toe. Belangrijk in deze laag zijn de toeristische en recreatieve attractiepunten, maar ook het oude erfgoed, zoals de landgoederen en molens, spelen hierin een belangrijke rol.

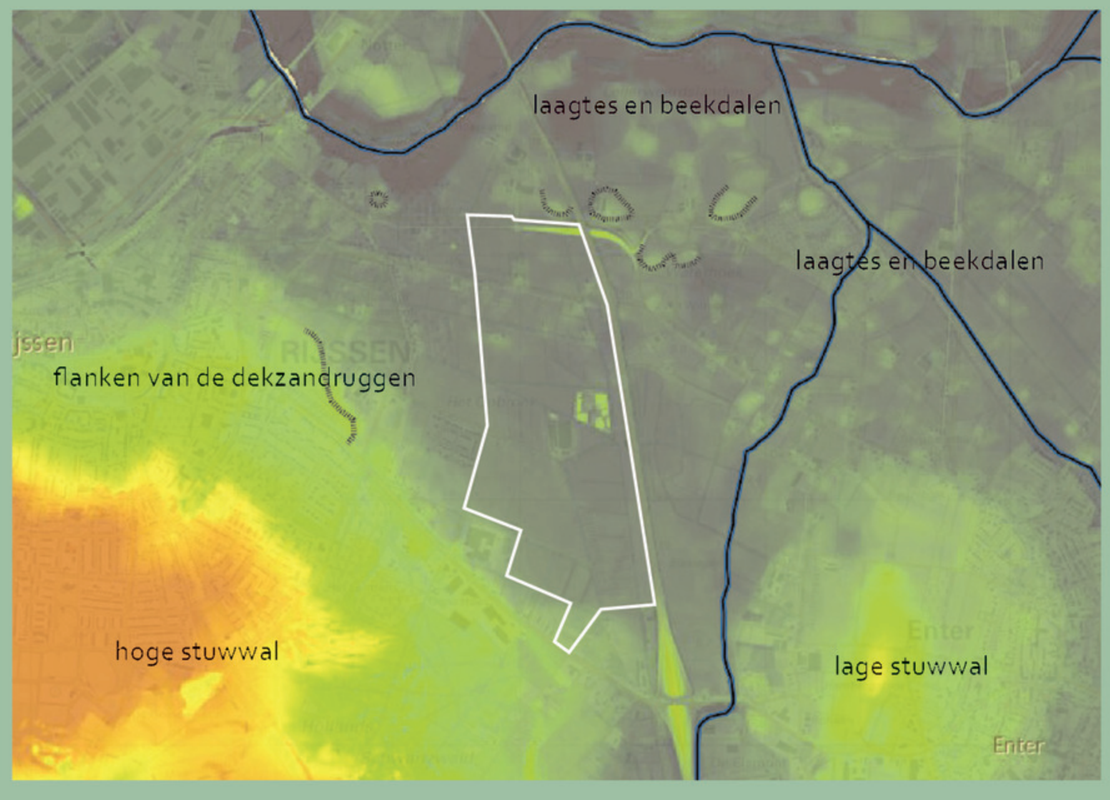
Ook in de nabije omgeving van Het Opbroek is een landgoed aanwezig, Landgoed Oosterhof. Het landgoed wordt voor het eerst in 1334 genoemd en is in handen geweest van verschillende vooraanstaande families uit Rijssen. Het landgoed huisvest inmiddels het Rijssens Museum, Brandweermuseum en een architectenbureau en is zowel cultuurhistorisch als landschappelijk van groot belang. Het gaat daarbij niet enkel om het hoofdgebouw maar ook om de bijgebouwen, de bijbehorende tuinen, parken en lanen. Net als veel andere buitenplaatsen is het Oosterhof nu opengesteld voor het publiek en speelt het een belangrijke recreatieve rol.

Naast het landgoed speelt ook de Pelmolen een belangrijke rol in de beleving van het landschap rondom Het Opbroek. De molen heeft een grote recreatieve waarde, daarnaast vergroot het de herkenbaarheid van het landschap door zijn markante zichtlijnen en oriëntatie.

Ten zuiden van Het Opbroek ligt een bosrijk gebied met tal van mogelijkheden voor actieve vrijetijdsbesteding in de vorm van mountainbiketrails, ruiterpaden en wandelroutes. Daarnaast zijn er diverse andere sportvoorzieningen geclusterd in De Koerbelt.

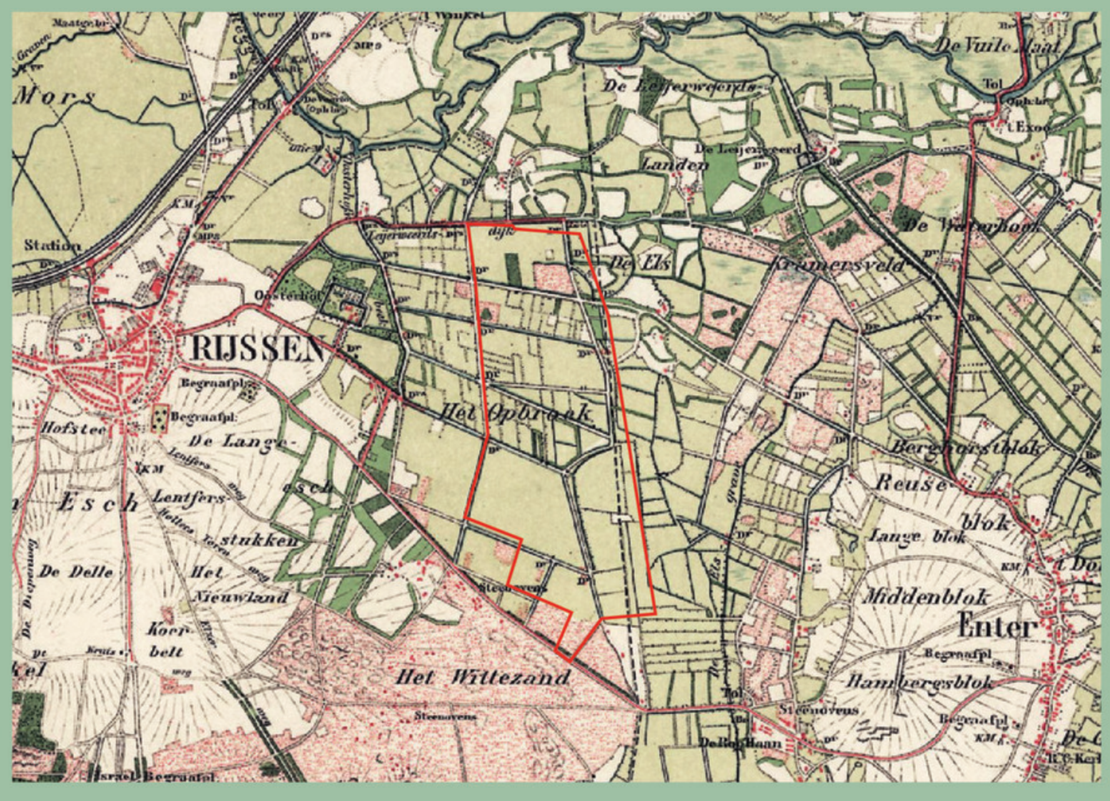
Analyse van de lagen

natuurlijke laag



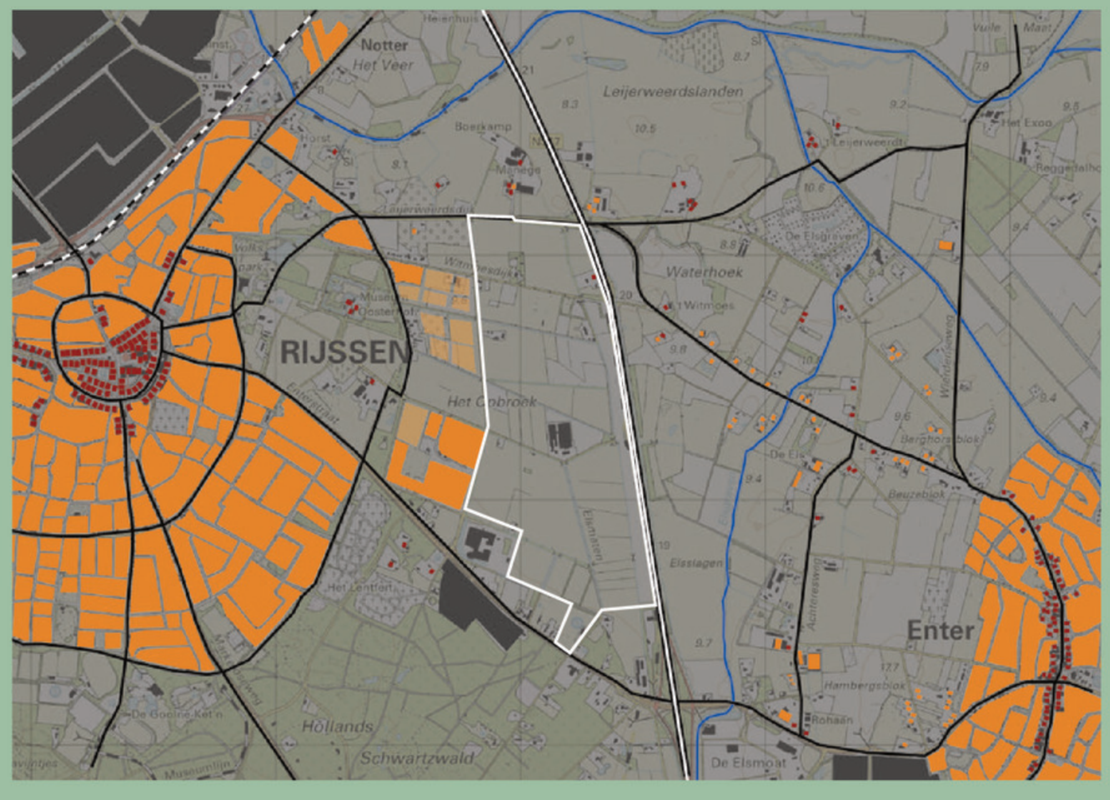
- de omgeving van Het Opbroek kenmerkt zich door hoger gelegen gebieden bestaande uit stuwwallen en dekzandruggen met daartussen beekdalen en natte laagtes
- Het Opbroek maakt onderdeel uit van dergelijk laag en nat gebied tussen de stuwwallen van Rijssen en Enter
- de bodem bestaat uit zanderige podzolgronden en beekeerdgronden
- doorsneden door beken

laag van het agrarische cultuurlandschap



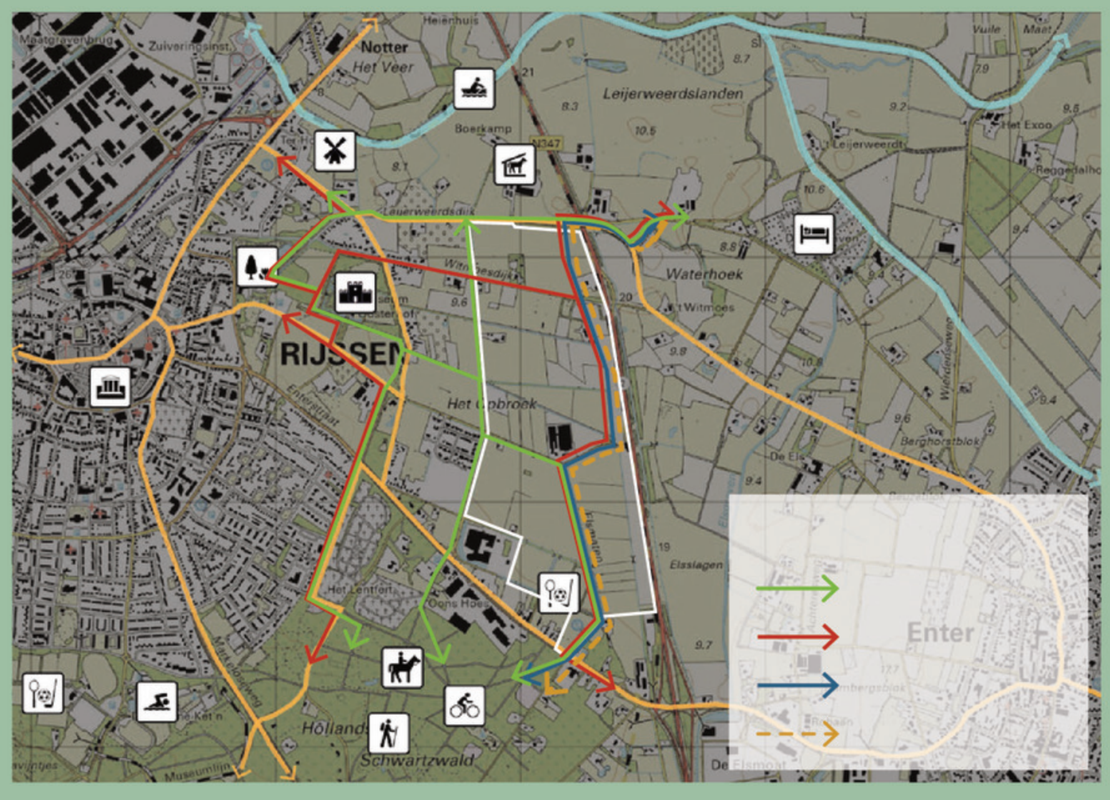
- halfopen tot open natuurlijk landschap
- perceelsgewijs ontgonnen rond 1900
- rationele regelmatige blokverkaveling met kavelsloten
- verhoogde wegen voorzien van laanbeplantingen
- ruilverkaveling heeft inmiddels geleid tot een schaalvergroting in de kavelstructuur
- beken en natuurlijke waterlopen zijn genormaliseerd, inmiddels is het omgekeerde proces in gang gezet

stedelijke laag

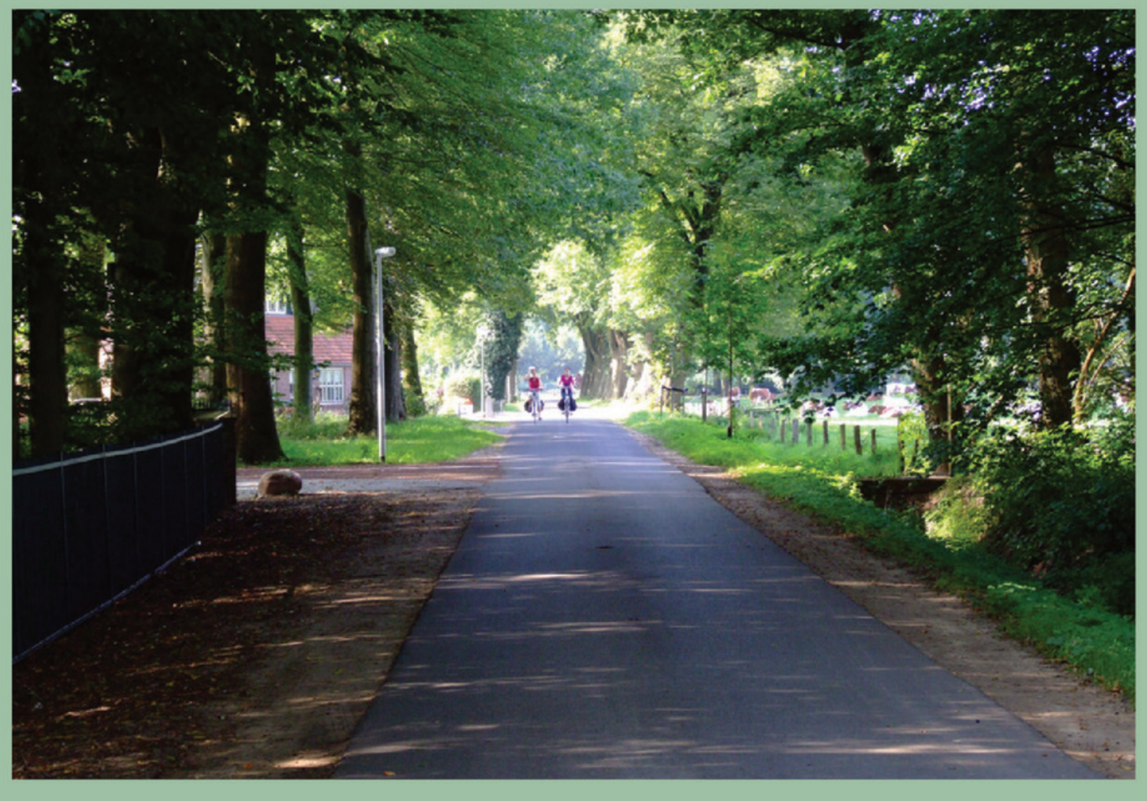


- de oude dorp- en stadskernen liggen op de essen
- dorpen en erven liggen op de overgang van essen naar de lager gelegen omliggende landschappen
- oorspronkelijk geen tot weinig bebouwing binnen Het Opbroek zelf, inmiddels gedeeltelijk bebouwd met de uitbreidingswijk Het Opbroek Zuid

laag van de beleving



- recreatieve routes over bestaande wegen en langs de beken
- binnen Het Opbroek geen bijzondere oriëntatie of attractiepunten
- aan de rand van het gebied een aantal attracties zoals het landgoed Oosterhof en de Pelmolen
- recreatie concentreert zich rondom de Regge en in het bosrijke gebied ten zuiden van Het Opbroek



ANWB
EUREGIO
Kastelenroute
IJssel-Ems
NEDERLAND
DEUTSCHLAND

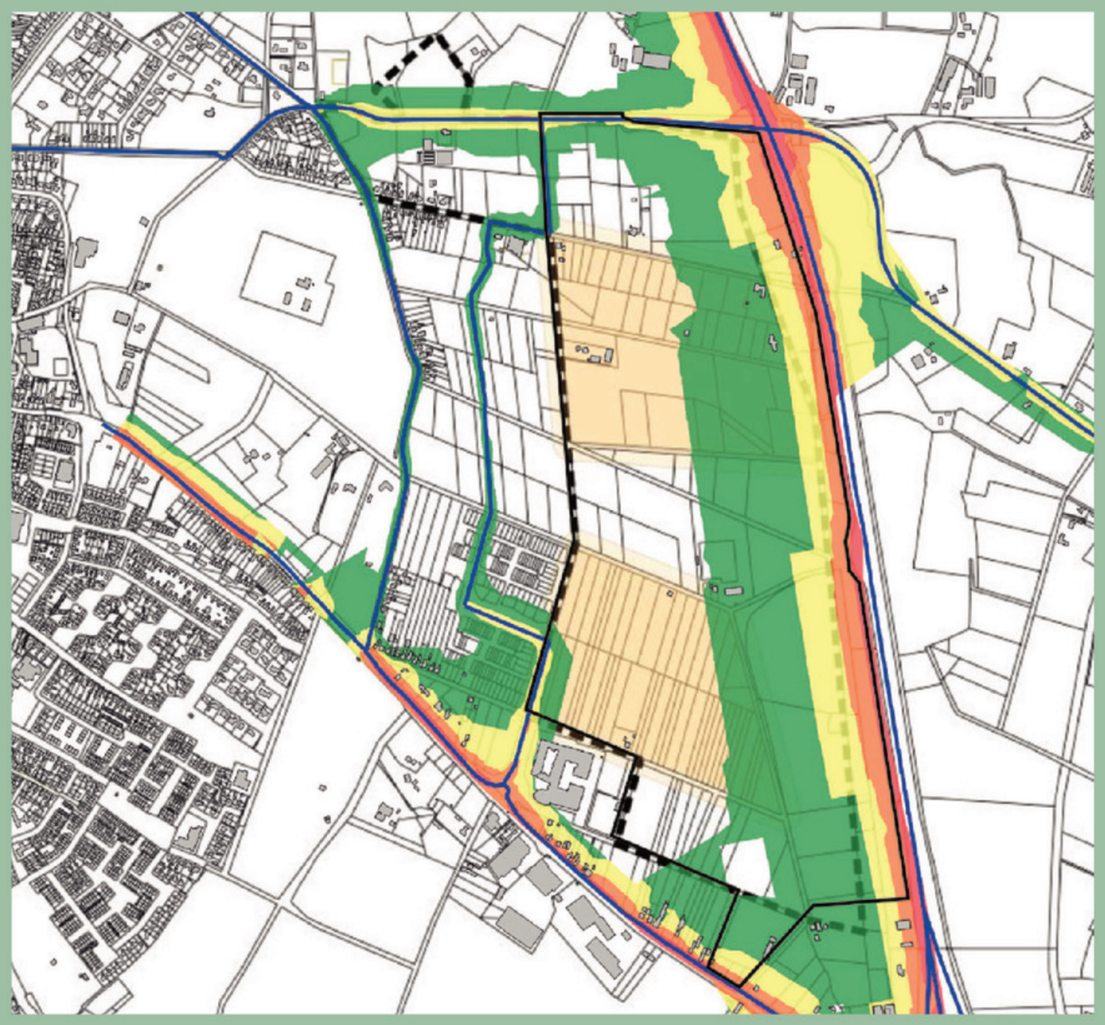
Geluid

Met de ontwikkeling van Het Opbroek Oost zal sprake zijn van de toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige functies in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Voor de omliggende wegen is op basis van de verkeersbewegingen over deze wegen een inschatting gemaakt van de geluidbelastingen rondom deze wegen. In het kader van de te volgen planologische procedure zal te zijner tijd de exacte geluidbelasting inzichtelijk gemaakt moeten worden met een akoestisch onderzoek. Uit akoestisch onderzoek kan een drietal scenario's volgen (zie hierna). Met een berekening 'vrije veld situatie', dus zonder maatregelen en eventuele afschermende werking van bebouwing, is inzicht gegeven in de akoestische situatie van Het Opbroek Oost. Voor het oostelijk deel van Het Opbroek Oost zal geluid aandacht vragen in de verdere uitwerking.

1. Een geluidbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB)
   In deze situatie zijn volgens de Wet geluidhinder geen nadere acties nodig om de geluidgevoelige bebouwing te realiseren.

2. Een geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en de hoogst toelaatbare geluidbelasting (63 dB)
   In deze situatie dienen bij voorkeur maatregelen te worden getroffen om de geluidbelasting terug te brengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Wanneer er overwegende bezwaren zijn vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk of financieel oogpunt, kan voor de geluidgevoelige bebouwing een hogere waarde worden aangevraagd. Voor het verlenen van hogere waarden heeft de gemeente Rijssen-Holten gemeentelijk geluidbeleid (Nota geluidsbeleid) vastgesteld.

3. Een geluidbelasting hoger dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting (63 dB)
   In deze situatie is de realisatie van geluidgevoelige bebouwing in principe niet mogelijk, tenzij geluidbeperkende maatregelen worden getroffen waardoor de geluidbelasting daalt tot een waarde lager dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) of de hoogst toelaatbare geluidbelasting (63 dB).



Conclusie

Externe veiligheid

Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat er in en rondom Rijssen diverse risicobronnen aanwezig zijn. Voor Het Opbroek Oost geldt in het bijzonder dat door het gebied een buisleiding ligt. De buisleiding kent geen plaatsgebonden risicocontour van PR 10-6. Wel zal in de verdere planologische procedure het groepsrisico nader moeten worden onderzocht. Mogelijk volgt hieruit dat er inrichtingseisen ontstaan om bijvoorbeeld vluchten in geval van calamiteit te bespoedigen. Ook worden er gevaarlijke stoffen opgeslagen op het bedrijf aan de [redacted]. Rondom de propaantank van dit bedrijf geldt een plaatsgebonden risicocontour van PR 10-6 van 40 meter, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht. Dit bedrijf is inmiddels aangekocht en functioneert tot eind 2025.

De nabijgelegen provinciale weg N347 is aangewezen als 'provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen'. Dit routenetwerk is inmiddels verplaatst naar de A1 en A35, echter de N347 is hier nog wel onderdeel van. In het onderzoek externe veiligheid moet dit risico nader worden onderzocht.

Tot slot geldt dat er gevaarlijke stoffen over de spoorlijn door Rijssen worden vervoerd. Voor deze spoorlijn dient, afhankelijk van de exacte stoffen die er vervoerd worden, mogelijk een verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering

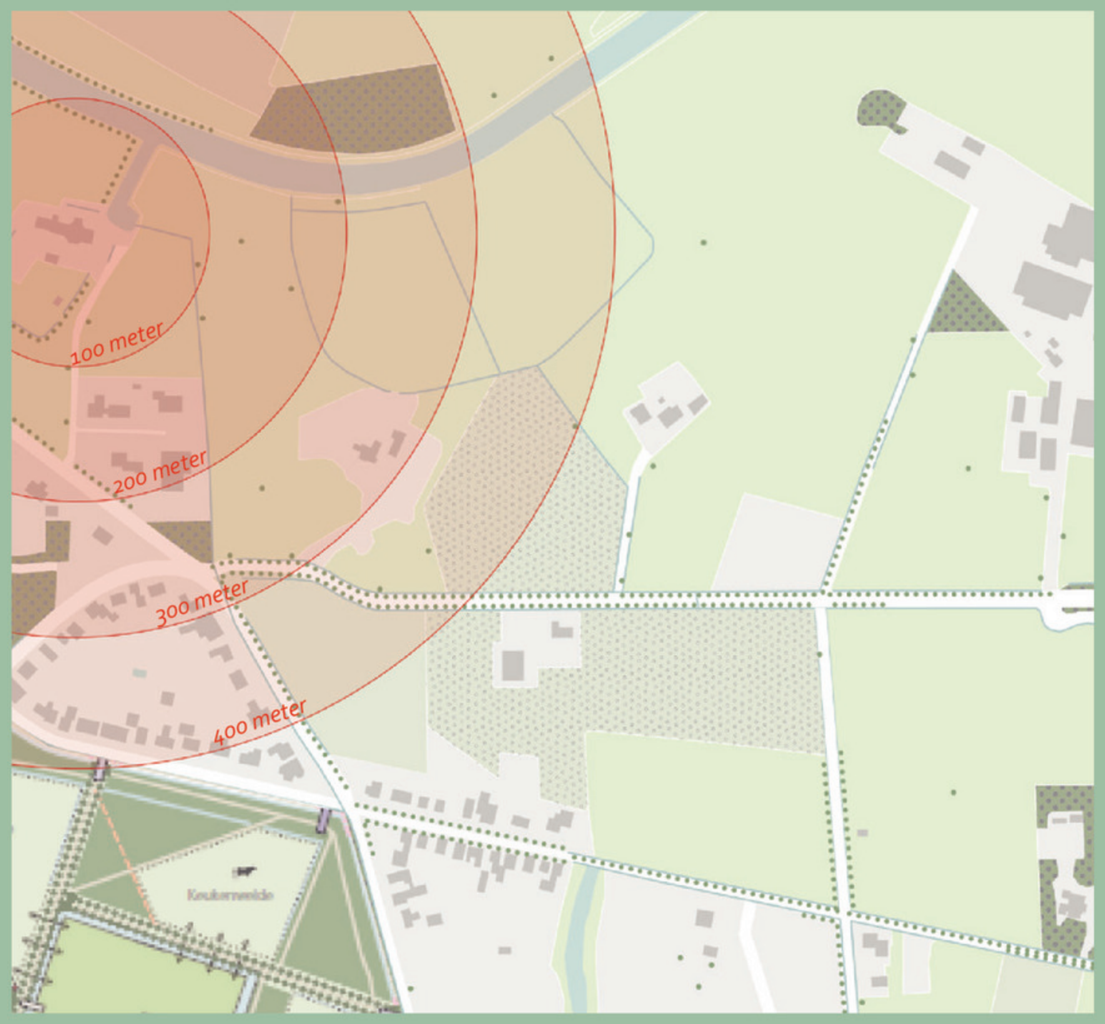
Afhankelijk van de lokale behoefte doet zich de mogelijkheid voor om in Het Opbroek Oost naast woningen ook één of twee basisscholen, een kerk en sportvoorzieningen te realiseren. Dergelijke functies zijn hinderveroorzakend te noemen volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor deze functies gelden de volgende richtafstanden:

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (rustige woonwijk)			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Onderwijs	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0
Kerk	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0
[illegible]	[illegible]	0	0	50	0

Indien binnen deze richtafstanden gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals woningen, zorg- en onderwijsvoorzieningen, geldt dat nader onderzoek moet plaatsvinden. In voorliggende situatie zal het gaan om een akoestisch onderzoek industrielawaai. Ook mogelijke andere ruimtelijke ontwikkelingen zullen verenigbaar moeten zijn met de woonfunctie.

Op nabije afstand van Het Opbroek Noord bevindt zich de Pelmolen. Het gebied van 400 meter rondom de Pelmolen is beschermd als molenbiotoop. In dit gebied gelden hoogte-beperkingen op het gebied van bouwwerken, bomen en beplanting. Het plangebied van deze structuurvisie bevindt zich buiten de molenbiotoop.

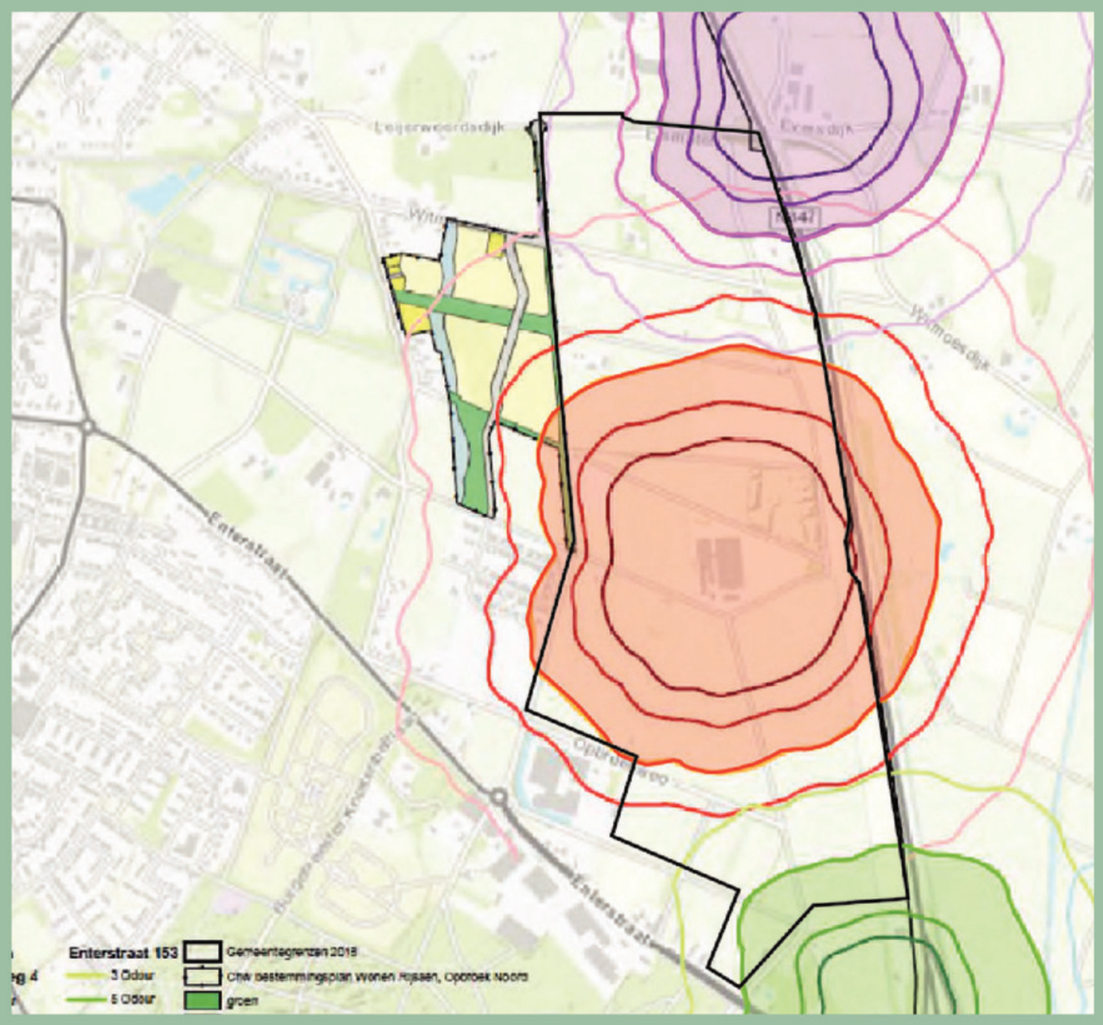
Ten slotte bevindt zich aan de noordwestzijde van het plangebied een tuinderij. Uit de VNG-brochure volgt voor dit bedrijf een maximale indicatieve hinderafstand van 30 meter. Ook hiervoor geldt dat, indien binnen de richtafstand gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, nader onderzoek moet plaatsvinden (geluid en eventueel spuitzone).



Conclusie

Geur

Antea Group heeft voor de ontwikkeling van Het Opbroek Noord een geuronderzoek uitgevoerd van omliggende veehouderijen en daarbij ook de voorgrondbelasting in Het Opbroek inzichtelijk gemaakt. In het onderzoek wordt er vanuit gegaan dat sprake is van een redelijk goede milieukwaliteit indien sprake is van maximaal 15% geurgehinderden. Dit betekent dat de voorgrondbelasting in het gebied maximaal 6,8 OUE mag bedragen. De voorgrondbelasting is een harde norm: binnen de contour van 6,8 OUE mogen geen geurgevoelige objecten worden opgericht. Midden in Het Opbroek Oost bevindt zich aan de Oosterhofweg een varkenshouderij die consequenties heeft voor de beoogde ontwikkeling van Het Opbroek Oost. Dit bedrijf is inmiddels aangekocht en blijft tot eind 2025 functioneren, tot dan zal binnen 14 OUE niet mogen worden gebouwd. Ook de veehouderijen aan de Eversdijk en Enterstraat reiken met hun geurcontour Het Opbroek Oost. De varkenshouderij tak aan de Eversdijk heeft deelgenomen aan de stoppersregeling, het is nog niet helemaal duidelijk of het bedrijf al gestopt is of wanneer dit zal plaatsvinden. Het bedrijf aan de Enterstraat is inmiddels gestopt, middels de stoppersregeling. Definitieve duidelijkheid over beide bedrijven zal er per 1-1-2021 zijn.



[redacted]

Conclusie

[redacted]

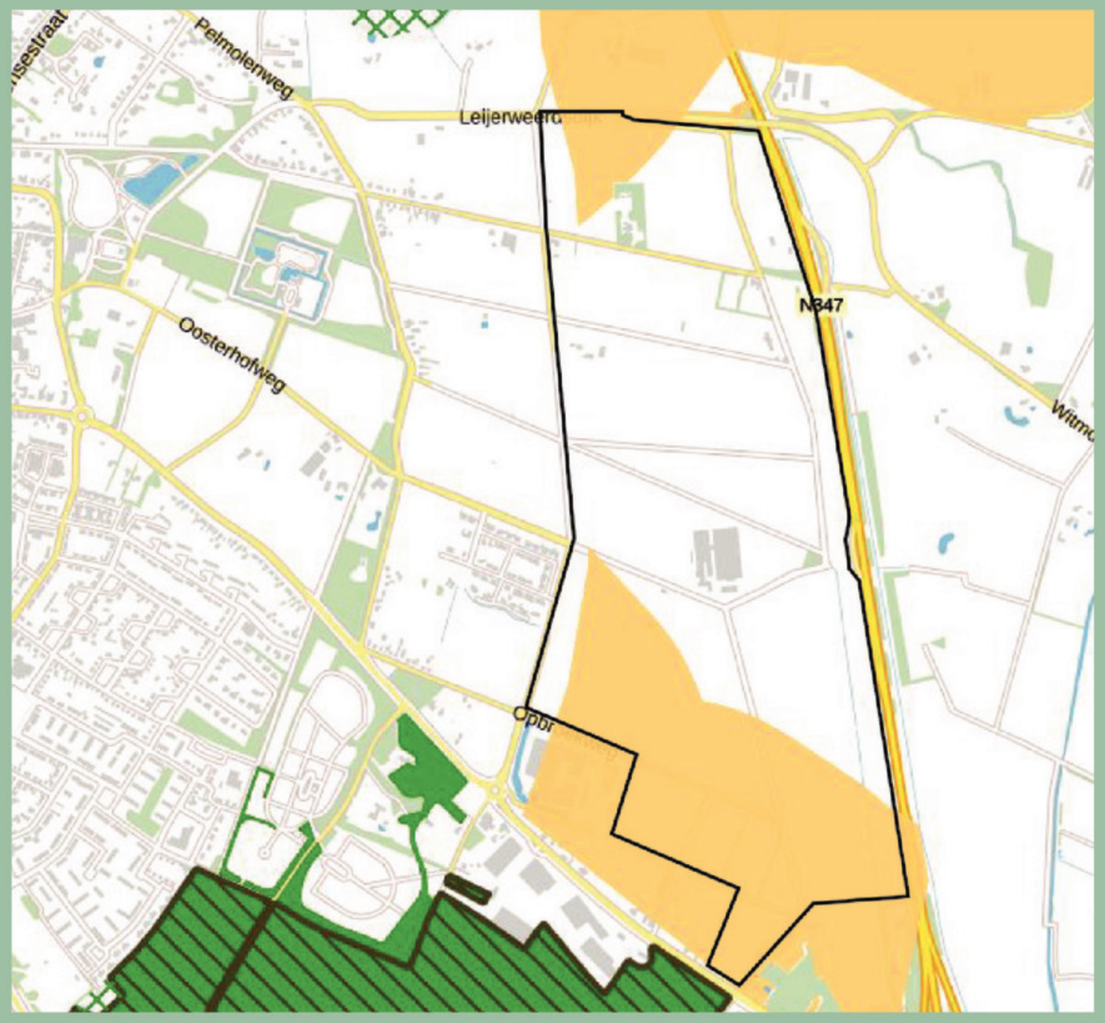
Natuur

Rondom Rijssen bevinden zich enkele natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna en daarom zijn aangewezen ter uitvoering van de Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijn, de zogeheten Natura 2000-gebieden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze tot effecten kunnen leiden die van invloed zijn op de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten. Aangezien op enkele kilometers afstand van Het Opbroek Oost Natura 2000-gebied 'Borkeld' ligt, zal in de te doorlopen planologische procedure beoordeeld moeten worden of de beoogde ontwikkeling voor eventuele negatieve effecten op het Natura 2000-gebied zorgt. Hierbij kan voornamelijk het aspect stikstof een rol spelen.

Veel bestaande of nog te ontwikkelen natuurgebieden in Overijssel zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op herstel, behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan; het 'nee, tenzij'-regime. Door toepassing van de zogenaamde NNN-instrumenten herbegrenzing, saldering en het toepassen van het compensatiebeginsel is er ruimte voor aanpassingen, als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt.

Naast het NNN is in Overijssel ook sprake van de Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW). Binnen deze zone geldt een 'ja, mits'-benadering. Hier zijn ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande en nieuwe functies, mits er wordt bijgedragen aan ruimtelijke kwaliteit.

Verder heeft Overijssel in het agrarische gebied beschermde leefgebieden aangewezen. Het betreft een leefgebied open grasland, voornamelijk voor weidevogelbeheer, een leefgebied droge dooradering en een leefgebied open akker. In Het Opbroek Oost zijn gronden aangewezen als leefgebieden voor agrarisch natuurbeheer (droge dooradering en open grasland weidevogelbeheer niet-kritische soorten). Deze leefgebieden



Conclusie

onderscheiden zich op basis van voorkomen van soorten en kansrijkheid voor beheer. In deze leefgebieden zet de provincie Overijssel in op een efficiënt en effectief agrarisch natuurbeheer.

Archeologie

De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Rijssen-Holten laat zien dat delen van Het Opbroek Oost een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde hebben. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte van minimaal 2.500 m2 en verstoringen dieper dan 40 centimeter.

Conclusie

Vormvrije m.e.r.

De structuurvisie is aan te merken als een activiteit als bedoeld in categorie D.11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r. De voorgenomen ontwikkeling blijft onder de bij de daarin genoemde activiteiten genoemde drempelwaarden. Dat betekent dat formeel een vormvrije m.e.r. beoordeling is vereist. Op basis van het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer dient het bevoegde gezag (college of raad) een beoordelingsbesluit te nemen of er een m.e.r. beoordeling noodzakelijk is. De gemeente heeft in dat kader een vormvrije M.E.R beoordeling uitgevoerd.

In deze vormvrije m.e.r. beoordeling bekijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk nadelige milieugevolgen heeft. Als belangrijke nadelige gevolgen niet zijn uit te sluiten dan moet de formele m.e.r. beoordeling worden doorlopen.

Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r. beoordeling blijkt dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r. (beoordelings) procedure is daarom niet nodig.

Conclusie

Ruimtelijke kenschets

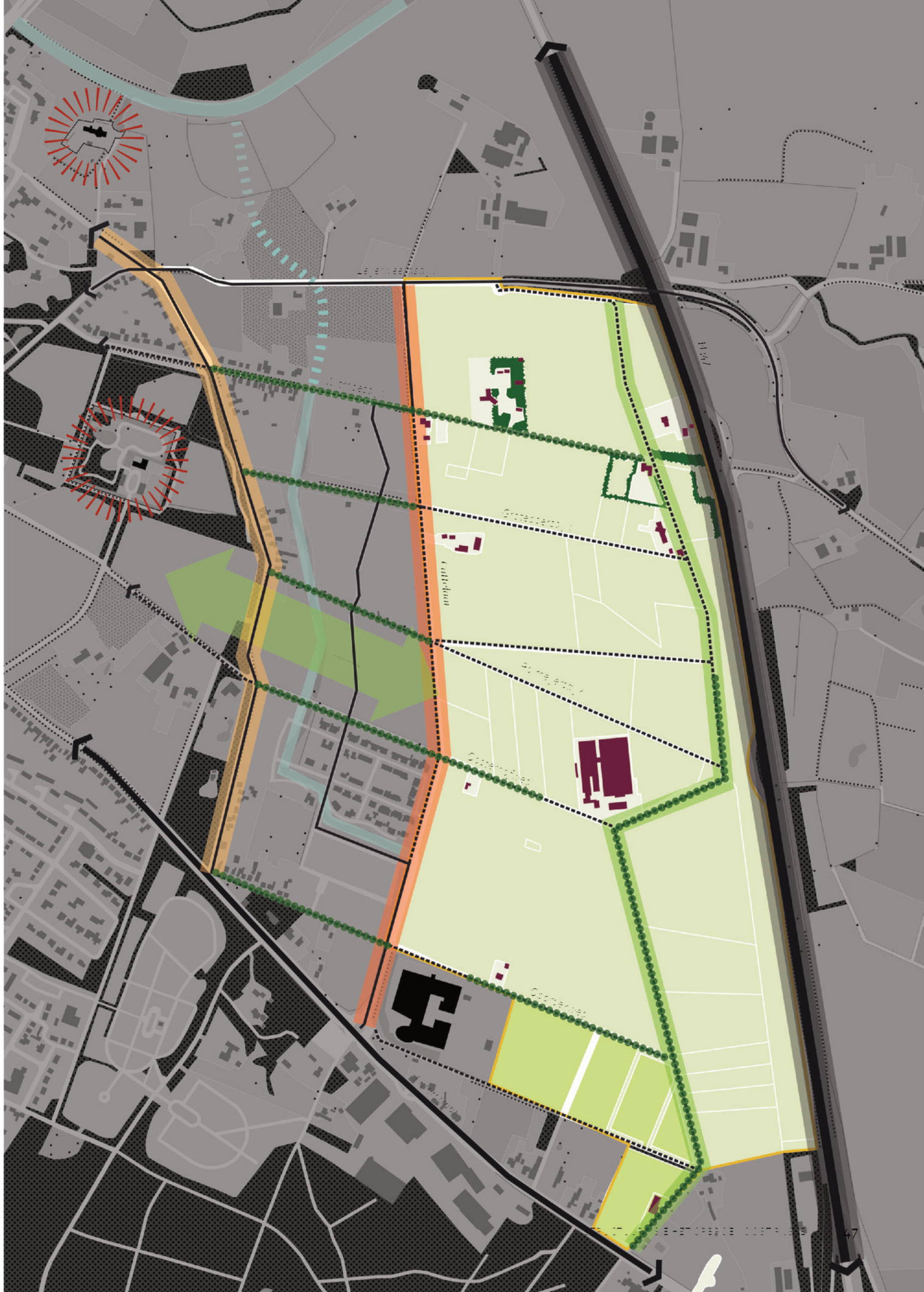
Het Opbroek is grof weg in te delen in een viertal grote noord zuid gerichte structuren. In het westen vormt de bestaande Wethouder H. [redacted] een lint met op een aantal plekken een cluster van woningen. Verder richting het oosten ligt de Cattelaar. Deze rechtlijnige noord zuid weg bestaat uit een gedeelte verharde weg ter hoogte van de wijk Het Opbroek Zuid, het noordelijk deel van de Cattelaar is nog onverhard. In de beoogde ontwikkeling van Het Opbroek Noord wordt het noordelijk deel van de Cattelaar verhard en vormt deze de belangrijkste noord-zuid verbinding voor langzaam verkeer in de gecombineerde wijk Het Opbroek. De oostelijke begrenzing van Het Opbroek wordt gevormd door de Elsmaten. Deze straat vormt de groene rand van de polder en wordt voor een groot gedeelte begeleid door een enkele bomenrij. Nog verder richting het oosten ligt de provinciale weg. Deze zorgt voor een fysieke barriere tussen Het Opbroek en het landelijk gebied van Enter.

In de oost-west richting liggen een aantal dijkjes die de viertal noord-zuid gerichte hoofdstructuren verbinden. Kenmerkend aan deze dijkjes is de rechtlijnigheid en een aantal dijkjes hebben een enkel- of dubbelzijdige bomenrij.

Tussen Het Opbroek Zuid en Het Opbroek Noord is een grote groene wig die in verbinding staat met de landgoederenzone rondom De Oosterhof. Daarnaast is er een start gemaakt met de Oosterhofbeek in Het Opbroek Zuid. Deze beek zal in de toekomst doorgetrokken worden richting het noorden waar deze verbonden wordt met de Regge.

Afwegingen naar aanleiding van ruimtelijke analyse

- Versterken en voortzetten van de groene wig
- Behoud van de bestaande hoofdstructuur van velden en dijkjes
- Voortzetten van de Oosterhofbeek
- Behoud en versterken van de bomenlanen

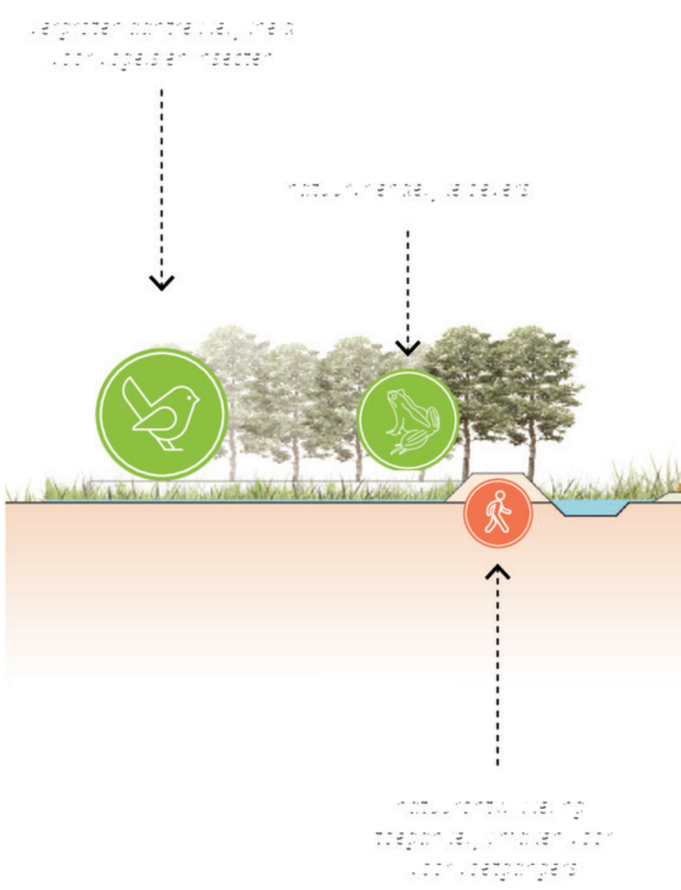


4. Visie

Duurzaamheid

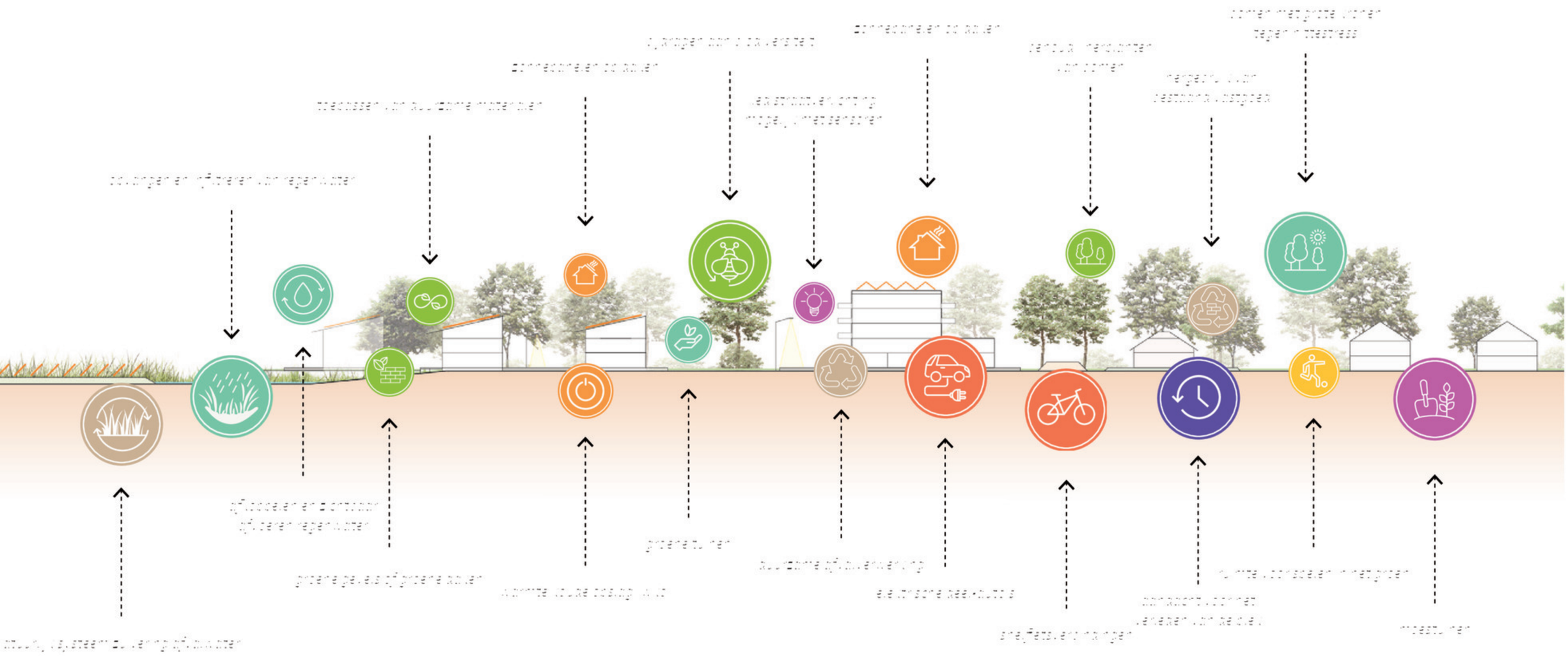
Het Opbroek Oost voorziet in een duurzame en gezonde leefomgeving, zowel op gebieds- als op gebouwniveau. We willen dit op verschillende manieren in het gebied tot uiting brengen. De groen- en waterstructuren in het gebied worden behouden en versterkt. Dit geeft een impuls aan de kwaliteit en de beleving van het gebied, maar draagt tegelijkertijd ook bij aan het voorkomen van hittestress. Zo ontstaat een klimaatadaptieve leefomgeving, waarbij een aantrekkelijke en voor iedereen toegankelijke groene openbare ruimte gecombineerd kan worden met een verrijking van de biodiversiteit. We werken dit verder uit in de paragrafen 'water' en 'natuur en landschap'. De groene en blauwe kenmerken van Het Opbroek Oost voorzien ook in een sociale en recreatieve ontmoetingsplek. Hier ontmoeten de toekomstige bewoners elkaar, evenals rondom de toekomstige sportvoorzieningen in het gebied. In de paragraaf 'recreatie' laten we zien hoe Het Opbroek Oost een sociale en recreatieve ontmoetingsplek wordt.

In Het Opbroek Oost voorzien we zo veel mogelijk in de eigen energiebehoefte, passend bij de landschappelijke kwaliteiten. Dit betekent een energiezuinige inrichting van de openbare ruimte, maar ook het zo veel mogelijk opwekken van duurzame energie. Toekomstige woningen worden in ieder geval aardgasloos gebouwd. De ambitie is dat nieuwe ontwikkelingen in het gebied CO_2-neutraal zijn. Op gebouwniveau wordt gestreefd naar gebruik van circulaire bouwmaterialen en een groen, klimaatbestendig ontwerp. Deze ambities zullen afhankelijk zijn van de dan aanwezige mogelijkheden, waarbij betaalbaarheid en realiseerbaarheid een belangrijke rol spelen. Een goede samenwerking tussen architectuur, stedenbouwkundige oriëntatie en techniek is daarbij van belang: alleen wanneer energietransitie vroegtijdig bij de kop wordt gepakt, is succes mogelijk. Bij de doorontwikkeling van iedere ontwikkelfase binnen het totale gebiedsconcept wordt daarom naar de mogelijkheden voor duurzame ontwikkeling gekeken. In de paragraaf 'zonen' gaan we verder in op de beoogde zoonsferen.



> Mogelijkheden qua duurzaamheid

Duurzaamheid laten we ook in de paragraaf 'ontsluiting en bereikbaarheid' terugkomen. Duurzame vormen van vervoer zoals elektrisch rijden wordt aangemoedigd door het faciliteren van voldoende oplaadplekken. Het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd door middel van prettige fietsverbindingen. We laten in deze structuurvisie verschillende duurzaamheidsmogelijkheden zien, die passen binnen het gebiedsconcept van Het Opbroek Oost. Bij iedere ontwikkelfase zullen we kijken naar de lokale behoefte en naar de duurzaamheidsmogelijkheden.

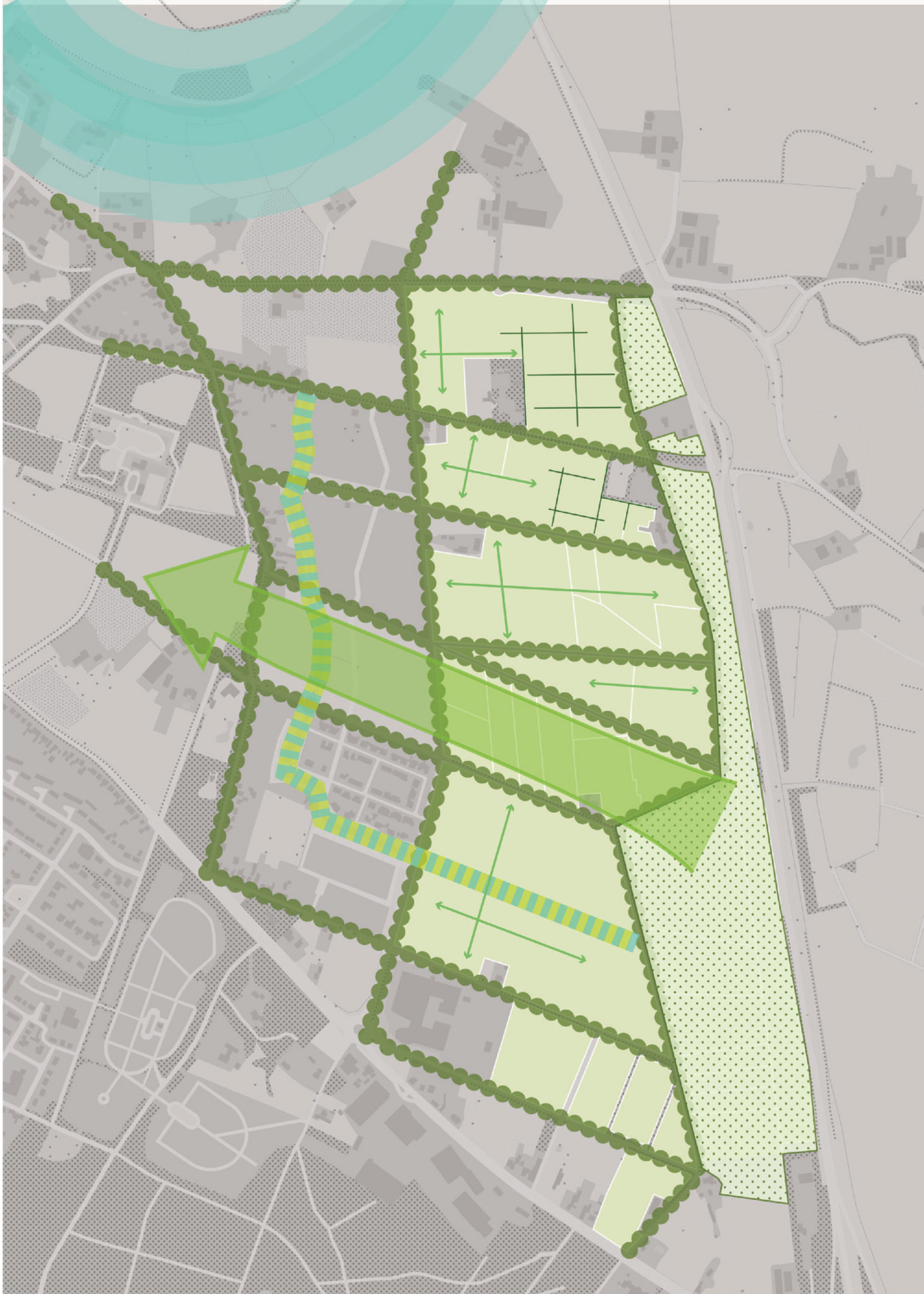


Natuur en landschap

Het Opbroek dankt haar naam aan het oorspronkelijke broeklandschap waarin de ontwikkeling grotendeels ligt. In het noordoosten verschuift het landschap langzaam richting een kleinschaliger kampenlandschap. We zetten met Het Opbroek Oost in op het versterken en begeleiden van deze landschapstypen. We gaan de lange lijnen met bomenstructuren behouden en versterken en inzetten als raamwerk voor Het Opbroek Oost. Zo krijgt Het Opbroek Oost een groene en aantrekkelijke uitstraling. Het broeklandschap vinden we terug in het midden en zuiden van Het Opbroek Oost. Hier is een meer open en grootschalig karakter voorzien, terwijl het kampenlandschap in het noordoosten is ingericht met coulissen.

Met Het Opbroek Oost wordt een aantrekkelijke overgang tussen de kern van Rijssen, de landgoederenzone en het landelijk gebied gemaakt. Landschap en woonwijk worden verweven door een groene wig door te zetten in de wijk. Dit gebied blijft agrarisch en biedt onder meer ruimte voor een aantrekkelijk ommetje. Tussen Opbroek Noord en Zuid worden in deze groene wig verblijfsrecreatie en spelelementen gerealiseerd. Ook langs de oostrand bij de N347 blijft de huidige landelijke omgeving intact, zo wordt het Opbroek omzoomd door het kenmerkende landschap van weilanden en houtwallen. Daarnaast loopt het landschap door in de wijk via een groen-blauwe dooradering van de Oosterhofbeek en de te realiseren waterberging.

Met dit groene raamwerk zorgen we dat een groene omgeving voor iedereen om de hoek is en de huidige recreatieve routes grotendeels behouden en versterkt worden. Waar mogelijk worden de kansen voor verbetering van biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezonde leefomgeving benut.



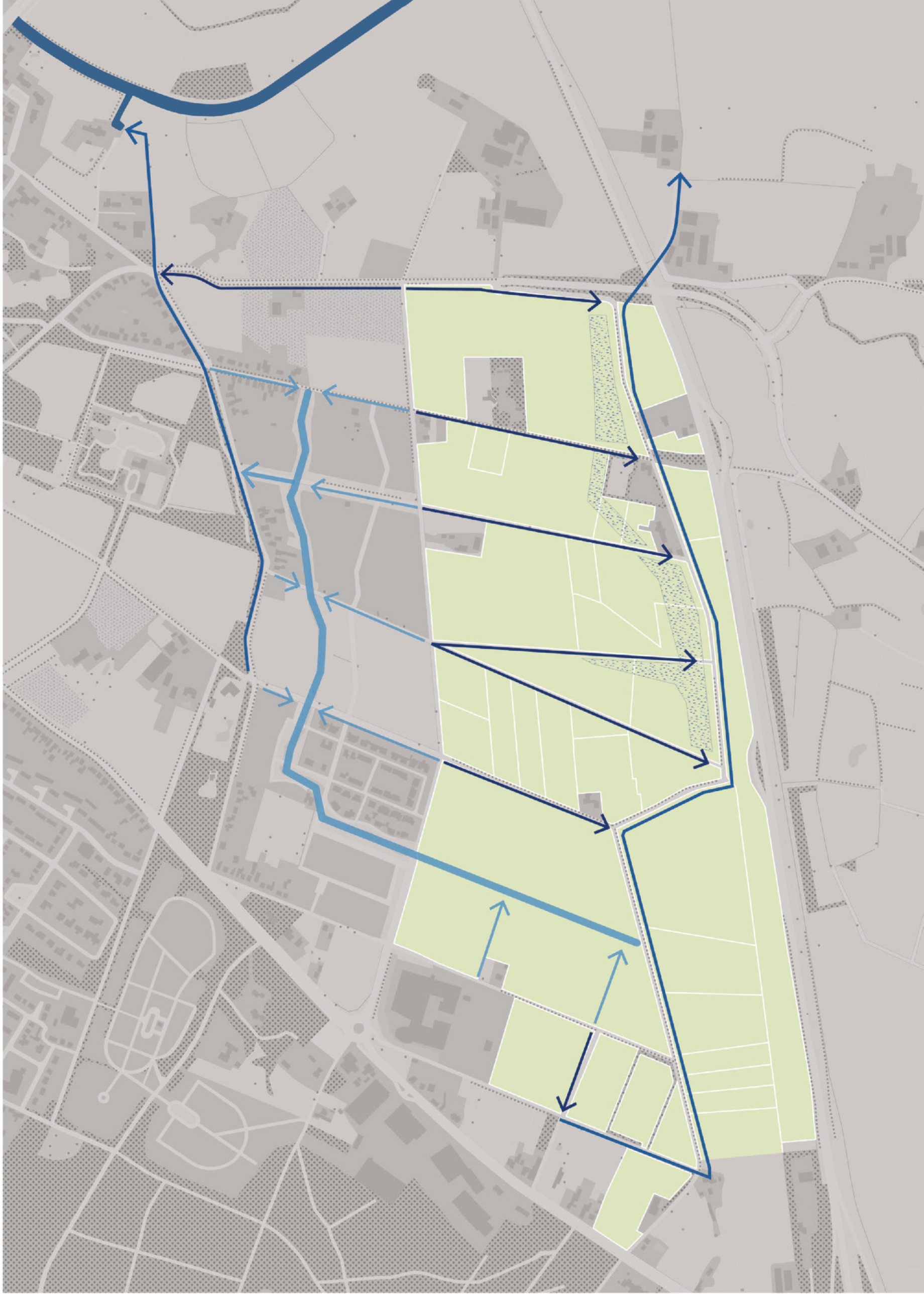
Legenda

- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible] Peppeen

Water

In Het Opbroek Oost vormt de Oosterhofbeek de basis voor de waterhuishouding. De Oosterhofbeek sluit aan op de Regge en heeft haar oorsprong in het zuidoosten van Het Opbroek Oost. Bij het brongebied van de beek (de oostzijde van Het Opbroek Oost), is in de wijk ruimte voor natte natuurontwikkeling, passend bij het oorspronkelijke broeklandschap. Hier zien we ook kansen om in de wijk een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit. Langs de Oosterhofbeek maken we een wandelroute en een kindlint door het gehele Opbroek. Met de wandelroute leveren we een bijdrage aan de gezonde leefomgeving door beweging te stimuleren. Zo worden waterberging en recreatiemogelijkheden met elkaar gecombineerd.

Het regenwater wordt via de bestaande sloten en greppels in het gebied op de Oosterhofsbeek afgevoerd. We zullen deze sloten en greppels daarom waar mogelijk behouden en versterken. Daarnaast worden er verscheidene wadi's ten behoeve van de waterberging gerealiseerd. Deze wadi's vormen een groen-blauwe doordring in de wijk. Het regenwater wordt met deze maatregelen zo veel mogelijk zichtbaar afgevoerd en draagt bij aan het voorkomen van hittestress en het realiseren van een klimaatadaptieve leefomgeving.



Legende:

- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

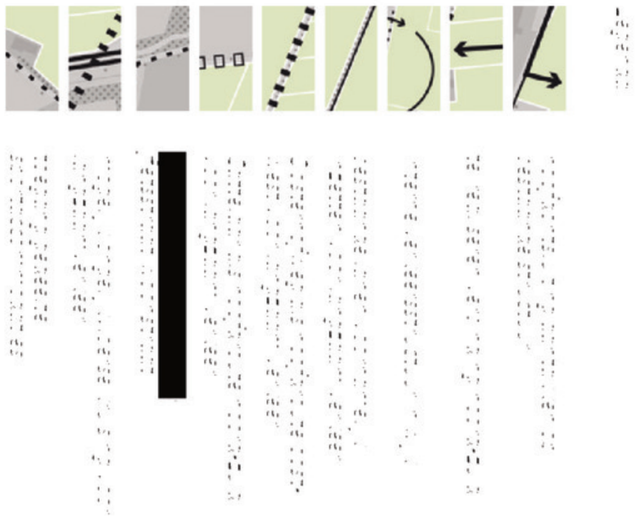
Ontsluiting en bereikbaarheid

In Het Opbroek Oost gaan we voor een verkeersveilige en duurzame leefomgeving. Dit betekent dat langzaam verkeer een prominente rol krijgt. Uiteraard moet het gebied wel goed bereikbaar zijn, ook voor auto's. Dit doen we door aan te sluiten op de verkeersstructuur van Het Opbroek Zuid en Noord. Het Opbroek Oost laten we op twee punten aansluiten op deze verkeersstructuur. Via de Opbroekweg aan de zuidzijde en de Witmoesdijk aan de noordzijde wordt de nieuwe woongebieden ontsloten. Slechts over een beperkte afstand wordt gebruik gemaakt van deze twee bestaande structuren. De bestaande bomenrijen worden zoveel als mogelijk gehandhaafd. De hoofdontsluitingswegen krijgen een breedte van ca. zes meter. De Witmoesdijk wordt met een compacte T-aansluiting aangesloten op de Cattelaar. Sluipverkeer vanaf de Witmoesdijk naar de Elsmaten zal door verkeersmaatregelen worden voorkomen.

Een noord-zuid verbinding door de groene zone zorgt voor een betere bereikbaarheid van de woonvelden en zorgt voor evenredige verspreiding van de verkeersdruk. Door de wegen een heldere inrichting te geven met een maximumsnelheid van 30 km/uur houden we daarbij ook rekening met de verkeersveiligheid. In de wijk zorgen we voor voldoende en goed bereikbare parkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers. Bij deze parkeervoorzieningen nemen we de mogelijkheden voor elektrische oplaadpunten mee. De genoemde punten zijn aangegeven in de participatie rondes voor Opbroek Oost en de gemeentelijke woonvisie.

De bestaande laanstructuren in Het Opbroek Oost richten we in als langzaam verkeerswegen, uitgezonderd een beperkt deel van de Witmoesdijk en de Opbroekweg die ten behoeve van de hoofdontsluiting worden ingericht. Op de langzaam verkeerswegen zijn fietsers en voetgangers de hoofdgebruikers en is de auto dus niet welkom of slechts te gast. Deze wegen geven we een belangrijkere rol. Met de fiets moeten voorzieningen zoals het centrum van Rijssen, scholen, sportvoorzieningen en dergelijke net zo snel of zelfs sneller te bereiken zijn dan met de auto. Zo stimuleren we het fietsgebruik. De Cattelaar wordt de hoofdroute voor langzaam verkeer in de noord-zuidrichting en de Oosterhofweg voor de oost-westverbinding. Daarbij denken we ook aan een fietsverbinding onder de N347

vanaf de Oosterhofweg voor een betere aansluiting op het (regionale) fietsnetwerk. Zo maken we logische (recreatieve) verbindingen met het centrum, Enter, onderwijs, sport en recreatieve attracties in de omgeving. Deze routes maken we logisch, herkenbaar en veilig. Dit zorgt dat de routes zowel voor het dagelijks gebruik als op het gebied van recreatie van waarde zijn voor de gebruikers. Het centrum en de openbaarvervoersvoorzieningen, zoals de buurtbus Twents Flex, zijn vanuit Het Opbroek Oost net zo bereikbaar als vanuit ieder andere locatie in Rijssen.



Recreatie

In Het Opbroek Oost gaan we voor het instandhouden en verbeteren van de verschillende recreatieve attracties in en rondom het gebied. De Cattelaar en de Oosterhofweg zijn de recreatieve hoofdverbindingen van Het Opbroek Oost. Via deze recreatieve routes maken wij onder andere de verbinding met het Reggedal, het centrum van Rijssen, het landelijk gebied van Enter, het bosgebied en de landgoederenzone. Daarbij denken we aan een een ongelijkvloerse fietsverbinding onder de N347. Dit zorgt voor een goede en aantrekkelijke aansluiting op het bestaande (regionale) fiets- en padennetwerk en mogelijk een alternatieve route voor scholieren. Met deze routes zorgen we voor heldere en attractieve verbindingen, welke de bestaande recreatieve atttracties rondom Het Opbroek Oost verbinden. Hierbij maken we zo veel mogelijk gebruik van de bestaande recreatieve krachten, zoals het voorzieningenaanbod van het centrum van Rijssen en het water, groen en de recreatieve routes.

Met dit recreatieve netwerk zien wij kansen om op meer lokale schaal in Het Opbroek Oost recreatie mogelijk te maken. Recreatie is zo altijd om de hoek. Denk aan een aaneenschakeling van speelplekken en picknickplaatsen van het kindlint in het groen of aan het maken van een ommetje langs de Oosterhofbeek. Ook versterken we de Elsmaten als een nieuwe recreatieve noord-zuidroute langs het agrarisch gebied bij de N347. Op strategische knooppunten ontstaan zo mogelijkheden voor nieuwe recreatiefuncties. Huidige en toekomstige bewoners kunnen bijvoorbeeld het wonen combineren met recreatief ondernemerschap. Hierbij denken we aan de verkoop van streekproducten, een rustpunt of overnachtingsmogelijkheden. Ook denken wij aan tijdelijke recreatiefuncties zoals een ijskar. Zo zorgen we er ook voor dat Het Opbroek Oost haar eigen recreatieve trekpleisters heeft. Het bestaande sportcluster behouden we daarbij.

Wonen

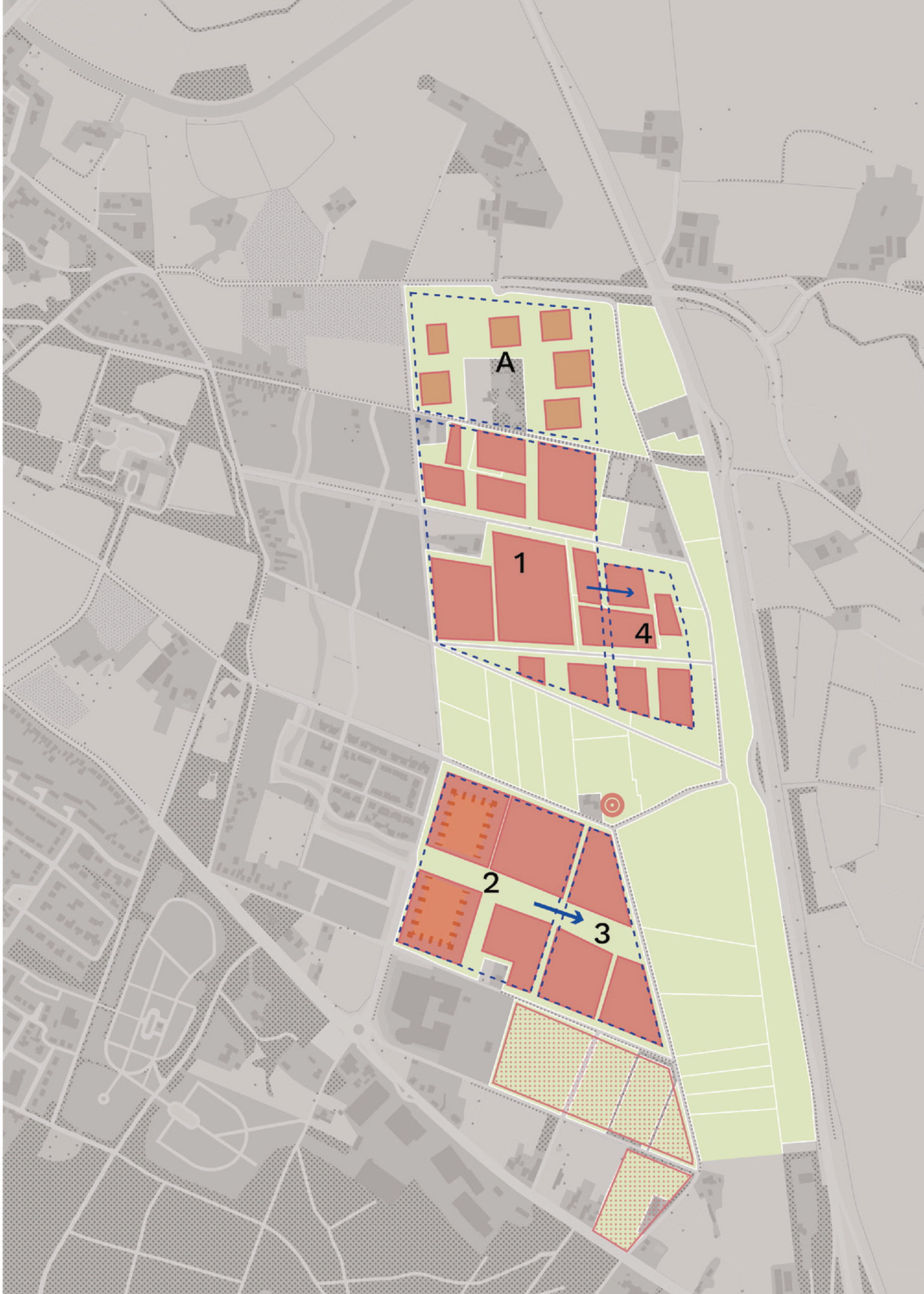
In Het Opbroek Oost creëren we verschillende woonsferen. De verschillende ruimtelijke kenmerken van het gebied benutten we als aanleiding voor verschillende woonsferen, zoals bijvoorbeeld wonen langs de beek, wonen aan de groene zone of wonen langs de oude lanen. We streven naar een mix van woningtypen per te ontwikkelen fase. Het gebied tussen de Witmoesdijk en de Leijenweerdsdijk zien we als overgangszone naar het landschap van de Regge waar extensieve woningbouw samengaat met het groene karakter van dit gebied. Ook aan de oostzijde van het plangebied zal sprake zijn van een meer landelijk setting van de woningbouw als overgang naar het aangrenzende landschap.

Verder zetten we in Het Opbroek Oost in op een meer planmatige ontwikkeling met een diversiteit aan woningtypen. Hier wisselen verschillende typen grondgebonden woningen elkaar af en is bijvoorbeeld ook ruimte voor innovatieve woonvormen en hofjes. Kleinschalige gestapelde woonvormen of bijvoorbeeld boven- en benedenwoningen zijn ook denkbaar in dit deel van Het Opbroek Oost. In het zuidelijk deel voorzien we langs de Cattelaar, tussen de Opbroekweg en Oosterhofweg ruimte voor voorzieningen zoals bijvoorbeeld een school of kerk. Deze worden gekoppeld aan zowel de auto als de fiets- en voetganger bereikbaarheid. Aandachtspunt is een overzichtelijke en veilige toegang tot de schoolomgeving en andere voorzieningen. Het stoppende agrarisch erf krijgt een nieuwe beperkt stedelijke functie

Fasering

Het Opbroek Oost wordt gefaseerd ontwikkeld en is afhankelijk van de behoefte. Fase 1 en 2, zoals aangeduid op de nevenstaande afbeelding zullen gelijktijdig worden ontwikkeld. De ontwikkeling vindt plaats vanuit de Catelaar richting het oosten. Hierbij rekening houdend met de milieukundige randvoorwaarden en mogelijkheden. Na beëindiging van agrarische activiteiten kan fase 3 naar het oosten toe worden afgerond. Als vierde en laatste fase wordt het gebied afgerond ten oosten van fase 1, deze fase krijgt een ruimere en meer landelijke opzet met een lagere dichtheid aan woningen. De noordzijde (A) biedt ruimte voor vraag gestuurde woningbouw, ruime kavels en woningen in een landschappelijke setting en staat los van de fasering. Elke fase wordt op een goede ruimtelijke manier afgerond.

Inmiddels hebben de belangrijkste bedrijven deelgenomen aan de stoppersregeling en is de veehouderij aan de Oosterhofweg aangekocht, deze stopt eind 2025.



Legenda

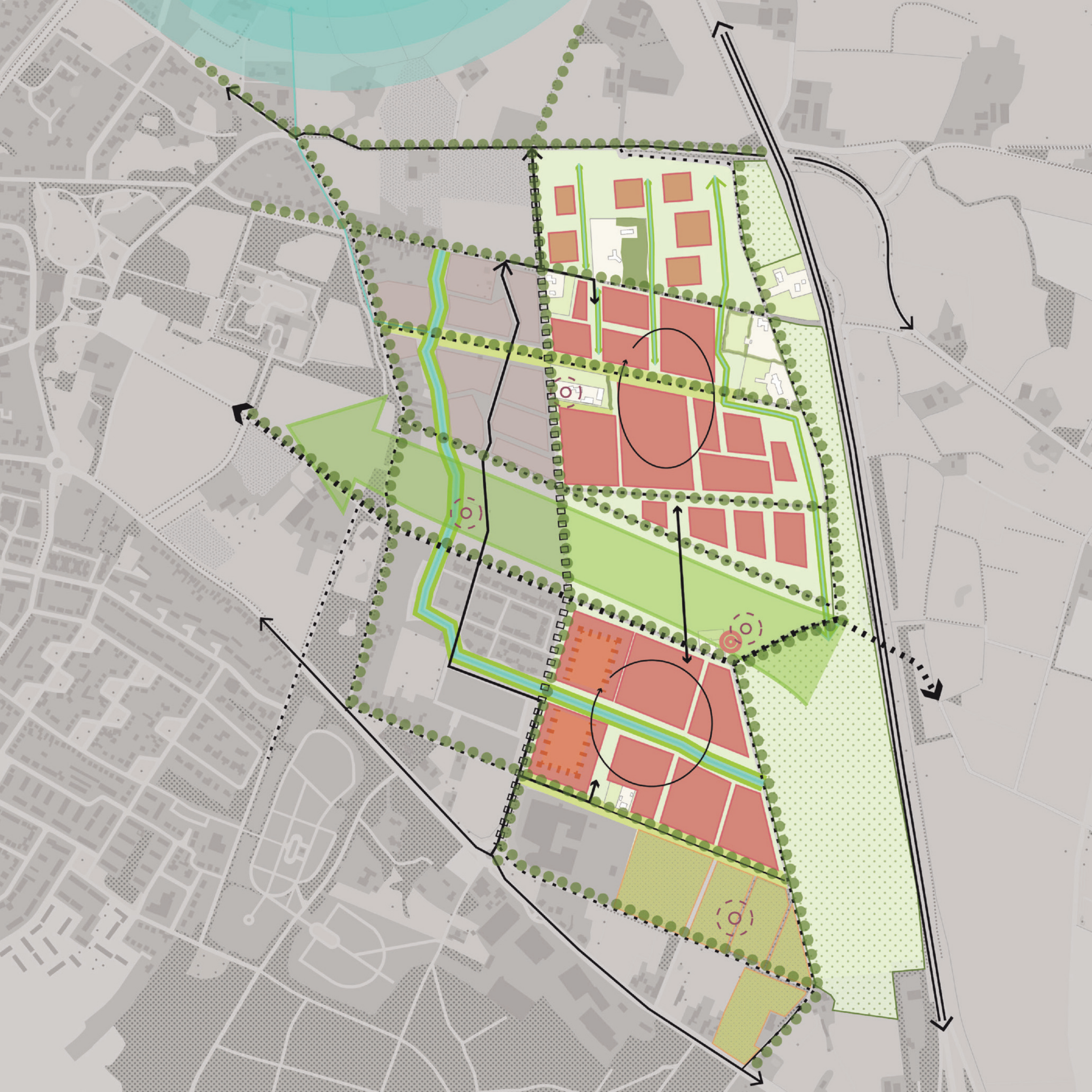
- *Planmatig te ontwikkelen woningbouw*
- *vraag gestuurde woningbouw in landschappelijke setting*
- *bestaande woningbouw*
- *realiseren van een beperkt stedelijke functie*
- *zoekzone maatschappelijke voorzieningen*
- *zone voor sportaccommodaties*

Fasering

- **1+2** *gelijktijdige ontwikkeling*
- **3** *afronding fase 2 naar het oosten*
- **4** *afronding fase 1 naar oosten, minder dichtbebouwd dan voorgaande fases*
- **A** *vraag gestuurde woningbouw, staat los van fasering*
- *waterberging gelijktijdig ontwikkelen*

Visiebeeld

Legenda
Natuur en landschap
Water
Wonen
Stedelijk gebied en buiten het stedelijk gebied
Recreatie



6. Haalbaarheid

Economische haalbaarheid

De economische haalbaarheid is berekend. Ook is een berekening gemaakt als alleen fase 1 en 2 worden gerealiseerd. De voorlopige conclusie is dat bij de totale ontwikkeling van Opbroek Oost het plan economisch haalbaar is. Wanneer alleen het fase 1 en 2 wordt ontwikkeld dan is op grond van de huidige inschattingen een bijdrage van de gemeente nodig uit de algemene middelen. In de fase van het maken van de inrichtingsschets en het voorontwerp omgevingsplan/bestemmingsplan gaan tekenen en rekenen gelijk op en worden de globale cijfers verder verbijzonderd. In de structuurvisie wordt op grond van de woningbouwprognose ingezet op de uiteindelijke realisering van het totale gebied Opbroek Oost, zodat het kostenverhaal zal plaatsvinden op het totale plan. De geurcontour van de nu aanwezige agrariër varkenshouderij valt zoals in hoofdstuk 3 (paragraaf 'geur') aangegeven over beide deelplannen. Het kostenverhaal zal dan ook plaatsvinden over beide deelplannen.

Maatschappelijk draagvlak

Bij de totstandkoming van de Visie voor Het Opbroek Oost zijn verscheidene participatie momenten georganiseerd. Voor betrokkenen en geïnteresseerden is een inloopavond gehouden in februari 2020. Na de bekendmaking van de visie zijn verschillende inspraakreacties binnengekomen, dit gaf aanleiding tot keukentafelgesprekken met de bewoners van het gebied. Naar aanleiding hiervan is een inspraaknota opgesteld. In de aanloop voor de stedenbouwkundige uitwerking van de plannen zijn in het voorjaar van 2020 verschillende dialoogsessies gehouden met maatschappelijke partijen, ontwikkelende partijen/grondeigenaren en bewoners uit het aangrenzende gebied Opbroek Zuid.

Er zijn in de structuurvisie verscheidene aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van deze participatie momenten.