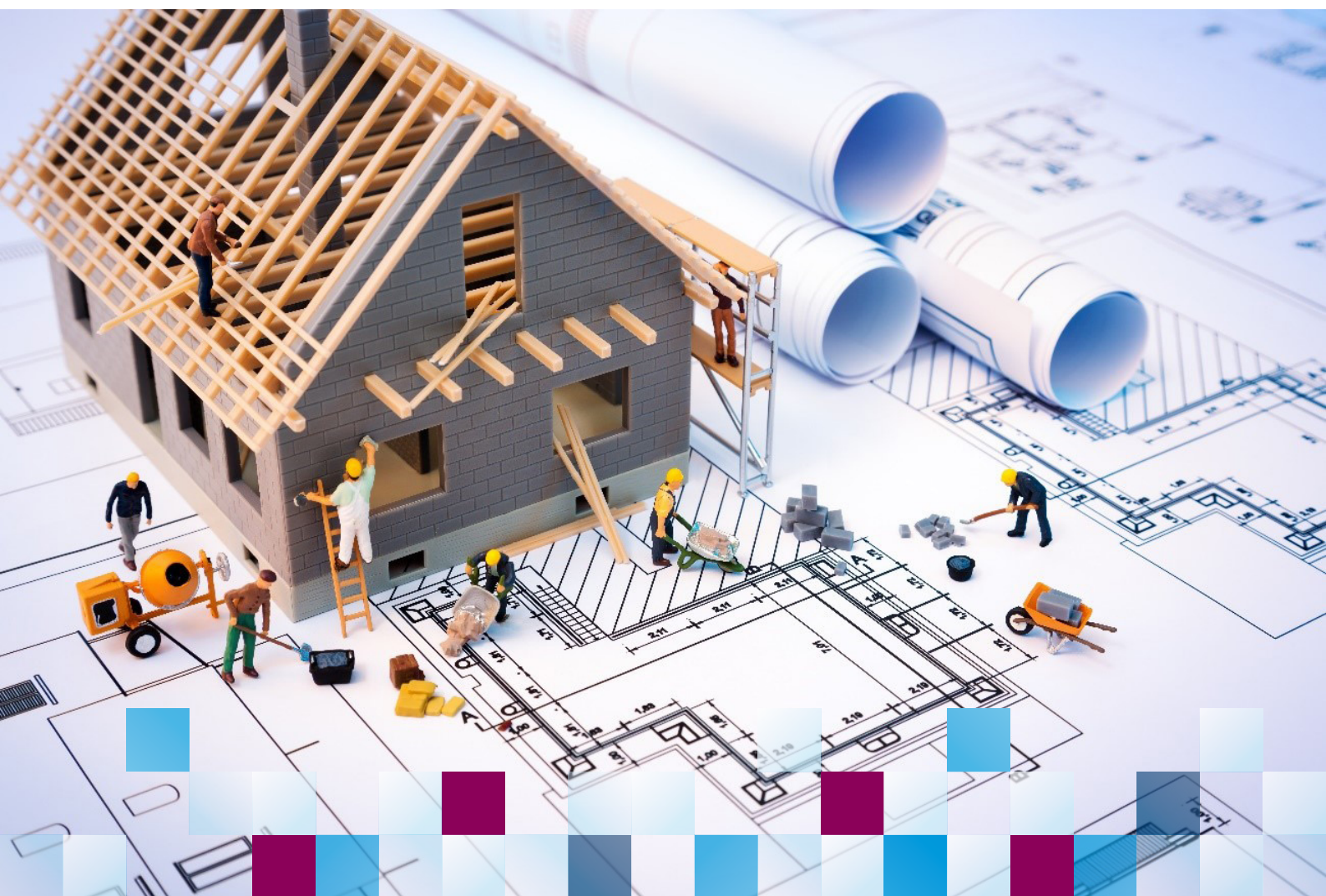


LOCATIESTUDIE

WONINGBOUW

RIJSSEN

APRIL 2019



INHOUDSOPGAVE

1. Aanleiding	6
1.1 Inleiding	6
1.2 Onderbouwing woningbehoefte	6
1.3 Verdere planontwikkeling	7
1.4 Leeswijzer	7
2. Methodiek locatiekeuze	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Twee invalshoeken	9
2.3 Matrixmodel	9
2.4 Indicatieve begrenzing zoeklocaties	9
3. Ontwikkeling bepalende kaders	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Maatschappelijke kaders	10
3.3 Beleidskaders	10
3.3.1 Rijksbeleid	10
3.3.2 Provinciaal beleid	12
3.3.3 Gemeentelijk beleid	18
4. Randvoorwaarden en planvormingsaspecten	

244.1	Randvoorwaarden	
		24
4.2	Toelichting planvormingsaspecten	24
4.2.1	Ruimtelijke aspecten	24
4.2.2	(Gezonde) leefomgeving	25
5.	Locatiekeuze	28
5.1	Inleiding	28
5.2	Zoeklocatie 4	28
5.2.1	Beschrijving plangebied	28
5.2.2	Ruimtelijke aspecten	28
5.2.3	(Gezonde) leefomgeving	29
5.2.4	Beleid	30
5.3	Zoeklocatie 5	32
5.3.1	Beschrijving plangebied	32
5.3.2	Ruimtelijke aspecten	32
5.3.3	(Gezonde) leefomgeving	33
5.3.4	Beleid	34
5.4	Zoeklocatie 7	36

INHOUDSOPGAVE

5.4.1	Beschrijving plangebied	36
5.4.2	Ruimtelijke aspecten	37
5.4.3	(Gezonde) leefomgeving	37
5.4.4	Beleid	38
5.5	Zoeklocatie 11	40
5.5.1	Beschrijving plangebied	40
5.5.2	Ruimtelijke aspecten	40
5.5.3	(Gezonde) leefomgeving	41
5.5.4	Beleid	42
6.	Conclusies en aanbevelingen	44



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op dit moment is het een probleem om voldoende woningen te bouwen in de kern van Rijssen. Voor een groot deel is het bouwen van onvoldoende woningen te wijten aan de lastige grondverwerving en de soms langdurige planontwikkeling van inbreidingslocaties. Hierdoor vertragen plannen en vallen plannen soms uit. Het geplande woningbouwprogramma wordt hierdoor niet gehaald. Dat er een achterstand is aan harde plannen blijkt ook uit het feit dat slechts 40% van de beschikbare woningbouwcapaciteit voor de periode 2017 t/m 2026 belegd is met harde plannen.

De les die uit de afgelopen jaren kan worden geleerd is om de planontwikkeling van zowel inbreidingslocaties als uitbreidingslocaties naar voren te halen en reserves voor zoeklocaties (inbreiding) in te bouwen om voldoende bestemmingsplancapaciteit in voorraad te hebben. Dit om te voorkomen dat er te weinig woningen worden gebouwd voor de lokale behoefte. Ook moet worden geanticipeerd op de ontwikkelingen in de woningmarkt en de prognoses hierbij. Op dit moment is er een grote vraag en een zeer krap aanbod in zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw. Bij de bouw van voldoende woningen wordt het negatieve migratiesaldo minder, wat zorgt dat de prognose van de behoefte verandert.

De ruimtelijke mogelijkheden

Het grondgebied van de gemeente Rijssen-Holten wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van waardevolle natuur en bosgebieden, die ook toeristisch van betekenis zijn. De ligging van de kernen Rijssen en Holten te midden van deze waardevolle gebieden is van grote invloed op de ruimtelijke mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van de woningbouw. Het onderzoek zal zich richten op de directe nabijheid van de kern Rijssen en omgeving. Dit om te bezien waar in dit gebied het best een woningbouwlocatie kan worden ontwikkeld.

1.2 Onderbouwing woningbehoefte

Woonafspraken

In de geactualiseerde ontwerp Woonvisie 2017 t/m 2021 d.d. maart 2018 is een beeld gegeven van de toekomstige woningbouwbehoefte in de periode 2017 t/m 2031 voor de gemeente Rijssen-Holten. Hierbij zijn ook de potentiële inbreidingslocaties opgenomen uit de opgestelde nota "verkenning inbreidingslocaties". De totaal te bouwen woningen in de periode zijn gebaseerd op de Woonafspraken met de provincie Overijssel, waarbij als prognosemodel Primos 2016 wordt gehanteerd. In de bestemmingsplansystematiek kan door een bouwverbod (met ontheffing) op te nemen gegarandeerd worden dat de gemeente niet meer bouwt dan met de provincie Overijssel wordt afgesproken.

Prognose

Op grond van het woningbouwprogramma 2017 t/m 2031 d.d. 1-06-2018, is er naast de al bestaande of in ontwikkeling zijnde uitbreidingsplannen Opbroek Zuid en Opbroek Noord nog behoefte aan een uitbreidingslocatie van minimaal 150 woningen voor de kern Rijssen. Voor de locatiestudie is het belangrijk een bandbreedte te hanteren.

Voor de locatiestudie wordt uitgegaan van een woningbehoefte van minimaal 150 en maximaal 350 woningen.

In hectares vertaalt betekent dit minimaal 10 en maximaal 25 hectare bruto. Dit is gebaseerd op een woningdichtheid van circa 15 woningen per hectare. Dit aantal is relatief aan de lage kant omdat in de toekomstige plannen, vanwege het klimaat adaptief ontwerpen, meer ruimte nodig zal zijn voor groen en water.

Omdat er de nodige onzekerheden rondom de prognoses zijn moet er voor worden gewaakt dat te grote locaties in ontwikkeling worden genomen. Dit moet worden meegenomen bij de afweging van de te kiezen locaties.

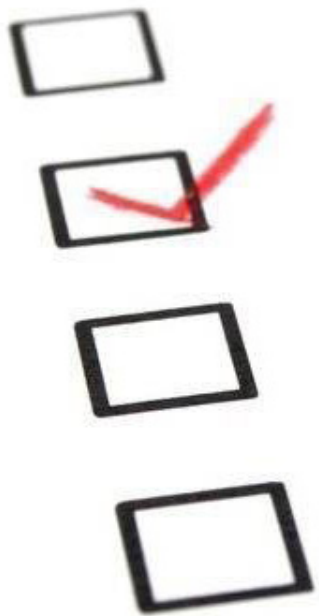
1.3 Verdere planontwikkeling

Deze studie is een eerste stap in het totale planproces voor realisatie van nieuwe woningbouwlocaties. Om als gemeente een gedegen ruimtelijk economische afweging te kunnen maken voor een eventuele woningbouwlocatie is deze studie van groot belang. Het vervolgens vaststellen van een bestemmingsplan is een formele stap in de verdere planvorming.

1.4 Leeswijzer

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 stilgestaan bij de methodiek van de locatiestudie. Daarna wordt in hoofdstuk 3 de ontwikkeling bepalende kaders die van belang zijn bij deze locatiestudie beschreven. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden en planvormingsaspecten waarop de locaties zijn geanalyseerd toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de voorkeurslocaties beschreven en gemotiveerd. In hoofdstuk 7 wordt de conclusie getrokken van de locatiestudie. Het hoofdrapport gaat vergezeld met twee bijlagen. Een analysebijlage en een kaartenbijlage. In de kaartenbijlage zijn de kaarten opgenomen die voor de locatiestudie zijn gebruikt. Wanneer er in dit hoofdrapport verwezen wordt naar een kaart uit deze kaartenbijlage, dan wordt dit expliciet vermeld. Hoe de zoeklocaties zijn geanalyseerd is te vinden in de analysebijlage.





2. METHODIEK LOCATIEKEUZE

2.1 Inleiding

Deze locatiestudie is uitgevoerd door de in het studiegebied aangetrokken waarden, kenmerken en kwaliteiten in samenhang te bezien. Het studiegebied is geanalyseerd aan de hand van relevante planvormingsaspecten. Tijdens de analyses is zo veel mogelijk aangesloten bij de openbare data van de provincie Overijssel. De gehele analyses zijn te lezen in de analysebijlage.

2.2 Twee invalshoeken

De afzonderlijke aspecten zijn gebundeld, zodat vanuit twee invalshoeken gekeken wordt naar het studiegebied en de te maken keuzes adequaat kunnen worden beargumenteerd. Het gaat om de twee volgende invalshoeken die aan deze locatiestudie ten grondslag hebben gelegen:

- De ruimtelijk relevante planvormingsaspecten (hoofdstuk 4), waarbij de volgende aspecten zijn beoordeeld: aardkundige (geomorfologie, bodemkunde), water, natuur, archeologie en de ruimtelijk-functionele gebiedsindeling;
- De voor (gezonde) leefomgeving relevante planvormingsaspecten (hoofdstuk 4), waarbij de volgende aspecten zijn meegenomen: bedrijven en milieuzonering, agrariërs en geurhinder, geluidshinder, externe veiligheid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit en fietsafstand knooppunt ov.

2.3 Matrixmodel

In de analyse zijn 16 verschillende locaties onderzocht voor woningbouw. De uitkomsten van de analyse zijn ingevuld in een matrix.

Per planvormingsaspect is de huidige situatie van het studiegebied beschreven en gewaardeerd op basis van een waarderingskader. De waardering is gebaseerd op een plussen en minnen systeem. Zeer positief is ++, positief is +, negatief is - en zeer negatief is -- (zie onderstaande tabel). Vervolgens is het mogelijk om aan deze weging een score te hangen in een matrix. Dit betekent dat er een weging aan de planvormingsaspecten gegeven kan worden in mate van belangrijkheid.

Zeer positief	++
Positief	+
Negatief	-
Zeer negatief	--

Uit de matrix komen zoeklocatie 4, 5, 7 en 11 naar voren als potentiële woningbouwlocaties. Deze zoeklocaties zijn verder uitgewerkt in dit hoofdrapport. De overige zoeklocaties worden in dit hoofdrapport niet behandeld. Voor meer informatie over de andere zoeklocaties wordt verwezen naar de analysebijlage.

2.4 Indicatieve begrenzing zoeklocaties

Om zoeklocaties te bepalen zijn cirkels getekend op gebieden rondom de kern Rijssen. De begrenzing van deze zoeklocaties zijn indicatief van aard. Bij een nadere planuitwerking voor woningbouw kan het zijn dat zoeklocaties elkaar overlappen of dat het plangebied groter dan wel kleiner is dan de aangegeven cirkel.

3. ONTWIKKELING BEPALENDE KADERS

3.1 Inleiding

De mogelijk te ontwikkelen woningbouwlocatie staat natuurlijk niet op zichzelf. Het heeft een nauwe relatie met een aantal ontwikkelingen binnen de gemeente en de regio. Enerzijds zijn dit maatschappelijke ontwikkelingen vanuit burgers en ondernemers, zoals de ontwikkelingen in de lokale economie en de betrokkenheid van de burger bij de ruimtelijke kwaliteit van zijn leefomgeving. Anderzijds spelen beleidsmatig aangestuurde ontwikkelingen ten aanzien van de regionale en nationale economie (o.a. de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de omgevingsvisie Overijssel 2017) en de wateropgave een belangrijke rol bij de potentiële ontwikkeling van een woningbouwlocatie. Dit beleid wordt niet door de gemeente aangestuurd, maar met name door het Rijk en de provincie Overijssel.

3.2 Maatschappelijke kaders

De woningbouwontwikkelingen in Rijssen

Wanneer de woningbouwontwikkelingen op 't Opbroek afgerond zijn, zijn alle bekende mogelijke uitbreidingslocaties voor verdere ontwikkeling van de woningbouw benut of nagenoeg benut. Tegelijkertijd toont de lokale behoefte van de samenleving nadrukkelijk aan om in of nabij Rijssen te wonen.

Maatschappelijke betrokkenheid bij de kwaliteit van de omgeving

Burgers zijn steeds sterker betrokken bij de kwaliteit van hun directe woon- en leefomgeving. De zorg om de kwaliteit en toekomst van de eigen woonplaats speelt bij de ontwikkeling in en rondom de kern Rijssen. De ruimtelijke impact van een nieuwe uitbreidingslocatie voor woningbouw speelt daarbij een belangrijke rol. Burgers vinden het belangrijk dat een dergelijke ontwikkeling niet ten koste gaat van de woon- en leefkwaliteit van de kern Rijssen, maar ook van de belangrijke recreatieve betekenis van het buitengebied. Daarom dient de ontwikkeling respect te hebben voor het behoud van de eigen identiteit en ruimtelijke karakteristieken van de kern Rijssen.

3.3 Beleidskaders

3.3.1 Rijksbeleid

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig; Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Dit staat beschreven in de structuurvisie: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig; Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" (Rijksoverheid, 2012). De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. (Samenwerkende) Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de



provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's. Waar samenwerking tussen gemeenten uitblijft, stimuleren provincies actief zodat de samenwerking alsnog tot stand komt. De toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod zijn niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). Dit geldt zowel in groei-, stagnatie- als krimpgebieden. Groei van de woningmarkt met bijbehorende verstedelijkingsopgaven wordt nog verwacht rond Amsterdam-Almere, Utrecht, Den Haag, Leiden, Zwolle en delen van Noord-Brabant en Gelderland. Bevolkingskrimp is merkbaar aan de randen van ons land (Zuid-Limburg, delen van Zeeland en in Noordoost-Groningen). Andere regio's in Nederland (zoals Rotterdam en Twente) krijgen te maken met stabiliserende woningmarkten.

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Voor wat betreft de gebiedsontwikkeling is de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Wat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

Met het programma 'Eenvoudig Beter' kapt het Rijk in het woud van procedures en brengt het eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Met eenvoudigere regels en het permanent maken van

de Crisis- en Herstelwet kan Nederland jaarlijks vele miljoenen euro's besparen.

Daarnaast is de ruimtelijke ontwikkeling in Nederland niet los te zien van water. Met het Deltaprogramma hebben de gezamenlijke overheden een basis om te werken aan bescherming tegen overstromingen, schoon water, de beschikbaarheid van voldoende zoet water en aan klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

Tot slot, het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte om maatwerk te leveren.

De ladder voor duurzame verstedelijking (LVDV)

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

- Beoordeling betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien;
- Betrokken overheden beoordelen of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen

betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Conclusie Rijksbeleid

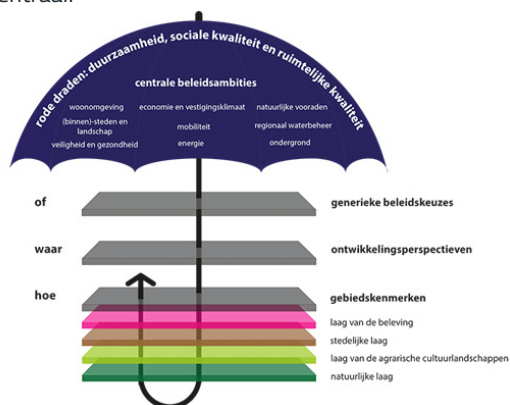
wat geldt voor Rijssen op gebied van de LVDV en "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig; Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" ?

- Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op huizen die aansluiten bij woonwensen van mensen.
- Bij gebiedsontwikkeling is de vraag vanuit de burger, bedrijven en organisaties leidend.
- Ladder voor duurzame verstedelijking is leidend.

3.3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2017 – Beken kleur

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities, gebruiken we het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal.



Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Bij een initiatief zoals woningbouw kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. In het kader van deze locatiestudie zal alleen gekeken worden naar de "Of" en "Waar" vraag. De "Hoe" vraag komt pas aan bod wanneer er een nieuwe woningbouwlocatie gekozen is.

Rode draden en beleidsambities

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien." Ruimtelijke kwaliteit definiëren we als: "datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is." Ruimtelijke kwaliteit gaat voor ons dus niet zozeer over 'mooi', maar vooral over 'goed': functioneel, mooi en toekomstbestendig. Overigens is deze benadering van ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de gangbare definitie. Deze is een optelsom van:

- Gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- Belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- Toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheersbaarheid).

De rode draad sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In onze Omgevingsvisie beperken wij ons tot het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat zijn vertaald in centrale beleidsambities. Deze benadert de provincie vanuit de – overkoepelende – rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit, waarvoor de provincie – thema overstijgende – kwaliteitsambities heeft geformuleerd. Figuur 3.2 hierna geeft een overzicht van alle onderwerpen die de provincie in ieder geval van provinciaal belang vindt.



Figuur 3.2: Centrale beleidsambities Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuzes (of)

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van Europa, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. Hieronder staan de provinciale generieke beleidskeuzes die bepalend zijn voor de vraag of een initiatief mogelijk is. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel.

Voor heel Overijssel

In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

- **Integraliteit**

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Een transparante en evenwichtige afweging tussen alle relevante ecologische, economische en sociaal-culturele belangen draagt bij aan een duurzame ontwikkeling. Een integrale benadering is voorwaarde om complexe maatschappelijke opgaven het hoofd te bieden. In de onderbouwing van nieuwe initiatieven geeft de gemeente inzicht in de wijze waarop alle relevante belangen en beleidsambities zijn afgewogen.

- **Toekomstbestendigheid**

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe burens tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft. In de onderbouwing van nieuwe initiatieven geeft de gemeente inzicht in de wijze waarop invulling is gegeven aan de eis van toekomstbestendigheid.

- **Concentratiebeleid**

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Deventer Stedendriehoek. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering. Voor de overige kernen geldt dat er voor lokale behoefte en bijzondere doelgroepen gebouwd mag worden. Er is nog een uitzondering op het principe dat alleen voor de lokale behoefte gebouwd mag worden. Provincie Overijssel biedt de mogelijkheid aan samenwerkende gemeenten om afspraken te maken waarbij een gemeente in (een deel van) de behoefte van een buurgemeente voorziet. Deze afspraken moeten passen binnen de regionale programmering die op de gemeenten van toepassing is. In de onderbouwing van nieuwe initiatieven geeft de gemeente inzicht in de wijze waarop daarmee wordt voorzien in de behoefte van deze gemeente.

- (Boven)regionale afstemming

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt. In de onderbouwing van nieuwe initiatieven geeft de gemeente inzicht in de wijze waarop invulling is gegeven aan de (boven) regionale afstemming

- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. Het voorkomen van onnodig ruimtebeslag begint bij de vraag of er wel een maatschappelijke behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Voor de beantwoording van de vraag naar nut en noodzaak, gelden voor sommige functies op grond van het provinciale beleid specifieke motiveringseisen. Dit geldt in ieder geval voor wonen, de ontwikkeling van bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel. Vanuit het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding' moeten bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling eerst waar mogelijk locaties benut worden binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. Het bestaand bebouwd gebied wordt gedefinieerd als de gronden die op basis

van geldende bestemmingsplannen benut kunnen worden voor stedelijke functies. Het benutten van mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied betekent dat niet alleen gekeken moet worden naar onbebouwde terreinen die zich lenen voor bebouwing. Er kan ook ruimte gemaakt worden door sloop, herbestemming en transformatie van de fysieke leefomgeving. Het is overigens niet de bedoeling om door toepassing van het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik alle open ruimten en het bestaand stedelijk groen op te vullen. De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik moet zo gelezen worden dat pas een uitleglocatie benut mag worden als het in redelijkheid niet mogelijk is om voor de opgave een locatie te vinden binnen bestaand bebouwd gebied. Ook voor ontwikkelingen in de Groene Omgeving gelden de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Bij nieuwvestigingen en uitbreidingswensen waarvoor binnen het bestaand bebouwde gebied in redelijkheid geen ruimte te vinden is, moet zoveel mogelijk eerst de ruimte benut worden binnen bestaande erven, voordat beslag mag worden gelegd op de onbebouwde Groene Omgeving. Dit geldt niet alleen voor agrarische bedrijven, maar voor alle functies in de Groene Omgeving. Ook bij/voor hergebruik en transformatie geldt dat zij moet bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik kan betekenen dat bij een nieuwvestiging of uitbreiding de eis gesteld wordt dat elders in de Groene Omgeving opstallen gesloopt worden en verharding wordt verwijderd. Dit zorgt ervoor dat het buitengebied niet verder versteent. In de onderbouwing van nieuwe initiatieven geeft de gemeente inzicht in hoe invulling is gegeven aan de eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

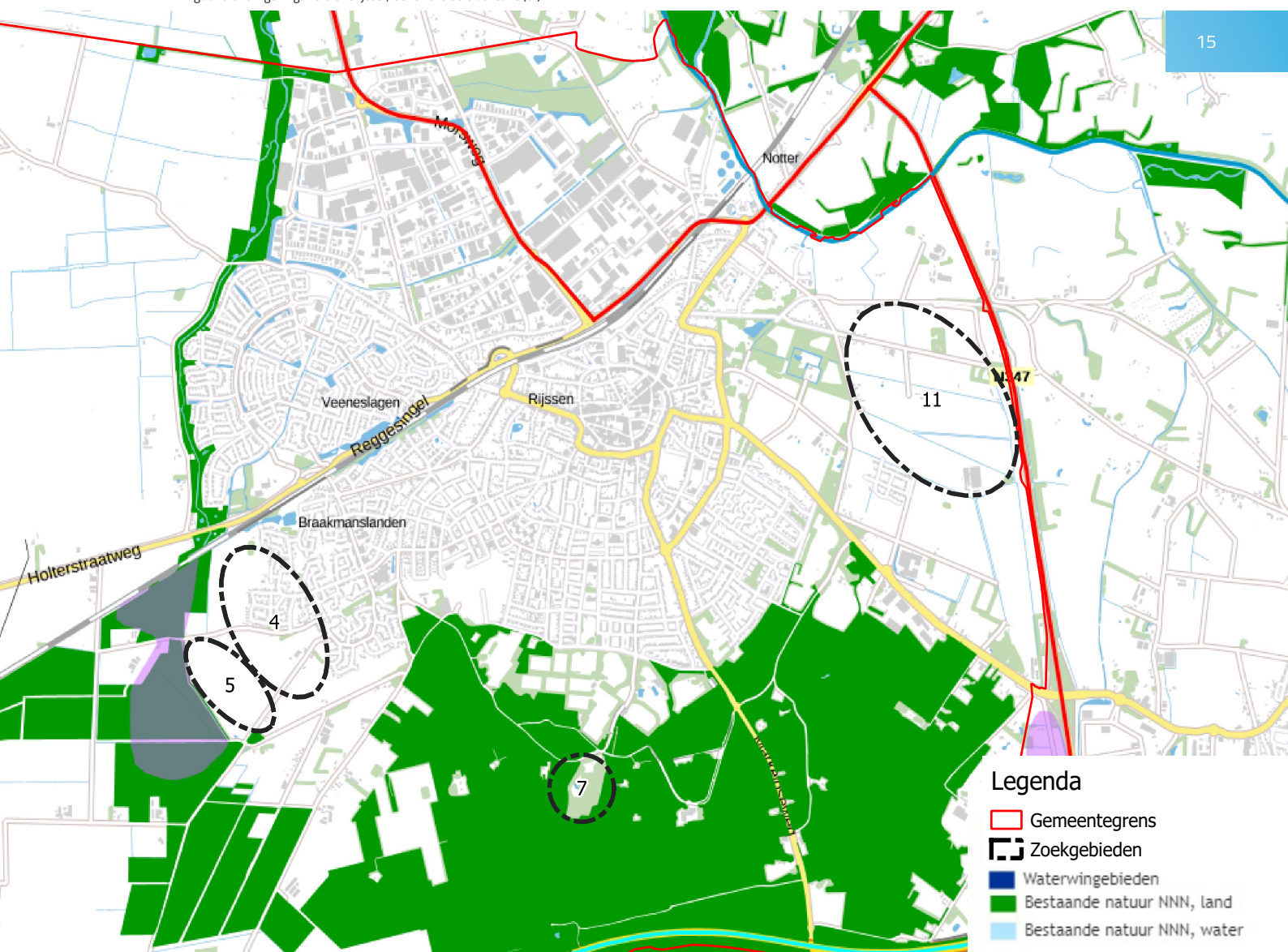
Voor specifieke gebieden (of)

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- De bescherming tegen overstromingen en wateroverlast;
- Het veilig stellen van ons drinkwater;
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit);
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten;
- Het beperken van de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De zoeklocaties 4,5 7 en 11 vallen niet binnen één van deze specifieke gebieden. Zoeklocatie 7 wordt wel omringd door Natuurnetwerk Nederland. Bij eventuele ontwikkeling van woningbouw zou er rekening gehouden moeten worden met de natuurlijke waarden rondom dit gebied.

Figuur 3.3: Omgevingsvisie Overijssel; Generieke beleidskeuze (of)



Ontwikkelingsperspectieven (waar)

De ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het onbebouwde gedeelte van zoeklocatie 4 en het gehele grondgebied van zoeklocatie 5 en 7 valt binnen het ontwikkelingsperspectief voor de Groene Omgeving 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van

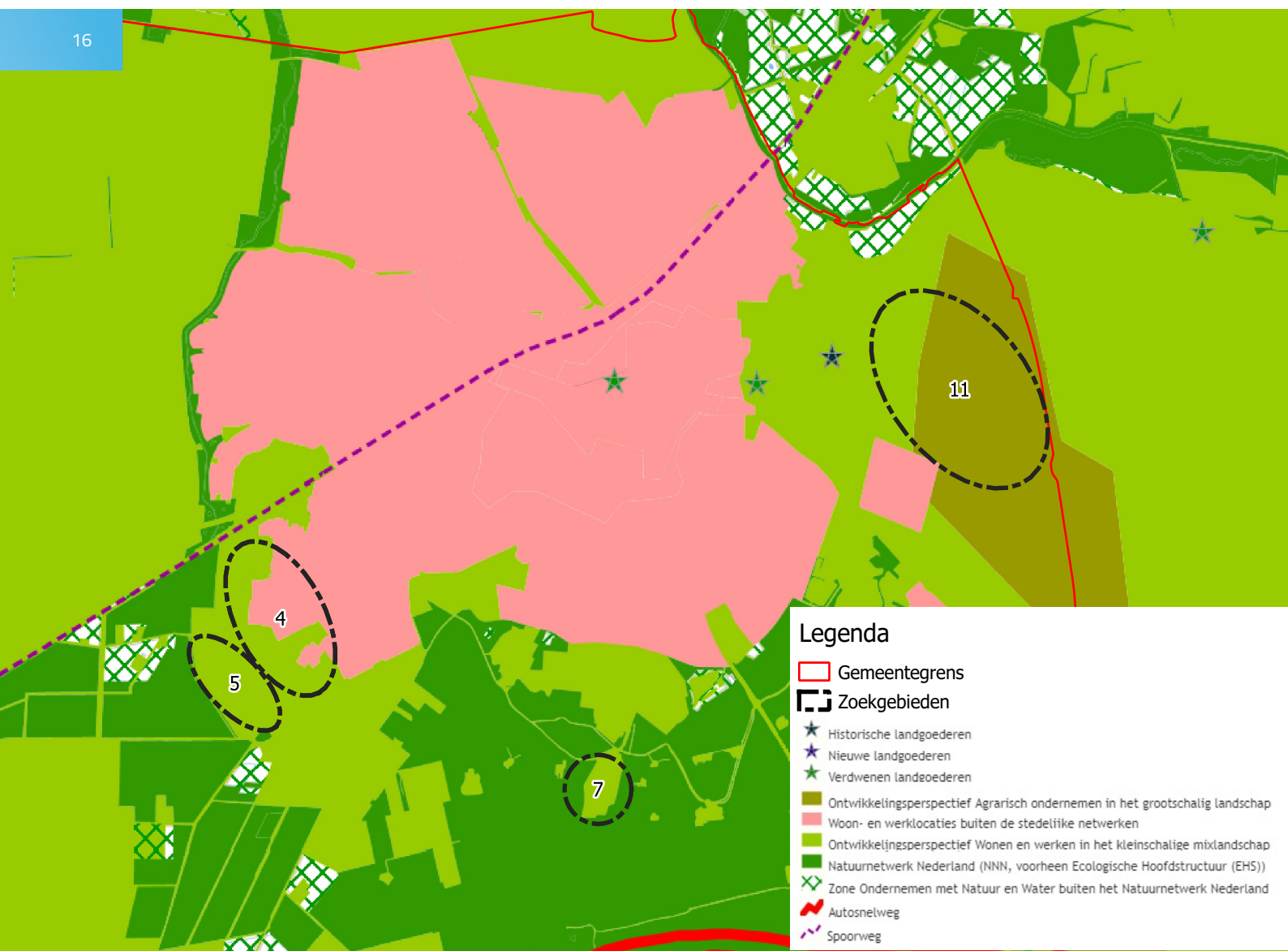
landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Zoeklocatie 11 valt grotendeels binnen het ontwikkelingsperspectief voor de Groene Omgeving 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt.

Vanwege de woningbouwontwikkelingen van 't Opbroek zitten de agrarische bedrijven in dit gebied echter op 'slot' en is er beperkte of geen ruimte voor uitbreiding.

Het vormgeven van de stadsrandgebieden als

Figuur 3.3: Omgevingsvisie Overijssel; Ontwikkelingsperspectieven (waar)



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

Natuurlijk... Wonen in Twente – Regionale Woonvisie Twente 2015-2025

De gemeenten en woningcorporaties in Twente hebben in 2014 een gezamenlijke woonvisie opgesteld voor de gehele regio omdat het wonen sterk in verandering is. Waar vroeger veelal 'groei' het uitgangspunt was in alle ontwikkelingen, is dat nu niet meer het geval. In deze woonvisie zijn de woonafspraken met de provincie Overijssel opgenomen. Deze woonafspraken helpen om te zorgen voor gerichte en wederzijdse inzet van provincie en gemeenten ten aanzien van de woningmarkt. Men verwacht dat Twente vanaf ca. 2025 niet verder zal groeien qua inwoners, en vanaf ca. 2035 ook niet meer qua huishouders. Wonen zal in de toekomst dus voornamelijk plaatsvinden in de woningen, steden, dorpen en buitengebieden die er nu al zijn.

Woonopgaven

Wonen voor iedereen

- Voldoende en gevarieerd aanbod; vanuit regionaal perspectief wordt op lokaal niveau keuzes gemaakt die bijdragen aan het versterken van de regio als geheel. Uitgangspunt daarbij is: bouwen voor lokale behoefte conform de natuurlijke huishoudensgroei.
- Huisvesten aandachtsgroepen; de verdeling van de sociale woonruimte voor de doelgroep van

beleid blijft aandacht vragen. Bij een aantal groepen is begeleiding in de zelfstandige woonsituatie een aandachtspunt. Dit vraagt soms om specifieke woningen en woonzorgconcepten.

Elke woning moet raak zijn

- Kwaliteit boven kwantiteit; het peil brengen en houden van een hoog kwaliteitsniveau in de bestaande voorraad. Leefbare, duurzame en toekomstbestendige wijken met goede voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg.
- Kwaliteit van bestaande voorraad is de grootste opgave; door de dalende bevolking- en huishoudenontwikkeling hoeven slechts beperkt woningen aan de woningvoorraad te worden toegevoegd om te voorzien in de lokale behoefte.
- Duurzaamheid en levensloopgeschiktheid; steeds meer woningen staan er 50 jaar of langer en energetische verbetering hiervan is nodig.

Elke woonlocatie moet raak zijn

- Vernieuwing en inbreiding boven uitbreiding; vernieuwing en inbreiding is de norm. waar dit niet volstaat om te voorzien in de lokale behoefte aan woningtoevoeging op basis van de lokale huishoudensontwikkeling, vindt nog uitbreiding plaats. Buitengebieden en landschappelijke waarden moeten behouden blijven. Nieuwbouw zal conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zoveel mogelijk plaatsvinden op transformatie- en inbreidingslocaties om onaantrekkelijke woongebieden een kwaliteitsimpuls te geven, te investeren in transformatie en kwalitatieve woningtekorten terug te dringen.
- Regionale samenwerking; gemeenten en corporaties in Twente hebben een gezamenlijk belang bij de aanpak van woonopgaven in de regio. Daardoor zien zij noodzaak om samen te werken. De regionale woonvisie geeft richting aan het gezamenlijke woonbeleid voor de komende jaren. In lijn met deze gezamenlijke visie wordt individueel beleid uitgewerkt in gemeentelijke woonvisies en/of –agenda's en strategisch (voorraad)beleid.

Twentse Energiestrategie (SER)

In navolging van het SER-energieakkoord hebben de Twentse gemeenten de energietransitie op regionaal niveau aangepakt. De ambitie hierin is om in 2050 energieneutraal te zijn. De gemeenten willen koploper zijn en de voortrekkersrol oppakken in het behalen van deze ambitie. Hierin staan vier principes centraal.

- *Lokaal wat kan, regionaal waar nodig.* De meeste opgaven in energietransitie liggen op lokaal niveau of juist op hoger niveau dan het regionale schaalniveau. Samenwerking tussen alle verschillende niveaus versterkt het effect.
- *Gedifferentieerd tempo en aanpak in de uitvoering.* Gemeenten bepalen zelf het eigen tempo en de mate van inzet per type project.
- *Adaptief en uitvoeringsgerichte aanpak.* Niet alles kan tegelijk worden uitgevoerd en direct. Er is een uitvoeringsagenda opgesteld die jaarlijks wordt vernieuwd. Daarmee is het adaptief.
- *Balans lusten & lasten.* De Twentse gemeenten stellen de maatschappelijke businesscases centraal, ze bieden ruime mogelijkheden voor participatie en zoeken naar een evenwichtige balans tussen lusten en lasten. Hiermee creëren de Twentse gemeenten bredere acceptatie en draagvlak in de samenleving voor de energietransitie.

Conclusie provinciaal en regionaal beleid

wat geldt voor Rijssen op het gebied van wonen volgens de "Omgevingsvisie Overijssel 2017 – Beken kleur", "Natuurlijk... Wonen in Twente – Regionale Woonvisie Twente 2015-2025" en de Twentse Energiestrategie?

- Inbreiding gaat boven uitbreiding
- Bouwen naar behoefte (nu en toekomstig)
- Woonmilieus in de groene omgeving onderscheiden door rust en ruimte
- Kwaliteit gaat boven kwantiteit
- Voldoende gevarieerd woningaanbod
- Regionale samenwerking
- Lokaal wat kan, regionaal waar nodig

2.3.3 Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijke beleid zijn een aantal stukken van toepassing. Namelijk: het Landschapsontwikkelingsplan (LOP), de Nota woningbouw 2017 t/m 2021, de structuurvisie Rijssen-Holten 2012, de Duurzaamheidsvisie 2016-2019 en de strategische visie Rijssen-Holten 2010-2030. Het LOP is van belang omdat hier een gebiedsbeschrijving met een daarop volgende landschapsvisie van de gemeente beschreven wordt. De Nota woningbouw 2017 t/m 2021 is van belang omdat hierin uiteen gezet wordt wat de doelen en uitgangspunten betreffende de woningbouw van de gemeente zijn. De structuurvisie Rijssen-Holten 2012 is van belang omdat hierin de visie op de verschillende deelgebieden rondom Rijssen uiteengezet wordt. De Duurzaamheidsvisie 2016-2019 is van belang omdat hierin de duurzaamheidsdoelstellingen op het gebied van wonen worden beschreven. Tot slot is de strategische visie Rijssen-Holten 2010-2030 van belang omdat hier de visie van de gemeente Rijssen-Holten voor de toekomst wordt beschreven.

Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Het landschap waar de gemeente Rijssen-Holten deel van uitmaakt kan het best worden getypeerd als een stuwwallandschap dat gedeeltelijk 'verdrongen' is in een dekzandlandschap. Dat verdrongen stuwwallandschap strekt zich naar het noorden uit. Kenmerkend voor dit landschap is dat alleen de toppen van de stuwwallen boven een tamelijk vlakke dekzandbasis uitsteken. Die toppen zijn 'eilanden' met een eigen landschapsbeeld en gebruik en ook met hun eigen ordenende werking op hun directe omgeving. De toppen hebben onderling geen directe samenhang, maar ze verwijzen wel naar elkaar: je ziet dat ze dezelfde oorsprong hebben. De zones aan de west- en oostzijde van de stuwwallen maken respectievelijk deel uit van het groter dekzandsysteem van Salland en Twente. Het tussenliggende dekzandlandschap heeft zo zijn eigen ordening met beekjes en rivieren en hogere en lagere delen. Die ordening wordt beïnvloed door de stuwwallen, maar volgt ook een eigen logica waarin

water een belangrijke landschapsvormende rol heeft.

In het landschapsontwikkelingsplan kiest de gemeente voor de reconstructiezonering en streekplanzonering als basis. Dit zijn in onze ogen de meest actuele en breedst gedragen beleidsonderleggers die beschikbaar zijn. De streekplanzonering bestaat uit vier zones. De reconstructiezonering bestaat uit drie legenda-eenheden. Samen bieden deze zones een integrale afweging en geven de hoofdrichtingen van het beleid voor de landbouw in samenhang met andere functies aan. In de toelichting op het streekplan en het reconstructieplan.

De zoeklocaties voor deze locatiestudie liggen in de deelgebieden 9, 10 en 11. Voor elk deelgebied is specifiek beleid opgesteld. Hierna zal dit beleid per relevant deelgebied uiteengezet worden.

Deelgebied 9: Omgeving de Leiding en Overtoom

Behoud van grondgebonden (melk-)veehouderij staat in dit deelgebied centraal, al dan niet in combinatie met weidevogelbeheer. Natuurontwikkeling vindt plaats in daarvoor aangewezen gebieden.

De opgaven voor dit deelgebied zijn:

- Versterken van de natuurfunctie in het Overtoom-Middelveen, door geleidelijke transformatie. Leidend daarbij is het provinciaal natuurgebiedsplan;
- Behoud en waar mogelijk versterking van openheid in het gebied door verwijderen van beplanting en indien mogelijk ontstening;
- Aanleg van recreatieve routes tussen Rijssen en de Holterberg en langs de Elsenerbeek;
- Behoud van onverharde wegen;
- Het accentueren van dijkwegen en bijbehorende historische (verkavelings-)patronen;
- Herstel van de Zunasche Wal;
- Aanleg van de ecologische verbingszone Elsenerbeek.



Afbeelding 1: deelgebied 9 Landschapsontwikkelingsplan

Deelgebied 10: De Rijsserberg

In dit deelgebied staat het verhogen van de ecologische waarde van het bos-/natuurgebied centraal, alsmede ruimte bieden aan extensieve vormen van recreatie.

De opgaven voor dit deelgebied zijn:

- Versterken van de natuurfunctie van het bosgebied in samenhang met de flankgebieden;
- Behoud bestaande heideterreinen en terreinen met jeneverbessen;
- Realiseren nieuw landgoed op het voormalige steenfabrieksterrein;

- Creëren van landschappelijke overgangen op de oostflank, in aansluiting op de landschapsplannen rond bedrijventerrein Enter;
- Versterken van de ecologische waarden en het landschapsbeeld van de aanwezige bosranden;
- Herinrichten van de omgeving van het ecoduct zodat de faunapassage over de A1 optimaal kan functioneren;
- In het bosgebied behoud van bestaande "bostuinen" en het stimuleren van meer natuurlijk aangelegde (bos)tuinen bij (recreatie)woningen.



Afbeelding 2: deelgebied 10 Landschapsontwikkelingsplan

Deelgebied 11: De Regge

In dit deelgebied staat het herstel van natuurlijke watersystemen centraal, gecombineerd met herstel van rivier begeleidend landschap.

De opgaven voor dit deelgebied zijn:

- Realiseren robuuste verbindingzone Regge; meer natuurlijk Reggedal;
- Herstel halfopen rivierlandschap, herstel zomer en winterbed, overstroming van gronden;
- Accentueren van de entree van Rijssen door Rijssen als stad aan de rivier moet zowel vanaf de weg als vanaf het spoor zichtbaar zijn;

- Het vergroten van de beleving van de Regge en toegankelijkheid van de rand van het rivierdal voor recreatief medegebruik;
- Herstel van de Zunasche wal (zie ook deelgebied 9).



Afbeelding 3: deelgebied 11 Landschapsonwikkelingsplan

Nota woningbouw 2017 t/m 2021: Evenwichtig groeien

Doelen:

- Het bouwen van voldoende woningen voor de lokale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief (elke woning raak).
- Inbreidingsplannen gaan voor uitbreidingsplannen (Ladder van duurzame verstedelijking, SER-ladder: op grond van de provinciale omgevingsvisie verplicht). Ruimtelijke kwaliteit hierbij het uitgangspunt.
- Uitvoeren van prestatieafspraken met woningbouwcorporaties op grond van de nieuwe Huisvestingswet.
- Bestaande woonwijken moeten voldoende kwaliteit behouden, er moet geen leegstand ontstaan. Zo nodig vindt er transformatie/herontwikkeling plaats.
- Financiële consequenties en risico's beheersbaar houden.

Uitgangspunten:

- Bestemmingsplancapaciteit in de periode 2017 – 2027: circa 820 woningen (exclusief vervangende nieuwbouw en bijzondere doelgroepen, waaronder vergunninghouders). Harde plannen (onherroepelijke bestemmingsplannen): 335 – Vrije capaciteit: 485.
- In de woonafspraken is vastgelegd dat gemeenten en provincie als beleidsuitgangspunt hanteren dat elke gemeente mag bouwen voor haar lokale behoefte.

Structuurvisie Rijssen-Holten 2012

Het doel van de structuurvisie is het behouden en versterken van de eigen economische kracht van de gemeente Rijssen-Holten, het bundelen van verstedelijking, het veiligstellen van de groene ruimte en het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. De structuurvisie is opgedeeld in verschillende deelgebieden. De deelgebieden die voor deze locatiestudie van belang zijn worden hieronder opgesomd:

Afronding Stadsrand Rijssen-West:

- Afrondende ecologische zone;
- Rijssen richt zich meer naar buiten;
- De stad zoekt samenwerking met de 'Palladiovlakte';
- Nieuwe groene long langs de Geskesdijk/Keizersdijk;
- Verbindingen vanuit wijken geschikt maken voor fietsers/wandelaars;
- Natuurontwikkeling Braakmanslanden in relatie tot de wijk Braakmanslanden.

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.

Flankzone 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 bebouwingmogelijkheden.

Reggefront Rijssen

- Beperkte toegankelijkheid van de Regge;
- Duidelijke visie Reggegebied in samenwerking met gemeente Wierden;
- Van achterkant naar voorkant omzetten (zichtbaarheid en toegankelijkheid);
- Recreatieve potenties benutten en ontwikkelen.

Buitengebied

- Economische dynamiek;
- Versterking ruimtelijke kwaliteit;
- Toekomstbestendigheid;
- Natuurontwikkeling EHS;
- Ontwikkeling toerisme.

Duurzaamheidsvisie 2016-2019

Het klimaat verandert, de grondstoffenvoorraad is eindig en bepaalde dier- en plantensoorten worden met uitsterven bedreigd of zijn uitgestorven. De gemeente Rijssen-Holten wil haar gemeente goed achterlaten voor de volgende generaties. Hiervoor is de duurzaamheidsvisie opgesteld.

- Verlagen woonlasten voor particulieren (o.a. door vermindering van energieverbruik door duurzaamheidsinvesteringen) en huurders (door prestatieafspraken met woningcorporaties over verbeteren energielabels sociale huurwoningen en duurzaamheidsmaatregelen).
- Het aan water gerelateerde onderdeel van de (woon)lasten blijft beheersbaar.
- Het afkoppelen vastleggen in (anterieure) overeenkomsten en verplicht onderdeel maken van de bouwplantoets.
- Bij nieuwe ruimtelijke plannen wordt een duurzaamheidsparagraaf opgenomen.

Strategische Visie gemeente Rijssen-Holten 2010-2030

Deze visie gaat over de toekomst van Rijssen-Holten. In welke richting gaat de gemeente zich ontwikkelen. Stip op de horizon is 2030.

- Een leven lang wonen. Nieuwe huizen worden zoveel mogelijk levensloopbestendig gebouwd.
- Inbreiding. Uitbreiding van de stedelijke bebouwing is gebonden aan beperkingen. De focus ligt op het afronden van de Kol en het Opbroek.
- Energietransitie. In 2030 is nieuwbouw energiepositief en zijn bestaande gebouwen zoveel mogelijk energieneutraal. Niet-fossiele energie en decentrale energievoorziening worden gestimuleerd.
- Woningvoorraad als opgave. Bouwen voor

de lokale behoefte is het uitgangspunt. Betaalbaar wonen vormt een aandachtspunt. Passende woningen voor (gezins-)inkomen en leeftijdsfase.

Conclusie gemeentelijk beleid

Wat geldt voor Rijssen op het gebied van wonen volgens het "Landschapontwikkelingsplan", de "Nota Woningbouw 2017 t/m 2021: Evenwichtig groeien", de "Structuurvisie Rijssen-Holten 2012", de "Duurzaamheidsvisie 2016-2019" en de "Strategische Visie gemeente Rijssen-Holten 2010-2030"?

Wat betreft het LOP zijn verschillende deelgebieden van toepassing op de zoeklocaties. Per zoeklocatie zal dus gekeken moeten worden naar de elementen die voor het deelgebied waar de zoeklocatie in valt belangrijk zijn en die betrekking hebben op het realiseren van een woonwijk. Belangrijke elementen uit de nota woningbouw voor het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk zijn:

- Bouwen voor de lokale behoefte, kwalitatief en kwantitatief.
 - Inbreiding voor uitbreiding.
- Vanuit de structuurvisie Rijssen-Holten 2012 dient rekening gehouden te worden met verschillende deelgebieden. Net als het LOP zal hier per zoeklocatie gekeken moeten worden naar de elementen die van toepassing zijn voor het deelgebied waar de locatie in valt, en die betrekking hebben op het realiseren van een woonwijk. Vanuit de duurzaamheidsvisie en de strategische visie gemeente Rijssen-Holten 2010-2030 moet er rekening gehouden worden met de volgende onderdelen:
- Bij nieuwe ruimtelijke plannen wordt een duurzaamheidsparagraaf opgenomen.
 - Nieuwe huizen worden zoveel mogelijk levensloopbestendig gebouwd.
 - Uitbreiding van de stedelijke bebouwing is aan beperkingen gebonden.
 - Nieuwbouw wordt energiepositief gebouwd.
 - Bouwen voor de lokale behoefte.

4. RANDVOORWAARDEN EN PLANVORMINGSASPECTEN

4.1 Randvoorwaarden

Het doel van deze locatiestudie is om aan te geven waar in de omgeving van Rijssen op een verantwoordelijke locatie woningbouw kan worden gerealiseerd met een omvang van circa 10 tot 15 hectare (bruto), rekening houdend met de waarden en karakteristieken van het onderzoeksgebied en de relaties met de omgeving.

Aan deze locatiestudie zijn op voorhand een aantal randvoorwaarden verbonden.

- Zo mag de toekomstige woonlocatie niet in strijd liggen met een potentiële locatie voor een eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein.
- Gebieden die zijn opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN) vallen vanwege de belangrijke te behouden natuurlijke waarden buiten de scope van dit onderzoek.
- De toekomstige woningbouwlocatie moet geschikt zijn voor een woningbehoefte van minimaal 150 en maximaal 350 woningen. In hectares vertaalt, betekent dit minimaal 10 en maximaal 25 hectare bruto (een woningdichtheid van circa 15 woningen per hectare).

4.2 Toelichting planvormingsaspecten

In onderstaande paragrafen worden de planvormingsaspecten afzonderlijk kort toegelicht. De kaarten van de planvormingsaspecten zijn te vinden in de bijbehorende kaartenbijlage.

4.2.1 Ruimtelijke aspecten

Geomorfologie

De geomorfologische kaart geeft de vormen van het aardoppervlak weer. Deze kaart omvat het karakter van het reliëf, de gedaante van de vormen en hun ontstaanswijze. Rijssen-Holten heeft een gevarieerde geomorfologische ondergrond en daardoor een gevarieerde verschijningsvorm.

Bij het aspect geomorfologie is er getoetst aan de mate van bijzonderheid en gaafheid van de ondergrond en daarnaast is er gekeken welk type grond het best geschikt is om op te bouwen. De

gaafste en bijzonderste gronden zijn het voornaamste om te behouden en niet te verstoren door middel van woningbouw. De geomorfologische kaart is weergegeven op kaart 1.1 van de kaartenbijlage.

Bodem

De bodemkaart geeft de samenstelling van de bovenste toplaag (maximaal 2 meter) onder het maaiveld weer. In Nederland komen nog maar op enkele plekken bodemprofielen voor die ongeroerd zijn. In het verleden heeft er in het kader van agrarisch grondgebruik of bosbouw grondbewerking plaatsgevonden.

De bodemgesteldheid is getoetst op basis van het wel of niet voorkomen van een 'ongeschonden' bodemprofiel. De mate van aantasting is hierbij van belang. Daarnaast is aan de hand van het bodemtype gewaardeerd hoe geschikt een zoeklocatie voor woningbouw is. De bodemkaart is weergegeven op kaart 1.2 van de kaartenbijlage.

Water

De waterkaarten tonen het grondwater (het water dat zich in de verzadigde zone van de bodem bevindt), oppervlaktewater (het water dat blootstaat aan de atmosfeer) zoals waterlopen en plassen, kwelgebieden (grondwater dat onder druk uit de bodem omhoog komt) en een hoogtekkaart die de hoogteverschillen aangeeft.

Voor het planvormingsaspect water is er getoetst of de zoeklocatie in een nat of droog gebied ligt, waarbij geldt: hoe droger, hoe beter. Er wordt gekeken naar de aanwezigheid van kwel, waar kwel voorkomt is het lastiger om te bouwen. Daarnaast is er gekeken naar de waterlopen en plassen in het gebied, en wat de grondwaterstand is (hoe hoger, hoe lastiger om te bouwen). De waterkaarten zijn weergegeven op kaarten 1.3a tot en met 1.3d van de kaartenbijlage.

Natuur

De natuurkaart toont het natuurnetwerk Nederland (NNN) en de beheertypenkaart uit het

natuurbeheerplan van de provincie Overijssel. Het natuurnetwerk Nederland is het netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk verbindt natuurgebieden met elkaar en met het agrarisch gebied. De beheertypenkaart van het natuurbeheerplan van de provincie Overijssel toont de beleidsdoelen voor de ontwikkeling en het beheer van natuurgebieden, agrarische natuur en landschapselementen in de provincie.

Voor het planvormingsaspect natuur is er getoetst of de locatie binnen natuurgebieden, agrarische natuur liggen die beschermt of beheert moeten worden of wanneer er belangrijke landschappelijke elementen zijn die behouden moeten worden binnen de locaties. De natuurkaart is weergegeven op kaart 1.4 van de kaartenbijlage

Archeologie

Archeologie is in Nederland in de wet geregeld. Het uitgangspunt is om archeologisch erfgoed in situ te bewaren voor toekomstige generaties. Wanneer er een gebied ter ontwikkeling wordt gebracht, is in principe de initiatiefnemer (grondverstoorder) verantwoordelijk voor eventuele kosten voor archeologisch onderzoek

Archeologie is getoetst op basis van het voorkomen van hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Waardering van de zoeklocaties vindt plaats door middel van de geachte impact van een woningbouwlocatie op de archeologie. De archeologische kaart is weergegeven op kaart 1.5 van de kaartenbijlage.

Ruimtelijk-functionele gebiedsindeling

Op de ruimtelijk-functionele gebiedsindelingskaart is Rijssen verdeeld in verschillende categorieën. Het gaat hier om de volgende categorieën: centrum, bedrijventerrein, stedelijk gebied, sport & recreatie, natuur en agrarisch.

Aan de hand van deze gebiedsindeling wordt bekeken of woningbouw ruimtelijk-functioneel gezien past in

het betreffende gebied. De ruimtelijk-functionele gebiedsindelingskaart is weergegeven op kaart 1.6 van de kaartenbijlage.

4.2.2 (Gezonde) leefomgeving

Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Op de kaart van bedrijven en milieuzonering is de te bewaren afstand van bedrijven tot gevoelige functies weergegeven.

Voor het planvormingsaspect bedrijven en milieuzonering is gekeken of er bedrijven gesitueerd zijn in de zoeklocatie en of er een milieuzonering over binnen de zoeklocatie valt. De zoneringsafstanden van bedrijven zijn weergegeven op kaart 2.1 van de kaartenbijlage.

Agrariërs en geurhinder

Op de kaart van agrariërs en geurhinder is te zien waar agrariërs gesitueerd zijn en welke geur- of vaste afstandscirkel deze bedrijven met zich meebrengen. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen geurcontouren zijn mogelijk, als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

Wanneer de geurhinder groter is dan de norm voor geurbelasting van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), betekent dit niet per sé dat er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Als de situatie voldoet aan de afstandsnormen, kan er van uitgegaan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De geurcontouren zijn opgenomen in kaart 2.2 in de kaartenbijlage.

Geluidshinder

De kaart van geluidshinder geeft de gemiddelde geluidsbelasting van een gebied weer. De Wet geluidshinder heeft tot doel de mens te beschermen tegen geluidhinder. Langs een (toekomstige)



verkeersweg, spoor of bedrijf ligt planologisch een aandachtsgebied (zone). Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen.

Bij het planvormingsaspect geluid is gekeken of de geluidsbelasting binnen de (wettelijke) normen valt. De geluidsc contouren zijn weergegeven op kaart 2.3 in de kaartenbijlage.

Externe veiligheid

Op de kaart van externe veiligheid is worden de inrichtingen gevaarlijke stoffen, kwetsbare objecten, transportroutes gevaarlijke stoffen en plaatsgebonden risico's weergegeven.

Bij het planvormingsaspect externe veiligheid is gekeken of de zoeklocaties dichtbij inrichtingen of transportroutes gevaarlijke stoffen liggen. De kaart van externe veiligheid is weergegeven op kaart 2.4 in de kaartenbijlage.

Bodemkwaliteit

Op de bodemkwaliteitskaarten zijn de kans op aanwezigheid van asbest in de grond, voormalige stortplaatsen en de in kaart gebrachte bodemverontreinigingen weergegeven.

Bodemkwaliteit is getoetst op de aanwezigheid van stortplaatsen, verontreinigde grond en op kans van asbest in de grond. De bodemkwaliteitskaarten zijn opgenomen op kaart 2.5a en 2.5b in de kaartenbijlage.

Luchtkwaliteit

Op de luchtkwaliteitskaarten zijn de concentratie fijnstof en stikstofdioxide weergegeven.

Bij het planvormingsaspect luchtkwaliteit is gekeken of de luchtkwaliteit binnen de (wettelijke) normen valt. De luchtkwaliteitskaarten zijn weergegeven op kaart 2.6a en 2.6b in de kaartenbijlage.

Fietsafstand knooppunt ov

De kaart van fietsafstand knooppunt ov laat de snelste fietsroute van de zoeklocaties naar het stationsgebied zien.

Bij het planvormingsaspect fietsafstand knooppunt ov komt naar voren dat alle zoeklocaties op een afstand minder dan 7,5 kilometer van het stationsgebied liggen. In de fietsvisie staat beschreven dat fietsafstanden tot 7,5 kilometer als korte fietsafstand gezien worden. Tot 7,5 kilometer concurreert de fiets met de auto. De kaart van fietsafstand knooppunt ov is weergegeven op kaart 2.7 in de kaartenbijlage.

5. LOCATIEKEUZE

5.1 Inleiding

Er zijn zestien locaties rondom Rijssen geanalyseerd op de in hoofdstuk 4 genoemde planvormingsaspecten. Uit deze analyse zijn vier locaties als best naar voren gekomen (locatie 4, 5, 7 en 11). Om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten zijn alleen deze locaties genoemd in dit hoofdrapport. Voor de analyses van de overige locaties wordt verwezen naar de analysebijlage.

5.2 Zoeklocatie 4

5.2.1 Beschrijving plangebied

Deze locatie ligt aangrenzend aan het zuidwesten van de woonwijk 'Braakmanslanden'. Globaal genomen wordt de locatie in het noorden begrensd door het spoor, in het oosten door de woonwijk Braakmanslanden, in het zuiden door de weg

'Middelveen' en in het westen door zoeklocatie 5. Zoeklocatie 4 is weergegeven in figuur 5.1.

Het bestemmingsplan "Buitengebied Rijssen-Holten 2012" is van toepassing op dit gebied. Op één kavel met de bestemming 'wonen' en twee kavels met de bestemming 'agrarisch bedrijf' na hebben alle gronden de bestemming agrarisch met landschappelijke waarden.

5.2.2 Ruimtelijke aspecten

Aardkundige aspecten

Op de aardkundige aspecten scoort locatie 4 zeer positief. De locatie is gelegen in een gebied met dekzandruggen en -vlaktes, wat veel voorkomt. Hierdoor is het goede grond om op te bouwen, wat deze locatie op gebied van geomorfologie zeer

Figuur 5.1: Zoeklocatie 4



geschikt maakt. Daarnaast scoort deze locatie ook positief op gebied van bodem. De grond in locatie 4 bestaat uit veldpodzolgronden en moerige gooreerdgronden. Deze twee soorten zijn zandgronden. Zandgronden zijn ideaal om op te bouwen.

Water

Op het gebied van water wordt deze locatie beoordeeld als zeer positief. De zoeklocatie is gelegen in een hoger gelegen gebied, waarbij de grondwaterstanden gemiddeld op zijn hoogst variëren tussen de min 50 – 80 cm 80 – 100 cm op maaiveld in het natste deel van de locatie en min 100 – 120 cm op maaiveld in het droogste deel van de locatie. Verder lopen er geen waterlopen door de locatie.

Natuur

Op gebied van natuur wordt deze locatie zeer positief voor woningbouw bevonden. Deze locatie is gelegen in gebiedstype 'droge dooradering'. Dit gebiedstype fungeert als bufferzone van het NNN. Nieuwe bebouwing sluit echter aan bij de stadsrandzone, waardoor de impact op de natuur minimaal is.

Archeologie

Deze locatie wordt op gebied van archeologie positief voor woningbouw bevonden. In deze zoeklocatie komen namelijk hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden voor. Uitgebreid archeologisch onderzoek is een vereiste alvorens er woningbouw kan plaatsvinden omdat de kans groot is dat bij bodemingrepen archeologische resten worden verstoord.

Ruimtelijk-functionele gebiedsindeling

De zoeklocatie scoort zeer positief op gebied van de ruimtelijk-functionele gebiedsindeling. Deze locatie betreft het afmaken van de stadsrandzone bij de woonwijk Braakmanslanden en er zijn op deze locatie geen stedenbouwkundige beperkingen.

Conclusie ruimtelijke aspecten

Op de ruimtelijke aspecten scoort locatie 4 het best van alle zoeklocaties. Dit komt doordat deze locatie op alle onderdelen, behalve archeologie, als zeer positief wordt bevonden.

5.2.3 (Gezonde) leefomgeving

Bedrijven en milieuzonering

Deze zoeklocatie bevindt zich niet in een zoneringsgebied van een bedrijf. Er liggen namelijk geen bedrijven in deze zoeklocatie. Dit maakt deze locatie zeer positief voor woningbouw op het gebied van bedrijven en milieuzonering.

Agrariërs en geurhinder

Op het gebied van agrariërs en geurhinder scoort deze locatie positief. Deze zoeklocatie valt namelijk maar binnen één vaste afstand van een agrarisch bedrijf. Dit agrarisch bedrijf is op dit moment niet in gebruik, maar heeft wel de bestemming 'agrarisch'. Bij de bouw van nieuwe woningen moet daarom rekening gehouden worden met een vaste afstand van 100 meter tot gevoelige functies in het geval dat een agrariër hier de bedrijfsvoering hervat.

Geluidshinder

Voor deze zoeklocatie geldt een gemiddelde geluidsbelasting van alle bronnen van 45-50 dB of lager. Dit komt overeen met de bovengrens uit de geluidsverordening (53 dB), en ook deels met de ambitiewaarde van de gemeente Rijssen-Holten (43 dB). Hierdoor scoort deze zoeklocatie zeer positief voor woningbouw op gebied van geluid.

Externe veiligheid

Een klein deel van de zoeklocatie valt binnen de 200 meter zone gevaarlijke stoffen. Als er rekening gehouden wordt met de richtlijnen en afstanden tussen gevoelige objecten (woningen) en deze zone kan hier woningbouw worden gerealiseerd. De locatie wordt op gebied van externe veiligheid positief bevonden.

Bodemkwaliteit

Op deze locatie is geen bodemverontreiniging geconstateerd en zijn er ook geen onderzoeken/saneringen uitgevoerd. In het onbebouwde deel van deze locatie is een kleine kans op aanwezigheid van asbest in de grond aanwezig. Dit maakt dat deze locatie voor wat betreft bodemkwaliteit zeer positief is.

Luchtkwaliteit

De concentratie stikstofdioxide bevindt zich in dit gebied tussen de 21 en 24 µg/m³, wat ver onder de grenswaarde van 40 µg/m³ ligt. De concentratie fijnstof ligt in dit gebied op 26 µg /m³ wat ook onder de grenswaarde van 40 µg/m³ voor fijnstof ligt. Hierdoor is deze locatie positief bevonden op het gebied van luchtkwaliteit.

Conclusie (gezonde) leefomgeving

Op het gebied van de (gezonde) leefomgeving scoort locatie 4 de tweede plek van de zestien locaties. Dit komt doordat deze locatie op alle onderdelen als (zeer) positief wordt bevonden.

5.2.4 Beleid**Rijksbeleid**

Vanuit het rijksbeleid wordt aangegeven dat een uitbreidingslocatie moet voorzien in een lokale behoefte voor woningbouwlocaties waar elders nog niet in is voorzien. In Rijssen is binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte meer voor nieuwe woningbouw. Daarom wordt gekeken naar een eventuele uitbreidingslocatie.

Provinciaal beleid

Vanuit het provinciaal beleid is het van belang dat vraag en aanbod goed in evenwicht zijn. Door het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk op zoeklocatie 4 komt vraag en aanbod van woningen weer duurzaam in balans in Rijssen. Momenteel wordt er namelijk te weinig gebouwd dan dat er behoefte is. Dit zorgt voor een negatief migratiesaldo.

Wel zal de nieuw te ontwikkelen locatie onderling afgestemd moeten worden in het kader van de regionale programmering met buurgemeenten en de provincie Overijssel, en moeten voldoen aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid wat hier van toepassing is bestaat uit: het Landschapsontwikkelingsplan (LOP), Woonvisie 2017-2021, Structuurvisie Rijssen-Holtén 2012, Duurzaamheidsvisie 2016-2019 en de Strategische visie gemeente Rijssen-Holtén 2010-2030.

Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

De zuidelijke helft van zoeklocatie 4 valt binnen deelgebied 9 (omgeving de Leiding en Overtoom) van het LOP. Het noordelijke deel van de zoeklocatie valt buiten het LOP. Voor deelgebied 9 staat centraal dat grondgebonden (melk-)veehouderijen behouden moeten blijven. Binnen zoeklocatie 4 bevindt zich één grondgebonden (melk-)veehouderijen, maar deze valt in het noordelijke deel van de zoeklocatie en dus buiten het LOP. Daarnaast is het provinciaal natuurgebiedsplan leidend voor het versterken van de natuurfunctie in het Overtoom-Middelveen. Ook zal er rekening gehouden moeten worden met het historische verkavelingspatroon en de aanleg van een recreatieve route door het gebied zoals opgenomen in het LOP. Voor de zoeklocatie specifiek geldt vergroting van de openheid van het gebied, verwijderen van beplanting en waar mogelijk ontstening.

Woonbeleid

Zoeklocatie 4 voldoet aan het woonbeleid van de gemeente Rijssen-Holtén. Als je kijkt naar het kwalitatieve woningbouwprogramma dan is er vraag naar grondgebonden (goedkope) koopwoningen voor starters. Deze zoeklocatie is geschikt voor grondgebonden (goedkope) koopwoningen voor starters.

Structuurvisie Rijssen-Holten

Het doel van de structuurvisie is het behouden en versterken van de eigen economische kracht van de gemeente door het bundelen van verstedelijking en het veiligstellen van de groene ruimte en het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Voor deze locatie geldt het deelgebied 'singels en radialen'. In deze gebieden wordt gesproken over het herstellen van groene vingers en radiale groenstructuren. Daarnaast moet het beeldovergang naar het buitengebied versterkt worden in deze gebieden. Dit kan met een nieuwbouwwijk bewerkstelligt worden.

Duurzaamheidsvisie

Vanuit de duurzaamheidsvisie is er geen specifiek beleid gericht op uitbreiding van woonwijken. Nieuwe woningen moeten alleen op een duurzame wijze ontwikkeld worden, en er moet een duurzaamheidsparagraaf opgenomen worden in het nieuwe ruimtelijke plan.

Strategische visie Rijssen-Holten

In de visie staat beschreven dat er zoveel mogelijk levensloopbestendig moet worden gebouwd. Uitbreiding van de stedelijke bebouwing is gebonden aan beperkingen. De focus in Rijssen ligt op het afronden van het Opbroek. Hierbij is bouwen voor de lokale behoefte het uitgangspunt. Afronding van het Opbroek ligt in het verschiet. In de strategische visie worden geen locaties genoemd na de afronding van het Opbroek.

Conclusie beleid

Samenvattend zal locatie 4 vanuit het beleid onderling moeten worden afgestemd in het kader van de regionale programmering met buurtgemeenten en de provincie Overijssel. Daarnaast moet de locatie worden getoetst aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Vanuit het LOP moeten de bestaande singels en wegbeplantingen blijven bestaan, en zal er rekening gehouden moeten worden met het natuurontwikkelingsgebied Overtoom-Middelveen. Zoeklocatie 4 kan aan de wens voldoen voor grondgebonden (goedkope) koopwoningen. Daarnaast kan het ook de overgang van stedelijk naar landelijk gebied versterken, wat genoemd wordt in de structuurvisie Rijssen-Holten 2012.

5.3 Locatie 5

5.3.1 Beschrijving plangebied

Locatie 5 ligt op een afstand ten zuidwesten van de woonwijk Braakmanslanden. Globaal genomen wordt de locatie in het noorden begrensd door de weg 'Keizersdijk', in het oosten door zoeklocatie 4 en in het zuiden en westen door Natuurnetwerk Nederland (zie figuur 5.2).

Het bestemmingsplan "Buitengebied Rijssen-Holten 2012" is van toepassing op dit gebied.

Op twee kavels met de bestemming 'wonen' na hebben alle gronden de bestemming agrarisch met landschappelijke waarden.

5.3.2 Ruimtelijke aspecten

Aardkundige aspecten

Op de aardkundige aspecten scoort locatie 5 positief

tot zeer positief. De locatie is gelegen in een gebied met dekzandruggen en -vlaktes, wat veel voorkomt. Hierdoor is het goede grond om op te bouwen, wat deze locatie op gebied van geomorfologie zeer geschikt maakt. Daarnaast scoort deze locatie ook positief op het gebied van bodem. De grond in locatie 5 bestaat uit veldpodzolgronden en moerige eerdgronden. Deze twee soorten zijn zandgronden. Zandgronden zijn ideaal om op te bouwen.

Water

Op het gebied van water wordt deze locatie ook beoordeeld als zeer positief. De locatie ligt op een gemiddelde hoogte waarbij de grondwaterstanden gemiddeld op zijn hoogst variëren tussen min 0 – 10 cm op maaiveld in het natste deel van de locatie tot min 100 – 120 cm op maaiveld in het droogste deel van de locatie. Verder lopen er geen waterlopen

Figuur 5.2: Zoeklocatie 5



door de locatie, wel ligt deze locatie aansluitend aan een waterbergingsgebied. Dit zal dan ook behouden moeten blijven.

Natuur

Deze locatie is grotendeels gelegen in 'open grasland' en voor een klein deel in 'droge dooradering'. Om deze gebieden in stand te houden als bufferzone van het NNN is woningbouw op deze locatie op het gebied van natuur zeer negatief.

Archeologie

Op gebied van archeologie wordt deze locatie positief voor woningbouw bevonden. Binnen deze locatie ligt een gebied met middelhoge archeologisch verwachtingswaarde. Alvorens er woningbouw kan plaatsvinden is er uitgebreid archeologisch onderzoek vereist.

Ruimtelijk-functionele gebiedsindeling

Omdat deze locatie op een afstand ten zuidwesten van Braakmanslanden ligt, is het stedenbouwkundig gezien ongeschikt om te ontwikkelen als uitbreidingswijk voordat zoeklocatie 4 is ontwikkeld. Deze locatie kan echter wel als solitair woongebied ontwikkeld worden voor bijzondere woonvormen. Gezien de huidige ontwikkelopgave is dit niet wenselijk.

Conclusie ruimtelijke aspecten

Op de ruimtelijke aspecten scoort locatie 5 op de achtste plek van de 16 zoeklocaties. Dit is een middelmatige score. Waar locatie 5 slechter op scoort in vergelijking met andere locaties is op het gebied van natuur en de ruimtelijk-functionele indeling.

5.3.3 (Gezonde) leefomgeving

Bedrijven en milieuzonering

Deze zoeklocatie bevindt zich niet in een zoneringsgebied van een bedrijf. Er liggen namelijk geen bedrijven in deze zoeklocatie. Dit maakt deze locatie zeer positief voor woningbouw op het gebied van bedrijven en milieuzonering.

Agrariërs en geurhinder

Binnen deze zoeklocatie bevinden zich geen agrariërs, daarnaast valt deze locatie ook niet binnen een geurcontour van een agrarisch bedrijf hierbuiten. Dit maakt deze locatie zeer positief op het gebied van agrariërs en geurhinder.

Geluidshinder

Voor deze zoeklocatie geldt een gemiddelde geluidsbelasting van alle bronnen van 45-50 dB of lager. Dit komt overeen met de bovengrens uit de geluidsverordening (53 dB), en ook deels met de ambitiewaarde van de gemeente Rijssen-Holtten (43 dB). Hierdoor is deze zoeklocatie zeer positief voor woningbouw op gebied van geluid.

Externe veiligheid

Qua externe veiligheid is er op deze locatie niks aan te merken. Dit maakt deze zoeklocatie zeer positief op het gebied van externe veiligheid.

Bodemkwaliteit

Op deze locatie is geen bodemverontreiniging geconstateerd en zijn er ook geen onderzoeken/sanereringen uitgevoerd. Op twee kleine locaties waar een hoge kans op asbest is na, geldt voor de gehele locatie een kleine kans op asbest in de grond. Dit maakt dat deze locatie voor wat betreft bodemkwaliteit zeer positief is.

Luchtkwaliteit

De concentratie stikstofdioxide bevindt zich in dit gebied tussen de 21 en 24 µg/m³, wat ver onder de grenswaarde van 40 µg/m³ ligt. De concentratie fijnstof ligt in dit gebied op 26 µg/m³ wat ook onder de grenswaarde van 40 µg/m³ voor fijnstof ligt. Hierdoor is deze locatie positief bevonden op het gebied van luchtkwaliteit.

Conclusie (gezonde) leefomgeving

Op het gebied van de (gezonde) leefomgeving scoort locatie 5 het beste van alle 16 zoeklocaties. Dit komt doordat deze locatie op alle onderdelen, behalve luchtkwaliteit, als zeer positief wordt bevonden.

Daarnaast is de luchtkwaliteit ook gewoon positief. Er zijn dus geen negatieve onderdelen voor wat de (gezonde) leefomgeving betreft.

5.3.4 Beleid

Rijksbeleid

Vanuit het rijksbeleid wordt aangegeven dat een uitbreidingslocatie moet voorzien in een lokale behoefte voor woningbouwlocaties waar elders nog niet in is voorzien. In Rijssen is binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte meer voor nieuwe woningbouw. Daarom wordt gekeken naar een eventuele uitbreidingslocatie.

Provinciaal beleid

Vanuit het provinciaal beleid is het van belang dat vraag en aanbod goed in evenwicht zijn. Door het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk op zoeklocatie 5 komt vraag en aanbod van woningen weer duurzaam in balans in Rijssen. Momenteel wordt er namelijk te weinig gebouwd dan dat er behoefte is. Dit zorgt voor een negatief migratiesaldo.

Wel zal de nieuw te ontwikkelen locatie onderling afgestemd moeten worden in het kader van de regionale programmering met buurgemeenten en de provincie Overijssel en moeten voldoen aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid wat hier van toepassing is bestaat uit: het Landschapsontwikkelingsplan (LOP), Woonvisie 2017-2021, Structuurvisie Rijssen-Holten 2012, Duurzaamheidsvisie 2016-2019 en de Strategische visie gemeente Rijssen-Holten 2010-2030.

Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Zoeklocatie 5 valt binnen deelgebied 9 (omgeving de Leiding en Overtoom) van het LOP. Voor deelgebied 9 staat centraal dat grondgebonden (melk-)veehouderijen behouden moeten blijven. Binnen zoeklocatie 5 bevinden zich geen grondgebonden (melk-)veehouderijen. Dit is hier

dus niet van toepassing. Daarnaast is het provinciaal natuurgebiedsplan leidend voor het versterken van de natuurfunctie in het Overtoom-Middelveen. Doordat dit gebied aansluitend aan zoeklocatie 5 gesitueerd ligt moet hier wel rekening mee gehouden worden wanneer deze locatie tot ontwikkeling wordt gebracht. Ook zal er rekening gehouden moeten worden met het historische verkavelingspatroon en de aanleg van een recreatieve route langs de noordkant van het gebied zoals opgenomen in het LOP.

De zoeklocatie ligt naast natuurontwikkelingsgebied Overtoom-Middelveen. Hiervoor is een apart bestemmingsplan met inrichtingsplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven dat de bestaande singels en wegbeplantingen moeten blijven bestaan. Verder valt de zoeklocatie niet binnen het plangebied van dit inrichtingsplan, maar zal het nieuwe plan voor woningbouw hier wel op aangepast moeten worden zodat het aansluit op de natuur.

Woonbeleid

Zoeklocatie 5 voldoet aan het woonbeleid van de gemeente Rijssen-Holten. Als je kijkt naar het kwalitatieve woningbouwprogramma dan is er vraag naar grondgebonden (goedkope) koopwoningen voor starters. Aangezien deze zoeklocatie voornamelijk geschikt is voor bijzondere woonvormen is deze locatie dus niet heel wenselijk voor grondgebonden (goedkope) koopwoningen voor starters.

Structuurvisie Rijssen-Holten

Het doel van de structuurvisie is het behouden en versterken van de eigen economische kracht van de gemeente door het bundelen van verstedelijking en het veiligstellen van de groene ruimte en het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Dit wil de gemeente op de plek van zoeklocatie 5 realiseren door middel van een nieuwe groene long langs de Geskesdijk/Keizersdijk. Verder wil de gemeente graag de stadsrand Rijssen-West afronden door middel van het creëren van deze ecologische zone. Hierdoor is het realiseren

van woningbouw op zoeklocatie 5 in strijd met de structuurvisie voor dit gebied.

Duurzaamheidsvisie

Vanuit de duurzaamheidsvisie is er geen specifiek beleid gericht op uitbreiding van woonwijken. Nieuwe woningen moeten alleen op een duurzame wijze ontwikkeld worden, en er moet een duurzaamheidsparagraaf opgenomen worden in het nieuwe ruimtelijke plan.

Strategische visie Rijssen-Holtén

In de visie staat beschreven dat er zoveel mogelijk levensloopbestendig moet worden gebouwd. Uitbreiding van de stedelijke bebouwing is gebonden aan beperkingen. De focus in Rijssen ligt op het afronden van het Opbroek. Hierbij is bouwen voor de lokale behoefte het uitgangspunt. Afronding van het Opbroek ligt in het verschiet. In de strategische visie worden geen locaties genoemd na de afronding van het Opbroek.

Conclusie beleid

Samenvattend zal locatie 5 vanuit het beleid onderling moeten worden afgestemd in het kader van de regionale programmering met buurgemeenten en de provincie Overijssel. Daarnaast moet de locatie worden getoetst aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Vanuit het LOP moeten de bestaande singels en wegbeplantingen blijven bestaan, en zal er rekening gehouden moeten worden met het natuurontwikkelingsgebied Overtoom-Middelveen. Zoeklocatie 5 voldoet niet aan de wens voor grondgebonden (goedkope) koopwoningen vanuit het woonbeleid omdat richting het natuurgebied meer geschikt is voor bijzondere woonvormen. Het voldoet ook niet aan de structuurvisie Rijssen-Holtén 2012 omdat vanuit deze structuurvisie een ecologische zone gewenst is en bebouwing moet aansluiten op het huidige stedelijke gebied (bundelen van verstedelijking).

5.4 Locatie 7

5.4.1 Beschrijving plangebied

Deze locatie ligt op een afstand ten zuiden van de Koerbelt. Deze locatie bevat het grondgebied van de voormalige steenfabriek de Brekeld Baan & ten Hove Rijssen. Globaal genomen wordt de locatie begrensd door het omringende bosgebied (zie figuur 5.3). Dit bosgebied is namelijk onderdeel van Natuurnetwerk Nederland en kan daardoor niet in gebruik genomen worden voor bebouwing.

Het bestemmingsplan "Buitengebied Rijssen-Holten 2012" is van toepassing op dit gebied. Alle gronden de bestemming agrarisch met landschappelijke waarden.

5.4.2 Ruimtelijke aspecten

Aardkundige aspecten

Op de aardkundige aspecten scoort deze locatie zeer positief. De zoeklocatie is gelegen in een gebied met een unieke ondergrond. De ondergrond is echter in een groot gedeelte van het gebied al verstoort. Dit maakt deze locatie zeer geschikt voor woningbouw op gebied van geomorfologie. Daarnaast scoort deze locatie ook positief op het gebied van bodem. De grond bestaat namelijk uit haarpodzolgronden. Deze grond bestaat uit een zandgrond en kenmerkt zich door een lage grondwaterstand. Zandgronden zijn ideaal om op te bouwen.

Water

Op het gebied van water wordt deze locatie ook beoordeeld als zeer positief. De locatie ligt

Figuur 5.3: Zoeklocatie 7



namelijk in een hoger gelegen gebied waarbij de grondwaterstanden zich op dieper dan 2 meter onder het maaiveld bevinden.

Natuur

Op gebied van natuur scoort deze zoeklocatie negatief. Voor deze locatie gelden geen specifieke ontwikkelopgave of beschermingsgebieden op gebied van natuur maar omdat het gebied solitair gelegen is in NNN heeft dit wel degelijk impact op de omliggende natuur.

Archeologie

Voor het grootste deel van deze locatie geldt een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Alvorens er woningbouw kan plaatsvinden is er uitgebreid archeologisch onderzoek vereist. Op gebied van archeologie scoort hierdoor deze zoeklocatie negatief.

Ruimtelijk-functionele aspecten

Deze locatie is solitair gelegen in een bosrijk gebied. Om de natuurlijke waarden van dit gebied in stand te houden is deze locatie niet geschikt voor een uitbreidingswijk. Bijzondere woonvormen zijn hier meer op zijn plaats. Gezien de huidige ontwikkelopgave is dit niet wenselijk. Hierdoor scoort deze locatie zeer negatief op de ruimtelijk-functionele aspecten.

Conclusie ruimtelijke aspecten

Op de ruimtelijke aspecten scoort locatie 7 de vijfde plek van de 16 zoeklocaties. Dit is een middelmatige score. Waar locatie 7 slechter op scoort in vergelijking met andere locaties is op het gebied van natuur en de ruimtelijk-functionele indeling. Dit komt doordat de locatie solitair gelegen is in NNN gebied en daardoor alleen geschikt is voor bijzondere woonvormen.

5.4.3 (Gezonde) leefomgeving

Bedrijven en milieuzonering

Deze zoeklocatie bevindt zich niet in een zoneringsgebied van een bedrijf. Er liggen namelijk geen bedrijven in deze zoeklocatie. Dit maakt deze

locatie zeer positief voor woningbouw op het gebied van bedrijven en milieuzonering.

Agrariërs en geurhinder

Binnen deze zoeklocatie bevinden zich geen agrariërs, daarnaast valt deze locatie ook niet binnen een geurcontour van een agrarisch bedrijf hierbuiten. Dit maakt deze locatie zeer positief op het gebied van agrariërs en geurhinder.

Geluidshinder

Voor deze zoeklocatie geldt een gemiddelde geluidsbelasting van alle bronnen van 45-50 dB. Dit komt overeen met de bovengrens uit de geluidsverordening (53 dB), maar niet met de ambitiewaarde van de gemeente Rijssen-Holten (43 dB). Hierdoor is deze zoeklocatie positief voor woningbouw op gebied van geluid.

Externe veiligheid

Op gebied van externe veiligheid scoort deze locatie zeer positief. Er bevinden zich namelijk geen inrichtingen of transportroutes gevaarlijke stoffen in de nabijheid van deze zoeklocatie.

Bodemkwaliteit

Deze locatie scoort negatief op gebied van bodemverontreiniging. Op deze locatie is namelijk restverontreiniging geconstateerd. Verder geldt voor deze locatie een kleine kans op de aanwezigheid van asbest in de grond.

Luchtkwaliteit

De concentratie stikstofdioxide bevindt zich in dit gebied tussen de 19 en 20 µg/m³, wat ver onder de grenswaarde van 40 µg/m³ ligt. De concentratie fijnstof ligt in dit gebied op 26 µg/m³ wat ook onder de grenswaarde van 40 µg/m³ voor fijnstof ligt, maar boven de advieswaarde. Dit maakt deze locatie positief op gebied van luchtkwaliteit.

Conclusie (gezonde) leefomgeving

Op het gebied van de (gezonde) leefomgeving scoort locatie 7 de negende plek van de 16 zoeklocaties.

Deze locatie scoort vooral slecht op bodemkwaliteit vanwege de verontreinigde grond in vergelijking met andere locaties.

5.4.4 Beleid

Rijksbeleid

Vanuit het rijksbeleid wordt aangegeven dat een uitbreidingslocatie moet voorzien in een lokale behoefte voor woningbouwlocaties waar elders nog niet in is voorzien. In Rijssen is binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte meer voor nieuwe woningbouw. Daarom wordt gekeken naar een eventuele uitbreidingslocatie.

Provinciaal beleid

Vanuit het provinciaal beleid is het van belang dat vraag en aanbod goed in evenwicht zijn. Door het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk op zoeklocatie 11 komt vraag en aanbod van woningen weer duurzaam in balans in Rijssen. Momenteel wordt er namelijk te weinig gebouwd dan dat er behoefte is. Dit zorgt voor een negatief migratiesaldo.

Wel zal de nieuw te ontwikkelen locatie onderling afgestemd moeten worden in het kader van de regionale programmering met buurgemeenten en de provincie Overijssel, en moeten voldoen aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid wat hier van toepassing is bestaat uit: het Landschapsonwikkelingsplan (LOP), Woonvisie 2017-2021, Structuurvisie Rijssen-Holten 2012, Duurzaamheidsvisie 2016-2019 en de Strategische visie gemeente Rijssen-Holten 2010-2030.

Landschapsonwikkelingsplan (LOP)

Deze zoeklocatie valt binnen deelgebied 10 (de Rijsserberg) van het LOP. Voor deelgebied 10 staat het versterken van de natuurfunctie centraal. In de visie wordt beschreven dat verdere versterking op de Rijsserberg niet wenselijk is en dat kansen moeten worden gegrepen om ruimte terug te geven aan de

natuur of om een betere zonering van bebouwing en natuur mogelijk maken. Een woningbouwplan waar de landschappelijke en natuurlijke waarden in zijn verweven is gepast voor deze locatie. Hierdoor is deze locatie alleen geschikt voor bijzondere woonvormen.

Woonbeleid

Zoeklocatie 7 voldoet aan het woonbeleid van de gemeente Rijssen-Holten. Als je kijkt naar het kwalitatieve woningbouwprogramma dan is er vraag naar grondgebonden (goedkope) koopwoningen voor starters. Aangezien deze zoeklocatie voornamelijk geschikt is voor bijzondere woonvormen is deze locatie dus niet heel wenselijk voor grondgebonden (goedkope) koopwoningen voor starters.

Structuurvisie Rijssen-Holten

Het doel van de structuurvisie is het behouden en versterken van de eigen economische kracht van de gemeente door het bundelen van verstedelijking en het veiligstellen van de groene ruimte en het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Voor deze locatie wordt gekeken naar hoeveel impact de ontwikkeling heeft op de omgeving. Aan de hand van de geachte impact moeten kwaliteitsprestaties worden behaald om het gebied te compenseren.

Duurzaamheidsvisie

Vanuit de duurzaamheidsvisie is er geen specifiek beleid gericht op uitbreiding van woonwijken. Nieuwe woningen moeten alleen op een duurzame wijze ontwikkeld worden, en er moet een duurzaamheidsparagraaf opgenomen worden in het nieuwe ruimtelijke plan.

Strategische visie Rijssen-Holten

In de visie staat beschreven dat er zoveel mogelijk levensloopbestendig moet worden gebouwd. Uitbreiding van de stedelijke bebouwing is gebonden aan beperkingen. De focus in Rijssen ligt op het afronden van het Opbroek. Hierbij is bouwen voor de lokale behoefte het uitgangspunt. Afronding van het Opbroek ligt in het verschiet. In de strategische visie worden geen locaties genoemd na de afronding van

het Opbroek.

Conclusie beleid

Samenvattend zal locatie 7 vanuit het beleid moeten worden afgestemd in het kader van de regionale programmering met buurgemeenten en de provincie Overijssel. Daarnaast moet de locatie worden getoetst aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Vanuit het LOP moeten de natuurlijke waarden gewaarborgd blijven. Zoeklocatie 7 voldoet niet aan de wens voor grondgebonden (goedkope) koopwoningen vanuit het woonbeleid omdat het natuurgebied meer geschikt is voor bijzondere woonvormen waar natuurlijke waarden de ruimte krijgen. Het voldoet niet aan de structuurvisie Rijssen-Holtén 2012 omdat bebouwing moet aansluiten op het huidige stedelijke gebied (bundelen van verstedelijking). Zoeklocatie 5 is solitair gelegen en geschikter voor bijzondere woonvormen.

5.5 Locatie 11

5.5.1 Beschrijving plangebied

Zoeklocatie 11 ligt ten noordoosten van 't Opbroek Zuid. Globaal genomen wordt de locatie in het noorden begrensd door de Leijerweerdsluis, in het oosten door de gemeentegrens met de gemeente Wierden, in het zuiden door de Oosterhofweg en in het westen door de woonwijk 't Opbroek Zuid (zie figuur 5.4).

Het bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Oosterhof en Verenland 2013" is van toepassing op een groot deel van dit gebied. Voor een klein perceel aan de witmoesdijk 33 is een apart bestemmingsplan van toepassing, namelijk: "Buitengebied Rijssen, Witmoesdijk 33 (ontwerp 4-4-2018)". Op een aantal kavels met de bestemming wonen en groen na hebben alle gronden de bestemming agrarisch. Ook

zit er in dit gebied aan de Oosterhofweg een agrariër gevestigd.

5.5.2 Ruimtelijke aspecten

Aardkundige aspecten

Op de aardkundige aspecten scoort locatie 11 positief tot zeer positief. De locatie is gelegen in een gebied met dekzandlaagtes en -ruggen. Dit is een zandgrond. Hierdoor is het goede grond om op te bouwen, wat deze locatie op gebied van geomorfologie zeer geschikt maakt. Daarnaast scoort deze locatie ook positief op het gebied van bodem. De grond in locatie 11 bestaat uit veldpodzolgronden en beekerdgronden. Deze twee soorten zijn zandgronden en kenmerken zich door een hoge grondwaterstand. Zandgronden zijn ideaal om op te bouwen.

Figuur 5.4: Zoeklocatie 11



Water

Op het gebied van water wordt deze locatie beoordeeld als zeer negatief. De locatie ligt op lager gelegen, zeer nat gebied waarbij de grondwaterstanden gemiddeld op zijn hoogst variëren tussen 0 – 10 cm op maaiveld in het natste deel van de locatie tot 50 – 80 cm op maaiveld in het droogste deel van de locatie. Verder lopen er geen waterlopen door de locatie.

Natuur

Deze locatie is gelegen in agrarisch gebied waar vanuit het natuuraspect geen ontwikkelopgaven of beschermingsgebieden gelden. Dit maakt dat woningbouw op deze locatie op het gebied van natuur zeer positief wordt bevonden.

Archeologie

Op gebied van archeologie wordt deze locatie negatief voor woningbouw bevonden. Voor meer dan de helft van deze locatie geldt een middelhoge en hoge archeologisch verwachtingswaarde. Alvorens er woningbouw kan plaatsvinden is er uitgebreid archeologisch onderzoek vereist. Het archeologisch onderzoek zal namelijk meer tijd en financiële middelen kosten dan locaties waar dit niet nodig is.

Ruimtelijk-functionele gebiedsindeling

Deze locatie ligt aangrenzend aan het oosten van de woonwijk 't Opbroek zuid. Dit betekent dat wanneer deze locatie ontwikkeld wordt hij aangrenzend zal zijn aan een bestaande woonwijk (namelijk 't Opbroek zuid). Hierdoor zijn er geen beperkingen op het gebied van ruimtelijk-functionele indeling. Dit maakt deze locatie zeer positief in het kader van dit onderzoek.

Conclusie ruimtelijke aspecten

Bij de ruimtelijke aspecten komt locatie 11 op de derde plek van de 16 zoeklocaties. Dit is een hoge score. Waar locatie 11 slechter op scoort in vergelijking met andere locaties is op het gebied van water en archeologie.

5.5.3 (Gezonde) leefomgeving

Bedrijven en milieuzonering

Binnen deze zoeklocatie liggen een aantal bedrijven met bijbehorende hindercircels. Bij de ontwikkeling van woningbouw in dit gebied dient hier rekening mee te houden. Dit maakt deze locatie positief voor woningbouw op het gebied van bedrijven en milieuzonering.

Agrariërs en geurhinder

Binnen deze zoeklocatie bevindt zich één agrariër, in 't Opbroek is een geurverordening opgesteld waardoor een odour tot 5 acceptabel is in dit gebied. Een deel van de 5 odour contour ligt binnen deze locatie. Dit maakt deze locatie zeer negatief op het gebied van agrariërs en geurhinder.

Geluidshinder

Voor deze zoeklocatie geldt voor het grootste gedeelte een gemiddelde geluidsbelasting van alle bronnen van 45-50 dB. Dit komt voor het grootste gedeelte overeen met de bovengrens uit de geluidsverordening (53 dB), maar niet met de ambitiewaarde van de gemeente Rijssen-Holten (43 dB). Hierdoor is deze zoeklocatie positief voor woningbouw op gebied van geluid.

Externe veiligheid

Binnen een deel van deze locatie ligt de 200 meter zone van de route gevaarlijke stoffen van de N347. Daarnaast ligt er binnen deze locatie een inrichting met gevaarlijke stoffen, namelijk de agrariër aan de Oosterveldweg. Er moet dus rekening gehouden worden met de afstanden die hiervoor gelden. Dit maakt deze zoeklocatie positief op het gebied van externe veiligheid.

Bodemkwaliteit

Op een deel van deze locatie is onderzoek gedaan, en voor de andere helft geldt nog de plicht tot uitvoeren van oriënterend onderzoek. Voor een paar plekken binnen deze locatie is een grote kans op de aanwezigheid van asbest. Voor de rest van deze locatie geldt echter een kleine kans hierop. Dit maakt

dat deze locatie voor wat betreft bodemkwaliteit positief is.

Luchtkwaliteit

De concentratie stikstofdioxide bevindt zich in dit gebied tussen de 19 en 20 µg/m³, wat ver onder de grenswaarde van 40 µg/m³ ligt. De concentratie fijnstof ligt in dit gebied op 26 µg /m³ wat ook onder de grenswaarde van 40 µg/m³ voor fijnstof ligt. Ook al ligt deze concentratie boven de advieswaarde van 20 µg/m³ van de World Health Organisation (WHO), is hij nog steeds positief bevonden op het gebied van luchtkwaliteit.

Conclusie (gezonde) leefomgeving

Op het gebied van de (gezonde) leefomgeving scoort locatie 11 als 10de van de 16 locaties niet erg goed. Dit komt doordat deze locatie op veel onderdelen gemiddeld scoort. Waar deze locatie het slechtste op scoort is op agrariërs en geurhinder en externe veiligheid.

5.5.4 Beleid

Rijksbeleid

Vanuit het rijksbeleid wordt aangegeven dat een uitbreidingslocatie moet voorzien in een lokale behoefte voor woningbouwlocaties waar elders nog niet in is voorzien. In Rijssen is binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte meer voor nieuwe woningbouw. Daarom wordt gekeken naar een eventuele uitbreidingslocatie.

Provinciaal beleid

Vanuit het provinciaal beleid is het van belang dat vraag en aanbod goed in evenwicht zijn. Door het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk op zoeklocatie 11 komt vraag en aanbod van woningen weer duurzaam in balans in Rijssen. Momenteel wordt er namelijk te weinig gebouwd dan dat er behoefte is. Dit zorgt voor een negatief migratiesaldo.

Wel zal de nieuw te ontwikkelen locatie onderling afgestemd moeten worden in het kader van de regionale programmering met buurgemeenten en

de provincie Overijssel, en moeten voldoen aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid wat hier van toepassing is bestaat uit: het Landschapsontwikkelingsplan (LOP), Woonvisie 2017-2021, Structuurvisie Rijssen-Holten 2012, Duurzaamheidsvisie 2016-2019 en de Strategische visie gemeente Rijssen-Holten 2010-2030.

Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Zoeklocatie 11 is niet opgenomen in het landschapsontwikkelingsplan, hierdoor zijn er dus ook geen belemmeringen.

Woonbeleid

Zoeklocatie 11 voldoet aan het woonbeleid van de gemeente Rijssen-Holten. Als je kijkt naar het kwalitatieve woningbouwprogramma dan is er vraag naar grondgebonden (goedkope) koopwoningen voor starters. Deze zoeklocatie is geschikt voor grondgebonden (goedkope) koopwoningen voor starters.

Structuurvisie Rijssen-Holten

Het doel van de structuurvisie is het behouden en versterken van de eigen economische kracht van de gemeente door het bundelen van verstedelijking en het veiligstellen van de groene ruimte en het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Voor deze locatie zijn geen locatie specifieke beleidsdoeleinden geformuleerd. Woningbouw op deze locatie zorgt wel voor bundeling van de verstedelijking.

Duurzaamheidsvisie

Vanuit de duurzaamheidsvisie is er geen specifiek beleid gericht op uitbreiding van woonwijken. Nieuwe woningen moeten alleen op een duurzame wijze ontwikkeld worden, en er moet een duurzaamheidsparagraaf opgenomen worden in het nieuwe ruimtelijke plan.

Strategische visie Rijssen-Holten

In de visie staat beschreven dat er zoveel mogelijk levensloopbestendig moet worden gebouwd. Uitbreiding van de stedelijke bebouwing is gebonden aan beperkingen. De focus in Rijssen ligt op het afronden van het Opbroek. Hierbij is bouwen voor de lokale behoefte het uitgangspunt. Afronding van het Opbroek ligt in het verschiet. In de strategische visie worden geen locaties genoemd na de afronding van het Opbroek. Wel sluit ontwikkeling op deze locatie aan bij de huidige ontwikkelingen op 't Opbroek zuid.

Conclusie beleid

Samenvattend zal locatie 11 vanuit het beleid moeten worden afgestemd in het kader van de regionale programmering met buurgemeenten en de provincie Overijssel. Daarnaast moet de locatie worden getoetst aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Zoeklocatie 11 voldoet aan de wens voor grondgebonden (goedkope) koopwoningen vanuit het woonbeleid. Het voldoet ook aan de structuurvisie Rijssen-Holten 2012 omdat vanuit deze structuurvisie bundeling van verstedelijking wenselijk is.

6. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

6.1 Conclusies

Uit voorgaande hoofdstukken wordt geconcludeerd dat zoeklocaties 4, 5, 7 en 11 het best uit de analyse naar voren komen voor wat betreft de planvormingsaspecten voor woningbouw. In dit hoofdstuk worden de locaties gerangschikt en wordt een aanbeveling gegeven.

Locatie 4 is de voorkeurslocatie

De ontwikkeling van zoeklocatie 4 heeft de voorkeur. De zoeklocatie is groot genoeg voor de betreffende ontwikkelopgave van minimaal 150 woningen en deze scoort, als enige van alle zoeklocaties, positief op alle getoetste planvormingsaspecten (zowel ruimtelijke planvormingsaspecten als de (gezonde) leefomgeving)

Zoeklocatie 4 is niet alleen de eerste keuze door de geschikte ondergrond om op te bouwen, maar het is ook een hoger gelegen gebied waardoor er minder overlast van water wordt ondervonden. Hoewel de locatie wel in de bufferzone van het Natuurnetwerk Nederland ligt, is de impact op de natuur minimaal wanneer de bebouwing aansluit bij de bestaande woonwijk Braakmanslanden. In het noordelijke deel van zoeklocatie 4 moet rekening gehouden worden met het geluidsniveau en de gevaarlijke stoffen die de spoor- en verkeersweg met zich mee brengen. Dit heeft een belemmerende werking op de ontwikkeling. Het zuidelijke deel van deze zoeklocatie ondervindt hier geen hinder van.

Locatie 11 is de tweede keuze

Het in ontwikkeling brengen van zoeklocatie 11 heeft



de tweede keuze. Deze zoeklocatie heeft ook genoeg ruimte om aan de ontwikkelopgave te voldoen en daarnaast sluit deze locatie ook aan op de bestaande woningbouw van de woonwijk 't Opbroek. Deze locatie bestaat uit zandgrond, wat positief is voor de ontwikkeling van woningen. De zoeklocatie ligt in een gebied waar vanuit het natuuraspect geen ontwikkelopgave of beschermingsgebieden gelden.

Zoeklocatie 11 is een lager gelegen, zeer nat gebied met een hoge grondwaterstand. Dit betekent dat op het gebied van water meer maatregelen getroffen moeten worden om hier woningbouw mogelijk te maken dan bij zoeklocatie 4. Daarnaast moet bij de ontwikkeling van woningbouw rekening gehouden worden met de richtlijnen en afstanden tussen gevoelige objecten (woningen) en de veiligheidszone die de N347 met zich mee brengt. Bij zoeklocatie 4 is dit ook aan de orde met de spoor- en verkeersweg, maar in mindere mate. Bij zoeklocatie 11 brengt de N347 ook geluidshinder met zich mee, net als de spoor- en verkeersweg bij zoeklocatie 4. Echter heeft het geluid van zoeklocatie 4 minder impact. Hierdoor wordt de ambitiewaarde uit de Nota geluidsbeleid van de gemeente Rijssen-Holten bij zoeklocatie 4 voldaan, maar niet bij zoeklocatie 11 omdat deze locatie ontsloten wordt door drie hoofdwegen (N350, N347 en de Enterstraat).

In zoeklocatie 11 bevinden zich een aantal agrarische bedrijven. Bij de realisatie van woningbouw zal rekening gehouden moeten worden met de milieuzonering van deze bedrijven, tenzij deze uitgeplaatst of weggekocht worden.

Dit is ook het zwaarstwegende argument om voor zoeklocatie 4 te kiezen. In zoeklocatie 11 is een intensieve veehouderij gevestigd met een

relatief grote geurcontour waardoor woningbouw in de directe omgeving niet mogelijk is. Ook is deze agrariër een inrichting gevaarlijke stoffen in het kader van de externe veiligheid. Om de gewenste woningbouw aantallen te halen is bij de verdere ontwikkeling van zoeklocatie 11 uitplaatsing van deze agrariër noodzakelijk om een gezonde leefomgeving te garanderen. Het uitplaatsen brengt hoge kosten met zich mee. Als deze agrariër niet uitgeplaatst wordt, kan slechts een klein deel van deze zoeklocatie gebruikt worden voor de realisatie van gevoelige objecten en zal hierdoor niet voldoen aan de woningbouwopgave.

Locatie 5 en 7 vallen voor dit moment af

Wanneer de locaties getoetst worden aan de randvoorwaarden vallen de zoeklocaties 5 en 7 voor dit moment af. In de huidige situatie zijn deze locaties namelijk minder geschikt om in ontwikkeling te brengen voor de woningbouwopgave van minimaal 150 woningen omdat ze te klein zijn.

Als zoeklocatie 5 apart van zoeklocatie 4 ontwikkeld wordt, zorgt dit voor een solitaire woonwijk. Voor deze woningbouwopgave is het wenselijk om bij bestaande bebouwing aan te sluiten, wat bij zoeklocatie 5 niet mogelijk is. Zoeklocatie 5 zou wel ingezet kunnen worden als tweede fase na de ontwikkeling van zoeklocatie 4. Zoeklocatie 7 is te klein om het aantal woningen dat gevraagd wordt in de randvoorwaarden te realiseren.

Daarnaast scoren de zoeklocaties 4 en 11 hoger in de matrix dan locatie 5 en 7.

Postadres

gemeente Rijssen-Holten
Postbus 244
7460 AE Rijssen

T (0548) 854 854

E gemeente@rijssen-holten.nl

W www.rijssen-holten.nl

 www.twitter.com/gmrijssenholten

 www.facebook.com/gmrijssenholten

 www.instagram.com/gmrijssenholten

Bezoekadres

Schild 1
7461 DD Rijssen

April 2019